

ZAC LE PARC D'AFFAIRES Asnières-sur-Seine

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu :

Asnières-sur-Seine

Taille de la ville / commune :

86 020 habitants

Taille du territoire de référence :

Métropole du Grand Paris,
Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine
440 000 habitants

Echelle du projet et type de projet :

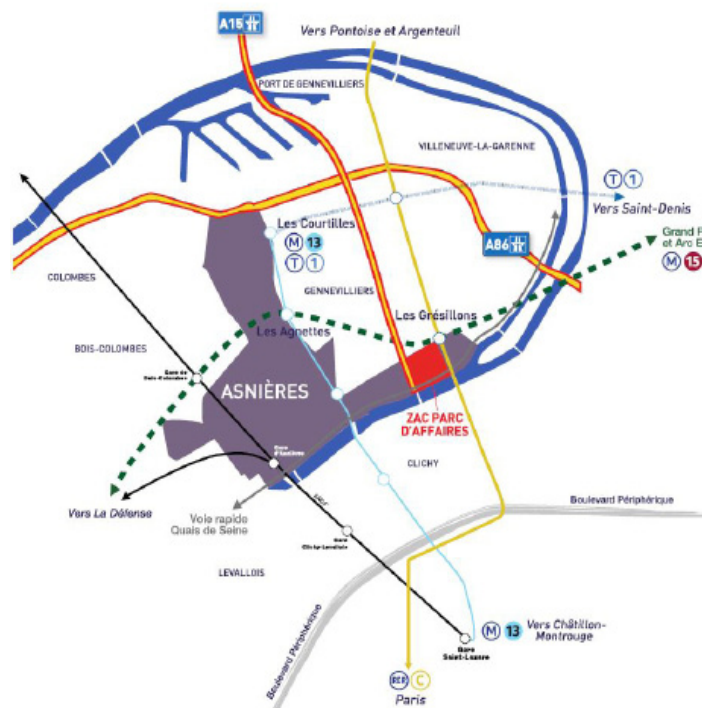
Reconversion d'un tissu industriel en écoquartier mixte
tertiaire et résidentiel.

Périmètre :

16 hectares

Mode opératoire :

ZAC avec macro-lot



Principaux Acteurs

Concédant :

Ville d'Asnières sur Seine

Concessionnaire :

SEM 92 (devenue CITALLIOS)

Macro-lot (8 ha) :

Eiffage Immobilier Ile de France (mandataire
du groupement de promoteurs),
Eiffage Aménagement,
Promoteurs, bailleurs sociaux et architectes.

Equipe de maîtrise d'oeuvre urbaine :

agence TER

Figure 1 : Localisation de la ZAC Parc d'affaires dans la ville d'Asnières (source : CITALLIOS)

Sommaire

Fiche d'identité du projet

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

Les acteurs du projet 6

Processus de consultation sur un macro-lot.....	6
Choix du montage	6
Composition et montage du groupement.....	7
Les relations contractuelles et partenariales Aménageur / Groupement.....	7
Composition et montage du groupement.....	7
Montage organisationnel et relations avec le concédant de la Zac	8

Outils 8

Enseignements 9

Ce qu'on peut en dire.....	9
Conditions de réussite.....	9

Contacts clés et sources 10

Plan guide



Figure 2 : Plan guide du projet Parc d'affaires dans la ville d'Asnières (source : CITALLIOS)

Description du projet

Le quartier de Seine est situé dans un secteur d'Asnières éloigné du centre ville, desservi par une gare du RER C, future gare du Grand Paris. Le quartier réunit 3 ZAC :

- la ZAC Bords de Seine, concédée à Eiffage Aménagement
- la ZAC PSA, concédée à Nexity en cours de réalisation
- la ZAC du Parc d'affaires à l'ouest, concédée à CITALLIOS, présentée ici.

Le site de la ZAC du Parc d'affaires est un ancien lotissement d'une zone industrielle des années 60- 70 qui s'est transformée en zone d'activités plus légères et de tertiaire. Au Nord-est, le quartier est bordé par un axe très routier qui dessert les autoroutes A15 et A86.

L'opération s'étend sur 16 ha, pour un budget de 153 millions € TTC.

Le foncier est composé de 40 parcelles, soit 18 propriétaires et 33 entreprises. Le plan masse s'inscrit dans le parcellaire existant : il distingue 2 parties, le secteur nord (tranche 1) et le secteur sud (tr. 2).

Programmation

La programmation associe tertiaire, résidentiel et équipements publics :

- les constructions (270 000 m²), se déclinent en 136 000 m² de bureaux, 127 000 m² de logements dont 59 % de libre, 16 % à prix maîtrisés (accession libre) et 25 % de logements sociaux ainsi que 7 000 m² de commerces et services.
- le programme des équipements publics (7 000 m²) comprend une école, une crèche, un parking public,
- les espaces publics sont importants avec un espace paysager central qui dessert les voies nouvelles.

Ce quartier mixte est en cohérence avec ce qu'Eiffage aménagement a développé sur la ZAC Bords de Seine. La collectivité a la volonté d'un écoquartier.



Figure 3 : La Zac Parc d'affaires dans le quartier de la Seine (source : CITALLIOS)

Les éléments clés du programme sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

	Surface allouée	Détails et objectifs
Programme résidentiel	m ² SHON dédiés à la construction neuve	- 127 000 m ² logements (dont 59% libre, 16% prix maîtrisés, 25% sociaux)
Programme économique	m ² SHON dédiés aux locaux tertiaires	- 7 000 m ² commerces et services - 136 000 m ² bureaux
Programme des équipements et espaces publics	- Équipements publics - Aménagement voirie et espaces publics	- Équipements publics : 7000 m² • 1 groupe scolaire (maternelle et primaire) • 1 gymnase et la restructuration du stade existant • 1 équipement petite enfance (60 berceaux ; une halte-garderie de 20 places) • 1 parc de stationnement public d'environ 100 places - Aménagement des voiries et espaces publics • Réaménagement ou création de voiries, de voies piétonnes, venelles • Parc urbain avec aires de jeux, promenades et mail • Places et placettes

Déroulé de l'opération et avancement

- 2009 : création de la ZAC par la Ville d'Asnières s/ Seine
- juin 2012 : Concession d'aménagement à la SEM 92 (devenue CITALLIOS)
- 2012-2014 : Etudes Loi sur l'eau et démarrage des acquisitions foncières
- fin 2014 : évolution de la programmation de la ZAC suite au changement d'équipe municipale
- mars 2015 : consultation promoteurs sur un macro-lot
- décembre 2015 : désignation du groupement de promoteurs lauréats
- 1^{er} semestre 2016 : Premières démolitions et démarrage des travaux d'aménagement de la 1^{ère} phase opérationnelle de la ZAC (secteur nord correspondant au macrolot).
- 2016-2018 : poursuite des acquisitions, travaux de dépollution, 1^{er} travaux VRD et construction
- 2017-2019 : développement du macro-lot en 3 phases (voir plan), plus secteur Sud
- 2019-2022 : réalisation des espaces publics majeurs et livraisons des équipements publics

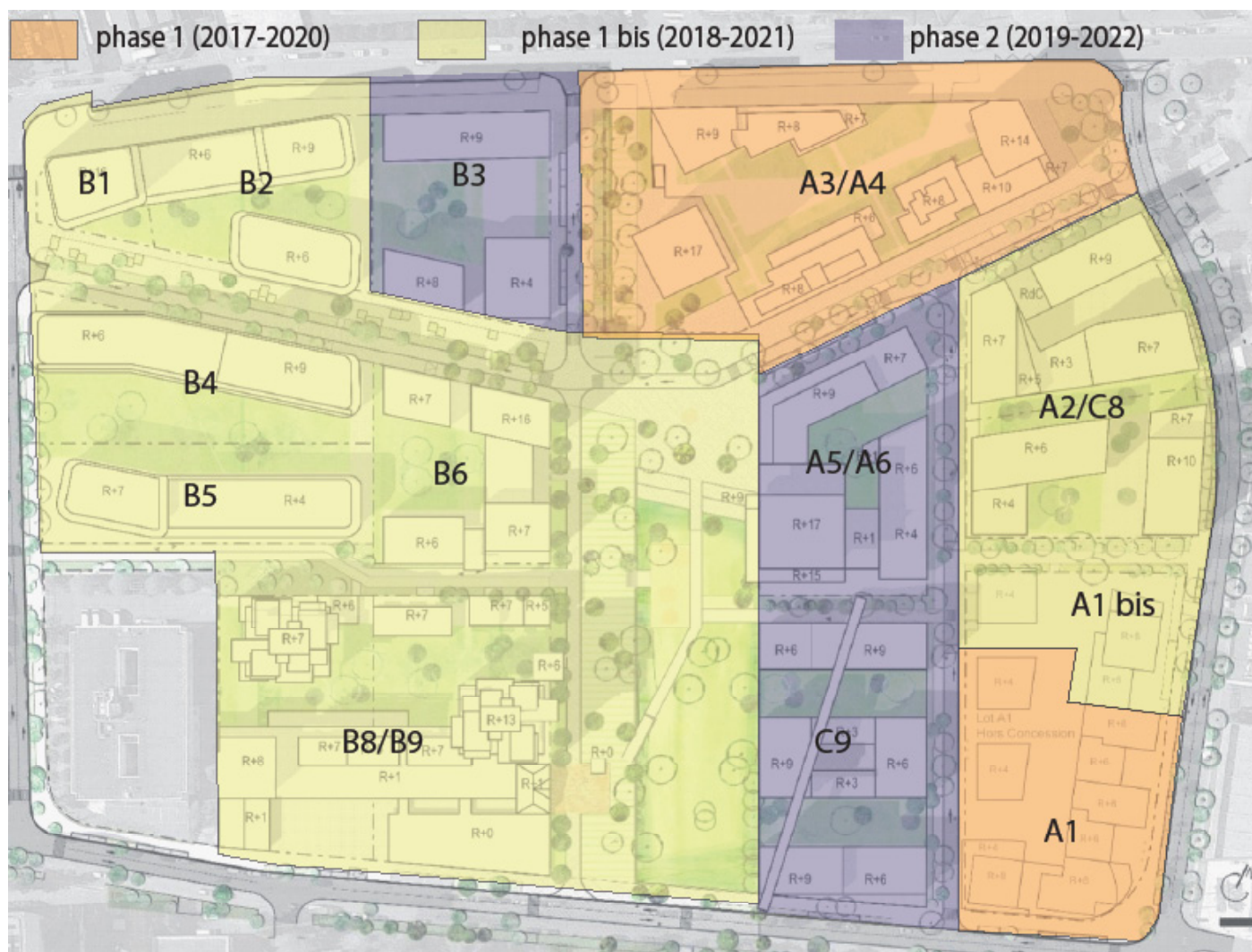


Figure 4 : Planning prévisionnel des dépôts des permis de construire en 3 phases sur 5 ans, parc du macrolot

~ Les acteurs du projet ~

Processus de consultation sur un macro-lot

CITALLIOS a lancé une consultation auprès de groupements de promoteurs sur le secteur nord (8 ha). Le programme de la consultation représente 12 îlots totalisant 137 100 m² de SDP.

Planning de la consultation :

1. Lancement : mars 2015
2. Remise des offres : septembre 2015
3. Désignation du groupement lauréat et signature d'un protocole : décembre 2015
4. Aujourd'hui, les accords se concrétisent avec 5 promesses de vente portant sur 7 îlots totalisant 70 000 m²

À l'issue de la consultation, le programme s'est stabilisé globalement à la construction de 1600-1700 logements.

Choix du montage

Tout le projet est conçu en s'appuyant sur les découpages fonciers existants afin que l'aménageur du macro-lot soit en mesure d'engager aussitôt la réalisation de l'opération.

Pour l'aménageur, le choix de s'adresser à des promoteurs vise un lancement rapide. Il s'agit de sécuriser le bilan financier le plus rapidement possible. L'intérêt est également de commercialiser d'un seul tenant dans le cadre d'un macro-lot qui se subdivise en 12 îlots. Cet engagement ferme d'acquisition des droits à construire couvre 90 % du bilan.

Le macro-lot apporte également à CITALLIOS une aide au portage foncier. La problématique de pollution de ce site post-industriel était mal connue au moment de la consultation. Dans le cadre de la consultation du groupement, l'aménageur donne les règles de prise en charge de la dépollution. Le site est également une zone de carrière qui nécessitera des fondations spécifiques des constructions. Les acquisitions foncières représentent 40 parcelles, détenues par 18 propriétaires fonciers et des entreprises occupantes. Aujourd'hui, 65 % du foncier est maîtrisé et acquis à l'amiable. Un prêt Gaia de la Caisse des Dépôts a contribué au financement des acquisitions foncières. CITALLIOS a néanmoins un besoin de

sécurisation du portage foncier. Il a été demandé au groupement de faire des propositions pour assurer le portage du portage foncier.

Dans sa démarche, CITALLIOS souhaite conforter la programmation du secteur Nord par le partenariat public/privé. Elle vise également à assurer un rythme de réalisation soutenu – ambition de dépôt des permis de construire sous 5 ans – qui permettra de « crédibiliser » ce quartier en donnant à voir sa mutation résidentielle.

Pour le groupement, le montage en macro-lot permet :

- de disposer d'un volume important de droits à construire de produits diversifiés ;
- d'accéder à un développement de nouvelles opérations et de travailler sur un quartier crédible durable avec un aménageur public ;
- d'appliquer les innovations en matière de Ville Durable développées par les promoteurs.

L'intérêt commun de l'aménageur et du groupement de promoteurs est de développer un quartier démonstrateur en matière de Ville durable et de Ville 2.0.

Composition et montage du groupement

Le groupement a été constitué par Eiffage Aménagement et Eiffage immobilier qui ont réuni des promoteurs privés de la place, des bailleurs sociaux et des architectes.

Composition du groupement :

- EIFFAGE Immobilier Ile-de-France (mandataire du groupement)
- EIFFAGE Aménagement (coordonnateur au sein du groupement)
- EMERIGE
- MARIGNAN
- ICADE PROMOTION
- OGIC
- FIMINCO : investisseur commercial

Au sein du groupement, Eiffage Aménagement ne se substitue pas à CITALLIOS mais joue un rôle d'interface entre les promoteurs. Dit autrement, Eiffage Aménagement exerce le même métier au sein du groupement.

Le groupement de promoteurs est assis sur **un contrat de 5 ans** (décembre 2015 – décembre 2020). Un **protocole de répartition des lots et de méthode** entre les promoteurs porte sur le partage des lots, les volumes à développer et la méthode de travail. Au sein du groupement, les résultats du découpage du macro-lot et de la distribution des architectes par lot se traduit dans le plan programme par lots en 3 phases (Cf. page 5).

En matière de commercialisation, l'ensemble du groupement travaille dans la perspective de 30 000 habitants et salariés sur l'ensemble de ce nouveau quartier de Seine. Ce protocole a permis de disposer d'un partenariat clairement défini dès le départ.

Les relations contractuelles et partenariales Aménageur / Groupement

La désignation du groupement lauréat s'est traduite par la signature d'un **protocole d'accord global et financier** CITALLIOS / Groupement. Il prévoyait notamment le versement de 10 % de la charge foncière globale afin d'abonder la trésorerie de l'aménageur en vue des acquisitions foncières.

Les promesses de vente par lot sont établies directement entre l'aménageur et chaque promoteur ou binôme de promoteurs. Eiffage est le garant du respect des obligations.

Sur la problématique commerciale, un protocole d'accord spécifique au commerce CITALLIOS/ investisseur commercial a été établi, dans lequel l'investisseur s'est engagé sur le merchandising et la commercialisation pour un remplissage des commerces dès l'installation des premiers logements.

Le partenariat entre CITALLIOS et Eiffage, mandataire du groupement repose sur 3 axes stratégiques :

1. la stratégie de gestion du risque :

- un phasage des constructions, qui permettra de

démarrer la dernière tranche dans 5 ans (réduction des délais de réalisation) ;

- des acquisitions foncières importantes qui engagent CITALLIOS à hauteur de 9 millions €.

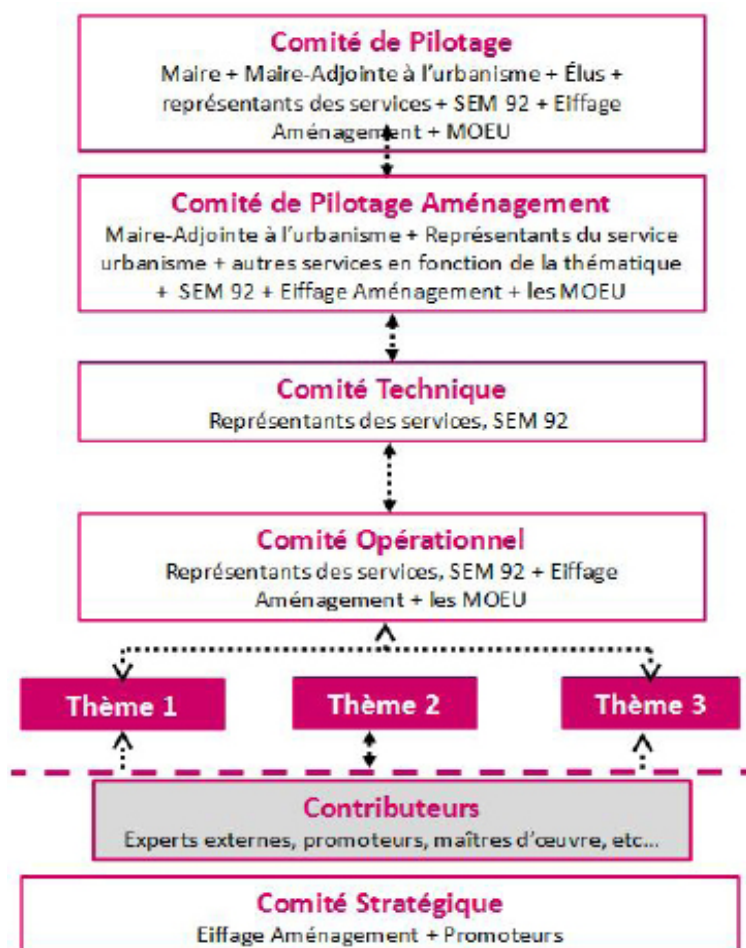
2. un engagement commun de développement durable :

la SEM doit obtenir la réalisation d'un EcoQuartier. Eiffage y contribue au travers du groupement de promoteurs qui travaille en interne sur les lignes forces du projet (rez-de-chaussée, circulation douces, innovations de services, biodiversité, gestion de l'eau,...) ;

3. une stratégie commune de communication et de concertation sur le quartier dans le cadre du groupement engagé en phase concours :

La communication va de la signalétique, à la charte graphique, au village de vente... en essayant d'avoir une ambition forte. CITALLIOS et Eiffage aménagement souhaiteraient développer un lieu de vie, avec un espace de co-working.

Montage organisationnel et relations avec le concédant de la zac



CITALLIOS et la collectivité locale avaient des modalités de gouvernance mise en place sur la ZAC.

Dans le cadre du macro-lot, a été ajoutée une gouvernance partagée avec le groupement lauréat. Elle repose notamment sur un comité opérationnel hebdomadaire et un comité de pilotage semestriel avec la ville qui est décisionnaire.

~ Outils ~

En termes de **planification**, une modification du PLU a été conduite en avril 2016, postérieurement au dépôt du 1er permis de construire déposé dans le cadre du macro-lot.

En termes d'**outils de l'aménagement**, la ZAC créée en 2012 par la Ville exerce une pression sur les prix du foncier qui aurait pu être contenue avec un périmètre de ZAD (zone d'aménagement différé).

Le plan masse s'inscrit dans le parcellaire existant, avec de grandes parcelles.

~ Enseignements ~

Il est encore trop tôt pour établir un bilan de ces modalités de coproduction public-privé car la phase opérationnelle démarre.

La particularité de ce projet est d'opter pour le développement rapide d'un projet d'envergure (16 ha) en vue de changer l'image des lieux. Dans une stratégie de reconquête déjà en cours des friches industrielles du Quartier de Seine, le levier du macrolot est fortement mobilisé au regard des surfaces qui y sont développées par rapport à la programmation totale.

Ce qu'on peut en dire

Une coproduction public-privé qui permet de mobiliser des moyens financiers privés nécessaires à la réalisation d'une opération d'initiative publique et de partager les risques fonciers dans une opération à risque pour l'aménageur public (équilibre du bilan sans participation de la collectivité locale) ;

Une contractualisation souple, au travers d'un protocole global et financier, qui s'adosse à une coordination opérationnelle poussée entre les 2 aménageurs de la ZAC et du macro-lot ;

Les ventes de charges foncières demeurent une contractualisation bilatérale promoteur / aménageur, sans engager juridiquement le groupement de promoteurs ;

Le macro-lot permet de ne pas perdre de temps par rapport à une commercialisation îlot par îlot pour l'aménageur de la ZAC. Au sein du groupement, les promoteurs se sont dotés de moyens communs en matière de stratégie de commercialisation : quotes-parts de vente en bloc, ventes par lots, ventes au détail, vente sur internet,... Une mutualisation des réseaux de vente et des moyens pour commercialiser en bonne intelligence a été prévue, dans le cadre de l'accord avec la SEM et la ville sur le nombre de ventes et les modalités de vente.

Conditions de réussite

Ce type de projet nécessite que :

Le concédant accepte le principe d'une coproduction public-privé ;

L'aménageur de la ZAC ait réuni les conditions de réalisation d'un macrolot : ici la ZAC est immédiatement opérationnelle au travers notamment d'un plan masse qui s'inscrit dans le parcellaire existant et de procédures purgées de contentieux au moment de la consultation. Les risques sont réalisés sur une grande partie de la ZAC ;

Au sein du groupement lauréat, le partenariat entre promoteurs, bailleurs sociaux et repose sur une répartition claire des volumes de droits à construire et des produits à construire, à mener sur une durée courte (5 ans) qui limite les risques d'évolution forte des marchés immobiliers locaux.



Figure 5 : Eiffage Immobilier – L'Autre Image

~ Contacts clés et sources ~

Contacts

Nom	Structure	Adresse mail	Téléphone
Martine BESSE	CITALLIOS	m.besse@CITALLIOS.fr	01 41 37 11 96
Christian DE FIRMAS	Eiffage Aménagement		

Sources

Présentation au Réseau national des aménageurs (8 mars 2016).

Site internet du projet : <http://www.sem-92.fr/projets/asnieres-parc-d-affaires.html>, consulté en octobre 2016