

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies pour vous proposer des services et offres adaptés à vos centres d'intérêt. OK

Monsieur Bernard RAYARD

Neuilly-sur-Marne : le partenariat aménageur-promoteurs de la ZAC Maison-Blanche donne ses premiers résultats



18/05/2017

Les promesses de ventes, pour le développement de 1250 logements en première phase, ont été signées avec huit différents promoteurs. Mais ces derniers sont en réalité engagés sur le projet depuis la concession d'aménagement. Grand Paris Aménagement et Constructions et Développements Urbains (CDU), mandataire du groupement de promoteurs, sont en effet partenaires sur ce projet. Une méthode de travail originale pour l'aménageur public.

En s'engageant dans la création d'un quartier sur le site de l'ancien hôpital psychiatrique de Maison-Blanche, la mairie de Neuilly-sur-Marne affichait son ambition de reconquête sur l'ensemble de l'Est nocéen avant l'arrivée du prolongement de la ligne 11. Le site lui-même fait près de 60 hectares, et c'est donc bien un pan de ville qui doit voir le jour. Pour mener à bien son projet, elle a choisi une équipe capable de mener de front les différents aspects de l'aménagement.

Un grand projet ambitieux

À terme, 10 000 habitants sont attendus, soit plus de 4 000 logements dont 30 % de logements sociaux. Sur la ZAC, 40 000 m² d'activité et 5500 m² de commerces sont prévus, ainsi que des équipements publics. Pour le moment, le premier lot se concrétise : 1250 logements devraient être livrés dès 2020. Chacune des quatre phases d'aménagement doit faire émerger un quartier vivant, et capable d'accueillir une vie locale alors même que les travaux continuent. À ce titre, lors de la phase de commercialisation qui commencera début juin, c'est un quartier et non simplement des logements qui sera vendu aux particuliers.

Le projet d'aménagement est remarquable à plus d'un titre. En petite couronne parisienne, rares sont les secteurs à aménagés d'une telle taille. Même si la zone n'était pas une feuille blanche sur laquelle imaginer librement un quartier : le patrimoine architectural et végétal de la zone existant méritait d'être valorisé. Autre particularité, une partie de la ZAC est située en zone ANRU. Tant et si bien que la vision de la Mairie pour la zone telle qu'elle a été traduite par Ateliers Lion cadre de manière très précise le travail d'aménagement. Les différents lots et leurs surfaces, par exemple, sont inscrits au PLU local.

Plan programme - doc GPA- cliquer pour agrandir



•271.801 m² SDP de logement,
dont 13.000 m² à réhabiliter,
soit 4.000 à 4.200 logements,

30 % de logements locatifs sociaux,
 10 % en accession sociale,

•40.000 m² SDP d'activités,

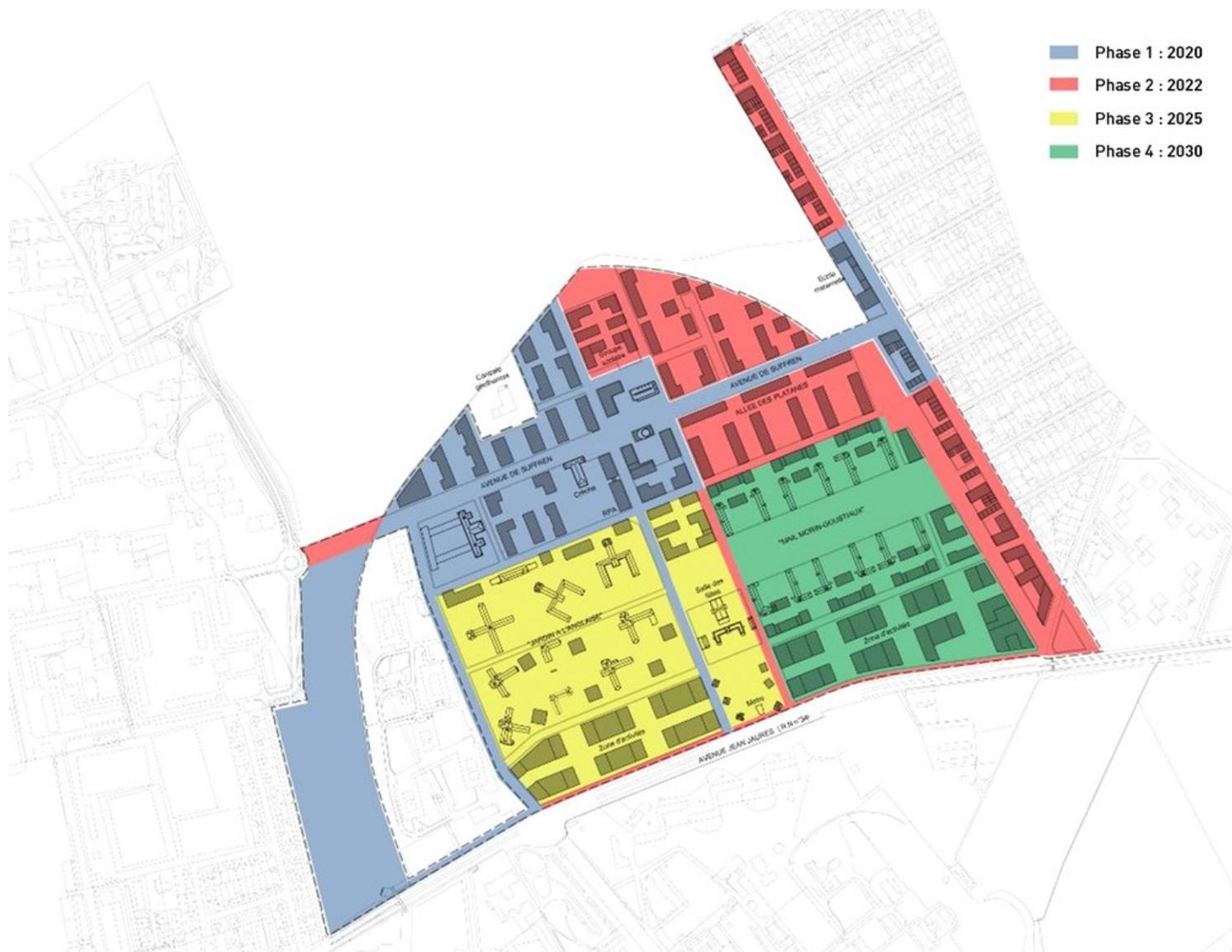
•5.500 m² SDP de commerces,
dont 1.500 m² à réhabiliter,

•16.000 m² d'équipements publics et privés,
dont 5.840 m² à réhabiliter,

4.000 m² de résidence pour retraités / personnes âgées,
 Un groupe scolaire 16 classes et une école maternelle 8 classes,
 Une crèche de 60 berceaux,
 Un équipement culturel,
 Une salle des fêtes,

•12 ha de voiries et 9 ha d'espaces verts.

Phasage des travaux - document GPA - cliquer pour agrandir



> Archives Cadre de Ville : Neuilly-sur-Marne : les Ateliers Lion désignés sur la ZAC Maison Blanche

Un aménageur public concessionnaire avec huit promoteurs

En 2014, Grand Paris Aménagement a remporté le concours d'aménageur sur l'ensemble de la ZAC, en partenariat avec CDU, mandataire d'une équipe de 8 promoteurs : Eiffage Immobilier, Nexity Apollonia, Ogic, Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, BPD Marignan, Vinci Immobilier et Icade Promotion. Deux ans plus tard, l'aménageur s'était porté acquéreur de la quasi-totalité du foncier. Ce partenariat original repose sur un engagement préalable des promoteurs, choisis par CDU notamment pour leur capacité de construire une offre de logement diversifiée. Le mandataire, en retour, s'est engagé à l'équité dans la répartition foncière sur les différents lots.

L'ambition d'une telle manière de construire la ville est de gagner en productivité et en qualité, comme le souligne Aline Creignou, directrice du projet chez GPA, mais également de décentrer « les regards de chacun » sur ses méthodes, selon Bernard Rayard, directeur des opérations immobilières de CDU. Pour faire émerger un quartier harmonieux à 8 promoteurs et 23 architectes (choisis sur la base des recommandations des différents partenaires et de la Mairie), il fallait bien apprendre à parler le même langage.

Etant donné que la deuxième phase doit être livrée en 2022, le projet ne s'arrête pas là. Les partenaires doivent tirer les enseignements de ce premier travail, mais également commencer rapidement à préparer la suite. Pour partie, il s'agira d'adapter les méthodes et les outils acquis depuis 4 ans. Pour partie, d'aller plus loin, notamment en matière d'efforts en matière de développement durable. L'aménageur souhaite par exemple que le niveau 1 du label biosourcé, déjà obtenu par ses équipements propres sur la phase 1, se généralise chez les promoteurs. Une opération à suivre, donc. **Camille Bonazzi**

Futur coeur de quartier - visuel Ateliers Lion - cliquer pour agrandir



LA CO-PRODUCTION DE PROJET FACTEUR D'ECONOMIES

Pour mettre en œuvre cet « urbanisme opérationnel » revendiqué par Bernard Rayard, GPA et CDU ont imaginé dès leur candidature une méthode de travail collaborative. L'enjeu était de gagner en efficacité, mais aussi de faciliter le travail de montage d'un projet ambitieux. Cela nécessitait que toutes les équipes apprennent à travailler ensemble. La collaboration s'est donc organisée à chaque étape du projet, entre tous les acteurs partenaires (directeurs techniques, chefs de projets, agence de communication partagée, etc.) jusqu'à réparation des chantiers.

Dès la rédaction des promesses unilatérales de vente, les notaires des deux entités ont travaillé ensemble pour réaliser un contrat commun à tous les lots, déclinable sur chaque opération. Lors de la rédaction des permis de construire, puis des fiches de lot, CDU est également intervenu avant toute présentation officielle, GPA et Ateliers Lion se chargeant de rédiger des documents de base en accord avec les attentes de la Mairie et la réglementation en vigueur. A travers tous ces documents techniques, c'est bien la définition du projet de quartier, dans les limites laissées aux aménageurs et promoteurs, qui s'est dessinée en collaboration étroite.

La volonté de mise en commun des efforts se retrouve dans la recherche en commun de solutions aux imprévus, mais également dans les efforts de pousser au maximum la coopération : la rédaction d'un cahier de prestations techniques non obligatoire pour les promoteurs en témoigne. Enfin, cette collaboration permet, concrètement, aux différents promoteurs de passer des commandes communes pour les travaux à venir.

Cette association se manifeste concrètement sur le site : l'équipe de Grand Paris Aménagement travaille en permanence dans les locaux sur place, que CDU partage régulièrement. Outre l'apprentissage d'une nouvelle culture de travail et de collaboration, cette méthode a des avantages concrets. Selon Bouygues Immobilier, ces procédures collaboratives permettent de réaliser 2 à 3 % d'économies sur le prix travaux.