



Place du Général Leclerc / avenue de Lattre de Tassigny
93 800 Epinay-sur-Seine



CONTACTS PRESSE :

Agence MOT COMPTE DOUBLE - Tél : 03 20 74 95 23
Lenaïg Deletre - ldeletre@motcomptedouble.fr - Céline Tondi - ctondi@motcomptedouble.fr

COMMUNICATION IMMOCHAN :
Audrey Dudouit - Tél : 03 20 65 78 50 - adudouit@immochan.com
Anthony Moreau - Tél : 01 47 62 61 71 - anmoreau@immochan.com

COMMUNICATION VALODE & PISTRE ARCHITECTES
Caroline Heylliard / Marine Gillain - Tél : 01 53 63 22 00 - communication@v-p.com

★ mot compte double Immochan RCS 0000 0000 0000 - Octobre 2011 - Images DR Valode & Pistre architectes



promenade
shopping au
cœur de la ville

▶ OUVERTURE AUTOMNE 2013



- Page 03** L'ilo, un projet nouvelle génération qui réinvente le shopping de centre-ville
- Page 04** La parole aux acteurs du projet
- Page 05** L'ilo, une pause shopping au coeur de la ville
- Page 06** Une identité visuelle différenciante pour un centre commercial unique
- Page 07** L'ilo selon Valode & Pistre
- Page 08** Accessibilité optimale et emplacement stratégique
- Page 09** L'ilo, un projet durable et responsable
- Page 10** Les dates clés du projet

L'ilo, un projet nouvelle génération qui réinvente le shopping de centre-ville

Janvier 2006 : la ville d'Epinay-sur-Seine signe une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) au terme de trois années de démarches administratives et de recherches de financements. **C'est l'acte de naissance du vaste projet de renouvellement urbain souhaité par la ville,** qui porte notamment sur une restructuration ambitieuse du centre-ville et sur la réhabilitation des espaces publics fortement dégradés.

La démolition de l'ancien centre commercial s'inscrit dans cette démarche de restructuration globale. Construit en 1974, le centre est devenu totalement obsolète. Enclavé au pied des immeubles et commercialement peu attractif, il devient nécessaire d'envisager une refonte totale du site afin de rendre au centre-ville son dynamisme. En 2007, la ville signe un protocole d'accord avec Auchan et sa foncière Immochan : **le projet prévoit la création d'un centre commercial à l'architecture innovante, ouvert sur la ville, composé d'un hypermarché, d'une galerie et de boutiques extérieures répondant aux attentes des Spinassiens en matière de commerce, de vie et d'animation.**

A quelques encablures de Paris et servi par **une excellente accessibilité,** le centre commercial va non seulement revitaliser la commune mais également permettre à Epinay-sur-Seine de rayonner sur plusieurs communes du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine. Implanté au coeur d'un territoire en pleine expansion, **le centre commercial permettra la création de près de 600 emplois** à l'ouverture du centre en 2013, qui se répartiront pour l'essentiel entre l'hypermarché et les enseignes de la galerie marchande.

Le Groupe Auchan a également souhaité que **le projet s'intègre de manière cohérente et harmonieuse** à l'ensemble du plan de renouvellement urbain, mettant en valeur le commerce sur les rues environnantes comme à l'intérieur du futur centre commercial. Le cabinet d'architecte Valode & Pistre a été retenu pour son projet qui met en avant la lumière naturelle, ses rues intérieures chapeautées d'une toiture végétalisée en EFTE transparent et l'utilisation de matériaux qualitatifs. Fidèle à sa politique de foncière durablement responsable, **Immochan construit le centre selon les critères de la certification BREEAM Excellent,** qui est à l'heure actuelle une référence en matière de performances environnementales.

La pose de la première pierre a lieu le 10 novembre 2011 et L'ilo ouvrira ses portes à l'automne 2013.



Hervé Chevreau
Maire d'Épinay-sur-Seine,
Conseiller général
de Seine-Saint-Denis

Depuis dix ans, le projet du centre commercial est un des enjeux majeurs de la Ville d'Épinay-sur-Seine. Aujourd'hui sa reconstruction est le chantier phare des deux années à venir. Ancré dans le cœur de ville, le nouveau centre commercial aura l'attractivité d'un grand pôle moderne. Avec de nouveaux commerces, une offre adaptée, des animations régulières, L'Ilo va non seulement revitaliser notre centre-ville, mais aussi permettre à Épinay-sur-Seine de rayonner sur plusieurs communes du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine. Il aura également des retombées importantes au niveau économique. Sa reconstruction, puis son exploitation vont en effet être l'occasion de développer l'emploi local et notamment de favoriser le recrutement de Spinassiens et d'habitants de Plaine Commune.

Cette opération de démolition-reconstruction était l'unique solution pour réhabiliter tout le centre-ville et lui offrir le nouveau visage, plus humain et plus vivant, tant attendu par les Spinassiens. Avec l'aide de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, de la Région Île-de-France et, surtout, de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune, nous la réalisons dans des conditions financières exceptionnelles qui ne se seraient jamais représentées.

Enfin je tiens à remercier le groupe de distribution Auchan-Immochan, avec lequel nous travaillons depuis juillet 2007 à la concrétisation de ce projet de grande envergure pour la Ville. Sans leur soutien et leur savoir-faire, rien n'aurait été possible.

Le projet de centre commercial L'Ilo dont nous posons la première pierre aujourd'hui est un projet phare pour la Communauté d'Agglomération Plaine Commune. Tout d'abord en terme de développement urbain puisque il est au cœur du projet de rénovation du centre-ville d'Épinay. Mais c'est également un enjeu majeur pour l'emploi local. Avec plus de 500 emplois créés dont environ 50% seront ouverts au recrutement de manière locale, c'est une formidable opportunité pour les habitants de notre territoire. D'ores et déjà avec le début du chantier, des jeunes sélectionnés par la Maison de l'emploi de Plaine Commune ont pu être recrutés. Nous allons poursuivre le travail partenarial avec Immochan, la ville d'Épinay et l'ensemble des acteurs de l'emploi et l'insertion qui a déjà permis de donner des résultats concrets.



Patrick Braouezec
Député, Président de
Plaine Commune

À PROPOS D'IMMOCHAN

Fondée en 1976, Immochan est aujourd'hui l'une des premières foncières européennes de centres commerciaux. Immochan a fondé son expertise d'opérateur global autour de 4 métiers majeurs : promotion, commercialisation, exploitation et gestion du patrimoine. Une stratégie de responsabilité globale qui garantit à ses partenaires privés et publics la solidité et la pérennité de chacun de ses programmes. Aujourd'hui, Immochan, avec ses 500 collaborateurs, gère 315 centres commerciaux dans 12 pays, avec 1,8 million de m² en galerie commerciale, représentant plus de 12 800 partenaires commerçants.

www.immochan.com

À PROPOS D'AUCHAN

Créé en 1961, le groupe Auchan est aujourd'hui le 11^{ème} groupe de distribution alimentaire dans le monde. Opérant dans 13 pays avec 1 256 magasins au 31 mars 2010, il emploie 243 000 personnes. Il est organisé en 4 activités cœur de métier : hypermarchés, supermarchés, banque et immobilier commercial, auxquelles s'ajoutent une division e-commerce et un secteur regroupant les autres activités (Alinéa, Little Extra et Chronodrive).

www.groupe-auchan.com



L'Ilo, une pause shopping au coeur de la ville

Le nouveau centre commercial a pour ambition de devenir un lieu incontournable dans la vie quotidienne des Spinassiens, conçu à l'image d'un quartier piéton inscrit dans la continuité des rues environnantes. Cette volonté de synergie avec l'extérieur se traduit notamment par l'acquisition de commerces donnant sur la rue de Paris. **Symbole de renouveau et d'avenir, puissant et moderne, le futur site jouera ainsi pleinement la complémentarité avec les commerces du centre-ville.** Adresse shopping incontournable pour les habitants, il sera aussi un lieu de vie et de détente en plein cœur de la ville. Grâce à une architecture toute en transparence et en verdure, le nouveau centre commercial sera une bouffée d'oxygène, **un point d'ancrage central immédiatement identifiable.**

Le futur centre commercial sera composé d'un **hypermarché Auchan de 10 000 m² de surface de vente, d'une galerie marchande de 11 000 m² (40 boutiques et 3 moyennes surfaces réparties sur deux niveaux dont 8 boutiques donnant sur la rue de Paris)** et d'un parc de stationnement de plus de 830 places. L'offre commerciale, au positionnement moyen de gamme et qualitatif, sera orientée vers **l'équipement de la personne (prêt-à-porter, lingerie, bijouterie, accessoires), la beauté-santé, la restauration et les services.** Immochan proposera aux habitants de la zone de chalandise un choix de commerces attractifs et incontournables dynamisant le centre-ville.

ILS ONT DÉJÀ SIGNÉ : H&M, Sephora, Célio, Saint Algues, Camaïeu, Histoire d'Or, L'Opticien, une pharmacie bien-être au concept innovant et qualitatif sur 830 m²

LES CHIFFRES-CLES :

Un hypermarché Auchan de 10 000 m² de surface de vente

Une galerie marchande de 11 000 m² GLA sur 2 niveaux

40 boutiques

3 moyennes surfaces

830 places de parking sur 2 niveaux

Une surface SHON de 33 250 m²



Une identité visuelle différenciante pour un centre commercial unique

Pour la première fois, Immochan développe pour l'un de ses centres commerciaux une identité visuelle propre, déconnectée de la charte graphique traditionnelle du Groupe. **Ce choix se justifie par la particularité du projet, tant par sa conception architecturale que par sa situation géographique.** Le nom L'ilo permet de créer une rupture avec l'existant : il est facilement mémorable et fait écho à l'aménagement intérieur du centre commercial. **L'identité visuelle, urbaine et colorée, correspond aux valeurs de mixité, d'urbanité et de modernité qui caractérisent le centre.** Enfin, sa situation stratégique en plein centre-ville en fait un point d'ancrage local, **un îlot de détente et de plaisir au coeur de la cité.**



L'ilo selon Valode & Pistre

Au terme d'un concours lancé par Auchan et Immochan, le cabinet d'architecte Valode & Pistre a été retenu en janvier 2008 pour assurer la conception du nouveau centre commercial d'Epinay-sur-Seine. **Le nouveau projet segmente le centre commercial en trois îlots urbains bien identifiés et crée deux rues ouvertes se croisant sur une place centrale.** Il participe ainsi au désenclavement du centre ville en assurant la continuité des cheminements urbains et de son maillage végétal. Ces rues sont couvertes et ombragées par une forêt d'arbres allégoriques, leurs troncs et leurs branches métalliques supportent une canopée verdoyante à laquelle l'utilisation de l'ETFE (éthylène tetra fluor éthylène) confère légèreté et durabilité. Image mémorable et ludique, les arbres qui émergent du centre en deviennent l'emblème. Ces rues intérieures incitent les passants au lèche-vitrine en jouant du vis-à-vis de l'hypermarché et des boutiques de la galerie commerçante. **La végétalisation des toitures - la gestion économe de l'énergie - la récupération des eaux de pluie et la gestion sélective des déchets - illustrent également l'ambition environnementale du projet.**

🌿 Epinay-sur-Seine est à l'origine un bourg rural implanté sur un coteau ensoleillé dominant la Seine. Un centre ville dense et introverti typique de l'urbanisme de dalles des années 70 est venu se superposer à la structure originelle. Aujourd'hui le centre ville est l'objet d'une profonde restructuration urbaine. La démolition du centre commercial actuel, sorte de forteresse opaque, est l'occasion de repenser le rôle de cet équipement central pour en faire réellement le cœur marchand de la ville. 🌿

Denis Valode
Architecte, co-fondateur
de l'agence Valode & Pistre



Accessibilité optimale et emplacement stratégique

L'Ilo bénéficie d'une accessibilité extrêmement performante, que l'on choisisse de s'y rendre en voiture, en transports en commun...ou même à pied.



EN VOITURE :

- A 10 min de la Porte de Clichy et de la Porte de Clignancourt
- A 20 min de La Défense
- A moins de 15 min de Cergy, Enghien Les Bains, Villetaneuse, Montmagny, Saint Denis

EN TRANSPORTS EN COMMUN :

- Le tramway Y de Saint-Denis à Epinay desservira directement l'entrée du centre commercial. Sa mise en service débutera à la fin de l'année 2013.
- Le RER C à 7 min à pied
- La Tangentielle Nord qui reliera Epinay à deux autres départements (les 78 et 95) sur un tracé de 28 km.

A PIED :

30 % de la clientèle de l'ancien centre commercial s'y rendait à pied et a l'intention d'y revenir.

La zone de chalandise visée par le projet est essentiellement constituée d'une population jeune. Elle bénéficie d'un dynamisme économique et démographique favorable, la population y ayant augmenté de + 10 % entre 1999 et 2007. Elle concerne plus de **365 000 habitants soit 140 000 ménages, dont 232 500 habitants résidant à moins de 10 minutes.**



L'Ilo, un projet durable et responsable

A l'image de tous les nouveaux programmes développés par Immochan, **L'Ilo bénéficie d'un traitement environnemental pointu** qui prend en compte l'ensemble des mesures permettant d'obtenir la certification **BREEAM Excellent** : gestion rigoureuse des énergies, isolation renforcée, optimisation des lumières naturelles, économies d'eau et retraitement des déchets font partie des principales pistes de développement.

Pour mener à bien ce chantier d'envergure, Immochan a choisi de **favoriser l'emploi local**, formalisé par la Charte Entreprise-Territoire Plaine Commune, en travaillant avec des entreprises de la région et en signant un accord avec Plaine Commune afin de faciliter l'embauche d'habitants du territoire dans le futur centre commercial, où **près de 600 emplois seront créés en 2013**. Avant l'ouverture du centre commercial, le chantier de construction est également une opportunité pour les demandeurs d'emploi du secteur du bâtiment : dans le cadre de la charte nationale d'insertion, près de 5 % de l'ensemble des heures travaillées sur le chantier sont en effet réservées aux habitants de Plaine Commune.

INFO+

Depuis janvier 2010, Immochan applique à tous ses baux commerciaux **une Charte de Qualité Environnementale**, qui recense l'ensemble des bonnes pratiques à adopter pour réduire l'empreinte écologique des sites commerciaux. Entre sensibilisation et obligation, Immochan mène une politique toujours plus volontariste en faveur du développement durable.

Les dates clés du projet

1974 : construction de l'ancien centre commercial

2006 : signature de la convention du projet de rénovation du centre-ville d'Epina-sur-Seine

2007 : signature d'un protocole d'accord entre la ville et le groupe Auchan en y associant sa filiale immobilière Immochan

2009 : Dépôt du permis de construire le 24 décembre

Février 2010 : obtention de l'AEC

Septembre 2010 : début des travaux de démolition

Novembre 2011 : pose de la première pierre

Janvier 2012 - été 2012 : travaux de gros oeuvre par Spie Batignolles.

Mai 2012 - Février 2013 : travaux des corps architecturaux et techniques (passage des câbles, gaines de ventilation, maçonnerie, toiture)

Printemps 2013 : Aménagement de l'hypermarché Auchan et des enseignes de la galerie

Automne 2013 : ouverture du centre.

