

## Universeine - Saint-Denis (93)

### ~ Fiche d'identité du projet ~

**Lieu :**  
Saint-Denis - Seine-Saint-Denis

**Taille de la ville / commune :**  
103 742 habitants (INSEE 2008)

**Taille du territoire de référence :**  
Communauté d'agglomération de Plaine Commune

**Echelle du projet et type de projet :**  
Renouvellement urbain vocation mixte

**Surface de l'opération :**  
6.4 ha



**Mode opératoire :**  
Permis d'aménager



Figure 1: Halle Maxwell - Place et Voie douce (Crédit : Intersens)



Figure 2: Halle Maxwell - traversée (Crédit : Intersens)

### Principaux Acteurs

**Collectivités impliquées :**  
Communauté d'agglomération Plaine Commune  
Ville de Saint Denis

**Maîtrise d'ouvrage :**  
SAS Seine Ampère (Vinci Immobilier - Caisse des Dépôts)

**Assistant à la Maîtrise d'ouvrage :**  
AMO développement durable : ALTO STEP

**Equipes de maîtrise d'oeuvre :**  
Architecte – Urbaniste: Chaix & Morel et associés  
BET Technique: Groupe ARTELIA  
Paysagiste: Neveux Rouyer Paysagistes



Figure 3: Photo aérienne 2014 (Crédit photo : Kreaction)

## Sommaire

<b>Fiche d'identité du projet</b>	<b>1</b>
Plan masse du projet .....	3
Description du projet.....	4
<b>Budget de l'opération</b>	<b>6</b>
Les principaux ratios issus de l'analyse.....	6
Dépenses.....	6
Recettes	
<b>Les acteurs du projet</b>	<b>7</b>
Origine .....	8
Temporalité .....	8
<b>Outils et Montage opérationnel</b>	<b>9</b>
Programme et outils mobilisés.....	10
<b>Enseignements</b>	<b>11</b>
Ce qui a marché.....	11
Ce qui n'a pas marché.....	12
Les pistes d'améliorations.....	12
<b>Sources</b>	<b>12</b>

## Plan masse



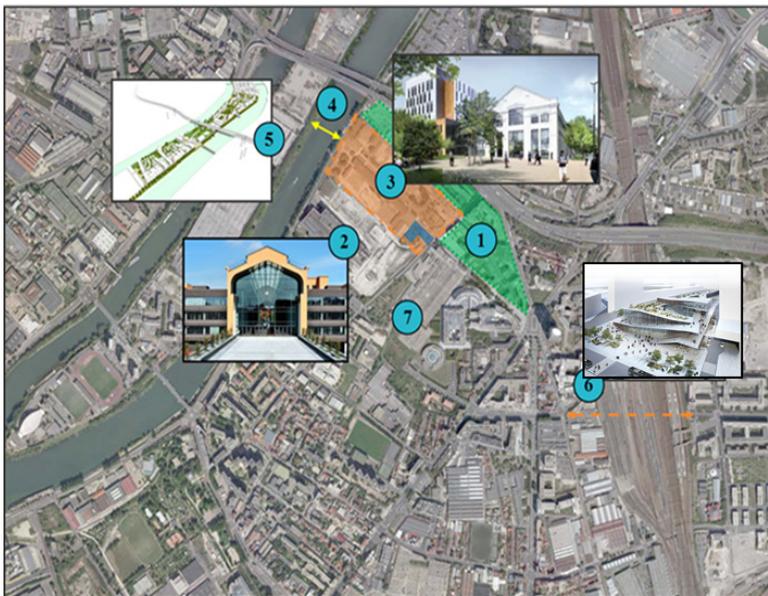
Figure 4 : Principes d'organisation du projet , source VINCI Immobilier, pôle aménagement

## Description du projet

### Localisation

Le projet se situe à un emplacement stratégique aux portes de Paris, sur la commune de Saint-Denis (93), à l'intersection de l'A86 et de la Seine, mais également à 500 m de la ligne 13 du métro et non loin des RER B et D.

Une future gare du Grand Paris est également prévue à proximité. Ce secteur stratégique connaît de nombreux projets d'aménagement.



- ① ZAC Pleyel Libération : Livraison 2007
- ② Cité du Cinéma : ouverture septembre 2012
- ③ Universeine : 1<sup>ères</sup> livraisons 2017
- ④ Passerelle : Horizon 2019
- ⑤ Eco-quartier fluvial : 1<sup>ères</sup> livraisons 2017
- ⑥ Hub Pleyel : horizon 2023 – 2025 (M14, Grand Paris Express, Gare TGV)
- ⑦ Collège intercommunal : ouverture septembre 2014

Figure 5 : Principes d'organisation du projet , VINCI Immobilier, pôle aménagement

### Nature du projet

Le projet porte sur la requalification d'un ancien site industriel (centrale électrique) qui a arrêté de fonctionner dans les années 1990. Cela permet de libérer 6,4 ha de friches industrielles aux portes de Paris. Ce projet est situé à proximité d'autres projets franciliens majeurs comme la ZAC Pleyel, l'EcoQuartier de l'Île St Denis, la Cité du Cinéma).

L'aménageur, la SAS Seine Ampère créée spécifiquement pour cette opération, a acheté l'ensemble de l'assiette

foncière à EDF. L'opération ne nécessitant pas d'équipements publics au-delà des espaces publics, le choix a été fait d'opter pour un permis d'aménager avec une déclaration de projet permettant de fixer les règles d'urbanisme et d'anticiper sur la révision du PLU. Une Taxe d'Aménagement Majorée a été mise en place pour assurer le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'afflux de nouveaux habitants.

## Programmation

Le programme se veut mixte conformément à la convention d'équilibre 2011-2015 annexée au schéma directeur de la région Île-de-France qui vise une répartition harmonieuse entre logements et activités. Ainsi, en tenant compte des programmes développés à proximité de ce projet, en particulier la ZAC Pleyel et l'EcoQuartier fluvial sur l'Île St Denis, le programme d'Universeine comporte une majorité d'espaces tertiaires (environ 100 000m<sup>2</sup> SDP), des logements (28 500m<sup>2</sup> SDP soit environ 340) dont 30 % de logements sociaux et une résidence étudiante de 150 lits. Des commerces de proximité (supérette, boulangerie, brasserie, etc.) seront situés en rez-de-chaussée des immeubles pour 700m<sup>2</sup> de SDP. Ces commerces complètent l'offre existante et sont à destination des futurs résidents et usagers du quartier.

Deux bâtiments à l'architecture remarquable seront conservés et transformés en locaux tertiaires. Il s'agit de la halle Maxwell qui constitue l'épine dorsale du projet et le bâtiment Copernic. Les règles de stationnement sont conformes au futur règlement du PLU (0,8 place de stationnement par logement et 1 place minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> SDP avec un maximum d'1 place par tranche maximum de 80m<sup>2</sup> SDP). Les places sont situées exclusivement sous les immeubles, libérant ainsi les emprises au sol pour d'autres usages. L'accès au stationnement souterrain est commun à l'échelle des îlots, mais il n'a pas été possible de mettre en place un système de stationnement mutualisé. La voie centrale du quartier et les traversées sont réservées aux modes doux. La circulation des voitures s'effectue par les voies périphériques du quartier qui offrent aussi des places de stationnement supplémentaires.



Figure 6 : Bâtiment Copernic (Crédit photo: Hervé Abbadie)



Figure 7 : Hôtel d'activités Bâtiment @Work (Crédit Kreaction)

Le projet donne également la part belle aux espaces communs avec 28 500m<sup>2</sup> d'espaces publics et paysagers comprenant deux placettes de part et d'autres de la Halle Maxwell, deux jardins en bordure de la Seine et des cheminements mode doux, le long de noues paysagères. Des jeux d'enfants et des espaces dédiés à des jardins potagers gérés de manière collective sont aussi prévus sur les axes nord-est/sud-ouest. Ces espaces réalisés par l'aménageur sont rétrocédés au fur et à mesure de leur réalisation à Plaine Commune qui les récupère en gestion.

Le permis d'aménager a été approuvé début 2015 et les deux premiers lots sont en cours de commercialisation. Les logements ont très vite trouvé preneurs et sont développés par VINCI immobilier. Le premier programme tertiaire est également directement développé par VINCI Immobilier ainsi que l'hôtel du numérique, un immeuble destiné à abriter des start-ups.

## ~ Le budget de l'opération ~

### Les Principaux ratios de l'analyse

INFORMATIONS GENERALES					
Surface de l'opération	Surface plancher programme	Surfaces Cessibles	Part surface Cessible/ surface totale	Coût total de l'opération	
(ha)	en m <sup>2</sup>	(ha)	%	Millions € HT	Année du bilan
<b>6,4</b>	<b>130 000</b>	<b>3,6</b>	<b>56</b>	<b>47,68</b>	<b>2015</b>

### 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 <sup>2</sup>	Année du bilan	ha	€/m <sup>2</sup>	Année du bilan	€	Année du bilan	€/m <sup>2</sup> de SDP prévisionnelle	%	%	%
<b>281</b>	<b>2011</b>	<b>6,4</b>	<b>57</b>	<b>2014-2016</b>	<b>21 603 000</b>	<b>2011-2016</b>	<b>138,1</b>	<b>38</b>		<b>100</b>

AMENAGEMENT	
Coût moyen des travaux	Montant total des travaux
€ HT / ha	€ HT / m <sup>2</sup> SP
<b>2 614 844</b>	<b>129</b>

TRAVAUX		
Part des travaux dans le bilan de l'opération		
Millions € HT	Année	%
<b>16 735 000</b>	<b>2015-2021</b>	<b>35</b>

### Recettes

LOGEMENTS								
Prix de sortie des T3	Prix unitaire de sortie des logements libres T3 neufs juillet 2015				Revenu des ménages de la commune	Charge foncière par élément de programme (€ HT / m <sup>2</sup> )		
€ TTC	€ TTC	Année de vente	Surf. moyenne	Parking	Décile	libre	social	Locatif social
<b>4300</b>		<b>2015</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>	<b>oui</b>				

AUTRES CHARGES FONCIERES		
Tertiaire	Commerces	Équipements
€ HT / m <sup>2</sup> SP	€ HT / m <sup>2</sup> SP	€ HT / m <sup>2</sup> SP

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

## ~ Les acteurs du projet ~

Dès 2011, le cœur de l'équipe est constituée autour de :

- la maîtrise d'ouvrage : la SAS Seine Ampère (société émanant de VINCI Immobilier, 75 % et de la CDC, 25 %) propriétaire du site a confié la maîtrise d'ouvrage du projet à VINCI Immobilier;
- l'équipe maîtrise d'œuvre : Chaix & Morel (architecte-urbaniste), Neveux Rouyer (paysagistes), Groupe Artelia (BET Technique).

En 2012, l'équipe sera complétée par un écologue (Simethis) et une AMO Développement Durable (Alto Step).

La ville de Saint Denis et la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune ont été associées dès la conception du projet pour anticiper sur les problématiques de gestion (notamment sur les espaces publics) et pour faciliter l'obtention des autorisations administratives (Plaine Commune étant en cours d'élaboration de PLU durant toute la phase conception et début de réalisation du projet). VINCI Immobilier et la CDC sont déjà présents sur le territoire depuis 2005, à travers leur participation à d'autres projets majeurs de ce territoire. Les prémisses du projet ont fait l'objet de concertation permanente entre les collectivités et les opérateurs.

Le pilotage de projet est assuré de manière classique avec un COPIL et un COTECH.

Le COPIL réunit les instances décisionnaires : Vice-président Aménagement Urbanisme de Plaine Commune, également président de l'OPH Plaine Commune Habitat, le maire adjoint de St Denis élu référent du quartier Carrefour Pleyel, les directions de Plaine Commune (DGS, direction de l'aménagement, direction de la voirie et des déplacements, service maîtrise d'ouvrage des services publics, direction de la propreté et du cadre de vie), le chargé de projet Universeine de Plaine Commune et la SAS Seine Ampère représentée par VINCI Immobilier (directeur du département aménagement et grands projets urbains, DGA de l'Immobilier d'entreprise, Directeur de projets, directeur de programme).

Le COTECH rassemble le chargé de projet Universeine de Plaine Commune, la SAS Seine Ampère (directeur de programmes et son adjoint), le BE technique Artelia, l'architecte-urbaniste, Chaix & Morel.

A ces réunions régulières au sein de ces organes de décision s'ajoutent de nombreuses réunions techniques entre l'aménageur et les services techniques des collectivités. Le Conseil Général 93 participe aussi à quelques réunions. Le département porte en effet un projet de passerelle bus entre l'opération Universeine et l'EcoQuartier fluvial de l'Île St Denis situé de l'autre côté de la Seine. L'objectif est de relier ces deux futurs quartiers par une liaison modes doux et transports en commun. Cette passerelle s'inscrit dans le prolongement de l'axe central du projet Universeine (cf. p3).



Figure 8 : Logements L2 - traversée et rue Volta (Crédit Kreaction)

## Origine

Au début du 20ème siècle, se développent sur la commune de St Denis et les alentours de nombreuses industries et autres activités nécessitant de grandes emprises foncières. L'urbanisation de ce secteur fut rapide et caractérise aujourd'hui ce territoire aux frontières de Paris. Bien desservi par les transports, profitant d'un réseau routier dense et performant (A86) et d'un réseau de transport en commun bien maillé (RERB, RERD, métro ligne 13 et de nombreux bus), ce secteur concentre de nombreux projets de restructuration urbaine.

## Temporalités

une autre vocation possible de ce foncier.

En 2007, les premiers diagnostics sont établis sur le site, qui est défini par le périmètre de la centrale électrique et appartenant alors à EDF. Ceux-ci permettent de localiser les réseaux existants de gaz, d'eau et d'eaux pluviales et d'avoir connaissance des caractéristiques géotechniques du site. D'autres études sont ensuite menées entre 2008 et 2011 pour identifier les différents risques et nuisances auxquels est exposé le site (amiante, hydrocarbures, rayonnement électromagnétique, plomb, bruit, inondation, nappes phréatiques, etc.). Ces études ont permis de qualifier l'état des sols pour en tenir compte lors de l'élaboration du plan-masse et de la programmation du projet.

En 2010, des premières esquisses architecturales basées sur la trame architecturale de la halle Maxwell (bâtiment de 220m de long qui sera conservé) servent de base de négociations entre VINCI Immobilier et les collectivités (Ville de St Denis et Plaine Commune). La première programmation était tournée essentiellement vers un quartier tertiaire. Cependant, pour respecter la Convention d'équilibre 2011-2015 établie à l'échelle régionale en annexe au schéma directeur régional et porté par la DREIA (service de l'Etat), des logements ont été intégrés introduisant de la mixité fonctionnelle. Toutefois, le nombre de logements possibles sur le secteur est contraint par l'environnement du site : proximité de lignes haute tension, présence proche d'une infrastructure routière bruyante et préservation des deux bâtiments au patrimoine industriel remarquable dont la reconversion en logements est délicate. Ces éléments sont à prendre en compte pour l'implantation des logements, ainsi que la vue vers la Cité du Cinéma, essentiellement de grands plateaux de tournage.

En juillet 2011 la SAS Seine Ampère est créée et

La ville de St Denis ainsi que la communauté d'agglomération de Plaine Commune se penchent sur une reconquête plus urbaine de ces franges dès les années 1990. C'est ainsi que VINCI Immobilier et la Caisse des Dépôts (CDC), futurs actionnaires de la SAS Seine Ampère prennent position sur les projets de requalification de friches initiés par les collectivités dans les années 2000. Ils sont notamment présents pour le projet « Cité du Cinéma » situé à proximité immédiate du site d'Universeine. Initialement la Cité du Cinéma devait s'étendre sur ce site, mais le projet d'extension fut stoppé. VINCI Immobilier et la CDC réfléchissent alors à

procède à l'achat du foncier auprès d'EDF. En parallèle, VINCI Immobilier, à qui la SAS a confié l'aménagement du secteur, recrute une équipe de maîtrise d'œuvre pour établir la programmation quasi-définitive et le plan-masse (cabinet Chaix & Morel et le BE Artelia). En 2012, l'aménageur s'engage dans la démarche HQE Aménagement dans l'optique d'obtenir une certification. Il s'entoure alors d'une AMO développement durable (ALTO STEP) et d'un écologue Simethis pour tenir compte de la sensibilité du site, liée entre autres, à la proximité de la Seine. L'aménageur doit alors respecter le référentiel et les phases définies, pour lesquelles un audit est requis lors de chaque étape :

- Phase 1 : lancement,
- Phase 2 : analyse initiale,
- Phase 3 : choix et engagement sur les objectifs de développement durable,
- Phase 4 : conception du projet et des actions,
- Phase 5 : mise en œuvre,
- Phase 6 : Bilan-Capitalisation.

Au stade actuel de l'opération, les cinq premières phases ont été certifiées. Le choix d'entrer dans une telle démarche de certification est volontaire de la part de VINCI Immobilier. L'objectif initial est d'inscrire cette opération dans une perspective de développement durable. L'obtention du Label HQE Aménagement permet d'accompagner cette ambition en proposant une démarche de projet. En outre, l'obtention de la certification procure un avantage concurrentiel en termes de commercialisation et participe au marketing de l'opération et de son image autour du développement durable.

## ~ Outils et Montage opérationnel ~

### Programme et outils mobilisés

Le volet « management de projet » présent dans la démarche de certification apporte une garantie supplémentaire pour les collectivités, qui sont alors associées aux étapes importantes et décisionnelles du projet. Par ailleurs, la démarche HQE Aménagement prévoit l'adoption d'une charte d'aménagement durable engageant l'aménageur. Cette charte fut élaborée conjointement entre l'aménageur et les collectivités en intégrant également la charte « développement soutenable » de Plaine Commune.

Parmi les objectifs que s'est fixé l'aménageur, il y a la volonté de développer un quartier sans voiture avec une réflexion sur les cheminements au sein du quartier, l'usage de la voiture, la gestion du stationnement et la fonctionnalité des espaces publics ainsi libérés. Le second objectif était de travailler sur le volet énergie avec la question du développement d'un réseau de chaleur (chaud & froid) pour l'ensemble du quartier en lien avec des bâtiments et des équipements performants. Cependant le réseau de chaleur ne sera pas réalisé pour des raisons financières.

Parallèlement à la charte Universeine, Plaine Commune a adopté à l'échelle de son territoire un guide d'aménagement des espaces publics (GAEP) qui précise les attentes et les exigences de la collectivité en matière d'aménagement des espaces publics. Ce guide, publié en avril 2012 s'impose à l'ensemble des aménageurs du territoire de Plaine Commune et garantit une harmonie et une qualité de traitement des espaces publics. Toutefois, sur le projet Universeine, un éclairage public par leds a été retenu de manière expérimentale.

Les décisions sont prises de manière collégiale lors des COFIL et préparées lors des COTECH. Ces instances sont d'autant plus importantes que la ville se lance au début du projet dans la transformation de son POS en PLU. Pour éviter de bloquer de projet, il a été décidé de recourir à une déclaration de projet qui a donné lieu à une enquête publique en novembre-décembre 2013. Validée début 2014, cette déclaration de projet préfigurait les nouvelles règles du PLU et a permis une approbation dès début 2015 du permis d'aménager.

### Universeine - Planning prévisionnel de rétrocession des espaces publics



Figure 9 : Principes d'organisation du projet, source VINCI Immobilier, pôle aménagement

A ce jour, le PLU n'est toujours pas adopté mais le projet a pu démarrer.

Les travaux pris en charge par l'aménageur incluent, outre les travaux d'équipement de la zone, la réalisation des espaces publics. Ces espaces ont fait l'objet d'une convention de rétrocession entre l'aménageur et Plaine Commune. Cette convention prévoit une rétrocession à titre gracieux et par phasage au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cette solution permet d'une part d'éviter d'avoir une gestion intermédiaire qui serait assurée par l'aménageur (et donc d'éviter des coûts supplémentaires au niveau du bilan d'aménagement) et d'autre part, garantit dès la livraison de ces espaces, une gestion uniforme avec le reste du territoire. Trois tranches ont été définies et permettent également de donner une cohérence à l'ensemble y compris si le projet doit s'arrêter ou être redéfini. Cela vaut notamment pour la tranche 3, dont les esquisses actuelles tiennent compte de la passerelle mode doux et transports en commun, qui serait développée par le conseil départemental. Dès lors, ni l'aménageur ni la collectivité concédante n'ont de prise sur cette décision.

L'aménageur finance l'intégralité des travaux compris dans le périmètre du projet, sans investissement direct de la collectivité, notamment pour les espaces publics. En revanche, la collectivité prend en charge les aménagements périphériques, à savoir la création de carrefours, le prolongement de la rue Volta (au nord du projet) et les 4 classes d'école rendues nécessaires par l'arrivée de nouveaux habitants. Pour contribuer au financement de ces équipements publics, la collectivité a décidé d'instaurer une taxe d'aménagement majorée. En effet, sur l'ensemble des périmètres de sites en devenir, nécessitant des équipements publics, la collectivité a instauré une majoration du taux de taxe d'aménagement à 20 %. Dans le cas d'Universeine, ce taux a été ramené à 5,6 % pour tenir compte de la réalisation des espaces publics par l'aménageur, également constructeur des bâtiments (et donc redevable de la taxe d'aménagement majorée). Le différentiel de taux se justifie par le coût estimé des espaces publics et supporté par l'aménageur, espaces publics qui seront ensuite rétrocédés à titre gracieux à la collectivité.



Figure 10 : Logements L2 et jeux pour enfants (Crédit Kreaction)

## ~ Enseignements ~

Cette opération, dont seule la première tranche est en cours de commercialisation témoigne de nouvelles pratiques relevant de la filière « urbanisme de projet » c'est-à-dire d'une collaboration public-privé. Cependant, une telle collaboration ne se décrète pas mais résulte

d'un dialogue entre les différents protagonistes ainsi qu'une maîtrise des différents dispositifs pour permettre, tout en protégeant les intérêts de chacun, de définir ensemble, un projet commun.

### Ce qui a marché

Les modalités de réalisation du projet Universeine illustrent pleinement la manière dont on peut faire un projet de qualité, sans recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté. En effet, depuis de longue date, les investisseurs (VINCI Immobilier et la Caisse des Dépôts) avaient annoncé leur intention de développer un projet sur ce secteur. Celui-ci a évolué entre un projet initial, dans la continuité de la Cité du Cinéma<sup>1</sup> et le projet en cours de réalisation, un projet urbain à dominante tertiaire. Les collectivités ont ainsi su entendre et accompagner l'évolution d'un projet à l'initiative du privé. Concomitamment, Plaine Commune s'est lancée dans la transformation de POS en PLU, ce qui aurait pu bloquer complètement le projet urbain, l'aménageur étant alors en attente de nouvelles règles de constructibilité et d'urbanisme. L'objectif commun fut alors d'éviter de « perdre du temps » et de travailler en parallèle à la définition du projet tout en anticipant sur les futures règles d'urbanisme. Cela s'est traduit par une déclaration de projet validée suite à une enquête publique permettant de fixer, avant l'approbation définitive du PLU, les règles qui seront appliquées à ce secteur. Puis l'aménageur a déposé son permis d'aménager respectant ces règles. Un tel processus ne peut se dérouler que si les acteurs se font confiance mutuellement. La déclaration de projet fait aussi l'analyse de compatibilité du projet avec les autres documents de planification supérieurs que sont le PLH et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France.

Néanmoins, la collectivité s'est aussi dotée de garde-fous lui permettant de contrôler la conception et la réalisation des espaces publics. Ainsi le guide d'aménagement des espaces publics, document-cadre élaboré pour l'ensemble des espaces publics de Plaine Commune sert de support aux discussions entre l'aménageur et les services techniques de la collectivité. Ce guide n'est pas imposé à l'aménageur, mais de nombreux éléments techniques se retrouvent dans la convention de rétrocession signée entre Plaine Commune et l'aménageur. Ceci permet de garantir un

niveau d'exigences et d'objectifs pour la réalisation des espaces publics, en particulier pour les espaces verts situés en bord de Seine.

Depuis le début de l'opération, l'aménageur et la collectivité ont mené en parallèle des démarches de concertation en présentant tout d'abord l'opération aux réunions d'échanges menées dans le cadre de la « Démarche quartier Pleyel - Confluence ». L'investissement en termes de concertation s'est intensifié au fur et à mesure de l'avancement du projet. Une présentation du futur quartier accompagnée d'une visite du site a été organisée le 31 mars 2015 et une autre visite a été organisée le 13 juin 2015 en partenariat avec l'association Les Bergers urbains et la mairie de Saint-Denis dans le cadre de la fête du quartier Pleyel.

L'autre élément remarquable du projet est l'engagement de l'aménageur dans la démarche de certification HQE Aménagement. Cette démarche apporte de la rigueur et surtout garantir l'inscription du projet dans un processus vertueux avec l'intégration d'objectifs environnementaux. En effet, obtenir la certification HQE Aménagement suppose de mettre en place un système de gouvernance avec les protagonistes du projet, en particulier la commune et l'intercommunalité afin de partager dès l'amont de l'opération les principaux objectifs et orientations urbaines, architecturales et environnementales. Ces éléments sont consignés dans une charte d'objectifs d'aménagement appliquée au projet. La charte Universeine fut ainsi le fruit de discussions entre l'aménageur, représenté par VINCI Immobilier et les collectivités. Cette charte est aussi une déclinaison de la charte « développement soutenable » adoptée pour l'ensemble de l'agglomération par Plaine Commune. Un tel document permet de fixer les engagements pris de la part des principaux acteurs, avec une valeur morale et non juridique. C'est par cette charte que l'aménageur prouve son engagement dans une démarche d'aménagement durable sans toutefois donner des objectifs de résultats. Cependant, il doit a minima engager des réflexions sur les principaux ingrédients d'un aménagement durable : la qualité des espaces publics et des espaces verts, la recherche d'un quartier économe en matière d'énergie, la mixité sociale et fonctionnelle, un travail sur les paysages, etc.

<sup>1</sup> Par sécurité, VINCI Immobilier avait déposé un permis de construire pour un programme de 85 000m<sup>2</sup> de bureaux, en conformité avec les règles du POS en vigueur. Ce PC, permettait de sécuriser l'acquisition foncière auprès d'EDF. En outre, de nombreuses études de diagnostics ont été faites par VINCI, préalablement à l'achat du terrain.

## Ce qui n'a pas marché

Cette opération a néanmoins subi quelques revers par rapport aux objectifs fixés initiaux. Le premier concerne l'énergie. L'aménageur souhaitait implanter un réseau de chaleur local et de froid par de la géothermie. Pour cela il a mené un certain nombre d'études portant à la fois sur la qualité des sols mais aussi sur la faisabilité technique et économique d'un tel réseau. L'ambition était de faire un réseau chaud et froid, compte tenu de la programmation du quartier (proportion majoritaire de bâtiments tertiaires). Cependant les études ont montré que ces solutions énergétiques n'étaient pas concurrentielles via-à-vis des usagers de solutions plus classiques. Au bout d'un an d'études l'option « réseau énergétique » a été abandonné. Cette décision fut aussi motivée par le fait que l'aménageur était dans l'obligation de traiter avec le délégataire de Plaine Commune et n'avait pas le choix de son gestionnaire.

Concernant le stationnement, l'aménageur n'est pas non plus allé jusqu'au bout de la démarche. Pour des raisons de circulation et d'option « quartier sans voiture », les flux automobiles sont ramenés sur les extérieurs de l'opération. Il a été convenu avec la collectivité de ne faire qu'une seule entrée/sortie des stationnements souterrains par îlot, afin d'éviter la multiplicité des sorties de garage sur la rue. L'accès au sous-sol est ainsi mutualisé entre différentes copropriétés à l'échelle de l'îlot. Toutefois, chaque copropriété a ensuite ses propres places de stationnement avec une gestion classique ne permettant pas le foisonnement entre places dédiées au résidentiel et places dédiées au tertiaire. Les deux principaux freins pour une gestion mutualisée restent la période d'exploitation avec la remontée de nombreux problèmes de gestion et dans le cas de Plaine Commune, la charte qualité des constructions neuves qui rend impossible la mutualisation des parkings.

## Les pistes d'améliorations

On peut retenir de cette opération l'articulation entre différentes procédures et documents-cadres ou guides qui permettent à la collectivité d'assurer un suivi d'un projet privé et de participer à sa conception. La convention de rétrocession des espaces publics signée en début de projet permet ainsi de régler la question des espaces publics, à la fois sur leur statut et leur gestion à terme, et sur le niveau de qualité, de choix de matériaux et de mobilier attendus par la collectivité. La majoration de la taxe d'aménagement est aussi une option pour l'aménageur pour contribuer au financement des équipements publics, notamment ceux situés en-dehors de la zone et sous maîtrise d'ouvrage publique. Un Projet urbain Partenarial aurait pu également être signé en lieu et place de cette majoration. L'avantage de la majoration de la taxe d'aménagement est d'éviter le délai de 10 ans

maximum qu'impose la signature d'un PUP simple (15 ans pour une zone de PUP). L'aménageur ayant peu de visibilité sur les délais de réalisation de l'ensemble du programme, l'option retenue apporte une garantie supplémentaire à la collectivité sur les contributions qu'elle percevra, même si son rendement peut être plus faible.

Les documents cadres comme la charte Universeine ou encore le guide d'aménagement des espaces publics sont d'autant de garde-fous de la collectivité et de l'aménageur sur les objectifs à tenir pour l'opération et permet de garder une traçabilité des engagements. Sans être le pendant complet du dispositif imposé par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, ce montage est plutôt performant, facilitant un début de commercialisation rapide de l'opération.

## ~ Sources ~

Hélène Vicq, Plaine Commune

Vincent Louvot, VINCI Immobilier, pôle aménagement

José-Michael Chenu, VINCI Holdings

Dossier Label EcoQuartier