

# MERCI

# GENTILLY

**Merci Gentilly.** Toute l'ambition de ce projet tient en deux mots. Ils expriment la reconnaissance des habitants à leur ville à l'issue d'une période de changements majeurs à venir. Des changements inévitables et souhaitables. En effet, ces dix dernières années, la population a fortement augmenté, passant de 17 000 en 2011 à 19 000 en 2022, soit une croissance de près de 12%, alors que les équipements municipaux, sportifs, éducatifs et culturels, sont vieillissants.

Par ailleurs, la pression foncière s'exerce de plus en plus fort dans cette commune populaire située aux portes de Paris.

Et les effets des dérèglements climatiques vont entraîner une augmentation de la fréquence des épisodes extrêmes de précipitations et de chaleur.

Notre travail de prospective se structure autour de 3 parties : la ville relationnelle repense le partage et l'usage de l'espace public ; la ville vivante et rayonnante s'attache au développement économique et à la place de Gentilly dans son territoire ; la ville résistante, quant à elle, combat la pression foncière que subit la première couronne parisienne.

Chacune de ces parties s'articulent en deux temps. D'abord une réflexion à l'échelle de la ville, suivie d'un atterrissage sur un secteur spécifique.

Les espaces publics seront traités dans l'axe central de la vallée de la Bièvre, le commerce sur l'avenue Paul Vaillant Couturier et le logement au sein du quartier prioritaire de la ville du 162 rue Gabriel Péri.



Image créée avec l'intelligence artificielle.

# LA VILLE RELATIONNELLE

Comment faire de l'espace public de Gentilly un ensemble de lieux agréables pour tous, à toute heure de la journée et de l'année ? La notion de ville relationnelle renvoie à une approche de l'espace urbain qui met l'accent sur les liens sociaux. Elle s'oppose à la logique de la ville fonctionnelle, qui tend à organiser l'espace uniquement en fonction de l'efficacité et de la circulation des flux, souvent au détriment de la vie collective.

**Le stationnement en voirie** à Gentilly réduit la rue à une simple infrastructure technique destinée à accueillir des voitures immobiles, privant ainsi les habitants d'espaces de rencontre. Pour désengorger les rues de ces stationnements, trois leviers :



Déporter le stationnement en parking souterrain.



Revoir la politique tarifaire du stationnement.



Sensibiliser la population à l'emprise de la voiture.

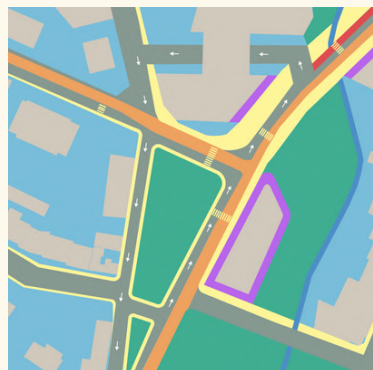
## FAIRE DU « CARREFOUR SANOFI » UN ESPACE RELATIONNEL

Le carrefour Sanofi est une illustration typique de cette ville où l'on circule, sans jamais s'arrêter. Pourtant, cet espace a de nombreux atouts qui sont encore sous-exploités. Ces « attracteurs » sont ses **espaces verts**, la présence de la **Bièvre**, mais aussi son enseigne commerciale de **grande distribution** et les emplois liés à **Sanofi** et à **l'imprimerie Grenier**. Celle-ci pourrait être déplacée dans le site Sanofi re-configuré après le départ du groupe pharmaceutique prévu en 2027.

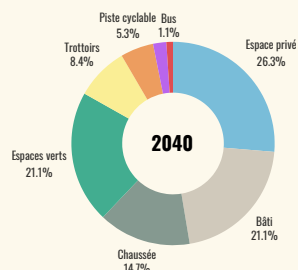
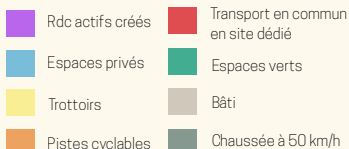


## Mieux partager l'espace public

Le plan de circulation de cette entrée de ville doit être repensé pour limiter les nuisances au centre.



+100 à 500m de **pistes cyclables**  
+10% d'**espace vert**  
-10% d'espace privée  
+2 fronts de RDC actif



# LA VILLE RELATIONNELLE

## Fabriquer des espaces « mielleux »

Le lieu est réinvesti par toutes les générations. Il vit **du matin au soir** grâce à la **diversité du public** qu'il accueille et des usages qu'il permet. Les mobiliers urbains sont pensés à cet effet. Des **assises mobiles**, légères mais sécurisés, que chacun peut déplacer et ainsi permettre au plus vulnérables de rester à l'ombre à toute heure. Des **installations ludiques** pour accueillir les plus jeunes apparaissent dans le square Boulineau. Les **espaces verts** créés en continuité avec le parc des Coteaux participe aussi à rendre le carrefour difficile à traverser sans s'arrêter



Le carrefour Sanofi rendu "mielleux" (montage groupe AMUR)

## Gérer les eaux pluviales en laissant de la place à la Bièvre

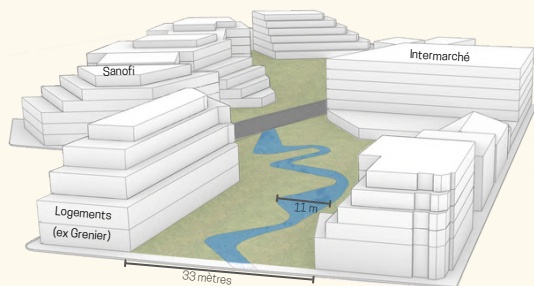


Schéma : groupe AMUR

La présence des points altimétriques les **plus bas** de la ville et le **fort dénivelé** au niveau de l'îlot de l'imprimerie posent la question de la gestion des **eaux pluviales** dans cette zone. L'espace de 30 mètres entre les bâtiments offre cependant un potentiel **d'expansion du cours d'eau**, permettant, malgré le contexte urbain, de restaurer un **corridor écologique** reliant le parc du Coteau au site Sanofi.



**Réouverture d'un nouveau tronçon de la Bièvre.**

## Comment ?

De nouvelles approches de renaturation des cours d'eau s'inspirent directement des méthodes des castors. La régénération low tech basée sur les processus consiste à recréer des obstacles naturels en bois ou en pierres pour redonner au cours d'eau sa dynamique, diversifier ses écoulements et restaurer des zones humides attenantes. Moins coûteuse et plus résiliente que les aménagements artificiels lourds, cette méthode "copiée sur la nature" permet de renforcer la régulation hydrologique tout en soutenant la biodiversité locale.



# LA VILLE RESISTANTE

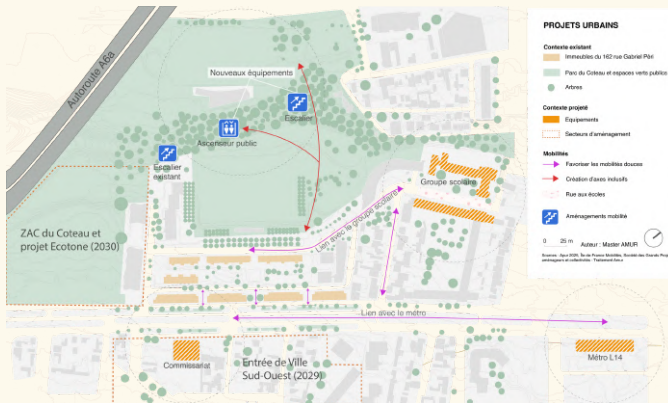
Comment maintenir un taux de logement sociaux élevé en période de crise et face à la nécessité de renouveler les équipements ? Pendant ces dix dernières années, la ville de Gentilly a construit beaucoup de logements. Pourtant, face à la crise que traverse le secteur, l'injonction à construire est toujours aussi forte.

## Le BRS : la mixité dans la durée

Une piste prometteuse se dessine dans les évolutions de notre système juridique. Le BRS et le démembrement de droits réels permet l'accession à la propriété à une population qui en était écartée. La création d'un OFS au niveau de l'EPT est la meilleure garantie son efficacité. Dans un horizon moins lointain, la ville pourrait rejoindre la coop foncière francilienne.

## 162 GABRIEL PÉRI : PASSER D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT À UNE POLITIQUE DE L'HABITER

### Insertion urbaine et qualité architecturale :



- Travailler les axes de communication avec les attracteurs existants et les projets urbains (groupe scolaire, métro, par départemental) avec une approche intercommunale.
- Lutter contre les bouillottes thermiques en apportant le confort d'été dans le cœur d'îlot et les appartements (création d'espaces extérieurs, paires soleil et ouvertures dans les immeubles).

### Animation de la vie de quartier :

Le dernier volet de notre action concerne l'animation de la vie de quartier. La ville pourrait profiter de la fin de la convention d'abatement de la TFPB avec le bailleur pour revoir la façon de faire. En plus d'une action directe en régie, la ville pourrait imposer au bailleur la mise à disposition de locaux en rdc pour implanter une régie de Quartier dont l'action d'insertion par l'activité économique serait la première étape d'un projet plus global détaillé ci-après.

#### PHASE 1 : mise à disposition d'un local (situation actuelle)

**OCCUPANTS :**  
Services municipaux

**GESTIONNAIRE :**  
Mairie de Gentilly

**PROPRIÉTAIRE DU FONCIER ET DES MURS :**  
CDC Habitat

#### PHASE 2 : mise à disposition de deux locaux

**OCCUPANTS :**  
Services municipaux  
Employés Régie de quartier

**GESTIONNAIRE :**  
Mairie de Gentilly  
Régie de quartier

**PROPRIÉTAIRE DU FONCIER ET DES MURS :**  
CDC Habitat

#### PHASE 3 : construction d'un lieu totém + une micro ferme

**OCCUPANTS :**  
Services municipaux  
Employés Régie de quartier  
Associations locales

**GESTIONNAIRE :**  
Mairie de Gentilly  
Régie de Quartier 162  
Associations locales

**PROPRIÉTAIRE DU FONCIER ET DES MURS :**  
CDC Habitat  
Mairie de Gentilly

2025

2028

2040

# LA VILLE RESISTANTE

## Création d'un parc et d'une micro ferme contre :

En lieu et place du stade Géo André, qui serait déplacé au niveau du stade du parc du Coteau en accord avec la ville d'Arcueil, l'implantation d'un parc et une micro ferme, viendrait finaliser le programme d'animation du quartier tout en ayant un effet bénéfique évident sur la biodiversité.

### Surélévations (équilibre économique)

Le PLU-i permet de monter jusqu'à 21 m ce qui permet de créer 6610m<sup>2</sup> de shab sur deux immeubles.

### Collecteur d'urines :

Toilettes publiques avec collecteur d'urines pour la production d'urino-fertilisants à utiliser dans les cultures de la serre et du potager partagé.

### Lieu totem :

- Local pour les employés (5 ETP)
- Lieu de vente fruits et légumes, plants et fleurs comestibles.
- Espace d'accueil : formations, ateliers, chantiers d'insertion...

### Bassin de biodiversité :

- Fournit de l'eau aux insectes et oiseaux
- Création de fraîcheur par évaporation
- Réserve d'eau d'urgence en cas de forte sécheresse

### Micro ferme

Surface totale : 2 500 m<sup>2</sup>  
Production maraîchère  
Lien social : Potagers collectifs, jardins partagés, compostage.

### Guinguette

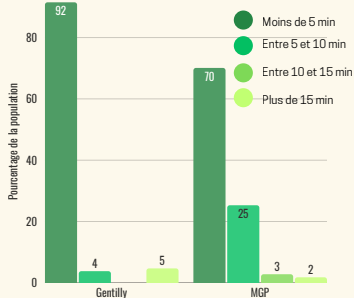
Partage des bénéfices entre le gestionnaire et la ville.

### Place jardin (parc)

- Surface totale : 6800 m<sup>2</sup>
- îlot de fraîcheur : 2200 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées
- Massifs infiltrants : 1000 m<sup>2</sup> et noues végétalisées
- 147 arbres plantés dont 62 de grand développement
- Aire ludique inclusive (245m<sup>2</sup>) : sol souple, mur de brume

## Lutter contre l'effondrement de la biodiversité : état des lieux

Répartition de la population selon son temps d'accès à pieds à un espace vert



Source : APUR  
Traitement des données : Groupe AMUR

**98%** des Gentilléens vivent à **moins de 500m** d'un espace vert public, un taux nettement supérieur aux moyennes métropolitaines, mais ces espaces restent de **petite taille**, expliquant un faible taux global de végétalisation. L'enjeu est de renforcer la présence de nature en mobilisant les **cœurs d'îlots**.

### 5 espèces protégées :



Pipistrelle soprane  
(Chiroptère)



Hérisson d'Europe  
(Petit mammifère)



Inachis Io  
(Lépidoptère)



Rougequeue noir  
(Oiseau)



Conocéphale gracieux  
(Orthoptère)

Bien que la biodiversité de Gentilly semble limitée dans les recensements de la Métropole, les suivis citoyens de l'**Association Gentill'îlot Vert** révèlent une **richesse écologique** notable (hérissons, chiroptères, papillons rares, 29 espèces végétales). Ces actions participatives contribuent à **sensibiliser** les habitants à la préservation de leur environnement local.

# LA VILLE RAYONNANTE

Comment faire rayonner Gentilly dans son territoire ? En créant un « axe PVC » (av Paul Vaillant Couturier) à forte identité. Elle s'appuie sur le succès de Jo&Joe et son concept du "Lifestyle". Au coeur de ce projet, l'installation d'un cinéma d'utilité sociale dont le montage s'inscrit dans une stratégie patrimoniale permettant à la mairie de capitaliser sur du foncier à lucrativité limitée plutôt que de subventionner des projets au coup par coup.

## Une identité plus affirmée :

*« Cyril Aouizerate est prescripteur. Quand il va quelque part, les gens suivent en général. »*

Franck Lombart-Platet, exploitant de salles de cinéma et directeur du développement Ciné-Lines à propos du créateur de Jo&Joe.

Le créateur de concepts hôteliers à succès Cyril Aouizerate a déjà donné une impulsion à l'axe PVC autour d'un design coloré et d'une programmation ouverte qui profite amène une nouvelle population tout en profitant aux habitants et aux associations.



Le style coloré et ludique des auberges Jo&Joe (Photo EG)



Le complexe du cinéma d'utilité sociale (Image IA)

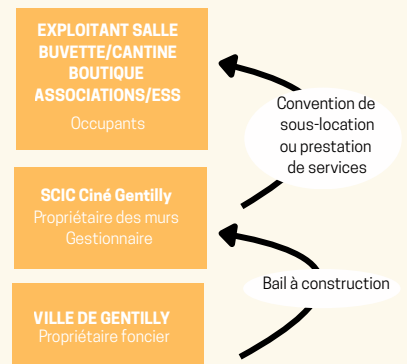
Notre étude de marché et de faisabilité montre que l'axe PVC est situé dans un périmètre propice à la création d'un cinéma de 4 ou 5 salles.

Ce lieu qui serait le second pilier de la nouvelle identité de l'axe PVC, accueillerait aussi une buvette, un commerce et des espaces de bureaux dont les loyers seraient inférieurs aux prix du marché selon le type d'activité exercé par ses occupants (mécanisme de péréquation pour favoriser les associations locales et les entreprises de l'ESS).

## Un montage pour assurer l'utilité sociale dans la durée :

Le montage reposerait sur une logique patrimoniale de la ville. Celle-ci serait propriétaire des murs et sociétaire d'une SCIC qui en serait le gestionnaire avec les occupants.

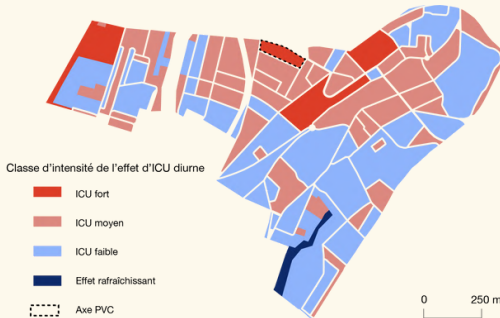
Deux emplacements possibles permettraient un tel projet. L'un serait sur du foncier privé et l'autre sur un terrain appartenant déjà à la ville. Dans les deux cas, un système de bail à long terme - probablement à bail à construction - serait la garantie d'une lucrativité limitée et d'une forte utilité sociale du projet dans le temps long.



# LA VILLE RAYONNANTE

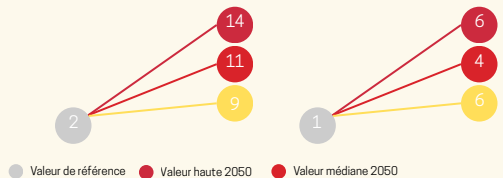
L'avenue PVC constitue l'un des points les plus touchés par l'**effet de d'îlot de chaleur urbain**. Cette situation s'explique par plusieurs facteurs aggravants : forte **minéralisation** des sols, **densité bâtie** élevée, rareté et **fragmentation de la végétation** ainsi que la proximité immédiate du **périphérique**. Avec les dérèglements climatiques, les épisodes caniculaires sont amenés à être plus fréquents.

## Un site particulièrement touché par l'effet d'îlots de chaleur urbaine :



Nombre annuel de jours  
en vague de chaleur 2050

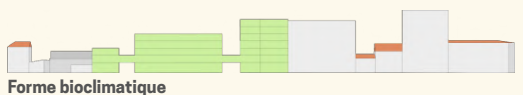
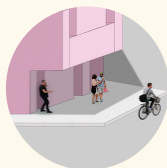
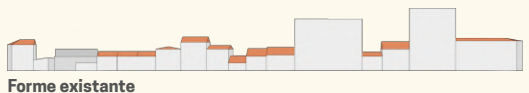
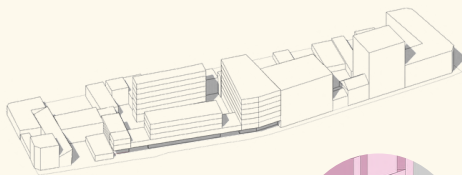
Nombre annuel de jours  
très chauds (>35°) en 2050



Source : ClimaDiag Météo France, Période de référence : 1976-2005

## Une forme urbaine bioclimatique :

Une des solutions envisagées afin de réduire cet ICU, consiste à adopter une **conception bioclimatique** du bâti. L'objectif est de limiter l'**effet canyon** et de favoriser la ventilation naturelle en implantant les bâtiments selon leur direction et leur fréquence. De plus, la création de **façades en porte-à-faux** permettrait de maintenir les trottoirs à l'ombre en journée, améliorant ainsi le **confort thermique** des usagers.

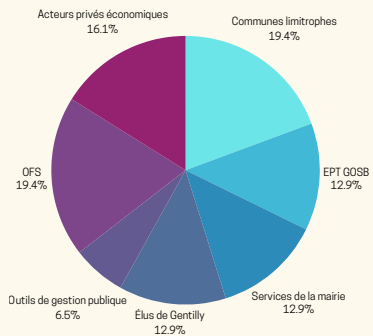


# MÉTHODE

Dans le cadre de notre projet, nous souhaitions proposer une approche différente, à la fois attentive aux transformations structurelles et sensible aux perceptions des divers acteurs de la ville. C'est pourquoi, nous avons conduit un questionnaire auprès des habitants et réalisé une série d'entretiens avec des acteurs du territoire afin d'identifier les principaux enjeux et usages de tous.

## 30 entretiens qualitatifs

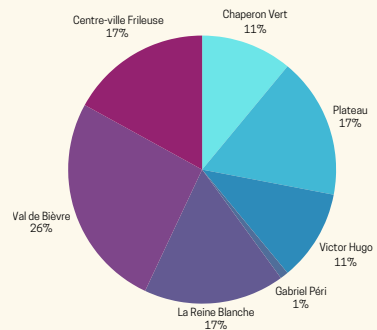
- 7 catégories d'acteurs différentes
- 5 thématiques prioritaires ressorties
  - 1 Aménagement
  - 2 Logement
  - 3 Gouvernance et coopération
  - 4 Développement économique
  - 5 Mobilités
- 15 propositions clefs



Répartition des acteurs du territoire par catégories

## Questionnaire

- 77 répondants (enfants, adolescents, actifs, retraités)
- 12 questions
- 3 résultats clefs
  - Une opinion globalement positive de la ville
  - Une nécessité de renforcer l'offre culturelle, de loisirs et commerciale
  - Une volonté d'améliorer la qualité des espaces verts



Répartition des habitants interrogés par quartiers

## Pour aller plus loin ...

Découvrez l'intégralité du dossier en cliquant sur ce lien

<http://tiny.cc/RapportGentilly2040AMUR>