

Parc des Closbilles - Cergy (95)

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu :

Cergy - Val-d'Oise

Taille de la ville / commune :

57247 habitants

Taille du territoire de référence :

Cergy Pontoise, 190486 habitants

Echelle du projet et type de projet :

Échelle d'un quartier, opération mixte en dent creuse (réserve foncière)

Périmètre(s) : 7,5 ha

Mode opératoire :

permis de construire valant division

Périmètre :

107 hectares

Mode opératoire :

Procédure ZAC



Figure 1 : Le Parc des Closbilles - vue 3 - ©Agence BDVA



Figure 2 : Le Parc des Closbilles - vue 2 ©Agence DVBA

Principaux Acteurs

Maîtrise d'ouvrage :

Icade Promotion Logement

Propriétaire foncier :

La société des Closbilles (fond de pension américain)

Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :

BVDA et Raphia paysage

Équipe de maîtrise d'œuvre architecturales :

BDVA, TVK, CO-BE, ACP et LAND SCALE

Collectivités signataires de la convention de PUP :

ville de Cergy et Cergy-Pontoise Agglomération (maître d'ouvrage du réseau de chaleur urbain)

AMO collectivité :

SPLA Cergy Pontoise Aménagement

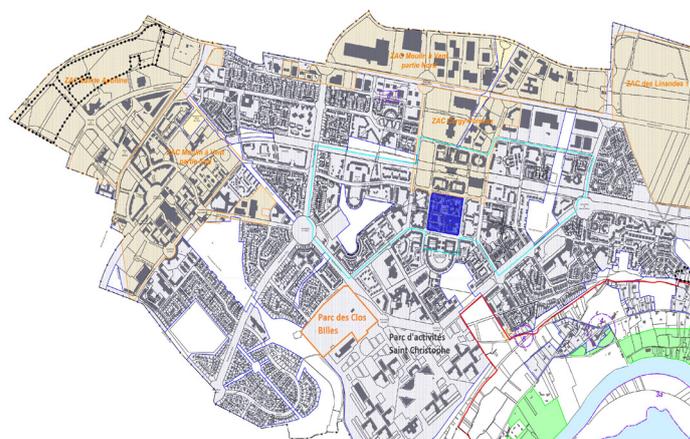


Figure 3 : Localisation du projet

Sommaire

Fiche d'identité du projet

Plan guide	3
Description du projet.....	4

Les acteurs du projet

Initiateurs et choix du montage.....	5
Les relations contractuelles	5
Les partenaires	6
Quelques acteurs techniques en ingénierie.....	6

Outils

6

L'économie du projet

7

Enseignements

8

Ce qui a marché.....	8
Ce qui n'a pas marché.....	8

Contacts clés et sources

9

Plan guide



Figure 4 : Plan masse de l'opération dans le contexte urbain

Description du projet

Le Parc des Closbilles, aujourd'hui livré, constitue la première expérience de mise en œuvre de l'outil Projet Urbain Partenarial (PUP) à la fois pour la ville de Cergy et pour le groupe Icade. Cette opération de 887 logements a été réalisée sur une réserve foncière de 7,5 ha, initialement à vocation économique, par Icade Promotion Logement. Cette opération d'aménagement, de par sa taille et son programme, a été montée comme une opération immobilière via un permis de construire valant division. Bien que l'opération soit entièrement privée, Icade ayant acheté directement le foncier à la société des Closbilles, la collectivité a été largement impliquée à tous les stades du projet.

Programmation

Lors des négociations, la ville a insisté pour que le projet intègre la création de maisons individuelles en accession, afin de gérer la transition avec le quartier pavillonnaire limitrophe, ainsi que d'une résidence étudiante et d'une résidence d'affaire, en lien avec le parc d'activité Saint-Christophe. La résidence affaire n'a pas trouvé preneur, ce programme devrait être modifié en logement (accession). Les négociations ont également porté sur le respect de la même répartition programmatique, en terme de typologie de logement, que sur l'ensemble des projets d'aménagement de la ville : du studio au cinq pièces. Le projet prévoit la réalisation d'une crèche, voulue par ICADE, sous statut privé, car la ville avait déjà initié un autre projet sur la commune. La ville de

Déroulé de l'opération

- 2008 : Signature de l'acte de cession de terrain, entre Icade et la société des Clos Billes et début des négociations entre Icade et la ville de Cergy, NB : La Promesse de vente synallagmatique n'a comme seule condition suspensive que la révision du PLU.
- 09/2011 : Signature de la convention de PUP et modification du PLU (changement de zonage et instauration d'une OAP),
- 2012 : Validation du permis de construire unique valant division,
- 09/2013 : début des travaux de deux premiers lots (121 logements collectifs, la crèche, la résidence étudiante sociale de 143 chambres, la résidence sociale intergénérationnelle de 80 logements et les cellules commerciales),
- 2014 : avenant de prolongation du PUP
- 2015 : Premières livraisons
- 2016 : Fin des travaux

Avant de conclure la cession du terrain et arrêter le montant de la transaction, Icade a négocié en lien avec la Ville et la communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise le programme et le montant des participations aux équipements publics rendus nécessaires. Ces négociations se sont conclues, avec la collectivité, par la signature d'une convention de Projet Urbain Partenarial et une modification du zonage et du règlement du PLU ouvrant les droits à construire pour la réalisation de logements sur ce secteur. Par suite, la collectivité a été associée au choix des maîtres d'œuvre urbains et architecturaux. Elle s'est également impliquée dans l'organisation des démarches de concertations par les riverains.

Cergy devant déménager une crèche située sur le quartier axe majeur horloge, il est fort probable que finalement la Ville acquiert la coque pour y positionner la crèche.

Le projet comprend au final, sur 54 000 m² SHON, 792 logements collectifs en accession réparti et 77 logements collectifs en locatif social (vendu en VEFA) répartis en 7 lots :

- 83 maisons individuelles en accession,
- 1 résidence étudiante sociale (144 chambres),
- 1 résidence inter-générationnelle (80 logements),
- 1 crèche privée (30-35 berceaux),
- 5 cellules commerciales (500m²),
- 1073 places de parking souterrain.

Avancement

L'ensemble du programme est aujourd'hui livré ou en passe de l'être.

D'après le site interne d'Icade, il reste, au 1er février 2016, 8 appartements à vendre pour la phase 1. Les phases 2 et 3 restent à venir.



Figure 5 : crédit Gaël MORIN

~ Les acteurs du projet ~

Pour Cergy qui est habituée à mener des projets d'aménagement sur du foncier public (ville ou agglomération), ce projet sur un foncier privé constitue une première. Plus globalement, ce Projet Urbain Partenarial, qui était le premier pour la ville, l'agglomération et Icade Promotion Logement¹, constitue l'expérimentation d'une nouvelle façon de faire de l'aménagement. Ce projet est donc porté par Icade Promotion Logement avec qui la ville a des habitudes de travail. Depuis 2008, Icade Promotion Logements a ainsi produit 65 logements dans la ZAC Croix Petit, 130 logements dans la ZAC Sainte Apolline, 170 logements dans la ZAC Puiseux.

Pour mener à bien, les négociations financières, et outre l'appui des services techniques de chacun, la ville s'est

appuyée dans un premier temps sur son bailleur voirie, du délégataire de service public pour le réseau de chaleur (CYEL) et la SPLA Cergy Pontoise Aménagement. Elle s'est également entourée d'un avocat. In fine, la ville et Icade ont chacun fait appel à un économiste de la construction pour estimer le montant des travaux.

En parallèle des négociations avec la ville et l'agglomération, ICADE renégocie en parallèle les conditions financières de la cession du terrain avec la société des Closbilles, en fonction des contraintes programmatiques et du montant des participations aux équipements publics négociés.

Initiateurs et choix du montage

Le Parc des Closbilles constitue une réserve foncière pour l'extension du parc d'activités privé Saint-Christophe attenant et il est identifié comme tel dans le PLU avec un zonage économique. Cette parcelle est par contre propriété d'un fond de pension, la société des Closbilles, dans le cadre d'un investissement foncier. Cependant, la stratégie du propriétaire actuel du parc d'activités Saint-Christophe, Eurosic, est de concentrer son effort sur la requalification et la densification du site plutôt que sur son extension. Dès lors, la réserve foncière prévue pour son extension devient sans destination à moyen terme. Ne souhaitant pas porter plus longtemps ce foncier, la société des Closbilles propose en 2008 à Icade de lui céder son foncier pour réaliser une opération à vocation résidentielle, à condition que la ville modifie le PLU. Le propriétaire foncier et l'aménageur se rapprochent ainsi conjointement de la ville.

Le changement de destination du site fait partie de la stratégie de la ville pour répondre à ses objectifs de logement. Les services de la ville et de l'agglomération, ainsi que la SPLA Cergy-Pontoise Aménagement, sont cependant mobilisés sur cinq ZAC sur la commune de Cergy dont la très grande ZAC Préfecture. Compte tenu de situation foncière - une seule parcelle dont le propriétaire est déjà en négociation avec un aménageur - l'option d'un projet privé, à condition qu'il soit encadré par la ville et qu'il participe au financement des équipements publics, est donc le montage le plus adéquat pour satisfaire toutes les parties.

Icade Promotion Logement porte donc entièrement l'aménagement ce ce secteur – viabilisation et promotion immobilière - via un permis valant division et la signature d'un PUP avec la ville de Cergy (voiries et extension groupe scolaire) et l'agglomération de Cergy-Pontoise (réseau de chaleur).

Les relations contractuelles

Icade signe en 2008 une Promesse de vente synallagmatique, valable jusqu'en janvier 2012, avec la société des Closbilles, propriétaire du foncier. La seule condition suspensive est la révision du PLU pour classer le terrain en secteur à vocation résidentielle. Les conditions financières de cession du terrain seront finalement renégociées pour tenir compte des participations aux équipements publics et des contraintes réglementaires associées à la modification du zonage.

En 2011, en amont de la modification du PLU, Icade Promotion Logements, la ville de Cergy et l'agglomération de Cergy-pontoise signent une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour définir le montant et les modalités de participation aux équipements publics rendus nécessaire par l'opération : modification des voiries,

extension du réseau de chaleur et réhabilitation-extension du groupe scolaire. La phase de négociation s'est donc achevée, en Septembre 2011, par l'approbation en Conseil Municipal de la convention de PUP puis de la révision du PLU. Le projet a été définitivement arrêté par la validation du permis de construire unique valant division en 2012. Le dépôt d'un permis de construire valant division unique, malgré le phasage du projet, était une demande de la ville afin de ne pas multiplier les phases de négociation.

Outre les liens contractuels, la ville de Cergy et Icade ont souhaité travailler en partenariat. Cela s'est notamment concrétisé par l'association de la ville de Cergy aux consultations d'architectes ou la mise en place d'un protocole d'évaluation annuelle de l'opération dans le cadre de la démarche HQE Aménagement.

Les partenaires

Pour estimer ces montants des budgets prévisionnels, et les montants des participations au regard du principe de proportionnalité, la ville s'est appuyé sur des devis de son bailleur voirie, de la Compagnie de chauffage urbain de Cergy-Pontoise (CYEL), de la SPLA Cergy Pontoise Aménagement et de ses services techniques. Pour l'école et le centre de loisirs, les services techniques de la ville ont ainsi procédé à une extrapolation d'opérations similaires sur la ville et l'agglomération. Dans le même temps, Icade a fait réaliser les mêmes estimations par ses propres services techniques. Face aux difficultés rencontrées par les deux services techniques pour se mettre d'accord, la ville et Icade ont finalement chacun fait appel à un économiste de la construction afin d'externaliser l'évaluation financière. Par ailleurs, tout au long de ce processus, la ville s'est attaché les services d'un cabinet d'avocats.

Quelques acteurs techniques en ingénierie

1. Bureau d'Etudes VRD : SNC Lavalin
2. Bureau d'Etudes Techniques : Synthèse Ingénierie, Home Ingénierie, Arcoba
3. AMO : 2EI Véolia, Amodec, Urban Eco, ADN Promotion



~ Outils ~

Du fait de leur passé de ville nouvelle, la ville de Cergy ainsi que l'agglomération de Cergy Pontoise, dont elle fait partie, ont toutes deux héritées d'un patrimoine foncier important et de services techniques compétents en matière de programmation urbaine et stratégie urbaine. Grâce à leurs compétences en interne et la dynamique de construction actuelle toujours soutenue, avec 300 logement/an sur Cergy et 1200 sur Cergy-Pontoise, la ville et l'agglomération possèdent une habitude de travail et de négociation auprès des aménageurs ou promoteurs privés. La programmation du projet, jusque dans la répartition par typologie de logement, a donc été négocié entre les services de la ville et Icade Promotion Logement. Outre les négociations autour du programme des

équipements publics et leur financement, traduites dans le PUP, la ville a également encadré le projet par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un règlement spécifique à ce secteur. Les principes retenus intègrent d'un point de vue forme urbaine un étagement du projet afin d'assurer des transitions douces vis-à-vis des quartiers limitrophes, l'aménagement d'une place accueillant des commerces et la trame des cheminements et voies à créer ou requalifier. Sur le plan programmatique, il est mentionné la possibilité de réaliser une résidence étudiante et une résidence d'affaire en lien avec le parc Saint-Christophe. La modification du PLU n'a pas nécessité de révision du document, car le projet est compatible avec le PADD.



~ L'économie du projet ~

La première condition à la révision du PLU concerne la participation de l'opération au financement des équipements publics. La convention de Projet Urbain Partenarial prévoit une contribution de 3 millions d'euros (sans clause de renégociation possible) afin de couvrir, selon le principe de proportionnalité, le financement au bénéfice de l'agglomération de :

- l'extension du réseau de chaleur (640000 euros HT sur un budget prévisionnel de 1 039 150 euros HT), qui outre la desserte du quartier permet le raccordement de bâtiments publics existants,
- la réalisation d'une contre-allée sur le boulevard limitrophe du terrain (286 000 euros HT entièrement à la charge de l'opération) ;

et au bénéfice de la ville de Cergy de :

- la réhabilitation-extension du groupe scolaire riverain et la réalisation d'un centre de loisirs (1 797 000 euros HT sur un budget prévisionnel de 2 565 000 euros HT),
- la réhabilitation et la mise aux normes d'un cheminement piéton reliant le projet à l'école (77 000 euros HT entièrement à la charge de l'opération),
- la réalisation d'un trottoir et de ses accessoires sur une rue attenante (200 000 euros HT entièrement à la charge de l'opération).

Le projet prévoit la réalisation d'une crèche, voulue par Icade, mais celle-ci n'est pas incluse dans le programme des équipements publics car Cergy avait déjà initiée un autre projet et a donc souhaité que celle-ci soit privée.

Au final : 73% des équipements financés par l'opération (100% des voiries – 60% de l'extension du réseau de chaleur – 70% de la rénovation/extension du groupe scolaire).

Outre le montant des participations, la négociation a également porté sur les modalités de versement. La convention précise ainsi qu'ils sont déclenchés par la notification des marchés de travaux ou le début effectif des travaux de chaque équipement ; au lieu d'être lié à la validation du permis de construire valant division ou au lancement des marchés de conception. Ce choix du fait générateur des versements couplé aux contraintes de chantier se traduit au final par un versement en trois phases. Les versements pour le chauffage urbain et la contre-allée, au bénéfice de l'agglomération, sont ainsi versés en premier. Celui pour le groupe scolaire intervient à mi-parcours, les deux dernières voiries à la fin.

Si la collectivité a activement négocié le montant des participations aux financements des équipements publics et la programmation de l'opération, il n'y a par contre pas eu de négociation sur les prix de sortie, librement fixés par Icade entre 3200 et 4500 euros/m² TTC (TVA à 20% et stationnement, en sous-sol pour les collectifs, inclus). L'opération n'a bénéficié d'aucune subvention.



Figure 8 : crédit Icade Gaël MORIN

~ Enseignements ~

Les compétences des services techniques en programmation et conduite de projet, associées à la relation de confiance avec Icade, ont permis de parvenir à projet consensuel malgré l'inexpérience en matière de PUP et plus largement d'encadrement de projets urbains privés par la ville et malgré les maladresses dans l'écriture de la convention de PUP. En 2014, la convention de PUP est devenue caduque, car elle avait été rédigée en stipulant que le contrat était conclu pour une durée de deux ans à partir de la première demande

de permis de construire. Or, du fait de l'échéancier des participations, seule la participation au réseau de chaleur était versée. Le groupe scolaire n'en était lui qu'au stade du concours d'architecte et les voiries en attente de l'avancement du projet qui a pris du retard. Un avenant a donc dû être rédigé pour prolonger la durée de validité du contrat de PUP et faire ainsi coïncider la durée de validité du contrat avec la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement.

Les « bonnes » pratiques

La ville a su expérimenter une procédure nouvelle, le PUP, à l'occasion d'une opportunité favorable avec un partenaire de longue date. Ce projet urbain, de par son ampleur, a été géré comme une seule et même opération immobilière. Il se distingue ainsi par la continuité de la chaîne de négociation, du propriétaire foncier jusqu'au prix de sortie des logements, puisque qu'Icade assurait la promotion immobilière, en passant par la faisabilité juridique. Cette configuration a permis de dépasser la simple négociation financière pour instaurer une démarche partenariale sur l'ensemble des aspects du projet (programmation, performance environnementale, choix urbains et architecturaux, etc.). Cela permet à l'opérateur d'avoir une plus grande visibilité sur la faisabilité juridique et financière de son opération tout en apportant des garanties à la collectivité concernant ses objectifs de politiques publiques.

Ce partenariat a réussi à se poursuivre au-delà de la phase de négociation préalable avec la mise en place d'un suivi annuel dans le cadre d'une démarche HQE Aménagement. Cette instance de dialogue permet de trouver des solutions consensuelles aux éventuelles et inévitables difficultés rencontrées au cours de la mise en œuvre du projet.

Pour les services de la ville et de l'agglomération, leur position actuelle est, qu'en procédure ZAC ou PUP, la négociation avec les opérateurs portera autant sur les aspects financiers que sur le projet spatial et programmatique.

Les points de blocage et les freins

Outre l'erreur manifeste dans l'écriture de la convention de PUP, avec le décalage entre la durée de validité du contrat et celle d'exonération de la Taxe d'Aménagement, les principales difficultés ont portés sur l'évaluation du coût des équipements mis à la charge (totale ou partielle) de l'opération. Les services techniques, de chaque entité, ne parvenaient pas à s'accorder sur un montant, ce qui a nécessité de faire appel à des bureaux d'études « indépendants ». Par ailleurs, la collectivité a demandé à ce que l'ensemble de l'opération face l'objet d'un permis de construire unique afin de ne pas avoir à répéter les négociations à chaque reprise. Cette solution pourrait néanmoins poser un risque si les conditions économiques évoluent et obligent à modifier le projet (forme ou programmation).

En l'absence d'habitude de travail, d'intérêts communs objectifs sur le long terme et d'un marché immobilier dynamique, ces aléas auraient pu se traduire par des conflits qui auraient pu remettre en cause le projet.

une remise en cause partielle du projet est en cours du fait des contraintes économiques liées à la commercialisation de la phase 1. Les projets à venir vont certainement faire l'objet de PC modificatifs pour réduire les coûts de construction et les prix de vente. Un travail partenarial est en cours afin d'adapter les projets aux contraintes économiques tout en restant dans l'épure des enjeux de qualité attendus par les élus et communiqués aux habitants.



~ Contacts clés et sources ~

Contacts

Nom	Structure	Adresse mail	Téléphone
Jean-Marc Agogué	Ville de Cergy		

Sources

Observatoire régional du foncier en Île-de-France, la relance de l'urbanisme opérationnel : quelles pistes d'innovation ?, rapport de groupe de travail, Mars 2014

Certificat HQE Aménagement du Parc des Closbilles

Sites internet de la ville de Cergy, d'Icade (<http://www.icade-closbilles.com>) et de BVDA Architecture



Figure 10 : Lot 6 : 80 logements - ICADE / CoBe Architecture

