Zac Vilgénis, un nouveau quartier pour la ville de Massy

Située dans un domaine de 40 ha, hérité d'un château édifié au XIXe siècle, la Zac Vilgénis est composée, au nord, d'un parc naturel et, au sud, d'une partie urbanisée actuellement occupée par une friche urbaine (terrain Air France) et des terrains de la Ville. Ce nouveau quartier résidentiel accueillera également des équipements scolaires et sportifs ainsi que des commerces et services de proximité.

Le projet urbain s'est appuyé sur la trame de l'existant afin d'y « glisser » les différents bâtiments et les futures voiries. Les qualités paysagères du site sont préservées grâce à un retrait de politesse des bâtiments vis-à-vis des bosquets et arbres remarquables répertoriés, du château de Vilgénis et de l'alignement historique de l'allée des marronniers.

Le nouveau quartier peu dense fera la part belle aux espaces extérieurs, publics et privés, et s'attachera à préserver l'esprit du lieu : « vivre dans la forêt ».

Agence JB Pietri, Vinci Immobilier

Ce projet urbain à dominante résidentielle se déploiera sur un ancien site de formation d'Air France.

Agence Antonini et Darmon, Icade Promotion

SITUATION

Le projet est situé au nord-ouest de la ville de Massy, proche des villes d'Igny et de Verrières-le-Buisson. Le nouveau quartier permettra de renforcer le lien entre les quartiers du Pileu et de Villaine à Massy.

ENJEUX

Le projet répond aux besoins de logements desservis par les transports en commun en Île-de-France, et notamment dans le Sud francilien avec le développement du plateau de Saclay à proximité.

- **À court terme**, consolider en phase chantier les ambitions environnementales qui ont prévalu pour la conception urbaine et architecturale du projet et préserver le site, notamment lors de la première phase de désamiantage lourd et la démolition du patrimoine tertiaire en friche des années 1950-1980.
- **À moyen terme**, affiner et adapter de nouvelles approches portées dans le projet en terme de développement durable (véhicules partagés, espaces collectifs de bricolage ou jardins partagés, développement des mobilités douces et notamment le vélo, protection de la biodiversité)
- **À long terme**, l'aménagement d'un quartier parfaitement intégré à son environnement urbain et dont les espaces

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

Le principal atout du site est son environnement paysager boisé ainsi que son positionnement entre nature et ville, qui offre une grande tranquillité, tout en demeurant à proximité du pôle de transports de Massy Palaiseau.

La principale difficulté liée au projet est la préservation de la biodiversité pendant les phases de démolition de la friche au sud du site et la construction des nouveaux bâtiments avec des livraisons prévues en trois phases (2020-2022-2024). Des méthodologies constructives appropriées seront nécessaires pour préserver les qualités du site.

L'établissement d'ambitions communes et partagées en termes de modes de vie, d'architecture, de modes de construction ou encore d'environnement permettra de viser l'excellence sur certaines problématiques (ex : protection de la biodiversité, promotion des mobilités douces), tout en respectant un équilibre financier prévisionnel pour l'aménageur comme pour les promoteurs.

Etang de la Zac Vilgénis © Honoré Guillin- Agence Leclercq

ZOOM SUR... LE MONTAGE

La pluralité des propriétaires du foncier de la Zac Vilgénis explique la spécificité du montage de l'opération. En effet, les terrains appartenant à la Ville en entrée de site permettent le désenclavement des 13 hectares détenus aujourd'hui par Air France et cédés demain au groupement de promoteurs. En aval du montage de la Zac, un travail conjoint a été mené entre tous les acteurs pour concilier les contraintes et intérêts de chacun.

Le montage financier de l'opération s'est également construit en partenariat, en tenant compte des ambitions et besoins portés par la collectivité et des enjeux commerciaux des opérateurs immobiliers. Ainsi, les participations aux équipements publics et les limites de prestations ont été arbitrées de concert pour équilibrer l'investissement financier et technique de chaque partie prenante.

En parallèle, les objectifs urbains, architecturaux et paysagers ont été définis collectivement au cours de workshops menés par l'architecte coordonnateur François Leclercq. C'est un réel travail itératif qui s'est mis en place entre les architectes, la Ville, l'aménageur et les promoteurs pour construire simultanément fiches de lots et projets architecturaux.

C'est ce processus de conception partenarial qui garantit l'appropriation par tous des principes du projet urbain, la cohérence architecturale du quartier, la connaissance et la maîtrise des coûts, et qui se poursuit encore aujourd'hui dans l'organisation des chantiers publics et privés.

Allée des marronniers © Agence Leclercq

naturels et les équipements, notamment sportifs, seront appropriés par l'ensemble des Massicois.

PROGRAMME

Le programme devra intégrer l'arrivée de la nouvelle gare de tram-train du Pileu et développer une offre de logements avec une densité limitée, assurant une mixité sociale et intergénérationnelle. Des équipements publics, notamment scolaires et périscolaires, permettront de répondre aux besoins des futurs habitants et de ceux des quartiers avoisinants.

Espaces publics et équipements :

- Espaces publics : un parc naturel d'environ 20 hectares, 2 places (écoles et commerces), des boisements protégés et équipés (équipement sportif outdoor, jeux pour enfants..)
- Equipements : un groupe scolaire de 16 classes, une crèche de 45 berceaux, un stade multisports

Pôle commerces-services : des commerces de proximité et des locaux d'activités sont prévus au sud de la Zac.

Pôle habitat : une majorité de logements collectifs et 16 lots à bâtir pour des maisons individuelles.

Nouvelle ligne de transport en commun : proximité du tram-train Massy-Evry : gare du Pileu prévue en 2021. A 15 min à pied du pôle de transport existant de Massy Palaiseau et de la future ligne 18 du Grand Paris Express.

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Les autorisations d'urbanisme ont été déposées et obtenues (dossier de création et réalisation de Zac, étude d'impact, déclaration dossier Loi sur l'eau). L'AVP des espaces publics a été validé en juillet 2016 et le PRO débute en septembre 2017. Sept workshops et réunions plénières ont été organisés

Plan masse

Plan existant

de janvier à avril 2017 avec l'ensemble des architectes, promoteurs, Ville et aménageur afin de travailler sur les ambitions architecturales du site, échanger et adapter les différents lots vis-à-vis des lots voisins, travailler sur la cohérence du projet urbain. Le travail partenarial a permis d'alimenter la charte urbaine, architecturale, paysagère et le développement durable de la Zac, document imposable aux parties.

Les PC ont été déposés entre juillet et octobre 2017 (environ 800 logements) sur la partie « Air France » par le groupement de promoteurs (Icade, Vinci, Interconstruction).

Le lancement de la commercialisation de la première phase de construction (livraison mi-2020) est prévu en janvier 2018. Sur le terrain Ville au sud du site, les PC du groupe scolaire et du premier lot (logements, commerces et crèche) doivent être déposés mi-2018 et pour le dernier lot, en 2021. Ces deux lots accueilleront environ 200 logements.

MONTAGE DE L'OPÉRATION

Le montage du projet a été mené pendant trois ans de façon partenariale par Air France, Icade Promotion, la Ville de Massy et Paris Sud Aménagement en tant qu'AMO de la Ville. Ce travail partenarial a conduit à la signature d'un protocole quadripartite. La conduite des opérations pour les espaces publics est menée par Paris Sud Aménagement. L'aménageur est responsable des orientations programmatiques et du respect de la « Charte urbaine, architecturale, paysagère et de développement durable » de la Zac ainsi que des prescriptions de chantier par l'ensemble des promoteurs et entreprises intervenant sur la Zac.

CALENDRIER

Autorisations administratives : les permis de construire de la partie « Air France » ont été déposés. Il est prévu que les PC soit délivrés et purgés en avril 2018.

Procédures opérationnelles : permis d'aménager (secteur ABF) pour les espaces publics : dernier trimestre 2017.

Portage du foncier : le terrain sud de la Ville a été cédé à l'aménageur pour y réaliser deux lots de construction au sud de la Zac : septembre 2017. Le terrain nord-est de la Ville doit être cédé à l'aménageur en 2018. La vente définitive du terrain Air France au groupement des promoteurs doit être réalisée au printemps 2018.

Conception : réalisation et validation du PRO des espaces publics en décembre 2017. DCE février 2018.

Commercialisation : elle a débuté pour certains lots pour la première phase de l'opération (livraison mi-2020), lancement de la bulle de vente : janvier 2018.

Travaux : le démarrage du chantier (démolition, désamiantage, construction du stade) est prévu au printemps 2018 ; il s'agira de coordonner les différents chantiers des espaces publics, des lots d'habitation, du groupe scolaire et des équipements sportifs extérieurs.

© Agence KOZ, Interconstruction

SDP FUTURE ET VENTILATION

89 000 m² pour l'ensemble de la Zac, dont :
- 92 % de logements soit 81 000 m²,
- 7 % du programme, soit 6 000 m² pour des équipements (groupe scolaire et crèche),
- 2 000 m² de commerces et services de proximité. Un équipement sportif extérieur est également prévu.

À QUEL COÛT ?

Vilgénis est une Zac à maîtrise foncière partielle. Si les deux terrains permettant de relier le quartier aux voies d'accès principales appartiennent à la Ville, le principal terrain à urbaniser est la friche Air France vendue au groupement de promoteurs, dont le mandataire est Icade Promotion. L'aménagement et les équipements liés à la Zac sont financés par des participations des promoteurs versées à l'aménageur (conventions de participation) pour la part des logements et activités qu'ils réalisent.
Le coût d'équipement global s'élève à 47 M€.

QUI FAIT QUOI ?

Les décideurs politiques : la Ville de Massy
Les responsables techniques : Georgia Guinault, responsable d'opérations, Paris Sud Aménagement ; Mickael Molina, directeur de programmes, Icade Promotion ; Christophe Dubois, directeur opérationnel, Vinci Immobilier ; et Amine Ait Kaci Ouali, responsable de programmes, Interconstruction.
Les concepteurs : Agence Leclercq, architecte coordonnateur de la Zac, Agence Base, mandataire de l'équipe de MOE des espaces publics avec Ingetec.
L'aménageur : Paris Sud Aménagement.
Les promoteurs : sur la partie « Air France » : Icade, Vinci Immobilier et Interconstruction ; Ovelia, exploitant de la résidence seniors ; Résidences Yvelines Essonne pour la résidence sociale.

PARIS SUD AMÉNAGEMENT
85, avenue Raymond Aron - 91300 Massy
www.paris-sud-amenagement.fr
Georgia Guinault, responsable d'opérations
Tél. : 01 69 75 27 47
Email : georgia.guinault@paris-sud-amenagement.fr