

Une nouvelle vie pour l'imprimerie Hélio

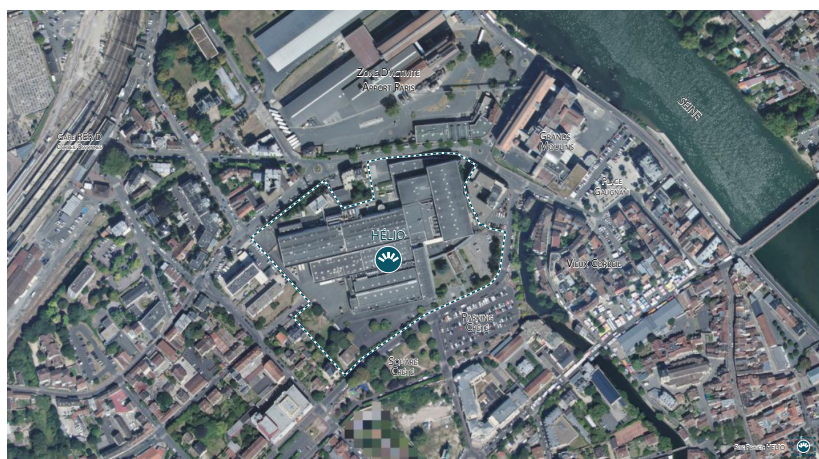
Localisation :
Imprimerie Hélio
à Corbeil-Essonnes (91)

**Propriétaire
et aménageur :**
Novaxia Investissement

**Conseil auprès
du propriétaire :**
SEGAT

Maîtrise d'oeuvre :
DGM & Associés

Calendrier :
Livraison d'une première
phase en 2025



L'entreprise en activité depuis 190 ans a fermé ses portes en 2020. A proximité de la gare du RER D et de la Seine, le site de 4 ha a été racheté par Novaxia Investissement en 2021⁷¹. Imperméabilisé à 90%, il compte 55 % d'emprise bâtie et 35 % de voiries et parkings en surface. Les eaux pluviales ne s'infiltrent pas dans le site et l'activité d'imprimerie a contribué à une pollution importante.

Considéré comme zone industrielle au titre de l'ancien PLU, le secteur fait l'objet d'une déclaration de projet en juin 2022 pour permettre la valorisation du périmètre de l'imprimerie et la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans le centre-ville de Corbeil-Essonnes, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette dernière précise que le futur projet urbain devra désimpermeabiliser le site en créant un projet paysager innovant, qui développera la biodiversité et favorisera la renaturation des sols.⁷²

Ce terrain industriel qui a agrégé différents tissus urbains autour de lui pendant des années est une énorme enclave que rien ne traverse. La municipalité élue en 2020 porte un projet ambitieux de renouvellement urbain en centre-ville, avec comme enjeu de créer un quartier nouveau et mixte, rattaché au pôle gare, les moulins Soufflet à proximité immédiate, le centre ancien, en proposant un nouveau maillage et une mixité programmatique. Une large concertation s'est ouverte avec les habitants de Corbeil-Essonnes, les élus et le nouveau propriétaire pour construire un projet qui fasse consensus.⁷³

71. « Corbeil-Essonnes : l'imprimerie Hélio ferme définitivement ses portes », *Les Echos*, 11 septembre 2020

72. Documents de la concertation du 17 février 2022



Novaxia, via un fonds, a fait l'acquisition de ce grand tènement avec une ambition de densité partagée avec la collectivité. Cette densité assumée s'accompagne aussi d'une forte ambition de végétalisation et des enjeux de mixité avec une part prépondérante de logements mais aussi un groupe scolaire, des socles actifs, un parking silo mutualisé avec le programme voisin de transformation des Grands Moulins de Corbeil-prévue. Novaxia a vocation à aménager le site et céder les charges foncières aux promoteurs et bailleurs sélectionnés pour la mise en œuvre des différents permis. Le PLU en cours de révision tient des objectifs bioclimatiques forts, avec une lutte contre les îlots de chaleur et une volonté de lutte contre l'artificialisation. Ce sont ces ambitions qui encadrent le projet.

« Évidemment, un scénario avec de la logistique par exemple aurait été plus productif du point de vue d'un investisseur lambda, mais pas adapté au contexte urbain », rapporte Maxime Iragne, Directeur de la valorisation immobilière et du développement urbain chez Segat, qui a conseillé Novaxia dans le cadre du rachat de la friche et accompagné à la relocalisation d'activités présents sur le site.

Avec ce nouveau projet, le site candidate au Fonds Friches ADEME. Un projet participatif entre le propriétaire, une collectivité et ses habitants pour définir au mieux la ville de demain, avec toutes les parties prenantes.

73. Documents de la concertation du 17 février 2022