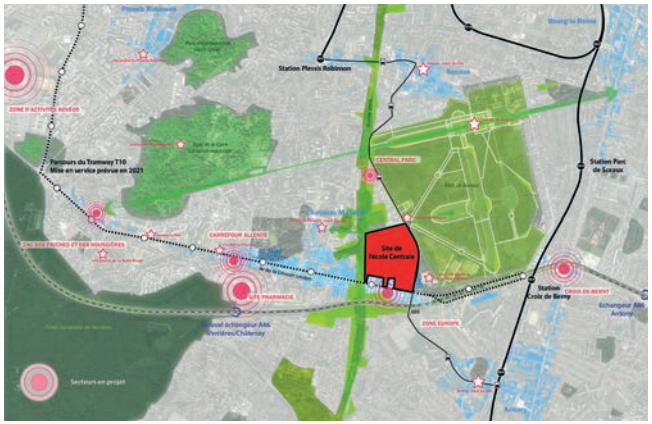
Châtenay-Malabry, du campus étudiant à l'écoquartier ouvert sur la ville

Après le départ de l'Ecole Centrale, pour rejoindre le campus du plateau de Saclay, la commune de Châtenay-Malabry se voit dotée d'une réserve foncière précieuse, à l'articulation entre dynamique de centre-ville et agrément du parc du domaine de Sceaux. Ce territoire qui développera des identités urbaines fortes entre ville-faubourg, ville-parc, ville intense et jardins habités est l'occasion d'expérimenter les innovations de la ville de demain, au travers d'un écoquartier durable. La Zac Châtenay-Malabry Parc-Centrale déploie plus de 2 000 logements, une offre commerciale de 15 000 m², un campus de 40 000 m² de bureaux et de nombreux équipements publics : un collège de 700 élèves, un gymnase, un groupe scolaire de 22 classes et une crèche de 60 berceaux dans un quartier mixte d'environ 213 000 m².

La Place de l'Europe, entrées du futur quartier Châtenay-Malabry Parc-Centrale © Agence François Leclercq

Le départ de l'Ecole Centrale de son site offre à Châtenay-Malabry l'opportunité de développer un écoquartier.



Plan de situation © DR

SITUATION

S'étendant sur environ 20 hectares, le nouveau quartier s'implante sur le site libéré par l'Ecole Centrale suite à son déménagement sur le plateau de Saclay. Le site est longé par l'avenue de la Division Leclerc, qui se transformera en boulevard urbain avec l'arrivée du tramway T10 Antony-Clamart. Egalement proche du centre-ville, entre la coulée verte du Sud parisien et le parc de Sceaux, le site représente une opportunité de renouvellement urbain dans une trame verte constituée et à développer.

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

Le site bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité du parc de Sceaux. Le nouvel éco-quartier doit contribuer à renforcer l'identité de Châtenay-Malabry en tant que ville-parc tout en assurant la couture urbaine avec les autres quartiers et en créant de nouvelles polarités commerciale et résidentielle. De nouveaux modes d'habiter et de travailler doivent se développer, prenant notamment appui sur les apports de l'agriculture urbaine développée dans le cadre d'une ferme urbaine sur 1 ha en lisière de la ccoulée verte. Structurer l'identité de ce nouveau quartier et son développement constitue l'un des paris importants du projet urbain.

ENJEUX

La réflexion autour de la Zac Châtenay-Malabry Parc-Centrale se structure en trois axes, chacun affirmant l'ambition d'une ville plus durable : la création d'un quartier bas-carbone, le développement d'une économie circulaire et la valorisation de la biodiversité et de l'agriculture urbaine.
La première étape de la démarche de labellisation Ecoquartier est déjà engagée.
La réussite du projet tiendra dans la diffusion de ces objectifs et enjeux d'innovation, de développement durable et de qualité de vie depuis leur définition politique jusqu'à la participation habitante, en passant par l'engagement des promoteurs, des entreprises de construction et des copropriétés.

PROGRAMME

Espaces et équipements publics : un collège de 700 élèves, un groupe scolaire de 22 classes, une crèche de 60 berceaux, un gymnase, la requalification des voiries périphériques et la création d'un maillage viaire permettent l'accroche du quartier au centre-ville.

Pôle culturel : de nombreux espaces culturels existent déjà sur la commune, mais un tiers-lieu sera créé dès le début du chantier pour amorcer la dynamique de nouveaux usages dans le quartier, valorisant les démarches artistiques, culturelles et économiques du site et participant à la création de l'identité du futur quartier.
Ces activités se développeront dans l'ancien gymnase de l'Ecole Centrale conservé et réhabilité, en mémoire du lieu.

Pôle commerces-loisirs : le nouvel axe commercial, positionné sur une diagonale d'environ 600 mètres linéaires, est un lieu de villégiature, offrant à la fois des commerces de destination (équipement de la maison, équipement de la personne, halle gourmande) et de proximité (restauration, services à la personne et alimentaire).

Pôle habitat : environ 2 000 logements économes en énergie seront développés en 3 phases, dont 16 % en locatif social.

Pôle activités-bureaux : un campus de 40 000 m² doit accueillir le nouveau siège social d'une grande entreprise, avec près de 1 400 collaborateurs.

Nouvelle ligne de transport en commun : la Zac est bordée par l'avenue de la Division Leclerc qui va accueillir le T10, entre Antony et Clamart, avec une station sur la place de l'Europe, porte d'entrée du nouveau quartier Parc-Centrale.

Autres éléments : la création de ce nouveau quartier est une opportunité pour approfondir les questions de mutualisation, foisonnement et partage des places de stationnement en utilisant les places privées en complément de l'offre de stationnement en ouvrage.

La présence de l'eau représentera également une thématique forte de l'écoquartier avec un travail sur la réouverture du ru de Châtenay, actuellement canalisé sous l'emprise du site et se déversant dans le grand canal du parc de Sceaux.
La création d'une ferme urbaine d'environ 1 hectare, accompagnée du développement de circuits courts de production agricole, bénéficiera aux habitants et écoliers de la Ville.

SDP FUTURE ET VENTILATION

- Logements en accession libre	120 000 m²
- Logements sociaux	24 000 m²
- Commerces et services	15 000 m²
- Bureaux	40 000 m²
- Equipements publics	20 000 m²

Le cours des Commerces © Agence François Leclercq

Plan masse de l'opération © Agence François Leclercq

MONTAGE DE L'OPÉRATION

Le projet est piloté par la première Semop d'aménagement créée en France. Les trois actionnaires sont la Ville de Châtenay-Malabry, Eiffage Aménagement et la Caisse des Dépôts. La société est constituée d'un conseil de surveillance présidé par le maire de Châtenay-Malabry et d'un directoire présidé par un représentant d'Eiffage Aménagement.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DU MONTAGE OPÉRATIONNEL

La SEMOP étant constitué pour une durée maximale de 10 ans, le rythme de réalisation de la Zac est soutenu et les ambitions sont fortes pour faire de ce futur quartier une vitrine en matière de développement durable et d'innovations.

ÉTAT D'AVANCEMENT

La phase opérationnelle est engagée, avec la désignation de l'ensemble des concepteurs : urbaniste, paysagiste, BET VRD, AMO Développement durable, hydrologue, écologue, géomètre. L'équipe sera accompagnée d'un BIM manager pour coordonner l'ensemble de la conception et faire vivre le projet dans une démarche exemplaire et innovante.

Avenue Sully Prudhomme © Agence François Leclercq

CALENDRIER

Zac créée le 2 février 2017
Dossier de réalisation de la Zac approuvé le 28 septembre 2017.
Demande d'autorisation environnementale unique en cours d'instruction en vue d'une obtention au 3ème trimestre 2018
Dépôt des premiers permis de construire : 1er trimestre 2018.

Mise en place de l'équipe opérationnelle (BET VRD, AMO HQE, etc.) : septembre 2017
Acquisition du foncier de l'Etat par l'aménageur le 23 octobre.
Signature des promesses de vente entre l'aménageur et les promoteurs retenus 4ème trimestre 2017.

Choix des architectes d'opération au 4ème trimestre 2017. Conception des fiches de lot par travail itératif en workshops.

Commercialisation : à partir du 2ème semestre 2018.

Travaux : Désamiantage et démolition et viabilisation du site 1er semestre 2018
Phase 1 : 2017 - 2021
Phase 2 : 2019 - 2022
Phase 3 : 2021 – 2024

QUI FAIT QUOI ?

Les décideurs politiques : la commune de Châtenay-Malabry

Les responsables à la ville chargés du suivi du projet : Françoise Rodier, directrice générale des services techniques et de l'urbanisme
François Rodde, directeur adjoint des services techniques
Brigitte Outrey, Eiffage Aménagement
Valérie Dioré, Eiffage Aménagement
Julien Sarthe, Eiffage Aménagement

Les concepteurs : urbaniste : agence François Leclercq
Paysagiste : atelier BASE
MOE VRD : OTCI
AMO Développement Durable : Even Conseil

L'aménageur : SEMOP Châtenay-Malabry Parc - Centrale, détenue pour 34 % par la ville de Châtenay-Malabry, 50 % par Eiffage Aménagement et 16 % par la caisse des dépots.

Les investisseurs / financeurs : le financement est porté par un pool bancaire composé d'Arkea, de la Caisse d'Epargne IDF et du Crédit Agricole IDF.

À QUEL COÛT ?

Concession d'aménagement de 219M€ HT.
Financement par la vente de charges foncières auprès des promoteurs Eiffage Immobilier, Icade, Kaufman & Broad désignés dès la réponse au concours d'opérateurs que la Ville a conduit de 2016 à début 2017, consultation pour laquelle Eiffage Aménagement a été désigné lauréat.

SEMOP CHATENAY MALABRY PARC-CENTRALE
11, place de l'Europe
78141 Velizy-Villacoublay
/www.chatenay-malabry.fr
Julien Sarthe, responsable de programmes
Tél : 01 34 65 85 10 - Email : julien.sarthe@eiffage.com