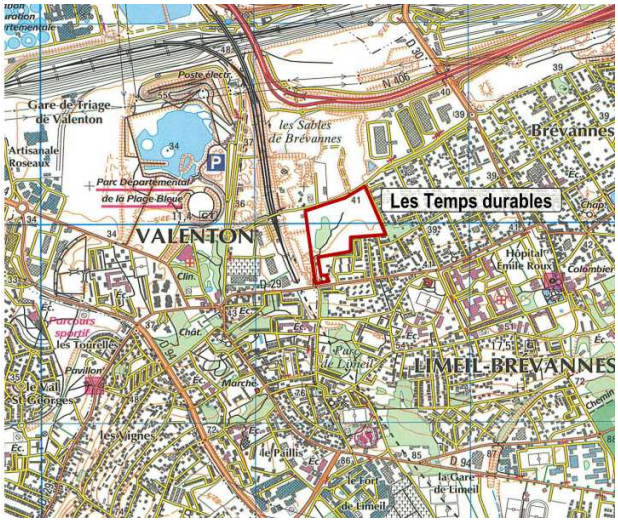
I. Fiche d'identité du projet

Ile de France/Seine et Marne/Limeil Brevannes/Temps Durables

Zone d'aménagement concerté de 9.5 ha, commune de 19 105 habitants à 15 kilomètres au sud est de Paris.

Le site

Figure 1. Source : Communauté d'agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, 2007



Le projet

Le Quartier des Temps Durables, est situé sur la commune de Limeil Brévannes dans le Val de Marne, à 15km au Sud Est de Paris.

Au Nord et Nord Ouest, le site jouxte un réseau important d'infrastructures lourdes (RN406 au Nord, gare de triage de Valenton, LGV) et cumule (à l'origine du projet) un certain nombre de difficultés liées à la qualité des sols (anciennes gravières et ballastières remblayés), et à son environnement (proximité d'une décharge sauvage). Toutefois, la commune suscite l'intérêt des promoteurs et le site présente des atouts essentiels (proximité du Centre ville et d'un Parc Départemental paysager[1]) et une structure foncière mobilisable.

Le projet des Temps Durables est issu de la rencontre entre les réflexions existantes de la commune sur le renouvellement de ce site et le souhait des promoteurs de trouver des terrains pour construire.

Les difficultés de mise en œuvre opérationnelle et l'intérêt de quelques acteurs de voir se développer des projets mobilisant plus directement les promoteurs vont aboutir à un projet

1 Lieu de détente, de promenade et de loisirs, le site constitue aussi une **réserve naturelle** remarquable pour observer les **oiseaux**.

relativement original du point de vue de sa gouvernance qui mobilise à la fois les initiatives publiques et privées.

Le programme
Sur un périmètre de 9.5 hectares, le quartier, en cours de finalisation accueillera près de 3 000 habitants. L'objectif affiché de ce quartier dit « durable » est d'offrir à ces futurs habitants une forte mixité sociale et fonctionnelle dans des logements confortables et respectueux de l'environnement implantés dans un écrin de verdure et non éloignés de zones d'emplois potentielles.
Le quartier limitera la présence de la voiture et le stationnement résidentiel sera réduit. En contrepartie, la ville de Limeil-Brévannes a lancé plusieurs projets de transports innovants qui desserviront le quartier. Le plus important de ces projets est celui du Métrocable en lien avec la ville de Créteil (projet en amont).

SHON Logement	1240 logements dont 25% de logements sociaux
SHON Équipement	Crèche 40 berceaux Agence mobilité École primaire de 12 classes située à 300m de l'opération (dont 9 classes pour la ZAC) Maison verte pour personnes âgées
SHON Commerces/services	23 boutiques (3000m2) 3400m2 moyenne surface (intermarché)

Procédure et acteurs du projet
Le projet des Temps Durables a fait l'objet d'une ZAC concédée par la ville de **Limeil Brévannes** à la **SEMALB** en 2004.

Les réflexions autour de l'urbanisme durable et la mise en route du programme d'équipement public de la ZAC (à travers le projet d'école à énergie positive, financée en partie par la ZAC), va faire entrer le projet dans une dynamique opérationnelle qui se concrétisera avec l'arrivée d'acteurs privés dont le rôle va être déterminant dans la réalisation de l'opération d'aménagement aussi bien que dans la réalisation des opérations de construction (de manière plus classique).

En effet, un groupement réunissant **investisseurs, constructeurs et bailleurs** est mis en place sous l'impulsion d'un acteur dénommé **Maîtrise d'ouvrage associés (MOA).** Ce groupe participe activement à la mise en oeuvre du projet d'aménagement dans la gouvernance (la concertation notamment), les études (l'atelier Castro-Denisoff-Casi missionné par MOA revoit entièrement le premier projet) et la prise en charge financière des aménagements et équipements publics.

Ce projet est donc à mi-chemin entre une intervention classique de type ZAC et une opération mobilisant des formes de partenariat où le privé intervient plus en amont (à noter que les conventions financières de type PUP n'existaient pas au moment de la mise en œuvre opérationnel du projet).

Grandes dates du projet

- *2003: définition du périmètre de la ZAC*
- *2004: Création de la ZAC, CPA avec la SEMALB (premières études ArcAme – dossier de création de la ZAC)*
- *2005: Etude avec l'ARENE IDF sur la durablilité du projet*
- *2006: Arrivée des Investisseurs Constructeurs par le biais de MOA*
- *2007: dossier de réalisation de la ZAC, acquisition foncière et permis de construire*
- *Mars 2009: lancement travaux d'aménagement*
- *Novembre 2009: commercialisation des opérations*
- ***2011-2012: construction et livraison des bâtiments***

Aujourd'hui, les différents bâtiments sont pour la plupart construits et les aménagements livrés.

II. La génèse du projet

La commune de Limeil-Brévannes est située à 15 kilomètres au sud est de Paris, à proximité de l'aéroport d'Orly (8,5 kilomètres) et à 15 minutes des RER A (Boissy Saint Léger) et D (Villeneuve Saint Georges). Elle fait partie de la Communauté de l'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne avec les communes de Créteil (82 154 hab, préfecture) et d'Alfortville (36 232 hab.), et présidée par le maire de Créteil. Limeil-Brévannes compte 19 105 habitants pour 7176 logements dont 25% de logement sociaux (pour un objectif de la ville de 30%).

Limeil Brévannes possède au début des années 2000, un ensemble de potentiels fonciers importants. Le PLH souligne notamment « le potentiel de développement de l'offre pour répondre à la pression des besoins »[2] et le maire, Joseph Rossignol, mentionne un taux très faible d'habitants par rapport à la superficie sur Limeil-Brévannes comparé à certaines communes voisines. Cette situation « a suscité une pression de la part des promoteurs »[3]. Selon le dossier de création de la ZAC (2004): « la raréfaction du foncier en ville, la logique de renouvellement urbain et la destination des terrains à l'urbanisation future sont les principaux critères de choix du site (...)» pour le projet des Temps Durables.

La ville de Limeil-Brévannes mène par ailleurs, une politique volontariste de développement durable et fait partie de « l'Association des Ecomaires » depuis 2001.

Aménagement

En matière d'aménagement opérationnel, la société d'Economie Mixte AVENIR DE LIMEIL BREVANNES (SEMALB) a été créée en Juillet 2003 à l'initiative de la ville de Limeil-Brévannes pour prendre en charge, au départ 6 projets d'aménagement sur la commune dont celui de la Ballastière Sud (ZAC des Temps Durables). Dans le cadre de l'aménagement de cette ZAC, la ville se tourne donc à l'époque naturellement[4] vers la SEM et signe une convention publique d'aménagement le 12 juillet 2004.

2 PLH

3 Entretien avec Rosica Tomova 2008 - À noter que les prémisses du projet ont lieu avant la crise

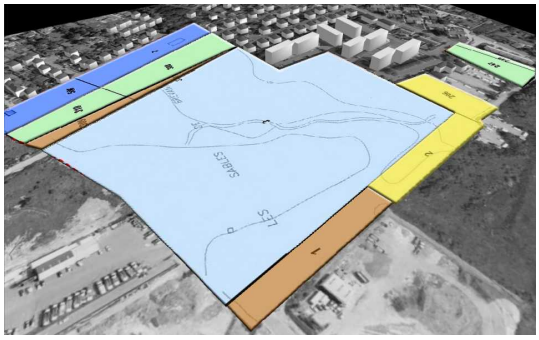
4 Antérieur à loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

Une opportunité foncière...

Le projet des Temps durables va se déployer sur une des opportunités foncières intéressantes de part sa surface, sa localisation, et sa structure foncière.

Le site du projet présente une surface importante de 9.5 ha, à moins d'un kilomètre du centre ville également directement en lien (desservi par une voie, au delà de la LGV) avec le Parc Départemental de la plage Bleue, trophée du Paysage en 1993 et qui sert de base de loisir autour d'un plan d'eau.
Le site possède donc une certaine attractivité liée à son positionnement.

Par ailleurs, avant la mise en place du projet, le foncier est réparti entre 5 propriétaires seulement (10 parcelles) dont l'APHP qui possède la majeure partie du foncier (bleu ciel) et cherche à vendre le terrain. Pour la collectivité, il s'agit donc d'une opportunité intéressante d'autant que la société d'action foncière 94 possède également des terrains (vert clair) et que les 3 autres propriétaires fonciers (privés) possèdent moins d'un quart du foncier.



Sur le périmètre de la ZAC, une DUP sera déclarée au bénéfice de la SEMALB.

SCI METNET (Bleu Foncé)	11544 m2
SAF 94 (Vert Clair)	9280 m2
Particulier 1 (en marron)	3930m2
APHP (en bleu clair)	62308m2
Particulier 2 (en jaune)	6702 m2

(Source: http://www.lestempsdurables.com/media/richtext/00/00/00/00/00/05/52/reunion-concertation-4.pdf)

… complexe à urbaniser...

Certaines contraintes viennent toutefois complexifier le projet d'aménagement. Au moment du projet, les terrains offrent un paysage dégradé (proximité de lourdes infrastructures et de zones en friche) et servent de décharges malgré les interdictions. D'une part le site était à l'origine une ancienne ballastière remblayé dans les années 80 avec la déconstruction du site des Halles, et d'autre part, en 2002, la société LGD, installe, sans autorisation, un centre de tri de déchets à Limeil-Brévannes au Nord du site (voir photo).
Le terrain nécessitent donc des travaux de consolidation des sols liés à son passif et doit prendre en compte un ensemble de pollutions[5]: des pollutions superficielles (limitées aux 4 à 5 premiers mètres) et ponctuelles en métaux (plomb, cuivre, dans une moindre mesure arsenic et mercure),

5 source dossier EcoQuartier 2009

une pollution au PCB limitée aux remblais profonds, sous nappe et une contamination des sols par des COHV à l'est de la gravière.

...qui justifie une intervention publique...

A l'origine, l'enjeu principal était celui du réinvestissement du site. Il s'agissait selon le maire de Limeil Brévannes (entretien issu du rapport de Rosica Tomova) de « trouver une solution pour ces 9.5ha de friche. (…) Il fallait un projet qui puisse couvrir les frais de dépollution de la friche et en même temps qui permette d'avoir des fondations profondes puisque c'est un terrain meuble ».
Pour répondre à cet enjeu et plus globalement à un enjeu de production de logements, l'objectif politique était « de sortir cette opération par le haut » c'est à dire de développer une opération de « quartier durable ». Le maire voulait saisir cette opportunité et profiter de l'intérêt des promoteurs pour jouer sur les exigences de développement durable dans le projet, même sur les aspects sociaux : mixité de différents types de logement, abondance d'espaces publics, etc.
Dans ce cadre, le projet démarre de manière très classique et fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée puis d'une Convention[6] Publique d'Aménagement signée avec la SEM de Limeil- Brévannes (SEMALB) en juillet 2004[7].

… qui intervient progressivement

Le site paraît relativement complexe et le projet est donc difficile à mettre en place. Des premières ébauches de projet interviennent au moment du dossier de création de la ZAC mais celles-ci ne convainquent pas. En effet, l'ambition politique particulière en matière d'urbanisme durable vont fortement contribuer à faire évoluer le projet. Les premières réflexions (2005) en lien avec Agence régionale pour l'environnement d'Île-de-France permettent de dégager les grands axes stratégiques d'une opération durable.
Plus opérationnellement, le partenariat va faire aboutir par ailleurs le projet d'école JL Marqueze à énergie positive. Or si cette école se trouve hors du périmètre de la ZAC du futur quartier « Les Temps Durables », elle est destinée en partie à couvrir les besoins des futurs habitants et à ce titre est prévue dans le programme d'équipement public de la ZAC à hauteur de 4 millions d'euros (dossier de réalisation de la ZAC). L'opération d'aménagement va donc devoir entrer en phase

6 Ancêtre de la concession

7 Conforme au droit national à l'époque. Désormais, une mise en concurrence doit être mise en place avant toute concession d'aménagement . Voir à ce sujet : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Guide%20complet%20avec%20l%C3%A9gendes%20photos_2.pdf

opérationnelle pour permettre notamment de financer cet investissement (aucune recette effective n'interviendra dans le cadre de la ZAC avant 2009).
Les capacités d'investissement de la ville (et de la SEM) vont alors être limitées et le montage classique ne semble pas permettre de faire face aux coûts fonciers, aux coûts de dépollution et de consolidation en complément des premiers engagements liés à l'école.

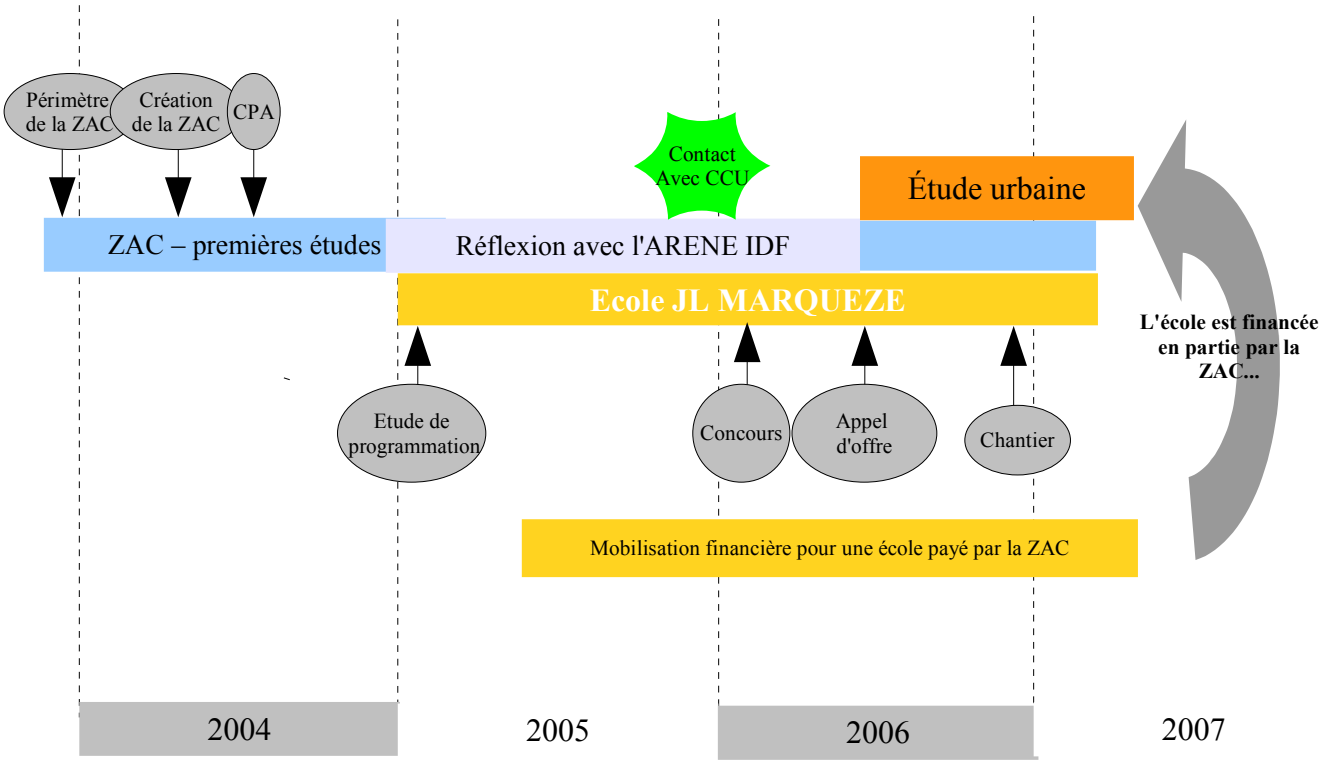


Schéma 1: Une mise en œuvre opérationnelle initiée par un équipement public

Un partenariat public – privé s'initie et permet de faire accoucher un projet

Dans cette même période (fin 2005), le maire rencontre M. Jobbe Duval qui avait déjà travaillé avec son bureau de conseil, pour la ville. Ce dernier lui propose un montage où la ville garde « la maîtrise du projet tout en évitant un déséquilibre pour la commune.»

En effet, au même moment, Hervé Jobbé Duval,qui sera en partie à l'origine de la mise en œuvre du concept de projet urbain partenarial réfléchit à une organisation de la maîtrise d'ouvrage urbaine permettant aux projets urbains d'être plus en phase avec « la réalité des promoteurs » et leur logique temporelle, à savoir 3 à 5 ans. Il est convaincu que le métier historique de l'aménageur, à savoir, « équiper les territoires en extension urbaine sur des terrains de valeur foncière quasi nulle » n'est pas adapté à la logique du renouvellement de la ville sur elle-même et que dans le contexte actuel les collectivités ne peuvent plus garantir l'endettement des SEM, obligées d'emprunter pour acquérir le foncier. Il créé donc en 2004, la centrale de création urbaine[8], plateforme (association sans but lucratif) pour développer un concept d'urbanisme mobilisant plus en amont les promoteurs et faire du lobbying auprès des acteurs publics (communication et travail avec la DIDOL[9] notamment).

Le partenariat est donc initié à partir d'une rencontre[10] d'intérêts :

- entre un maire qui souhaite voir aboutir une démarche d'aménagement durable maîtrisé sur une zone complexe (en devenir depuis plus d'une quinzaine d'année) nécessitant de forts investissements au départ (dont les coûts de dépollution, de consolidation et les coûts de l'école) et avec une volonté d'en faire un quartier exemplaire

8 Voir encart
9 Délégation interministérielle pour le développement de l'offre de logement
10 la collaboration antérieure entre le maire et Hervé Jobbé-Duval sur la commune a sans doute permis au maire de mieux connaître la démarche de la CCU

- et un privé qui souhaite développer un concept autour du partenariat public-privé dans les opérations d'aménagement urbain sur une commune qui conjugue volonté politique, besoin de logement et un site de projet certes pollué mais avec peu de propriétaires.

La volonté pour chaque acteur de faire de cette opération « une vitrine » est probablement un facteur qui a contribué à l'aboutissement du projet.

Le PUBLIC

Initiateur du projet et stratège: La VILLE

Aménageur et intermédiaire: La société d'Economie Mixte AVENIR DE LIMEIL BREVANNES (SEMALB) a été créée en Juillet 2003 à l'initiative de la ville de Limeil-Brévannes pour prendre en charge, au départ 6 projets d'aménagement sur la commune dont celui de la Ballastière Sud (ZAC des Temps Durables).
Le capital social est de 600 000 € et son siège social se situe à l'Hôtel de Ville. La ville de LIMEIL BREVANNES déteint 55 % du capital de cette SEM. Le solde du capital est détenu à 20 % par l'Office d'Habitat Social d'Alfortville, 5 % par la société d'HLM BATIGERE et pour 20 % par quatre entreprises du secteur de l'immobilier et des travaux publics.

Le PRIVE

Médiateur et syndicateur
Hervé Jobbé Duval préside la **Centrale de Création Urbaine** qui est une association créée en 2004 dont l'objet est de développer la maîtrise d'ouvrage dans le développement de la ville. A cette fin l'association réunit des maîtres d'ouvrage diversifiés et des investisseurs qui souhaitent coopérer. Elle crée et produit pour les collectivités territoriales des projets innovants qui visent notamment à assurer le partenariat public-privé en suscitant pour leur mise en oeuvre des sociétés ad hoc réunissant les maîtres d'ouvrage sollicités.

En 2006, l'association modifie ses statuts en réduisant son objet à un réseau de maîtres d'ouvrage diversifiées. **Maîtrise d'Ouvrage Associés (MOA)** devient en mars 2006 la structure opérationnelle de la CCU dirigée par Hervé Jobbé Duval. Il s'agit d'une SARL enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris dans la catégorie ingénierie, bureaux d'étude. MOA compte en 2011, 10 employés: 3 architectes , 4 informaticiens, 2 juristes, 1 financière.

Selon Hervé Jobbé Duval, MOA possède trois rôles:
Elle est l'originateur du projet et provoque les conditions en partenariat d'un projet.
Elle est syndicateur du projet, c'est à dire qu'elle gère le montage du projet et le respect des intérêts de chacun dans ces aspects contractuels notamment
Elle met en œuvre la concertation qui est la pierre angulaire du projet

Pour ce qui concerne le projet des Temps Durables, les temporalités sont relativement imbriquées mais on peut globalement conclure que la CCU a été à l'origine du projet en lien avec le Maire et qu'à partir de 2006, MOA a permis de rentrer dans la phase opérationnel du projet. MOA a permis notamment de syndiquer **un groupement investisseurs-constructeurs** dont les partenaires sont :

* Secteur social :Valophis Habitat, LOGIAL, Domaxia, Domefi, RRP-SADIF(Solendi),
* Secteur coopératif : Gambetta, Expansiel Promotion
* Secteur privé : Propria (Constructa), Bouygues Immobilier, SODES, Pitch Promotion

Encart 1: Les acteurs publics et privés

III. La vie du projet

Le partenariat va donc permettre d'entrer en phase opérationnelle alors qu'en 2005/2006, le projet peine à voir le jour et a des difficultés à se financer. Il est mentionné au dossier de réalisation de la ZAC : « Compte tenu des contraintes techniques et environnementales liées à la nature du sol et de la nécessité de réaliser des opérations lourdes de consolidation foncière (compactage, pieux, remblaiement), avant tous travaux d'aménagement, il est apparu indispensable d'identifier et de mobiliser des investisseurs-constructeurs dès la phase amont de l'élaboration du projet. Dans ce contexte, un ensemble d'investisseurs-constructeurs réunis par la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés, a manifesté son intérêt auprès de la ville de Limeil-Brévannes et de la S.E.M.A.L.B. pour acquérir les terrains auprès des propriétaires privés et investir financièrement et techniquement dans le coût d'équipement de la zone. Pour organiser le partenariat, un accord cadre a été conclu, le 31 mai 2006, entre la S.E.M.A.L.B, un groupement d'investisseurs-constructeurs des secteurs public et privé et la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés. »

Ceux-ci s'engagent dans le projet au départ sans avoir de garantie sur l'aboutissement du projet et ils vont donc prendre un risque calculé (sur la base notamment d'une pression foncière existante, d'une structure foncière peu complexe (actif foncier peu spécifique[11]), et d'un fort engagement politique en cherchant à mobiliser des partenaires futurs investisseurs et en finançant une partie des études complémentaires. Parmi ces études, l'étude urbaine sur laquelle travaille l'atelier Castro va bousculer le programme inscrit au sein du dossier de création de la ZAC. Un ensemble d'actions simultanées va alors voir le jour et permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet associant fortement acteurs privés et publics.

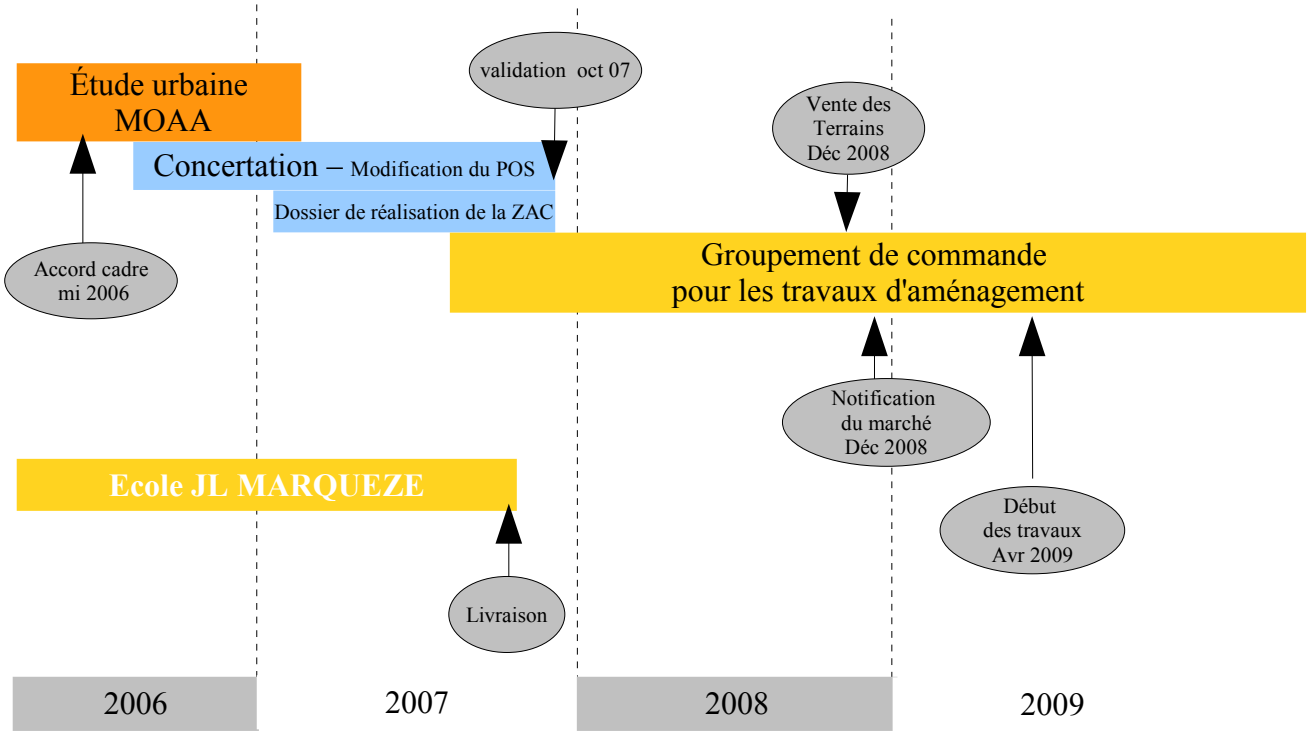


Schéma 2: Chronologie globale du projet opérationnel

L'étude urbaine, première volet du partenariat
Comme mentionné précédemment, des premiers travaux en matière de faisabilité urbaine avaient été engagés en 2004 par la SEMALB à l'occasion du dossier de création de la ZAC. L'Agence Arc Ame avait travaillé sur un premier programme à partir de grands enjeux fixés par la collectivité. En

11 En référence à la nouvelle économie institutionnelle (Llorente et Vilmin 2010)

2006, MOA fait appel à l'atelier Castro-Denisoff-Casi pour mener à bien une nouvelle étude. Il s'agit d'une nouvelle étude de conception urbaine commandée et financée par Maîtrise d'ouvrage Associée mais dont les attendus impliquent également la SEMALB et la ville sur la base notamment de leurs réflexions en matière de quartier durable. Les grands objectifs urbains (intensité, mixité, lien avec l'existant, quartier à dominante végétale, sans voiture) et les objectifs environnementaux sont ainsi posés par la ville dès le départ. Dans ce cadre, le programme du premier projet d'aménagement inclus au dossier de création est donc revu considérablement (voir encart).

Enjeux et objectifs urbains

Les enjeux d'aménagement identifiés au départ ont évolué légèrement mais ils demeurent compatibles avec le projet actuel (étude d'impact, p84-85). Les trois priorités développées en termes d'objectifs urbains étaient présentes à l'origine (2004) parmi les orientations d'aménagement souhaitées:

- créer un quartier durable résidentiel mixte dans ces usages et fonctions et largements paysager
- inscrire ce quartier dans une politique ambitieuse de développement durable
- développer pour les habitants des quartiers Nord, une offre dynamique d'équipements publics, de services et de commerce.

D'autres orientations ont été adaptées dans le cadre du projet qui sera mis en oeuvre (2006-2012):

- L'école financée par la ZAC est construite à d'un kilomètre du centre du quartier.
- La volonté de mettre en place un plateau sportif a disparu.
- La composition de véritable îlot à l'échelle du tissu urbain de la rue Frédéric Chopin n'est plus tout à fait « assuré »

Le parti d'aménagement et le programme ont également évolué au fil du temps.

Date	**2011**	**2007**	**2004**
Source	Site internet et dossier Ecoquartier	Dossier de réalisation de la ZAC	Dossier de création de la ZAC
Logement	1240 logements	1085 logements pour une SHON de 90000 m2	647 logements (dont 12 individuels)
Équipements	Crèche 40 berceaux Agence mobilité , École, 12 classes situées à 300m de l'opération (dont 9 classes pour la ZAC) Maison verte pour personnes âgées, lieu de rencontre	10 classe pour la ZAC, agence mobilité (69m2), maison verte pour personnes âgées, crèche 20 berceaux	Groupe scolaire de 14 classes et un plateau sportif
Commerces **Services**	23 boutiques, 3000m2 3 400m2 grande surfaces locaux professionnel	8 000m² (4000 m2 grande surface, 3000m2 boutiques, 1000m2 professionnels)	224m2 commerces (2 boutiques)

Programmation et conception urbaine

Le projet évolue considérablement dans les formes urbaines développées, privilégiant une intensité urbaine plus importante et notamment des hauteurs de bâtiment considérablement plus importantes.
Lors des études préalables, était proposé la mise en place d'un projet de 648 logements sur les 10 ha de projet. Les schémas de principe initiaux respectent le POS initial dont le règlement était très contraignant. Le projet a été revu substantiellement pour aboutir à 1240 logements. L'augmentation de la densité se traduit principalement par des unités d'habitation plus hautes (de R+2 à R+6 voir R+8). L'espace public est lui plus structuré et donne lieu à un environnement plus urbain (intensité) et moins « résidentiel ». D'un autre coté, à l'Est et au Sud Est, le projet s'intègre plus difficilement avec les formes individuelles existantes. Une transition architecturale existe tout de même puisque sur la rue Frédéric Chopin, les bâtiments sont moins hauts (R+4) et présentent des décalages avec des systèmes en terrasse et un socle sur rue en R+1 ou R+2 maximum. Cette transition urbaine et très perturbée par le système de double voie étagée existante.

Encart 2: L'évolution du projet urbain

Cette étude urbaine va permettre d'engager la première étape du partenariat entre l'ensemble des acteurs solidaires de la réussite du projet. Cette solidarité se formalise par ailleurs au sein d'un accord cadre signé mi 2006. Formellement, cet accord permet d'engager les études urbaines, économiques et environnementales (dont l'étude urbaine mentionnée ci-dessus) à la charge des investisseurs-constructeurs tout en engageant sur le principe la ville et la SEMALB.
Le risque principal en matière de financement est alors pris par les investisseurs et la MOA[12] qui pré-financent les études et qui engagent du temps et de l'ingénierie sans garantie réelle de voir aboutir le projet. Pour la collectivité, il s'agit donc d'un moyen de reporter un certain nombre de « coût amont » vers les acteurs privés tout en garantissant une forme d'émulation dans la poursuite du projet.

« On les a petit à petit placés dans le projet avec un effet de cliquet. Ils sont arrivés à un moment où ils ont tellement investi d'argent qu'ils ne peuvent pas faire marche en arrière. Ils n'ont plus le choix, il faut y aller. Mais ils seront sûrement contents demain. Quoiqu'il en soit, ils sont engagés solidairement. Ils peuvent se retirer, mais ils vont devoir payer tous les frais. Et quand on voit les sommes qu'il faut sortir… »[13] (Joseph Rossignol)

Par ailleurs, cette émulation financière intervient également dans le cadre du projet. En effet, rapidement, le projet implique les promoteurs et leurs architectes. Des Workshops très en amont entre urbaniste et architectes mais aussi avec les maîtrises d'ouvrage permettent d'enrichir le projet. Cette méthode de travail était à l'époque très novatrice a permis de faire accoucher très rapidement le projet. Cette forme d'émulation positive a été propre à enrichir le projet selon J.Heulluy, chef de projet à l'atelier Castro-Denissof[14].
Le chef de projet insiste sur le fait que c'est un « projet particulier dans son montage opérationnel » avec «un dynamisme incroyable ». « L'énergie reste concentrée, on ne se disperse pas ». Il note qu'on n'observe « pas la même énergie en présence d'un aménageur » et la rapidité apportée par le privé est donc d'une certaine manière appréciée[15].

	POS 2001	POS 2007
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise	habitation, équipement de proximité et d'activité compatible avec un environnement résidentiel faisant l'objet d'un programme d'ensemble	habitation, entrepôts, hôtel, commerces ou artisanat, bureau, service si elle sont jugés compatible avec le voisinage
Limite séparative	Une marge de recul imposée par rapport au limite séparative à la moitié de la hauteur de la façade avec minimum de 6m si baie principale ou 3m.	Possibilité de s'implanter sur limite séparative et d'avoir un contrat de cour commune permettant le cas échéant de construire à moins de 3mètre
Hauteur	6 mètres (proximité pavillonnaire – non défini) ou 9 mètres à proximité d'immeuble haut et pour les activités. 3;5 mètres pour les annexes et dépendances, 2 mètres pour les abris de jardins.	25 mètres avec dépassement ponctuels pour raisons architecturales ou EnR et 7 mètre dans une bande de 20m contigue au secteur pavillonaire.
Stationnement	1 à 2 places	0,7 à 1 place
	1 place pour 50m2 de commerces	1 place pour 150m2 de commerces
Espace libre et plantation	40% pleine terre	20% pleine terre

12 De son coté, MOA partage le risque avec les investisseurs-constructeurs puisque sa rémunération dépend du bon fonctionnement du projet.
13 Entretien avec Rosica Tomova 2008
14 À noter qu'à l'origine, le projet urbain est géré par Mme Cassi et que l'atelier Castro intervient également en Maîtrise d'oeuvre bâtiment pour quelques lots.
15 À noter tout de même les problèmes soulignés également sur la qualité de l'espace public développé dans la dernière partie

Encart 3: Principales modification du POS permettant la réalisation du projet

La modification du POS

Une fois le partenariat formalisé, et le projet « sur les rails » en matière de conception, il nécessite, pour se réaliser d'un point de vue réglementaire, une évolution du POS (voir encart ci-dessus). En effet, à l'origine, le périmètre est situé en zone Na, à urbaniser, du POS de 2001. Le règlement de la zone y est relativement contraignant. Il s'agit notamment de garantir une bonne insertion du projet dans le tissu urbain à proximité dont la zone résidentielle qui la jouxte (voir encart). Le projet conçu par l'atelier Castro-Denisoff-Casi implique des bâtiments plus hauts. La collectivité va donc mettre en place une modification du POS de manière conjointe à la mise en place du dossier de réalisation de la ZAC.

Si la modification du POS est une des clefs « d'entrée » de la collectivité dans le projet, voir un moyen de maîtrise puisqu'il lui appartient de mettre en place la procédure, c'est également un des volets sur lequel le partenariat est particulièrement mobilisé à travers MOA. MOA va en effet mobiliser des moyens de communication important (en lien avec la maîtrise d'œuvre du projet) pour garantir l'adhésion de la population et plus largement de l'ensemble des partenaires au projet. En effet, MOA développe à ses frais une ingénierie de la concertation basée sur la modélisation 3D et la vidéo qui suscite un dialogue réactif et participatif avec la population et les partenaires. Elle en fait un impératif pour la mise en œuvre des opérations urbaines complexes dans laquelle elle intervient. Il s'agit notamment d'assurer rapidement un niveau d'adhésion des habitants qui permet de se prémunir du « risque de voir le processus opérationnel « grippé » par des recours sur les procédures ou les permis de construire »[16]. Le recours aux modélisations 3D permet notamment, selon cet acteur, une meilleure compréhension des habitants, propriétaires fonciers et investisseurs constructeurs. Le processus de communication lié au projet est donc mis en œuvre dès le départ et s'inscrira dans la continuité du projet de l'amont à l'aval c'est à dire de l'adhésion des acteurs vers une logique classique de promotion immobilière.

Suite à plusieurs instants de concertation et à enquête publique (lancé en juin 2006), le POS est donc modifié le 03 octobre 2007 et le dossier de réalisation approuvé le même jour.

La mise en place des travaux d'aménagement

Au fur et à mesure de la mise en œuvre opérationnelle, le partenariat se concrétise de plus en plus. La mise en place d'un groupement de commande dénommé BALLASTIERE SUD coordonné par la SEMALB est créé pour la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement comportant le traitement, la dépollution et la consolidation des sols et les équipements d'infrastructure. Ce groupement de commande réuni la SEMALB et les investisseurs constructeurs et fait l'objet d'une convention en date du 06 octobre 2006. Ce groupement de commande lance donc une procédure de dialogue compétitif pour un marché de conception réalisation le 06 novembre 2006.

Selon les informations du procès verbal du conseil municipal du 06 juin 2011: «une convention de portage foncier avait été signée avec le SAF 94 en vue de procéder aux acquisitions foncières sur le périmètre de l'opération. Deux propriétés avaient été acquises. La négociation foncière a été poursuivie et il avait été décidé que la SEM n'assurerait pas la maîtrise foncière de la ZAC. L'ensemble des actes de vente ont été signés entre la SEM ALB, les propriétaires et les promoteurs-constructeurs les 1er et 2 décembre 2008»

On constate donc que la SEMALB n'a pas eu de portage ni de maîtrise foncière à assurer et que la négociation a permis d'acquérir les terrains directement sans recours à l'expropriation (gain de temps). Mentionnons par ailleurs que le forum mis en place par MOA mentionne que cette négociation a eu un impact important sur le prix du foncier.

« La nature particulière des sols (terrains remblayés avec une très faible portance et impactés par des décharges sauvages) a nécessité plusieurs expertises qui ont conclu à un prix de 60 € le m² après validation par les services fiscaux, soit une baisse de l'ordre de 40% des estimations initiales. L'impact sur les prix de vente des logements de la baisse du prix des terrains est estimé à 70 Euros le mètre carré habitable. »

Enfin, il est à noter que les investisseur constructeurs deviennent propriétaires du foncier en amont des travaux et qu'à ce titre, ils peuvent participer directement au financement de ces derniers à travers une convention de financement en application du L311-5 du Code de l'urbanisme.

16 http://www.ccufrance.com/

Encart 4: Les négociations foncières

Il s'agit ici d'une démarche que l'on peut qualifier de partenariat public-privé dans la mesure où elle permet aux promoteurs de participer directement aux travaux d'aménagement à travers une co-maîtrise d'ouvrage mais également (et surtout), un financement des travaux. En effet, en application du L311-5 du Code de l'urbanisme, une convention va définir les rôles respectifs de la SEMALB et des investisseurs constructeurs concernant les travaux d'aménagement dans la mesure où ces derniers vont acquérir les terrains avant le début des travaux. Les investisseurs s'engagent notamment à payer directement[17] et totalement les travaux d'aménagement gérés par le groupement de commande et évalués à 16 millions d'euros (environ 180 €/m² de SHON vendable).
Le groupement de commande pour les travaux d'aménagement est donc formalisé mais les engagements ultérieurs ne valent que si les permis de construire sont validés et le risque initial pour les promoteurs se limitent donc à la prise en charge des études. Les permis de construire vont nécessiter quelques ajustements et seront accordés au cours du premier semestre 2008. La finalisation de la procédure de dialogue compétitif se finalisera donc en 2008 et le marché signé fin 2008.
Une fois les permis de construire validés, le processus opérationnel va pouvoir reprendre. L'ensemble des actes de ventes sont signés entre la SEMALB, les propriétaires et les promoteurs constructeurs les 1er et 2 décembre 2008 sans que la SEMALB n'ait eu à assurer la maîtrise foncière de la ZAC[18]. Au moment des travaux (marché signé le 15 décembre 2008), les investisseurs-constructeurs sont donc propriétaires des terrains et bénéficient des permis de construire. Les investisseurs-constructeurs participent donc aux travaux d'aménagement au même titre que des propriétaires existants dans une ZAC plus classique. Cette convention indique par ailleurs la rétrocession des terrains à la ville à l'euro symbolique à la réception des travaux en janvier 2011.

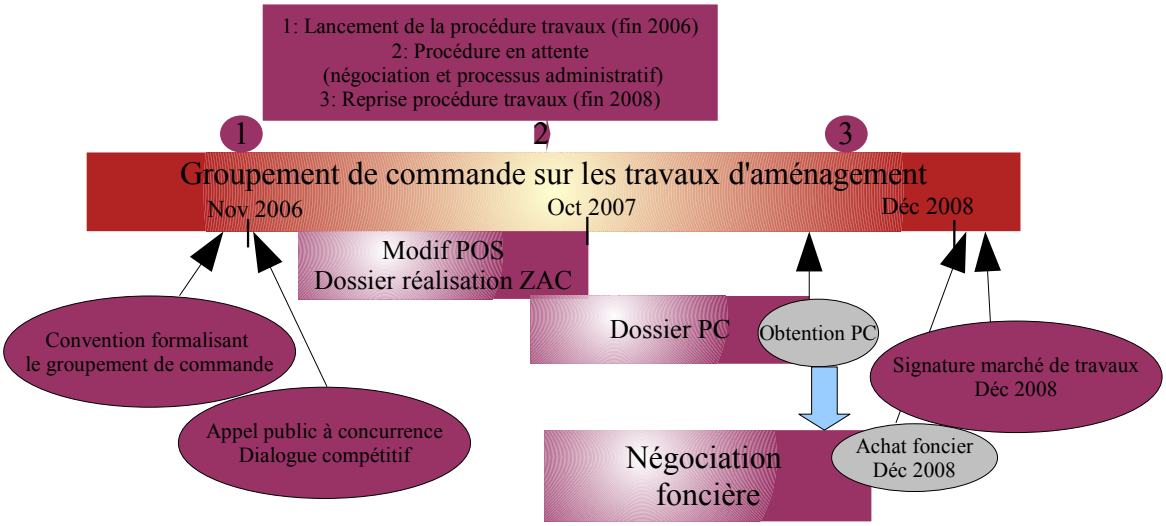


Schéma 3: La mise en oeuvre opérationnelle: un ensemble d'actions simultanées

Les équipements publics
On l'a vu, précédemment, le projet de Limeil Brévannes a anticipé sur les besoins de la Zone d'aménagement concerté en construisant au préalable l'école. Une convention de financement en application du L311-4 du Code de l'urbanisme indique de manière plus classique le montant de la participation financière des investisseurs constructeurs au titre des équipements publics et des frais de l'aménageur (frais et honoraire). Ce montant est évalué à 6,22 millions d'euros (environ 70 €/m² de SHON vendable). Les sommes sont versées à l'obtention des permis de construire aux différents maîtres d'ouvrage des équipements publics.

17 Article 4 du projet de convention en application du L311-5 du Code de l'urbanisme inclus au dossier de réalisation de la ZAC
18 Voir Encart sur le foncier

La mise en œuvre

Le projet se met en place sous cette forme particulière qui va également présenter un impact sur les opérations de construction elles-même.

D'un coté, l'implication en amont des promoteurs et la mise en place d'un partenariat à travers le groupement de commande va entraîner des gains de temps et des économies d'échelle sur les opérations. En effet, la mission globale de conception réalisation de l'entreprise recrutée à la suite du dialogue compétitif inclut les aménagements classiques (dépollution, VRD) mais également les fondations spéciales des terrains. L'entreprise va donc livrer une plateforme aménagée directement constructible à partir des fondations. Chaque investisseur-constructeur interviendra ensuite sur sa propre opération.

D'un autre coté, on constate un manque d'investissement et de qualité finale sur certains espaces publics et notamment sur l'espace vert central qui demeure très peu qualitatif du point de vue paysager. Il semble que ce manque de qualité pourrait être attribué à un déficit en matière d'ingénierie paysagère. En effet, selon Jean Paul Heulduy, chargé de projet à l'atelier Castro, si l'entreprise lauréate du marché de conception réalisation proposait un paysagiste conseil en interne à l'entreprise, on constate de grande différence entre le projet urbain de départ et la réalisation sur l'espace vert central. « Tous sont déçus, y compris les promoteurs et MOA ». Cet espace, prévu au départ pour être un bassin de rétention des eaux de pluie, paysager et présentant une réelle qualité urbaine a été traité d'une manière très technique. Le chef de projet déplore notamment qu'aucun élément de mission (conception ou a minima une mission de suivi/conseil) sur les espaces publics n'ait été inclus dans la mission d'étude urbaine. La mission de suivi inclut seulement un visa sur les permis de construire[19] (sans fiche de lot ni suivi postérieur au permis de construire).

La vente des logements

Enfin, la mise en œuvre du dispositif partenarial intervient également en aval du projet à travers la mise en place d'une charte d'engagement signée quelques semaines avant la commercialisation[20] du projet qui interviendra en novembre 2009. Les engagements proposés permettent d'assurer l'information des habitants, la communication sur le projet ainsi que quelques engagements des opérateurs sur les prix de sortie.

- Le dispositif de communication est basé sur un dispositif de réunions régulières de futurs habitants mise en place par la ville (caution politique) ainsi que sur une plateforme interactive développée par MOA. Dans un échange de bon procédé, la ville se voit mis à disposition un local de 50m2 destiné à devenir un centre d'information et de gestion du projet et les Investisseurs Constructeurs dispose d'un terrain à titre gratuit pour l'installation d'un village de vente. La plateforme interactive paraît relativement originale car elle héberge des informations (y compris administratives) très nombreuses sur le projet mais elles est également un lieu d'échange et de communication sur le projet à destination de futurs acquéreurs qui n'hésitent pas à échanger des informations, y compris sur les niveaux de prix d'achat.

Extrait du Forum

« Il faut savoir que les promoteurs étaient obligés de ne pas dépasser les 3000€ le m² par la mairie de Limeil....jusqu'à une certaine date (au début des réservations qui ont commencé en Novembre 2009). Ensuite (vers Février ou Avril 2010, je ne connais pas la date exacte), ils avaient tout le loisir de fixer les prix comme bon leur semble sur les lots qu'ils n'avaient pas encore vendu (et ils avaient fait exprès de ne pas mettre tous les lots en vente dès le début pour justement les mettre en vente quand les prix ne seraient plus imposés par la mairie)...
A noter également que nous sommes pour la plupart en TVA à 5.5% (la différence peut également venir de là). »

19 À noter tout de même que l'atelier Castro intervient en tant qu'architecte auprès de 4 promoteurs avec différents type de mission allant de la mission complète conception-exécution à la conception simple.

20 À noter que la charte d'engagement inclus également une clause de vente exclusive au Brévannais 48H avant le lancement de la commercialisation

« Dans un rayon de 10 km autour de Limeil Brévannes, le prix moyen au m² des logements anciens est évalué à 3 300 €le m², hors prix du parking. Le prix moyen du m² habitable sur le quartier "Les Temps Durables" est d'environ 2800 €, soit 2950 € parking compris.

- La charte d'engagement entre la ville et les investisseurs constructeurs impose que sur une durée de trois mois, les investisseurs constructeurs établissent leur prix de vente avec une prix moyen pour chaque immeuble à 2950.01€/m2 SH TTC (parking inclus). Une grille des prix détaillée révisable logement par logement est par ailleurs communiquée (pour les logements en accession ou en location-accession) par le biais de la plateforme interactive.

IV. Un projet Hybride

Usuellement, dans une ZAC gérée par un opérateur public ou parapublic, on peut dégager une logique séquentielle assez systématique. Les étude pré-opérationnelles sont pilotées et financées par l'aménageur qui acquiert le foncier en vue de réaliser les aménagements pour revendre des terrains aménagés (charges foncières) de gré à gré ou en mettant en concurrence les opérateurs (dans les zones tendues). Les équipements publics sont pour partie mis au bilan de la ZAC. Un bilan recette/dépense est réalisé par l'aménageur.

On peut noter un certain nombre d'originalité de ce projet dans l'intervention du groupement investisseurs-constructeurs par rapport à un projet de ZAC classique. Cinq originalités principales sont à noter:

- L'implication du privé (promoteur et CCU) très en amont du projet dans les phases d'études et de concertation : MOA engage les études urbaines et fait participer les promoteurs en amont à la conception du projet urbain. Il est parti prenante de la concertation à travers notamment la mise en place d'outil de communication (forum et maquette 3D)
- Une logique de mise en place d'actions simultanées très efficaces qui entraîne des gains de temps importants ;
- La participation des promoteurs « en direct » aux aménagements et à une partie des équipements publics : les travaux d'aménagement; s'ils sont coordonnées par la SEMALB, sont financés directement par les investisseurs (au titre du L311-5 du Code de l'urbanisme). En effet, les promoteurs se retrouvent directement au sein de la maîtrise d'ouvrage à travers leur participation au groupement de commande ce qui évite un préfinancement de ces travaux par l'aménageur ou la ville.
- Ici, l'ensemble des charges semble être supporté plus ou moins directement par les investisseurs constructeurs qui vont dépenser près de 28 millions d'euros (foncier non aménagé[21], travaux d'aménagement, dépenses d'équipement) pour l'aménagement de la plateforme et les participations diverses.
- Un dispositif de communication en aval très « ouvert » en matière d'information

L'aménageur conserve son rôle institutionnel (bénéfice du droit d'expropriation, coordonnateur du groupement de commande) mais il bénéficie par ailleurs de l'apport financier direct des opérateurs (à travers le groupement de commande et une mécanique foncière sans portage ni maîtrise nécessaires.

21 À noter que le dossier de réalisation ne mentionne pas les frais lié à l'achat du terrain puisque l'on considère ici les investisseur-constructeur comme propriétaires au sein de la ZAC