



# Opération Mixte Groupe Valophis

## ZAC en Régie

### MONOGRAPHIE

ENTRETIEN REALISE Anne Legrand, directrice de l'aménagement

#### Opération 1 ZAC Briand Pelloutier » à Choisy le Roi (94)

### PRESENTATION

Le quartier Briand Pelloutier de Choisy le Roi, situé à l'entrée sud de la ville, a été retenu par le groupe Valophis dans le cadre du programme de rénovation urbaine en raison de l'obsolescence du bâti et de lourds dysfonctionnements sociaux et urbains ; il fait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction totale du patrimoine locatif (soit 494 logements), propriété du bailleur Valophis Habitat, ainsi que d'une supérette, en trois phases avec relogement des habitants sur le quartier pour la majorité.

L'objectif de ce projet d'envergure est de désenclaver ce quartier résidentiel composé de 6 barres en R+4 construites en 1958-1959 et de proposer une mixité de l'offre de logements (accession sociale, locatif libre et locatif social) dans un cadre de vie amélioré.

La réalisation de ce projet a nécessité la mise en œuvre d'une procédure de ZAC qui est conduite en régie par Valophis Habitat qui en est l'initiateur, dans un cadre concerté avec la ville de Choisy le Roi et l'ANRU.



Les quartiers Sud de Choisy le roi

Outre la création de nouveaux équipements publics dont une Halle de marché, d'une zone commerciale et d'espaces verts, la construction de 373 nouveaux logements est programmée sur ce site (33 000 m<sup>2</sup> de SHON) :

- 165 logements locatifs sociaux répartis en 3 opérations ; deux programmes totalisant 110 logements ont été livrés fin 2012 (ilots A1 et A2) et une opération de 55 logements démarrera mi-2013. Valophis Habitat est maître d'ouvrage de ces trois opérations
- 138 logements en accession sociale seront initiés par Expansiel Promotion, coopérative du groupe spécialisée dans l'accession à la propriété ; une première tranche de 60 logements (ilot C2) est en cours : l'appel d'offres a été lancé par Expansiel Promotion, maître d'ouvrage
- Enfin, Foncière Logement a un projet de 72 logements locatifs libres.



## INTERET

Cette opération de restructuration urbaine de quartier est engagée sur un foncier propriété à 92% de Valophis Habitat, en partenariat étroit avec la ville de Choisy le Roi qui a conduit les modifications du PLU nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

La procédure ZAC a été retenue car elle était la plus adaptée à ce type d'opération phasée, complexe et d'une certaine ampleur ; elle a également permis de réorganiser le parcellaire après démolition du bâti, d'aménager et d'équiper la zone.

La péréquation des constructibilités affectées à chaque ilot et la péréquation financière en concertation avec la ville de Choisy le Roi ont pu être menées : en tant qu'aménageur, Valophis Habitat a cédé des charges foncières viabilisées aux opérateurs internes au GIE :

- A Expansiel Promotion, pour réaliser les opérations d'accession sociale sur la base de 160 €/m<sup>2</sup> SHON
- A Valophis Habitat pour le locatif social, la charge foncière s'élève à 136 €/m<sup>2</sup> SHON
- Pour les locaux commerciaux situés au rez de chaussée des programmes de logements, la charge foncière s'élève à 90 €/m<sup>2</sup> SHON

Pour le locatif libre réalisé par la Fonciere Logement, la charge foncière est nulle et correspond à la contrepartie financière pour les subventions accordées par l'ANRU dans le cadre de la convention partenariale signée en 2008.



## LIMITES

Le temps long de l'aménagement (5 à 10 ans) rend l'adéquation « évolution du marché immobilier / programmation des opérations locatives et accession » délicate dans l'ajustement des équilibres d'opérations.

La constructibilité et le montant des droits à construire ont été prédéfinis et figés en amont, sans possibilité d'ajustement en fonction des aléas liés au coût de relogement, de démolition, de viabilisation.



La ville de Choisy le Roi n'a pas apporté de participation d'équilibre mais a apporté une participation forfaitaire au programme des équipements publics.

## OPERATEUR

Valophis Habitat, Office Public de l'Habitat du Val de Marne, possède un patrimoine locatif de 35 000 logements, dont une majeure partie (80%) dans le Val de Marne, département du siège social de l'Office.

L'OPH 94 appartient au Groupe Valophis qui comprend, en outre en Ile de France :

- Valophis Sarepa, ESH intervenant dans les Yvelines et l'Essonne
- La Chaumiere Ile de France, coopérative Hlm qui intervient en maîtrise d'ouvrage locative dans l'Essonne et la Seine St Denis
- Expansiel Promotion, coopérative Hlm intervenant en Ile de France dans le domaine de l'accession sociale à la propriété
- Ces 4 organismes HLM sont membres du GIE Expansiel, GIE de moyens, rassemblant le personnel pour la prospection foncière et l'aménagement urbain, ainsi que la maîtrise d'ouvrage en locatif et en accession (incluant la commercialisation).

Le GIE est régi par les articles L 251-1 et suivants du code de commerce. La création de cette structure il y a 20 ans a permis la mise en commun et la mutualisation de moyens et de savoirs au profit des membres du groupe. Le GIE compte aussi 3 adhérents en province au sein desquels des sociétés du groupe ont des participations. Cependant les prestations sont plus limitées.

Le groupe Valophis produit en moyenne 700 logements locatifs sociaux par an (via ses trois bailleurs) et 450 logements en accession à la propriété.

Par le biais du GIE, le groupe Valophis répond à des consultations de collectivités ou d'aménageurs, seul ou en partenariat avec des promoteurs privés. Dans ce cas :

- Pour la partie privée, le promoteur réalise l'opération d'accession libre
- Pour la partie sociale, la coopérative Expansiel Promotion, le plus souvent maître d'ouvrage, développe les opérations en accession sociale et cède en VEFA une partie des logements à un des trois bailleurs du groupe (selon le site de l'opération), pour la partie locative sociale. Ce mode de faire - VEFA interne au groupe - est un mode opératoire intéressant pour mutualiser les coûts de production et trouver des économies d'échelle.
- Lorsque le projet mixte le permet, le groupe Valophis, par l'intermédiaire d'un de ses trois bailleurs, réalise la partie locative sociale du projet en tant que co maître d'ouvrage, Expansiel Promotion et le promoteur privé prenant en charge la partie promotion sécurisée et libre. Cette répartition des rôles permet au groupe Valophis de recourir le moins possible à l'acquisition de logements locatifs sociaux en VEFA à un promoteur et de continuer à développer son métier de maître d'ouvrage.

Autre mode de faire : l'OPH Valophis Habitat est aménageur et cède des charges foncières à Expansiel Promotion pour réaliser la partie accession sociale ; l'OPH réalise en tant que maître d'ouvrage l'offre locative sociale avec une valorisation des charges foncières prise en compte dans le bilan d'investissement et l'équilibre d'exploitation de l'opération de construction. Dans tous les cas, le GIE coordonne les différentes équipes d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage accession ou locative qui interviennent.