

# Parc Ilonia

Stains

9



346 maisons superposées s'implantent en bordure  
du parc départemental de la commune

## CARTE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

### Parc Ilonia

**Localisation :**  
Stains - Seine-Saint-Denis (93)

**Contexte urbain :**  
Renouvellement urbain

**Programme :**  
184 maisons superposées en phase 1  
346 maisons à terme

**Maître d'ouvrage :**  
Nexity Apollonia

**Maîtrise d'ouvrage urbaine :**  
SIDECE  
(SEM départementale d'aménagement)

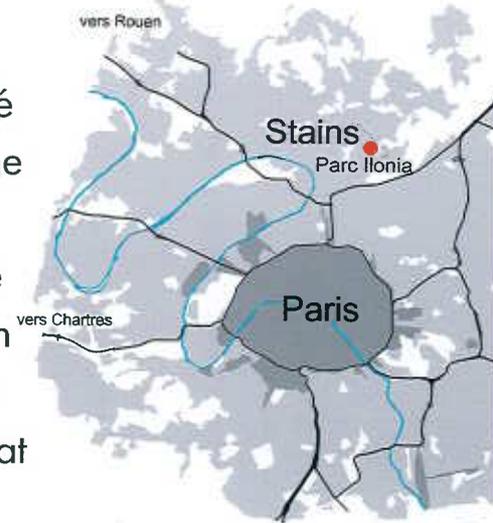
**Maître d'œuvre :**  
Atelier Castro Denissof Casi

**Statut d'occupation :**  
Accession privée  
dont 40 logements locatifs sociaux

**Date de réception :**  
2006

**Adresse :**  
Quartier des Trois Rivières,  
rue G. Monmousseau  
Stains

Situés sur d'anciens terrains industriels, en bordure du parc de la Courneuve, le projet « Parc Ilonia » réalisé par Nexity Apollonia est une opportunité pour répondre à la fois à une demande de parcours résidentiels au sein de la commune et proposer de nouvelles formes d'habitat individualisé, organisées autour d'espaces collectifs.



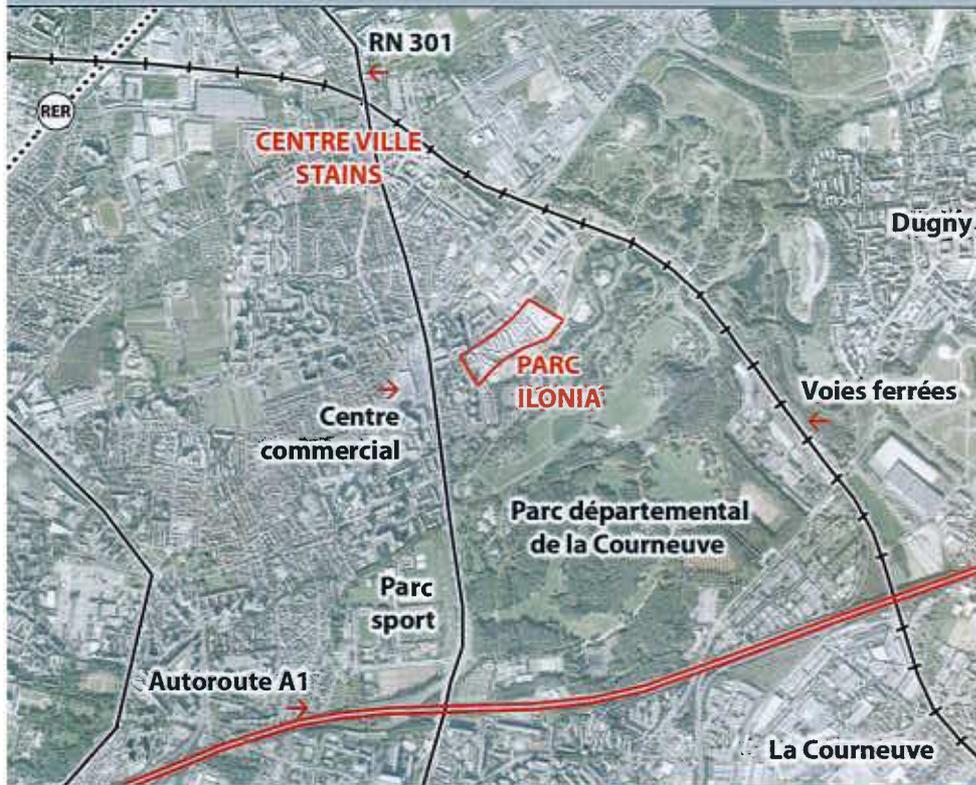
■ À l'emplacement d'anciennes friches, un projet de 346 maisons superposées s'implante en bordure du parc départemental de la Courneuve



### PARC ILONIA, UNE OPÉRATION D'ACCESSION QUI DIVERSIFIE L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

Situé à Stains sur le département de Seine-Saint-Denis, à 30 minutes de Paris, dans le nouveau quartier des Trois Rivières, le projet de logements « Parc Ilonia » s'implante sur les anciennes friches industrielles Duco et Hoescht, en bordure du parc départemental de la Courneuve. Engagée depuis plusieurs années dans une réflexion ambitieuse sur le devenir de ses anciens sites industriels, mais aussi sur la rénovation de ses quartiers

sociaux, la ville connaît un dynamisme de renouvellement urbain important. Programmé après programme, le secteur autrefois dévolu aux usines disparaît pour laisser place aux nouveaux projets d'aménagement. Au cœur de cette requalification d'ensemble, le quartier des Trois Rivières a vocation à accueillir à la fois des logements, des équipements et des activités économiques. La réalisation de l'école maternelle G. Moquet et du complexe sportif A. Lamy, l'ouverture de la résidence des Trois Rivières mais aussi la rénovation de la cité du Moulin Neuf s'inscrivent dans des démarches complémentaires qui contribuent à renouveler le tissu urbain



*Support de diversité urbaine et sociale, le parc Ilonia est une opportunité de parcours résidentiels pour les stanois, en quête de nouvelles façons d'habiter*

Un projet d'aménagement qui tire parti de son passé industriel et de sa proximité géographique avec le parc départemental de la Courneuve, pour valoriser la qualité du cadre de vie.

*Accolées et superposées, les maisons s'imbriquent et se juxtaposent pour former une diversité d'ambiances et de parcours autour de cours intérieures*



ocal. Réalisé par le promoteur privé Nexity Apollonia, le programme immobilier du Parc Ilonia s'inscrit dans cette volonté de mixité urbaine et sociale. Constitué à 88 % de logements sociaux, la ville de Stains souhaite diversifier son parc de logements pour permettre aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune, avec la construction de logements s'adressant en priorité à des primo-accédants stanois. Composé d'un ensemble de 346 logements à terme, dont 40 locatifs sociaux, ce projet ambitieux conçu autour du concept de la maison individuelle est une opportunité pour proposer une nouvelle façon d'habiter, en tirant parti de la proximité géographique avec le parc de la Courneuve. En lien direct avec la nature environnante, le projet de maisons s'ouvre et tisse un réseau de parcours piétons, qui invite les habitants à profiter de l'ensemble des aménagements réalisés en lien avec les 350 hectares de nature qu'offre le parc de la Courneuve.

## UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL QUI TIRE PARTI DES CONTRAINTES LIÉES AU PASSÉ INDUSTRIEL DU SITE

Localisé sur une parcelle de 4 hectares, le foncier a été acheté en 1989 par la SIDEC (SEM\* départementale d'aménagement), qui a signé une convention d'aménagement



avec la Ville pour lancer la requalification du site. Compte tenu des spécificités de la zone, l'aménageur a dû faire face à deux impératifs qui ont conditionné le projet : la pollution des sols et la nappe phréatique affleurante. Les solutions techniques apportées pour répondre à ces contraintes, ont été de confiner la pollution en décapant le sol sur seulement 50 centimètres, de ne pas réaliser de parkings en sous-sol, de recueillir les eaux de pluies directement dans le réseau départemental pour éviter les rejets dans la nappe, et enfin de créer un bassin de rétention. Préoccupations centrales, la qualité du cadre de vie et

l'environnement sont largement pris en compte dans le projet urbain. Ainsi, sur la partie sud de l'opération, l'aménagement des anciennes friches comprend une extension de deux hectares d'espaces verts, qui intègrent dans leur aménagement la cheminée de brique, seul témoin du passé industriel du site. Une nouvelle entrée permet d'accéder au parc de la Courneuve, à partir d'un large mail piéton continu qui traverse l'opération, et devient un lien privilégié de communication entre le quartier en rénovation urbaine du Moulin Neuf et celui de Victor-Renelle.



Un réseau d'espaces publics garant de la qualité de cadre de vie et de la bonne insertion urbaine des 346 maisons de ville

Une cour intérieure qui assure une tranquillité et une intimité des logements, en retrait des nuisances urbaines

## UNE CONCEPTION ET DES CHOIX ARCHITECTURAUX QUI FAVORISENT LA DIVERSITÉ URBAINE

Conçu pour mettre en scène l'entrée du parc de la Courneuve, le projet de composition urbaine s'organise autour d'une variété d'espaces publics : une promenade piétonne circonscrit le quartier, des dessertes viaires offrent du stationnement pour les résidents, des venelles piétonnes maillent le quartier pour l'ouvrir sur le parc. Séparés par les venelles et organisés autour de cours intérieures appelées « villa », dix îlots accueillent des ensembles de 25 à 30 maisons accolées et superposées. Chaque îlot dispose d'un accès principal piéton et voiture sur l'avenue Monmousseau. Accessible par une large grille sécurisée et largement végétalisées, les cours s'embroient et se succèdent pour desservir l'ensemble des entrées individuelles des maisons. Le réseau de cheminements piétons privés, reliant les différentes cours intérieures entre elles, confère à l'opération une variété d'ambiances, inscrites dans la tradition des cités jardins, encore présente sur la commune. Desservis à partir des cours collectives et indépendants des logements, les garages individuels et les places de stationnements se répartissent en petites unités entre les maisons. Chaque logement dispose d'un rez-de-jardin ou d'une vaste terrasse orientée de façon à être préservé des vues mitoyennes. L'implantation bâtie, la variété de traitement des façades et des matériaux utilisés (brique et enduit de couleur) ainsi que la qualité des aménagements des espaces extérieurs participent fortement à



qualifier le cadre de vie, recherché sur le quartier. La diversité des choix architecturaux : décalages des maisons entre elles, décrochés de façades et des escaliers d'accès, variété du choix des couleurs suivant les volumes des maisons, ... facilite l'appropriation des maisons et contribue à définir une somme d'individualités, qui malgré tout s'inscrivent dans une unité. Sur les 346 logements, une variété de 200 logements différents est prévue, de par la disposition des pièces, le volume, le rapport à l'extérieur, ... Meilleur projet esthétique immobilier, le projet Parc Ilonia a reçu la Pyramide d'Or, prix décerné par la fédération des promoteurs constructeurs.

## UNE QUALITÉ DE TRAITEMENT POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX SIMILAIRES AUX LOGEMENTS EN ACCESSION

40 appartements sur les 184 réalisés en première phase ont été vendus en VEFA à l'OPHLM 93. Organisés autour de deux cours distinctes, ces logements sociaux ont bénéficié de la même qualité dans leur traitement architectural que les logements en accession. Le programme global de l'opération propose une répartition typologique allant du studio de 30 m<sup>2</sup> au cinq pièces de 110 m<sup>2</sup>, avec une majorité de T3 de 60 m<sup>2</sup> environ. Tous les logements



▶ Dans l'esprit des cités jardins, les parcours se multiplient et créent un maillage piéton qui relie les différentes cours intérieures entre elles

Une variété d'espaces publics structure et relie l'opération au parc de la Courneuve, en assurant les liaisons inter-quartiers.

Desservi à partir de la cour commune, chaque logement possède un accès indépendant et une terrasse ou un jardin qui donnent à chacun la qualité de vie d'une maison



bénéficient d'une double voire d'une triple orientation. Les entrées se font directement sur les pièces de vie qui disposent souvent d'une double hauteur avec de grandes baies vitrées. Les règles de la RT\* 2000 ont été appliquées pour l'ensemble des constructions. Les coûts de sortie calculés au plus juste pour faciliter l'accès ont limité les prestations intérieures. Ainsi les sols dans les séjours, cuisines et dégagements sont en PVC, et en moquette dans les chambres. Le chauffage est électrique à l'exception des logements sociaux qui ont bénéficié d'une installation au gaz.

### UN SYSTÈME DE COMMERCIALISATION QUI PROFITE EN PRIORITÉ AUX HABITANTS DE LA COMMUNE

La commercialisation de l'opération a eu un vif succès, en un seul week-end, 62 réservations ont eu lieu, grâce au système de communication performant développé par Nexity, avec notamment la réalisation d'un îlot témoin de 19 logements. La commercialisation s'est déroulée en deux temps. Les habitants de Stains ont pu bénéficier d'une pré-commercialisation pendant un mois, avec une offre de prix de vente à 1 800 euros le m<sup>2</sup> de SHON\*. Puis, dans un second temps,

la commercialisation de l'ensemble a été ouverte au prix moyen de 2 400 euros le m<sup>2</sup>. 25 % des accédants sont des stanois. Pour garantir des prix de vente performants et attirer des promoteurs privés, la communauté d'agglomération, dans le cadre de sa politique de l'habitat, a accompagné la démarche et participé à hauteur de 350 euros le m<sup>2</sup> de SHON, pour garantir un prix de sortie acceptable et permettre une offre d'accès optimale aux primo-accédants.



## Indicateurs de densité

Surface du terrain  
15 785 m<sup>2</sup>

Emprise bâtie au sol  
40 %

Emprise non bâtie  
60 %

SHON  
15 454 m<sup>2</sup>

Densité bâtie  
0,98

Densité de logements  
116 lgts/ha

Stationnement  
218 garages individuels  
et parkings aériens intégrés à la p

*L'implantation et la variété des volumes bâtis, les décrochés et les rythmes de façades, la diversité des traitements et des percements, ... mais aussi le foisonnement végétal, contribuent à l'individualisation et à l'appropriation des maisons*

*Un aménagement paysager qui assure des ouvertures et des liaisons avec le parc*



## Indicateurs financiers

Charge foncière  
112 euros HT/m<sup>2</sup> SHON  
date de valeur 2005

Coût de construction  
1 100 euros HT/m<sup>2</sup>  
date de valeur 2004

Coût des VRD/espaces verts  
132 euros HT/m<sup>2</sup>  
date de valeur 2004

Coût total de l'opération  
5 321 473 euros HT  
date de valeur 2005

Prix de vente  
T1 : 2 394 euros/m<sup>2</sup>  
T2 : 2 340 euros/m<sup>2</sup>  
T3 : 2 366 euros/m<sup>2</sup>  
T4 : 2 356 euros/m<sup>2</sup>  
T5 : 2 494 euros/m<sup>2</sup>  
date de valeur 2005

### UN PROMOTEUR VOLONTAIRE POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS DANS DES QUARTIERS SOCIAUX EN DIFFICULTÉ

Partie prenante de la démarche visée par la commune, le groupe Nexity Apollonia s'est engagé en cohérence avec sa politique de promotion, pour construire des logements dans des quartiers encore peu valorisés. De plus, la particularité de la zone à aménager (zone polluée en milieu urbain) a facilité pour la SIDEDEC le choix du promoteur Nexity, habitué à réaliser des projets d'envergure sur des sites complexes. Les études de diagnostic et le travail en amont réalisé en lien avec la population locale pour adapter le produit visé aux attentes des habitants, sont des conditions de réussite de ce projet qui a su proposer un

type de logement adapté aux usages, avec des coûts de sortie maîtrisés. Les contraintes topographiques, la proximité du poumon vert que représente le parc de la Courneuve mais aussi l'histoire du site (utilisation de la brique, conservations d'éléments patrimoniaux, ...) ont servi à la définition du projet proposé. Des réunions régulières ont eu lieu entre les différents intervenants du projet concernant la réalisation des espaces publics. Un cahier des charges a été rédigé pour le respect des principes mis en œuvre, mais aussi pour le choix des matériaux et du mobilier. Les voies de desserte des logements ont été réalisées par le promoteur qui aujourd'hui, faute de contractualisation claire, a du mal à rétrocéder le foncier et donc la gestion des espaces à la collectivité compétente, la commune en l'occurrence.