



# Un projet controversé à Gentilly

Le nouveau Campus de l'Aqueduc, achevé après plus de 3 ans de travaux, est situé sur l'avenue Lénine à Gentilly. Cette imposante structure de bureaux suscite des préoccupations parmi les habitants locaux, notamment en ce qui concerne son impact sur la spéculation foncière, l'environnement et les implications de son exploitation future. Ce chantier a laissé un souvenir amer en raison des perturbations majeures engendrées pendant les travaux.

# Gentilly étouffée : sous le béton, l'asphyxie urbaine

Gentilly est confrontée à un problème préoccupant de surconcentration des nouvelles constructions de bureaux. D'ici la fin de 2024, près de 100 000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux sont prévus dans notre ville !

Le Campus de l'Aqueduc, comprenant 39 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, a été inauguré le 17 avril 2024 en présence de nombreux invités. Malgré les discours d'exaltation des promoteurs, le Crédit Agricole et Nexity Entreprises, ainsi que celui de notre Maire, qui a coupé le ruban d'ouverture du centre, plus de la moitié de ces bureaux restent inoccupés après plus de 5 mois de commercialisation !

Alors que notre ville voit ses espaces verts disparaître et manque de terrains pour la création de logements de qualité pour tous .



# Chroniques d'un chantier : Le quotidien des habitants du quartier du Chaperon Vert à Gentilly



## Démolition

Pendant plus d'un an, la démolition du site existant a généré d'importantes quantités de gravats évacués par des camions, entraînant la propagation de poussière de béton. Celle-ci s'est fixée sur les bâtiments HV-HW et les habitations avoisinantes, provoquant des irritations respiratoires pour de nombreuses familles. Il convient de noter que les bâtiments existants étaient amiantés, ce qui a rendu le chantier de démolition particulièrement dangereux. À ce jour, nous ignorons si des fibres d'amiante ont circulé dans notre environnement proche.



## Chaos dans la circulation et pollution de l'air

La circulation a été sévèrement perturbée, amplifiant les problèmes de pollution. Les incessants va-et-vient des camions de chantier ont provoqué des embouteillages, tandis que le bruit continu des engins a sérieusement affecté la qualité de vie et la santé des habitants, contribuant également à une pollution atmosphérique importante. De plus, l'occupation de plusieurs places de parking privées sur l'avenue Lénine par les petites entreprises sous-traitantes du chantier a créé un climat tendu parmi les locataires.

# L'impact de la Poussière de béton



Son inhalation prolongée a provoqué des irritations respiratoires telles que des toux, des irritations de la gorge.



L'exposition à la poussière de béton a eu des conséquences sur la santé respiratoire des habitants du quartier.

# Bruit incessant des engins de chantier et forte pollution atmosphérique : Un cocktail nuisible pour les riverains



# Chantier en Continu : Bruits Assourdissants et Pollution Intense Persistante



# Campus de l'Aqueduc : sous-traitance sans limites, normes sans surveillance, résidents sans recours !





## Éclipsés par les Bureaux :

À l'Ombre des Bureaux : Les Habitants du Bâtiment HW du Chaperon vert Réclament leur Lumière Perdue !



# Un projet critiqué par les habitants

1

## **Bétonisation Galopante**

Projet critiqué pour le manque d'Information, prévention et impact négatif sur les logements voisins.

2

## **Expansion Immobilière**

La construction de bureaux alimente la spéculation foncière, mettant en péril l'accessibilité au logement pour les résidents.

3

## **Manque de vision**

Quel est l'impact économique du Campus de l'Aqueduc sur les finances de la mairie et sur la ville de Gentilly ? Le mystère persiste, car à ce jour, aucune donnée détaillée n'a été fournie par la municipalité de Gentilly.

# Des bureaux vides, un problème récurrent

## Bureaux vides à 50%

Le nouveau complexe de bureaux de 39 000 m<sup>2</sup> ne sera rempli qu'à moitié, laissant de nombreux espaces inutilisés.

## Expansion Démesurée

Le Campus s'étend sur 39 000 m<sup>2</sup>, offrant 570 places de parking, une augmentation considérable par rapport à l'occupation antérieure du bâtiment démolé.

## Tendance Inquiétante

L'Île-de-France accumule plus de 4,4 Millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants, mettant en lumière l'envergure de ce défi.

# Impact environnemental

## **Climatisation intensive**

Le complexe de bureaux est entièrement climatisé, nécessitant un rejet massif de chaleur à l'extérieur.

## **Pollution de l'air et trafic**

Le campus offre 570 places de parking. Un impact considérable sur le trafic et la pollution de nos rues et quartiers déjà surchargées.

## **Climatisation et îlot de chaleur urbains**

Les rejets de chaleur provenant des systèmes de climatisation contribuent à l'aggravation des îlots de chaleur urbains, ce qui détériore la qualité de vie des riverains. Quelles seraient les retombées sur les bâtiments HV HW, connus pour être des passoires thermiques ?

## **Impact à long terme**

Ces problèmes environnementaux soulèvent des inquiétudes quant à l'empreinte écologique du campus à long terme.



## **Le Plan Local d'Urbanisme instauré par la Mairie de Gentilly depuis 2007 a contribué à l'émergence des méga-chantiers de bureaux !**

1. Cette opération du Campus de l'Aqueduc occupe actuellement un terrain sur lequel le Plan Local d'Urbanisme (PLU), établi par la ville depuis 2007, autorise uniquement des activités économiques, avec une hauteur maximale de 21 mètres et une emprise de construction pouvant atteindre 70% de la parcelle que signifie que les bâtiments peuvent occuper jusqu'à 70% de la superficie totale du terrain !
2. Un chantier monumental met en lumière les lacunes de la politique urbaine municipale. Depuis 2007, ces règles excessivement permissives ont contribué à cette situation, mettant clairement en lumière la volonté des élus de la majorité de ce type d'urbanisation. Ces règles ont incité les propriétaires des terrains concernés à exploiter au maximum les possibilités offertes, sans tenir compte des besoins des habitants de Gentilly!
3. Ces projets de bureaux démesurés privent Gentilly des derniers terrains disponibles pour créer une ville conviviale, verdoyante, et paisible, ainsi que des logements de qualité. La mixité sociale entre activité économique et logements est entravée. Ils font obstacle à la création d'espaces publics susceptibles d'améliorer la qualité de vie!



*Un regard des habitants de l'autre côté  
de l'avenue Lénine à Gentilly .*

## ***Collectif Chaperon Vert, locataires – Gentilly***