

Lotissement «Landy Sud»

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu :

Saint-Denis

Taille de la ville / commune :

108 274 habitants (2012)

Taille du territoire de référence :

Communauté d'agglomération Plaine Commune,
411 367 hab habitants (en 2012)

Echelle du projet et type de projet :

Échelle d'un quartier.

Opération d'aménagement située rue du Landy dans
le secteur de la Plaine. L'aménagement de ce secteur
s'inscrit dans la continuité de la ZAC Landy Playel.

Périmètre(s) :

3.8 hectares

Mode opératoire :

Contrat de partenariat opérateur sur terrain RFF
Permis d'aménager



Figure 1 : Vue aérienne du projet
(Crédit image : Eiffage aménagement)

Principaux Acteurs

Maîtrise d'ouvrage :

Eiffage Aménagement

Equipe de maîtrise d'œuvre :

Architecte urbaniste : Agence Devillers et associés
Maître d'œuvre VRD : CL INFRA



Figure 3 : Le Dyonisia
(Crédits photo : Agence VEA Architectes-Urbanistes)



Figure 2 : Localisation du projet (Crédit image : Eiffage aménagement)

Sommaire

Fiche d'identité du projet

Plan masse	3
Description du projet.....	4

Outils 5

Economie du projet 6

Les principaux ratios issus de l'analyse.....	6
Dépenses.....	6
Recettes.....	6

Enseignements 7

Ce qui a marché.....	7
Les pistes d'améliorations.....	7

Contacts clés et sources 8

Plan masse



Figure 4 : Plan masse A CHANGER



Figure 5 : 85 logements en accession
Maître d'ouvrage : EIFFAGE Immobilier
Maître d'œuvre : Agence VEA Architectes-Urbanistes (crédit photo)

Description du projet

Programmation

Programme général :

- 38.000m² SHON
- 330 logements (25.000 m² SHON environ) dont 25% de logements sociaux,
- 7.500 m² SHON de bureaux

Equipements :

Un équipement privé dont la destination n'est pas arrêté. Au départ il s'agissait d'un collège privé qui n'a pas pu se réaliser pour faute de financement.

Des espaces publics de qualité (voies nouvelles) aujourd'hui rétrocédées à la commune qui en assure la gestion.

Des jardins familiaux sur un emplacement réservé, aujourd'hui rétrocédés à la commune qui en assure la gestion.

Déroulé de l'opération

- Avril 2005 : signature du contrat de partenariat Propriétaire foncier Public / Opérateur.
- Fin 2005 : finalisation des études et proposition de valorisation foncière.
- Fin 2006 : approbation de la modification du PLU définitive et validation de l'accord foncier.
- 2007 : dépôt et obtention du permis d'aménager et des premiers permis de construire, achat du terrain.
- 1er semestre 2008 : travaux de VRD.
- 2ème semestre 2008: démarrage des travaux de construction.
- Fin 2009 : livraison des premiers logements accession et des bureaux.
- 2011-2012 : livraison de la 2ème tranche de logements accession et sociaux, remise des espaces publics à la Ville.



Figure 6 : Le Volta : Bâtiment BBC Effinergie
Maître d'ouvrage : Eiffage Immobilier IDF (SNC Saint Denis Landy Sud)(crédit photo)
Architecte : Cabinet BDVA



Figure 7 : 70 logements
Architecte : Petitdidier Prioux Architectes, Sébastien Perrault (chef de projet)
Crédit photo : Stephan Lucas



Crédit photo : 11h45

~ Outils ~

EIFFAGE Aménagement a signé en avril 2005 un contrat de partenariat avec RFF portant sur l'étude et la réalisation d'une opération d'Aménagement sur un terrain de 3,8 ha environ situé rue du Landy dans le secteur de la Plaine.

Cette opération, qui se réalise sous forme de lotissement, porte sur la réalisation d'environ 38.000 m² SHON

Principes du contrat de partenariat opérateur (CPO) :

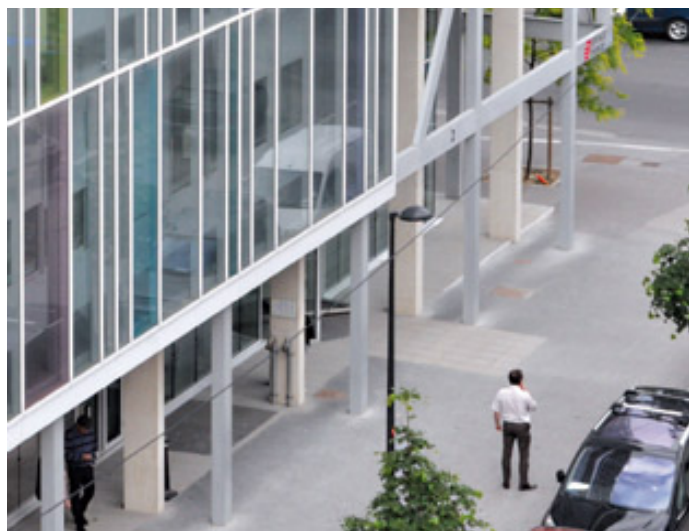
Un propriétaire foncier privé ou public (Etat, Etablissement Public, EPF, Collectivités Locales,...) confie de manière exclusive ou en compétition, sur la base de compétences et de références, la conduite des études en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de promotion complexe.

Le terrain est identifié mais non aménagé.

Les études sont financées par l'opérateur à ses risques :

- Proposition de schéma d'urbanisme et d'aménagement.
- Proposition d'un programme de construction.
- Analyses techniques et environnementales.
- Conditions de faisabilités juridiques et administratives.
- Planning.
- Approche d'une valeur foncière argumentée par une analyse économique du marché immobilier et des contraintes du site (Méthode du compte à rebours).

Il y a une transparence de l'étude avec le Propriétaire et la collectivité locale concernée et un agrément du programme par la collectivité locale. A l'issue des études (4 à 12 mois selon la complexité), une offre de valorisation foncière définitive est remise au propriétaire permettant la signature d'un accord foncier.



Crédits photos : Eric Morency - Delphine Blas / Architectes : Grifo - Cabinet BDVA Simoneau et Hennig Architectes

MONTAGE ADMINISTRATIF OPERATIONNEL

Après la signature de l'accord foncier vient le montage administratif opérationnel via la modification du PLU (et autres documents réglementaires), ainsi que la procédure de permis d'aménager.

Pour la collectivité, il s'agit d'un projet d'initiative privée mais contrôlée par l'administration dans le cadre de l'instruction du permis et de la production des cahiers des charges (architecturaux, environnementaux, traitement des espaces communs et/ou publics).

C'est une procédure juridique souple, unique, contrôlée par la collectivité et permettant une instruction en parallèle des permis de construire issus du permis d'aménager.

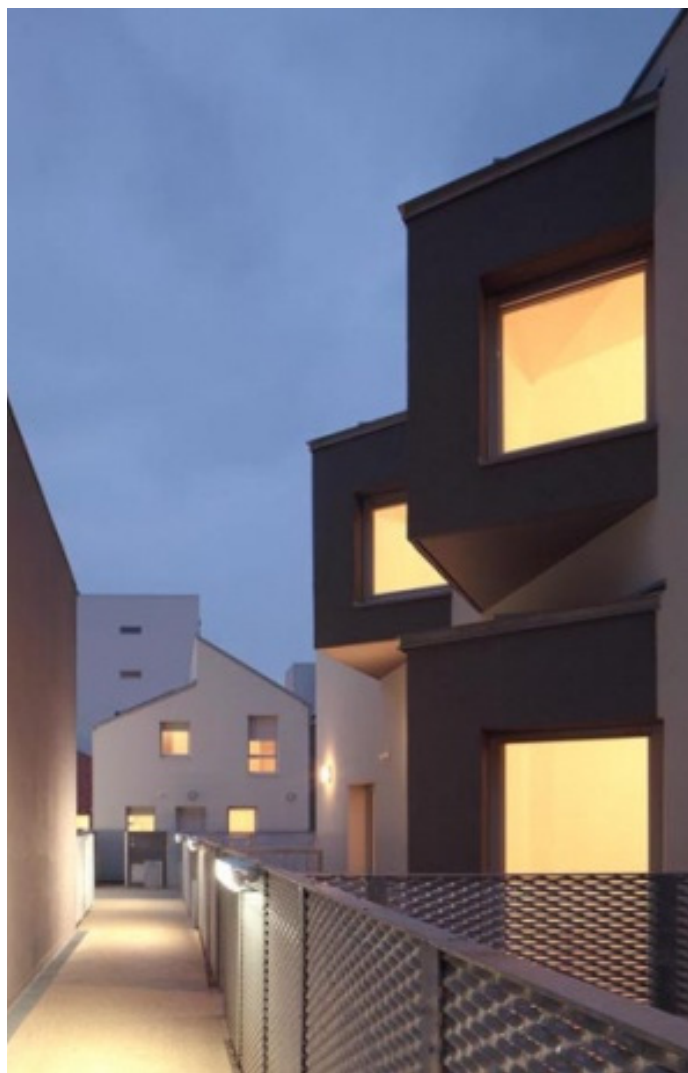


Figure 7 : 70 logements
 Architecte : Petittidier Prioux Architectes, Sébastien Perrault (chef de projet)
 Crédit photo : Stephan Lucas

~ L'économie du projet ~

Les principaux ratios issus de l'analyse

INFORMATIONS GÉNÉRALES			
Surface de l'opération	Surface plancher programme	Coût total de l'opération	
(ha)	en m ²	Millions € HT	Année du bilan
107	267 926 (SHON)	107	2011

Dépenses

FONCIER										
Coût d'acquisition du foncier, droits de mutation inclus, hors dépollution / démolition		Surface foncier acquise	Coûts de dépollution / démolition		Coût total du foncier		Coûts foncier acquis	Part du foncier dans le bilan de l'opération	Surface acquise / surface de l'opération	Surface cessible / surface totale de l'opération
€/m ²	Année du bilan	ha	€/m ²	Année du bilan	€	Année du bilan	€/m ² de SP prévisionnelle	%	%	%
					35 412 196	2011	132 €/m ²	33		

AMÉNAGEMENT
Coût moyen des travaux d'aménagement
€ HT / ha
406 100

TRAVAUX			
Montant total des travaux	Part des travaux dans le bilan de l'opération		
€ HT / m ² SP	Millions € HT	Année du bilan	%
162	43,4	2011	41

Recettes

LOGEMENTS								
Prix de sortie des logements libres T3 neufs	Prix unitaire de sortie des logements libres T3 neufs				Revenu des ménages de la commune	Charge foncière par élément de programme (€ HT / m ²)		
€ TTC / m ²	€ TTC	Année de vente	Surf. moyenne	Parking	Décile	libre	social	Locatif social
De 2 100 à 2 400 €/m ²	À partir de 140 500 €	2015	À partir de 46 m ²	oui	4ème	159 € HT / m ²		

AUTRES CHARGES FONCIÈRES		
Tertiaire	Commerces	Equipements
€ HT / m ² SP	€ HT / m ² SP	€ HT / m ² SP
116 €/m ²	146 €/m ²	161 €/m ²

SUBVENTIONS	
Montant des subventions des collectivités	Part des subventions dans le bilan de l'opération
€ HT / m ²	%
	40 %

~ Enseignements ~

Intérêts du CPO

Pour l'opérateur public

Les fonciers ferroviaires sont aux PLU dans des zonages spécifiques, et donc pouvaient difficilement être mis sur le marché. Il fallait mener un travail assez long avec les collectivités pour faire évoluer les PLU. Le CPO est un outil fiable, léger et qui s'adapte à tout type de propriétaire. Ce projet a pris 3 ans (alors qu'en général, il faut 5-7 ans s'il faut passer par la reconstitution de ferroviaire).

L'intérêt est que c'est l'opérateur qui prend en charge (et le risque) des études. De plus, sur l'aspect financier de la session, pour RFF constate qu'en consultation « classique », il y a une surenchère des candidats qui reviennent ensuite pour faire baisser le prix. L'intérêt du CPO est que l'engagement se fait fait en transparence, après les études.

Pour l'opérateur privé

Le CPO permet d'approcher des partenaires fonciers publics (ou privés). Cela permet d'aider un opérateur foncier qui n'a pas l'habitude de négocier avec la collectivité, notamment si on propose un PUP à la collectivité.

Certes, l'opérateur privé doit investir mais il a l'exclusivité, donc c'est mieux qu'un concours !

Pour la collectivité locale

L'intérêt pour la collectivité est qu'elle a en face d'elle, des partenaires publics et privés soudés, qui ont un programme et des intérêts communs. Cela lui permet de discuter sur un programme de construction défini en partenariat et selon les objectifs communaux et un contrôle de la qualité architecturale du projet (via le PA et le PLU). Cela peut aussi lui permettre un financement et / ou une réalisation des équipements publics induits en cas de besoin par le biais d'un PUP. Au final, cela lui permet d'accélérer la production de logements sans rien lui coûter.

Les clés de réussite

La clé, c'est la transparence, sur les études, sur le bilan (problématique de pollution, de sols). Cela a permis d'être d'accord sur le diagnostic.

Cela a été possible aussi car la collectivité locale a joué le jeu, du fait d'un projet urbain de qualité.

Pistes d'amélioration

La procédure CPO + PA pourrait être couplée :

- à un PUP (Projet Urbain Partenarial) permettant dans le cadre d'une convention entre l'opérateur et la Collectivité de prévoir un financement des équipements publics induits par l'opération d'aménagement.
- à une PIL (Procédure Intégrée pour le Logement : Ordonnance du 3/10/2013) permettant de fusionner les différentes étapes de procédures applicables en matière d'urbanisme et permettre en parallèle l'instruction des permis d'aménager et les permis de construire.

Sur le cas précis, le projet aurait pu gagné (1,5 an sur 7 ans de processus).

Concernant les améliorations réglementaires proposées suite à cette opération :

La mise en œuvre et l'efficacité de cette procédure pourrait être optimisée par une modification réglementaire en complétant l'Article R 442-18 / alinéa c du code de l'urbanisme par la disposition suivante:

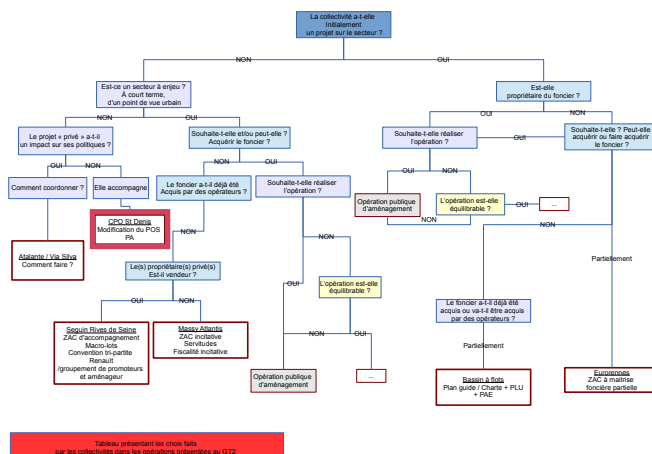
« Dès la délivrance du permis d'aménager, la mise en œuvre des permis de construire est autorisée sous les deux conditions suivantes et cumulatives : le titulaire du permis d'aménager a obtenu une garantie financière d'achèvement des travaux de desserte des lots et le permis de construire concerne un immeuble sous maîtrise d'ouvrage professionnelle, publique ou privée. »

Enseignements pour le réseau

Le CPO a été présenté dans le GT 2 lors de la séance du 12/05/15 sur les outils de co-production public-privé. Le projet apparaît comme un cas où la collectivité n'a pas initialement un projet sur le secteur, qui ne se trouve pas être un secteur à enjeu à court terme d'un point de vue urbain et où le projet « privé » n'a pas d'impact sur ces politiques et qu'elle choisit de l'accompagner.

Le CPO (contrat de partenariat opérateur) est une bonne pratique, pas un outil juridique, qui permet la réalisation « rapide » d'une opération d'aménagement. C'est un outil très ouvert, très light et qui permet d'avancer vite.

Le CPO est une forme de vente de foncier avec charges. Il faut être vigilant dans les cahiers des charges afin de ne pas rentrer dans le champ de la commande publique. Ce type de procédure est aussi à rapprocher des appels à manifestation d'intérêts qui ont été présentés lors de la séance du 06/10/15.



L'opération du Landy Sud dans le logigramme des opérations présentées au RNA (disponible sur le site du RNA).

~ Contacts clés et sources ~

Contacts

Nom	Structure	Adresse mail	Téléphone
Nicolas GRAVIT	Eiffage Aménagement	Nicolas.GRAVIT@eiffage.com	

Sources

- Présentation au Réseau National des Aménageurs, 12 mai 2015
- Site internet d'Eiffage Aménagement