

# MENER UNE OPÉRATION COMPLEXE DE RENOUVELLEMENT URBAIN



FRANCIADES-OPÉRA

MASSY / 91



Paris Sud  
aménagement

Créateurs de territoires urbains

# AVANT -PROPOS

Fin 2011, la Ville de Massy confie à Paris Sud Aménagement la mission de mener à bien le projet de renouvellement urbain de la ZAC Franciades Opéra, au cœur du quartier Massy-Opéra. Un projet ambitieux dans ses objectifs urbains comme dans sa réalisation puisqu'il s'agit de transformer un centre commercial et un parking sur dalle, construit dans les années 60-70, en un nouveau cœur de ville accueillant des commerces, des logements et des espaces publics requalifiés, sans freiner l'activité du quartier.

Pour Paris Sud Aménagement, cette mission constitue un défi, celui d'intervenir en site occupé, dans le respect des budgets et d'un planning exigeant, pour garantir la réussite d'un projet majeur pour la Ville de Massy et ses habitants.

Ce livret fait le récit de cette transformation, au service de laquelle Paris Sud Aménagement mobilise toute son expérience, la diversité de ses expertises et l'engagement de ses équipes sur le terrain.

PAGE 02



**MÉTAMORPHOSER UN CENTRE COMMERCIAL  
DES ANNÉES 60-70 EN UN CŒUR DE VILLE ATTRACTIF**  
**ENJEUX**

PAGE 08



**GÉRER LA COMPLEXITÉ DE L'OPÉRATION  
ET MAÎTRISER SON IMPACT SUR LA VIE DU QUARTIER**  
**EXPERTISES**

PAGE 18



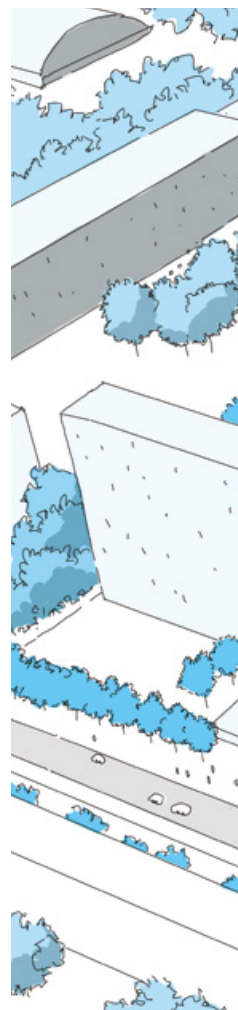
**ASSOCIER TOUS LES ACTEURS  
DANS UNE DÉMARCHE DE DIALOGUE ET DE PROXIMITÉ**  
**MANAGEMENT DE PROJET**

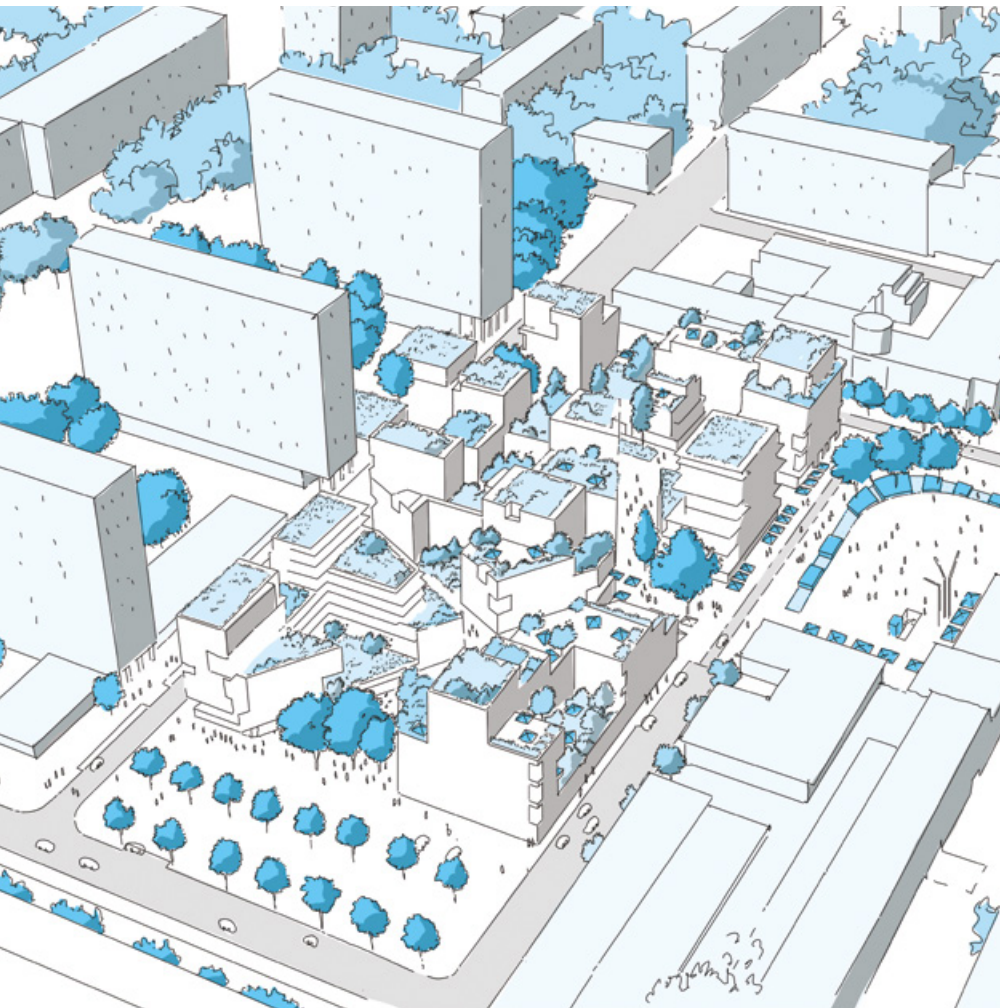
# MÉTAMORPHOSER UN CENTRE COMMERCIAL DES ANNÉES 60-70 EN UN CŒUR DE VILLE ATTRACTIF

## ENJEUX

Issue des réflexions portées par la Ville de Massy dès 2007, l'opération de régénération du quartier des Franciades-Opéra a l'ambition de créer, à partir des dynamiques du quartier, un nouveau cœur de ville, commerçant, animé, habité et favoriser l'appropriation des espaces publics par les piétons. Elle doit aussi enclencher progressivement un mouvement plus global de revalorisation de l'ensemble du quartier Massy-Opéra. Paris Sud Aménagement inscrit pleinement son action dans cette ambition qui porte des valeurs de mixité, de densité, d'ouverture, au service de l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Après des études de faisabilité réalisées à partir de 2007 par le cabinet Albert Amar architectes urbanistes (avec Cushman & Wakefield / ETC / SEM 92), la Ville de Massy a désigné en 2011 la Semmassy, devenue Paris Sud Aménagement, comme aménageur de la ZAC Franciades Opéra. A l'issue d'une consultation d'opérateurs lancée en 2012, un jury auquel était associé Paris Sud Aménagement, a retenu le promoteur Nexity, en partenariat avec l'investisseur de commerces SODES et le groupement d'architectes TVK, Antonini Darmon et Mikou design studio.





7,5 hectares

6 950 m<sup>2</sup>

de surfaces commerciales  
créées, soit 50 locaux  
commerciaux

27 000 m<sup>2</sup>

de nouveaux logements,  
soit 400 logements

2,5 hectares

de nouveaux  
espaces publics



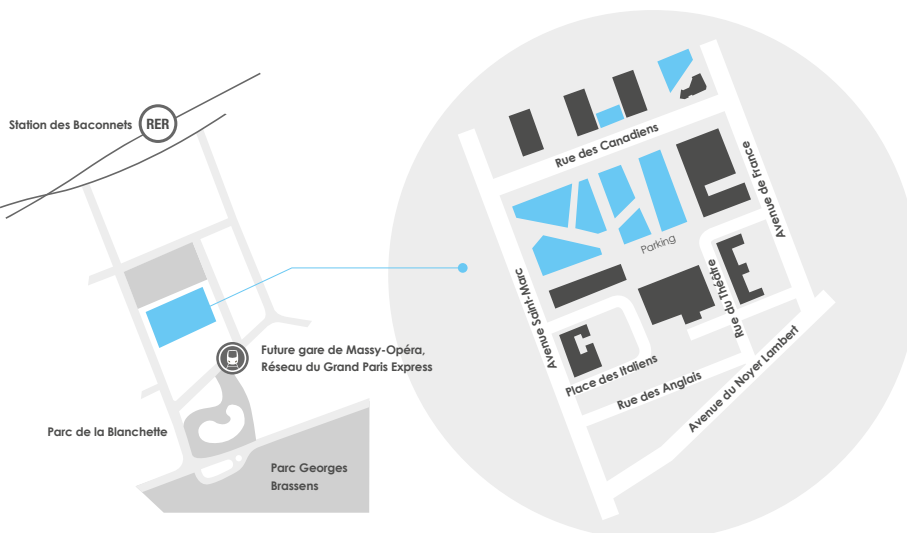
### HIER

Un centre commercial sur dalle datant  
des années 60 et un vaste parking.



### DEMAIN

3 îlots composés de bâtiments mixtes  
de logements et de commerces en  
rez-de-chaussée, des espaces publics  
retrouvés grâce à une nouvelle offre  
de stationnement souterrain, de meilleures  
liaisons entre les quartiers.



## Intensifier la centralité des Franciades

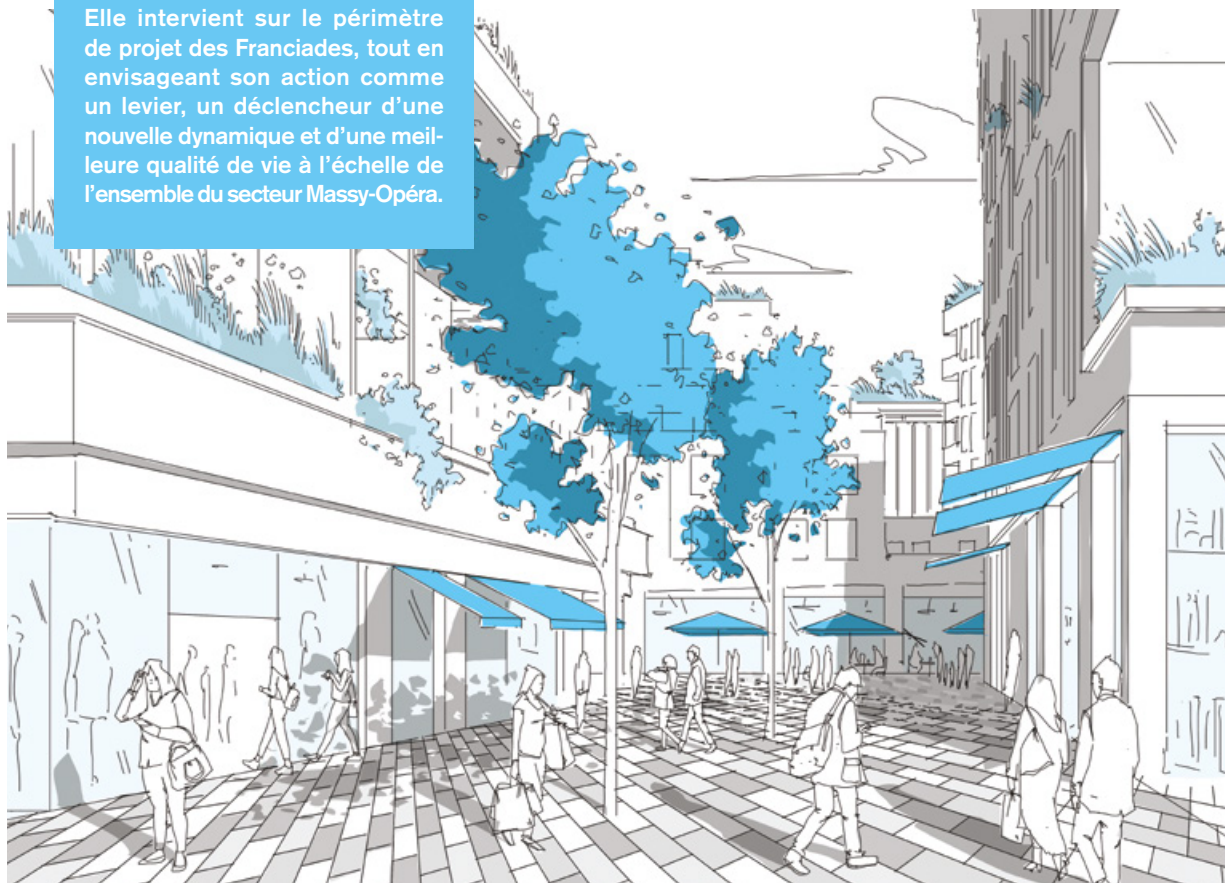
Construit dans les années 60, mêlant commerces, services et logements, le quartier des Franciades-Opéra s'est enrichi au fil du temps de nombreux équipements culturels, sociaux et sportifs : l'Opéra, le cinéma Ciné Massy, la médiathèque Jean Cocteau, la CPAM, la Poste... Aujourd'hui, le quartier reste un lieu de vie important de la commune, malgré la perte d'attractivité du centre commercial. La Ville

de Massy, pour endiguer ce déclin, souhaite faire de la métamorphose du centre commercial un acte fort de la transformation du quartier.

À travers le projet de renouvellement urbain qu'elle a validé, elle entend ainsi **renforcer les nombreux atouts des Franciades et stimuler leur rayonnement tout en préservant leur caractère commerçant, pour en faire un cœur de ville attractif, mixte, habité et animé.** L'arrivée prochaine de la future gare Massy-Opéra du métro Grand Paris Express, qui n'était pas encore à l'ordre du jour lors des premières réflexions, vient conforter la pertinence de cette ambition.

### Paris Sud Aménagement

est l'outil de la Ville de Massy pour mettre en œuvre cette ambition. Elle intervient sur le périmètre de projet des Franciades, tout en envisageant son action comme un levier, un déclencheur d'une nouvelle dynamique et d'une meilleure qualité de vie à l'échelle de l'ensemble du secteur Massy-Opéra.



ENJEUX

## Favoriser la mixité de l'habitat

Afin de rééquilibrer l'offre de logements des Franciades, qui compte aujourd'hui une part importante de logements sociaux, de favoriser le parcours résidentiel des Massicois et d'accueillir de nouveaux habitants, la Ville de Massy souhaite proposer une gamme de logements diversifiée pour des ménages aux situations variées. Elle a ainsi acté la construction de **400 nouveaux logements** en accession et en location, à des prix abordables. L'intégration de ces 6 nouveaux îlots au sein du quartier représentait pour la Ville un enjeu fort. Signe que la greffe a pris entre les Franciades et les constructions neuves, le succès de la commercialisation des premiers logements témoigne de l'attachement des Massicois à leur quartier et de l'attractivité des logements proposés pour de nouveaux arrivants.

—  
**Paris Sud Aménagement,**

forte de son expérience en matière de projets urbains et soucieuse de l'insertion urbaine et sociale de ces nouvelles opérations dans le quartier, veille à garantir aux futurs habitants des espaces de vie confortables. Grâce à un suivi architectural et technique rigoureux des projets, elle accompagne la production de logements abordables et de qualité au cœur des Franciades.



**La mixité sociale était l'une des principales ambitions de ce projet: proposer des logements attractifs en accession libre et sociale pour rééquilibrer la proportion des logements sociaux dans le quartier. Les typologies sont très qualitatives, avec des terrasses, des doubles orientations, des logements évolutifs.**

**Il s'agissait également de retrouver une offre commerciale plus urbaine et de replacer l'Opéra au premier plan, dans le quartier et à l'échelle de Massy. Une importante réflexion sur l'organisation urbaine a permis de redonner de la visibilité, de la centralité et une meilleure accessibilité à cet équipement exceptionnel. »**

**Albert Amar,**

Atelier Albert Amar, architectes-urbanistes  
Architecte-coordonnateur du projet de renouvellement urbain

ENJEUX

## Renouer avec l'attractivité commerciale

Le centre commercial des Franciades fait partie d'une grande copropriété mixte sur deux niveaux, composée de logements et de cellules commerciales quasiment exclusivement louées par des commerçants, et pourvue de vastes parties communes. Les réflexions menées par la Ville de Masy ont conduit à la décision de démolir une partie du centre commercial afin de **reconstituer une offre plus attractive, plus diversifiée et plus équilibrée, au rez-de-chaussée des nouveaux îlots** du projet urbain. Commerces alimentaires de proximité, services, restauration, équipement de la personne, loisirs... 50 nouvelles cellules sont prévues en pied d'immeubles, destinées pour une grande partie au transfert des commerçants des Franciades qui souhaitent poursuivre leur activité dans le quartier.

Le projet de renouvellement urbain ambitionne également d'optimiser la gestion de l'offre commerciale. **Le statut juridique des Franciades, une copropriété de commerces et de logements, avait en effet rendu très difficile toute politique globale de relance** (complexité des prises de décision, manque de stratégie commerciale et d'investissement des propriétaires), entraînant une sur-représentativité de certains commerces peu propice à leur bon développement. Demain, Sodes, investisseur gestionnaire spécialisé dans la promotion de commerces en pied d'immeubles, deviendra le propriétaire et gestionnaire unique des rez-de-chaussée des nouveaux îlots, garantissant ainsi la qualité de l'offre et sa diversité.



**Franciades-Opéra deviendra un véritable quartier commercial ancré dans la ville, où les habitants et les usagers trouveront à leur disposition, sur leurs parcours, des commerces de proximité, des services, des cafés. Traversé par de très nombreux flux, ce nouveau centre sera également un endroit où l'on peut s'arrêter, un espace commercial mais aussi un espace public.**

**Pierre-Alain Trévelo,**

TVK architectes-urbanistes  
Architecte du groupement Nexity / Sodes

### Paris Sud Aménagement

mobilise toute son expertise juridique et développe une approche négociée, au cas par cas, avec chaque commerçant afin de mettre en œuvre la transformation complexe du centre commercial (transfert et éviction des commerçants, reconfiguration de la copropriété...).



ENJEUX

## Redonner vie aux espaces publics

Entièrement piétons, reconnectant les quartiers alentour grâce à des cheminements et des perspectives qui clarifient et simplifient les parcours des habitants et des visiteurs, les espaces publics des Franciades-Opéra offrent désormais **une meilleure visibilité et accessibilité aux commerces comme aux grands équipements : l'Opéra, la médiathèque.**

La qualité des revêtements de sols unifiés sur tout le quartier et la variété des ambiances proposées affirment le caractère du nouveau cœur de ville des Franciades-Opéra. Premier espace public emblématique du renouveau du quartier, la Place de France a été inaugurée en septembre 2016.

### Le besoin d'un stationnement repensé pour libérer l'espace public

Reconstituée et augmentée, l'offre de stationnement se répartit entre le nouveau parking public souterrain situé sous la Place de France et le parking aérien du square des Néerlandais. **Ces stationnements en ouvrage permettent de libérer l'espace public et de le restituer aux piétons.** Des parkings privatifs sous les nouveaux immeubles de logements répondront aux besoins propres des habitants et des commerçants. Quelques places seront en outre réalisées le long des voies circulées et sur la placette près de l'avenue Saint-Marc.



L'ambition du projet d'espaces publics repose sur la volonté d'unifier les différents espaces du quartier et les bâtiments, anciens comme nouveaux, grâce à un sol unique, un grand tapis déroulé en dalles de granit, qui vient pacifier cet environnement et donner sa cohérence au quartier.

### Frédéric Blérot,

Richez associés, architectes-urbanistes-paysagistes  
Mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics

### Paris Sud Aménagement

met au service du projet son expertise technique de maître d'ouvrage des espaces publics et infrastructures et sa culture du projet urbain, tout en développant une approche partenariale avec les services de la Ville, pour le choix des mobiliers et des matériaux notamment. Dans un souci de cohérence et d'efficacité, elle a retenu une équipe de maîtrise d'œuvre unique (agence Richez associés) pour réaliser les espaces publics, le parking souterrain de la place de France, un parking silo et la scission (démolition-reconstitution) du centre commercial existant.

# GÉRER LA COMPLEXITÉ DE L'OPÉRATION TOUT EN MAÎTRISANT SON IMPACT SUR LA VIE DU QUARTIER

## ↳ EXPERTISES

---

Chargée d'assurer la mise en œuvre de cette transformation, Paris Sud Aménagement doit faire face à plusieurs défis de taille. Le premier, posé par la Ville de Massy, consiste à mener l'opération en site occupé, en assurant la continuité de l'activité (commerciale, services publics, équipements...) et en garantissant l'accessibilité du quartier pendant le temps du chantier. Le second tient à l'imbrication, tant technique que juridique et administrative, des différents projets et chantiers et rend le processus de transformation particulièrement complexe, puisqu'il implique la restructuration d'une copropriété, sa démolition partielle, le transfert et l'éviction d'une partie des commerçants et la construction de nouveaux îlots.

---

Pour répondre à la complexité de cette opération, qui appelle des méthodes souples, agiles et réactives, Paris Sud Aménagement a mobilisé toutes ses compétences : sa culture du projet urbain, son engagement sur le terrain, son expérience technique, juridique, administrative et financière, tout en s'entourant des expertises nécessaires.

## EXPERTISES

## Savoir adapter le phasage aux enjeux et contraintes du site

Maintenir l'activité commerciale, les services et l'offre de stationnement le temps du chantier

Dès le début du projet, la Ville de Massy a posé deux préalables au lancement des travaux : la poursuite de l'activité commerciale et de services tout au long de l'opération et le maintien de l'offre de stationnement.

Pour répondre à ces enjeux, Paris Sud Aménagement a mis au point un phasage à tiroir précis, impliquant une forte coordination de l'ensemble des acteurs.

### Les étapes du phasage

1

Construction d'un parking aérien (Saint-Paul) de 220 places.

2

Livraison du parking aérien (Saint-Paul) et démarrage des travaux du parking souterrain de 360 places. Réalisation, par la ville, de 59 places de stationnement complémentaires aux abords de l'îlot 1.

3

Travaux du parking souterrain. Démarrage de la construction de l'îlot 1. Continuité de l'activité du centre commercial et des services pendant les travaux en préservant l'ensemble des cheminements piétons.

4

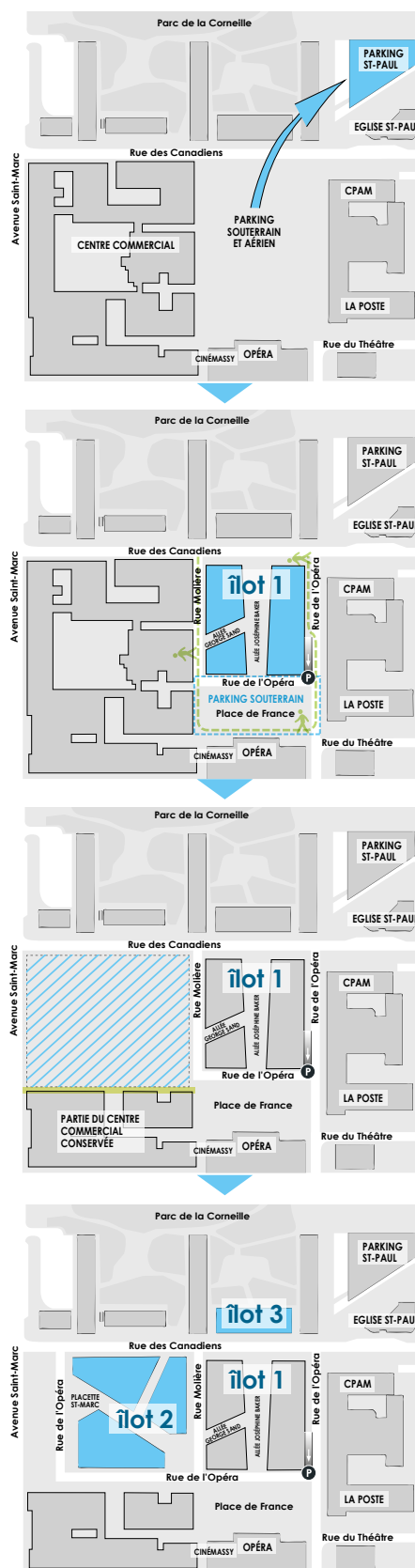
Achèvement des travaux de l'îlot 1. Transfert des premiers commerçants puis démolition d'une partie du centre commercial existant.

5

Construction de l'îlot 2 en préservant l'ensemble des cheminements piétons.

6

Construction de l'îlot 3.



### Optimiser le planning

Afin de limiter le temps d'exposition des riverains et des commerçants aux nuisances, Paris Sud Aménagement a proposé à la Ville de Massy d'optimiser les temps du chantier. Ainsi, pour la première phase des travaux (construction du parking en silo, du parking souterrain, de la place de France et des premiers îlots), la Ville avait envisagé un phasage segmenté impliquant une durée de chantier relativement longue pour des travaux en site occupé (quatre ou cinq ans). Après étude de différentes hypothèses, Paris Sud Aménagement a imaginé des phases de recouvrement entre les différents chantiers.

Deux opérations ont ainsi pu être menées de front : les trois premiers bâtiments de l'îlot 1 et le parking public souterrain, permettant de gagner près de deux ans. Cette mutualisation a également permis de profiter des synergies entre les chantiers pour améliorer la qualité urbaine du projet global. Ainsi l'ascenseur du parking public souterrain, initialement conçu comme un édicule posé sur la Place de France, a été intégré au rez-de-chaussée du bâtiment neuf qui borde la place, libérant l'espace pour d'autres usages.

Une même démarche d'optimisation sera adoptée pour la scission du centre commercial, dont les travaux vont recouvrir la démolition.



**La contrainte posée par la Ville de Massy de maintenir les commerces en fonction pendant toute la durée du chantier nous a incités à revoir collectivement le planning initial pour tenter de gagner du temps. Nous en sommes venus à réfléchir à des recouvrements possibles entre les chantiers. Ces chevauchements rajoutent évidemment de la complexité, mais c'est un risque, que nous appréhendons et que nous mesurons avec nos partenaires, au bénéfice de tous.**

### Marie Bollard

Chargée d'opérations  
Paris Sud Aménagement

## L'expertise de Paris Sud Aménagement : mettre en place et gérer un phasage à tiroir

### ■ AVOIR TOUJOURS UN TEMPS D'AVANCE

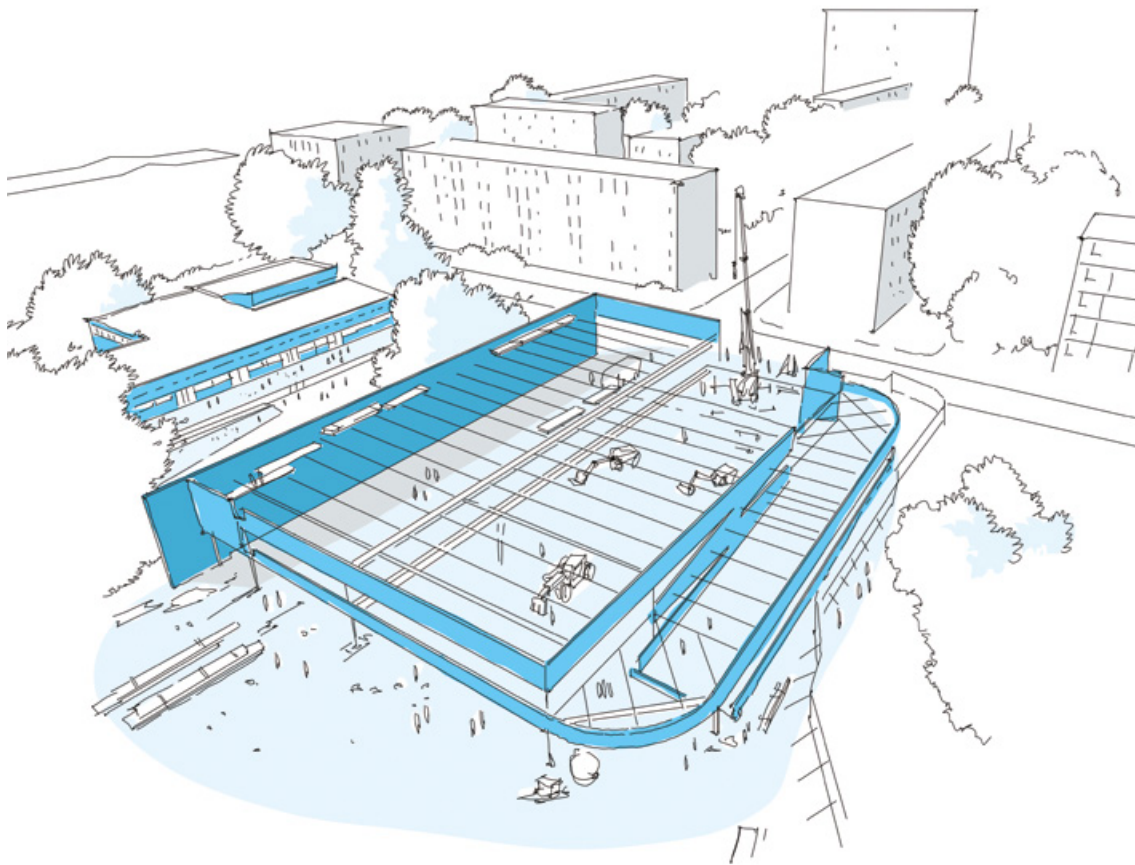
Pour planifier une opération à tiroir comme celle des Franciades, Paris Sud Aménagement a mobilisé toutes ses expertises en matière de gestion de planning, intégrant les délais liés aux chantiers, aux procédures juridiques, à la négociation avec les commerçants, ainsi que les contraintes de fonctionnement du quartier. Grâce à des mises à jour très régulières et un recalage des plannings au fil de l'évolution du projet, Paris Sud Aménagement, en alliant rigueur, souplesse et réactivité, garantit la maîtrise des délais sur lesquels elle s'est engagée auprès de la Ville de Massy.

### ■ SAVOIR S'ADAPTER

Lorsque plusieurs chantiers se déroulent en même temps, il faut savoir gérer des situations inattendues, avec tous les acteurs impliqués. Paris Sud Aménagement a par exemple réalisé son chantier de parking public souterrain pendant que Nexity construisait ses premiers îlots sur la parcelle attenante. Grâce à un important travail de coordination et une grande capacité d'adaptation, elle a su gérer les reports de charges entre les parkings et assurer la sécurité des ouvriers (Nexity intervenant en surplomb du chantier du parking public).

### ■ MAÎTRISER LES PROCÉDURES

L'opération tiroir est rendue possible par une parfaite maîtrise des procédures juridiques qui permettent notamment de gérer le passage en copropriété des commerces des nouveaux îlots et de garantir la continuité du fonctionnement de la copropriété.



### Réduire les nuisances des chantiers

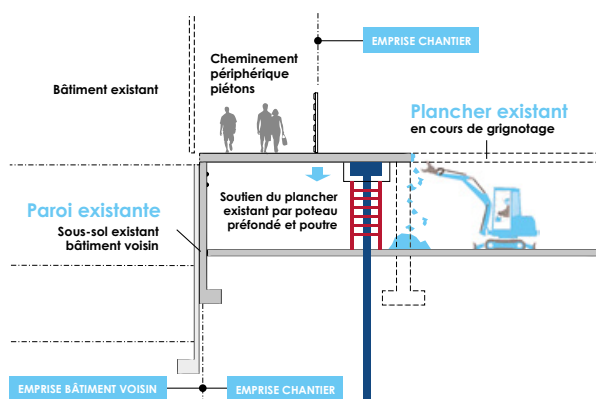
Pour mener à bien ce vaste chantier en milieu urbain dense, Paris Sud Aménagement a mis en œuvre, en dialogue avec les habitants et les acteurs du projet, **un certain nombre de mesures et de dispositifs pour éviter au maximum de perturber le fonctionnement du quartier, maintenir les accès aux commerces, aux équipements et aux logements, faciliter les parcours et réduire le bruit et les poussières.**

Pour le chantier de construction du parking du square des Néerlandais, mitoyen d'une crèche, Paris Sud Aménagement a par exemple instauré dès le début du projet une démarche de dialogue avec les riverains et le service Petite Enfance de la Ville et mis en place des mesures spécifiques de protection. En réponse à la demande de la Ville de Massy, la seule façade mitoyenne, d'environ six mètres de haut, a été construite pendant la fermeture partielle de la structure au cours du mois de juillet 2013 pour protéger le jardin de la crèche des poussières et du bruit du chantier.

## L'expertise de Paris Sud Aménagement : intervenir en site occupé

### ÊTRE À L'ÉCOUTE, INSTAURER LE DIALOGUE AVEC LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION ET LES COMMERÇANTS

Le maintien des commerces et des services pendant le chantier a nécessité de la part de Paris Sud Aménagement d'imaginer avec chaque acteur des solutions inventives, adaptées aux spécificités de chaque situation. Ainsi par exemple, les accès à l'auto-école ou au Massy Market, deux commerces présents sur la place de France, ont été modifiés pendant les travaux d'aménagement (condamnation des accès principaux, ouverture de portes latérales). D'autres mesures ont également été prises : un phasage des travaux par demi-porte pour préserver l'accès à la banque, des travaux réalisés les jours de fermeture pour protéger les vitrines... Chaque intervention fait l'objet d'une remise en état à l'issue des travaux.



### GÉRER LES CONTRAINTES TECHNIQUES

La configuration du centre commercial sur dalle, l'imbrication des différents chantiers et le maintien de l'activité commerciale génèrent des difficultés techniques, dont certaines peuvent être anticipées et d'autres se révèlent au cours des travaux. Grâce à son expertise technique, Paris Sud Aménagement a su s'adapter aux différentes situations pour trouver des solutions pertinentes tant en termes d'usages que de technicité. Une dalle piétonne a par exemple été conservée sur le pourtour de la place de France pendant les travaux du parking pour préserver l'accès aux commerces. La véranda d'un bar situé sur la place a également été laissée en place grâce à des reprises en sous-œuvre.

### MAÎTRISER LES PHASAGES

Au-delà du phasage à tiroir, Paris Sud Aménagement a mis en place une série de micro-phasages adaptés aux différentes situations de chantier et a su gérer leur évolution au jour le jour, tout en assurant la maîtrise globale des délais à l'échelle de l'ensemble du projet.

## Remodeler une copropriété de 227 lots

### Maîtriser le foncier du centre commercial pour engager la démolition

La démolition d'une partie du centre commercial pour réaliser le projet urbain constitue la part visible d'une opération juridique beaucoup plus complexe. Le centre commercial appartient en effet à la vaste copropriété des Franciades qui compte 227 lots de logements et commerces imbriqués pour environ 120 copropriétaires.

Avant toute intervention sur le bâti, Paris Sud Aménagement doit maîtriser le foncier du centre commercial démoli ainsi que celui du bâtiment situé le long de la rue des Canadiens.

Si la priorité a été donnée à la conclusion d'accords amiables, le nombre de propriétaires concernés n'a pas permis de conclure des accords avec chacun d'entre eux. Une procédure d'expropriation a donc été menée par Paris Sud Aménagement.



**Le contexte des Franciades est très particulier. Ici, le droit de l'expropriation rencontre le droit de la copropriété. Cette difficulté supplémentaire nous a demandé à tous d'être innovants pour définir le montage juridique adapté à cette situation assez rare. Nous avons appris en marchant.**

### **Patrick Hocreitere,**

Directeur associé du cabinet d'avocats et d'experts Fidal,  
expert mandaté par Paris Sud Aménagement



### Transferts et évictions : instaurer un dialogue avec chaque commerçant

Une partie seulement des 50 commerçants présents dans le centre commercial seront transférés dans l'un des 25 espaces situés en rez-de-chaussée des nouveaux îlots. L'équation est délicate puisqu'il s'agit de composer avec les souhaits et les besoins de chacun, le nombre d'espaces disponibles et l'ambition du projet urbain de proposer une nouvelle offre commerciale équilibrée, attractive et de qualité.

Pour mener à bien les opérations de transfert et d'éviction des commerçants des Franciades, Paris Sud Aménagement, en partenariat étroit avec Segat, cabinet d'experts en questions foncières et Sodes, comandataire avec Nexity du groupement d'opérateurs, futur propriétaire et gestionnaire des rez-de-chaussée commerciaux des nouveaux îlots, a mis en œuvre une démarche associant rigueur juridique, pragmatisme et proximité avec les acteurs, adaptée à la complexité du processus. Les trois partenaires ont ainsi rencontré personnellement chaque commerçant des Franciades pour bien comprendre leurs attentes, les informer du projet et les accompagner dans leurs démarches. Ce travail de proximité a largement contribué à faciliter les négociations des accords de transfert et des évictions.



**Nous avons dû réajuster le plan des rez-de-chaussée des nouveaux îlots en fonction des demandes de chacun, de la visibilité que l'on veut offrir à tel ou tel commerce sur la place de France, de l'équilibre entre les différentes enseignes. Dans ce type de processus, il faut avoir la souplesse de modifier et de s'adapter si l'on veut réussir.**

### Virginie Bindel,

Directrice du Développement et des Programmes de SODES, comandataire avec Nexity du groupement d'opérateurs.

## L'expertise de Paris Sud Aménagement : négocier et mener les procédures juridiques de transfert, d'éviction et d'expropriation

### MAÎTRISER LES PROCÉDURES JURIDIQUES ET SAVOIR NÉGOCIER

Avec la reconfiguration et la démolition d'une partie de la copropriété des Franciades nécessitées par le projet urbain, Paris Sud Aménagement doit faire face à une situation juridique particulièrement complexe qui nécessite une double négociation : avec les propriétaires des cellules commerciales d'une part, pour racheter leurs murs, et avec les commerçants titulaires de baux commerciaux d'autre part, pour signer des accords de transfert avec ceux qui souhaitent déménager dans les nouveaux locaux, ou accorder une indemnité d'éviction aux autres. Pour y parvenir, elle mobilise toute son expertise juridique (saisine du juge de l'expropriation, Déclaration d'Utilité Publique, ordonnance d'expropriation, transfert, évictions...) et sa capacité de négociation.

### RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITÉ COMMERCIALE ATTENDUS PAR LA VILLE DE MASSY

Afin de renouveler l'attractivité commerciale des Franciades, Paris Sud Aménagement, en partenariat avec Sodes et Segat, se porte garante de l'équilibre et de la qualité de l'offre à venir. Dans ses négociations avec les commerçants présents dans le centre commercial, elle anticipe donc cet équilibre, en prenant en compte les souhaits et les besoins de chacun, le nombre de cellules disponibles dans les nouveaux îlots et les objectifs d'attractivité du projet urbain. Cette démarche requiert une grande capacité d'adaptation, une souplesse et une réactivité importantes, aussi bien en matière juridique que financière ou architecturale.

### GARANTIR L'ÉQUILIBRE FINANCIER DE L'OPÉRATION

Les indemnités d'expropriation, d'éviction et de transfert représentent un coût important dans le budget global de l'opération, dont Paris Sud Aménagement est garante vis-à-vis de la Ville de Massy. Elle s'attache à la fois à trouver des compromis financiers acceptables avec les propriétaires et les commerçants et à respecter ses engagements auprès de la collectivité.



**Pour des opérations d'expropriations, d'évictions et de transferts de ce type, qui s'apparentent à un puzzle en perpétuel mouvement, nous devons avoir une vision globale de l'opération, la connaître sur le bout des doigts et comprendre l'impact que chaque décision peut avoir sur le reste du projet. L'édifice est fragile comme un château de cartes, le moindre grain de sable dans les rouages et tout peut s'effondrer. Il faut donc beaucoup de rigueur, d'attention et de pragmatisme.**

**Willem Pauwels,**  
Directeur de Paris Sud Aménagement

### Scinder la copropriété et le centre commercial

D'un point de vue technique, la démolition d'une partie de la copropriété aura des incidences sur son fonctionnement global, en particulier en termes d'accès et de réseaux. Les locaux techniques qui alimentent les commerces des Franciades en eau, en électricité et en chauffage, se trouvent par exemple dans la partie à démolir. Ils devront donc être reconstitués pour continuer à approvisionner les commerces restant dans le centre. D'autres travaux de restructuration : les escaliers d'accès, les sorties de secours, les réserves des commerces en sous-sol, seront également nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété le temps de la démolition et des travaux.

D'un point de vue juridique, la scission de la copropriété de 227 lots, c'est-à-dire le fait d'en retirer une partie qui sera démolie pour permettre la réalisation du projet urbain, entraîne un certain nombre de conséquences juridiques et financières pour les copropriétaires comme pour Paris Sud Aménagement. L'ordonnance d'expropriation délivrée le 15 avril 2014 a ainsi retiré de la copropriété les 98 lots de commerces à démolir, dont Paris Sud Aménagement est devenue propriétaire, alors même que les commerçants sont encore en place et que les propriétaires expropriés ont toujours la jouissance de leurs biens. Avant de prendre possession des locaux, Paris Sud Aménagement a proposé un protocole d'accord pour permettre à la copropriété de continuer à fonctionner normalement.

**Nota :** régie par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, la scission de copropriété permet de diviser une copropriété existante pour en détacher un ou plusieurs volumes. Elle doit être approuvée par l'assemblée spéciale des copropriétaires du ou des volumes dont le retrait est envisagé, et par l'Assemblée Générale des copropriétaires de tout l'ensemble immobilier. Elle entraîne notamment une redistribution des parties communes initiales, une modification du règlement de copropriété et un recalcul des charges en fonction du nouveau nombre de lots.

## L'expertise de Paris Sud Aménagement : maîtriser techniquement et juridiquement les conséquences de la scission de la copropriété

### ■ SCINDER PHYSIQUEMENT LA COPROPRIÉTÉ TOUT EN MAINTENANT L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Cette opération fait l'objet d'un phasage minutieux de la part de Paris Sud Aménagement, qui prévoit notamment de mener de front les chantiers de scission et de démolition afin d'optimiser le planning. Pour cette opération de couture délicate, Paris Sud Aménagement est allée à la rencontre des propriétaires des murs et des commerçants qui resteront en place pour comprendre leur fonctionnement et leurs besoins et trouver avec eux les solutions les plus adaptées à leur situation : reconfigurer les réserves et les accès, approvisionner les commerces en énergie après la démolition du local technique...

### ■ GÉRER LE RETRAIT D'UNE PARTIE DES LOTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour pallier la situation juridique complexe entraînée par le retrait, Paris Sud Aménagement, qui est devenue propriétaire de 98 lots commerciaux par ordonnance d'expropriation, est parvenue à trouver un consensus avec la copropriété pour lui permettre de continuer à fonctionner normalement jusqu'à la démolition des lots. Elle continuera donc à assurer la gestion et l'entretien des parties retirées, à émettre des appels de fonds auprès des propriétaires expropriés qui eux-mêmes ont encore la jouissance de leur bien, perçoivent des loyers et paient des charges.

Paris Sud Aménagement, en tant qu'expropriant, indemniserà la copropriété restante de toutes les conséquences préjudiciables du retrait. Elle réalisera notamment tous les travaux induits par la scission (reconfiguration des accès, parties communes...) au nom et pour le compte de la copropriété.

EXPERTISES

## Insérer des ouvrages de stationnement en milieu urbain dense

Le parking souterrain de la Place de France : maintenir les accès aux commerces, gérer l'interface avec les autres chantiers

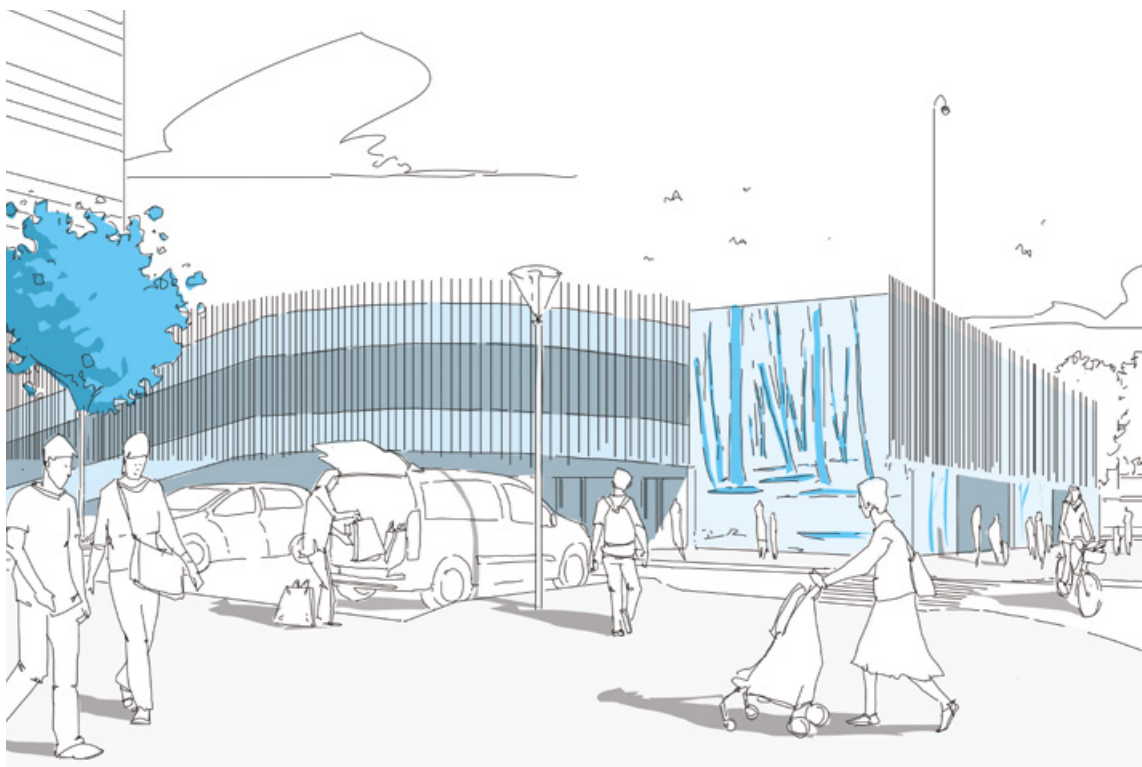
Sous la nouvelle Place de France et à l'emplacement de l'ancien parking du centre commercial, Paris Sud Aménagement a livré en 2016 un nouveau parking souterrain de 360 places sur 2 niveaux au terme d'un chantier qui a su concilier trois difficultés majeures : assurer la circulation dans le quartier, maintenir l'accès aux commerces et aux services, gérer l'interface avec les chantiers des îlots voisins en construction.

Paris Sud Aménagement, en partenariat avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'ouvrage, pilotée par Richez associés, a imaginé deux phases de travaux pour y parvenir. **Dans un premier temps, des pieux provisoires ont été installés pour maintenir la dalle et préserver un cheminement piéton** sur le pourtour de la place, garantissant l'accès aux commerces. Ce cheminement a ensuite été démolé section par section pour reconstruire la nouvelle dalle, sans aucune interruption d'activité. **Grâce à un travail très précis avec chaque commerçant, au cas par cas, Paris Sud Aménagement a pu trouver des solutions inventives pour maintenir les accès aux commerces et la circulation piétonne.**



**Nous intervenons en milieu urbain très dense et nous devons donc être particulièrement vigilants sur les nuisances générées par le chantier en assurant un suivi des travaux extrêmement rigoureux. Nous avons déployé beaucoup d'énergie pour gérer l'interface avec l'existant, avec les autres chantiers, et pour continuer à assurer le bon fonctionnement du quartier.**

**Christophe BRETEAU,**  
Ingénieur chargé des projets de construction,  
Paris Sud Aménagement



### Le parking du square des Néerlandais : réduire les nuisances à proximité des habitations et d'une crèche

Livré en mars 2014, cet ouvrage aérien situé square des Néerlandais a permis de créer **120 places de stationnement supplémentaires**, sur deux niveaux, au-dessus des 100 places existantes en surface. Sur le papier, sa construction aurait pu apparaître moins complexe que celle du parking souterrain de la place de France : pas de niveaux en sous-sol, un contexte urbain moins dense, sans commerces, pas d'interface avec d'autres chantiers. **Pourtant, la proximité immédiate d'un immeuble de grande hauteur (IGH) et d'une crèche, particulièrement sensibles aux nuisances de chantier (bruit, poussières...), a nécessité un dispositif spécifique.**

Imaginé par l'agence d'architectes Richez\_Associés, le parking Saint-Paul a été conçu avec un objectif : ne pas altérer l'environnement des bâtiments d'habitation à proximité en restant éloigné de ceux-ci.

Le bâtiment est ainsi construit en retrait de plus de 20 mètres des habitations et de l'église, ce qui représente une largeur plus importante qu'une rue classique.



## L'expertise de Paris Sud Aménagement : concevoir des ouvrages en milieu urbain fortement contraint

### FAIRE LE BON DIAGNOSTIC DE L'EXISTANT

À l'issue de l'analyse technique du parking souterrain existant sur le site de la place de France, Paris Sud Aménagement a fait le choix de conserver une rampe de sortie existante et de la réutiliser dans le nouvel ouvrage.

### ORGANISER UN CHANTIER EN SITE CONTRAINT

Le parking souterrain et le parking aérien s'inscrivent tous les deux dans des contextes extrêmement contraints, au cœur des zones bâties et habitées, qui ont nécessité des opérations de reprises en sous-œuvre des avoisinants (La Poste, l'Opéra...) particulièrement complexes que Paris Sud Aménagement a su gérer. Elle s'est également adaptée aux surprises inévitables liées à ce type de chantiers en site occupé et a su réagir avec souplesse et inventivité.

### GÉRER L'INTERFACE AVEC D'AUTRES CHANTIERS

Sur la place de France, Paris Sud Aménagement et Nexity ont mené de front deux chantiers : le parking public souterrain et les premiers îlots mixtes avec leurs parkings souterrains privés. Cette co-activité programmée a nécessité une grande coordination entre les équipes afin d'assurer la sécurité et le bon avancement des deux chantiers.

### CONSTRUIRE DANS DES DÉLAIS TRÈS COURTS

En optant pour construire le parking aérien du square des Néerlandais en ossature métallique, Paris Sud Aménagement, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre a fait le choix d'une solution constructive rapide à mettre en œuvre et a ainsi pu livrer cet ouvrage en six mois.

# CONCERTER LES PARTIES PRENANTES ET AGIR EN PROXIMITÉ

## MANAGEMENT DE PROJET





Pour mener à bien un chantier de cette envergure, Paris Sud Aménagement a développé une approche partenariale avec les différents acteurs et intervenants du projet : acteurs institutionnels, partenaires du groupement, entreprises, commerçants et habitants. Combinant proximité, réactivité et transparence, cette démarche d'ouverture, d'écoute et de dialogue se révèle être un ingrédient indispensable à la réussite du projet.

#### MANAGEMENT DE PROJET

## Une communication de chantier très réactive

Point sensible et enjeu majeur du projet, la communication de chantier fait l'objet d'une mobilisation particulière de la part de Paris Sud Aménagement. **La réactivité des équipes permet de communiquer en flux tendu sur l'avancement des travaux et leurs impacts sur le fonctionnement quotidien du quartier**, à travers la mise à jour régulière du site internet, la mise en place d'une signalétique de chantier particulièrement importante (panneaux, flyers distribués à chaque phase de chantier) et l'édition d'un Guide pratique des travaux.

Paris Sud Aménagement s'est par ailleurs engagée auprès des habitants à limiter au maximum les nuisances dues aux travaux. Elle a ainsi établi une Charte de conduite de chantier qui s'impose à l'ensemble des entreprises et des intervenants. La présence quotidienne des équipes de Paris Sud Aménagement sur le chantier leur permet à la fois de veiller au respect de ces engagements et d'être à l'écoute des riverains. Les remarques des usagers sont ainsi prises en compte lors de points réguliers organisés avec tous les acteurs des chantiers, qui peuvent donner lieu à des adaptations dans le déroulement des opérations.



Animations et street art accompagnent la réalisation du projet en résonance avec le contexte de vie des habitants

## MANAGEMENT DE PROJET

# Instaurer le dialogue avec les commerçants

Qu'il s'agisse du transfert ou des contraintes de chantier, Paris Sud Aménagement a développé très en amont une posture de dialogue avec les commerçants. Au-delà des actions de communication et d'information classiques, **l'engagement de ses équipes, leur proximité et leur disponibilité ont permis d'instaurer un climat de confiance, d'éviter les blocages et de faciliter l'appropriation du projet.** En amont des travaux du parking souterrain par exemple, les équipes, accompagnées des entreprises, sont allées à la rencontre des commerçants riverains du chantier pour trouver avec eux, au cas par cas, les solutions les plus adaptées au maintien des accès à leurs commerces pendant les travaux. Cette démarche a ainsi permis de reconfigurer temporairement certains accès, en créant par exemple de nouvelles ouvertures dans la façade, comme dans le cas du Massy Market, l'un des commerces les plus importants des Franciades.



**Dans le processus de transformation du quartier des Franciades, nous avons jugé important de communiquer sur les changements opérés de manière très régulière tout en faisant participer les habitants, passants et usagers des commerces et services pour les rendre acteurs du projet. Cette démarche demande de la disponibilité et de la réactivité mais le contact avec le public est très formateur.**

**Stéphane Charbit**

Directeur général adjoint du cabinet de conseil Obea

## Favoriser l'appropriation du projet par la sensibilisation des publics

Dans sa volonté d'aller à la rencontre des habitants et de toucher tous les publics, **Paris Sud Aménagement a mis en œuvre des actions spécifiques, adaptées au contexte du quartier.** Le site Internet du projet, actif depuis 2014, est également un outil précieux au service de l'information des riverains, qui peuvent y consulter en temps réel l'état d'avancement du chantier et les informations relatives aux travaux.

**La maison du projet**, installée en 2013 au cœur du quartier dans l'une des cellules libérées du centre commercial, est un espace d'information et de dialogue entre Paris Sud Aménagement et les acteurs du projet. Au plus proche des riverains, c'est là que Paris Sud Aménagement rencontre régulièrement les habitants et les commerçants du quartier pour faire le point sur les transferts, la scission du centre commercial et les travaux. Deux fois par an, « Franciades-Opéra », le journal de projet fait le point sur l'avancement des travaux, ouvre sa tribune aux équipes municipales, partenaires ou associations et donne la parole aux habitants avec son « microtrottoir ».

Paris Sud Aménagement a en outre animé des balades urbaines avec les habitants pour leur faire découvrir le quartier autrement et organisé des visites de chantier tous les derniers vendredi du mois pendant deux ans.

---

### CRÉER LES LIENS AVEC LE TISSU SOCIAL ET ASSOCIATIF LOCAL

Afin d'intégrer les habitants dans la transformation de leur quartier, Paris Sud Aménagement a développé des actions de sensibilisation auprès des différents publics du quartier. Elle a entre autre noué des partenariats avec les principales institutions des Franciades : l'Opéra, les lycées et les centres de loisirs. Au lycée des professions du bâtiment Gustave Eiffel par exemple, les équipes de Paris Sud Aménagement ont convié l'ingénieur travaux en charge de la construction du parking souterrain à venir présenter son métier. Des cas d'études liés au chantier des Franciades ont été soumis aux étudiants, qui sont ensuite venus se confronter au site. Avec l'Opéra, cette collaboration s'est concrétisée par un concerto hors les murs lors de l'inauguration de la Place de France, préfigurant les manifestations à venir sur ce nouvel espace public. Des ateliers architecturaux ont également été organisés avec les enfants des centres de loisirs, ainsi que des visites de chantier avec les habitants.

D'autres actions ont été mises en œuvre pour accompagner le centre commercial dans le moment délicat qui précède sa démolition, alors que certains commerçants sont déjà partis. Paris Sud Aménagement a ainsi investi des cellules vacantes pour y installer la Maison du projet, mais également des activités temporaires : une recyclerie sportive en démarrage d'activité, une résidence d'artistes accueillant l'atelier YokYok qui travaille en collaboration avec les lycées et les centres de loisirs.

## Jouer le rôle du chef d'orchestre

Pièce maîtresse et motrice du vaste dispositif de renouvellement urbain, Paris Sud Aménagement se positionne à l'interface entre de multiples acteurs : la Ville, les habitants, commerçants et services publics du quartier, les partenaires institutionnels, le groupement d'opérateurs et l'équipe de maîtrise d'œuvre, les entreprises et les experts dont elle a su s'entourer pour l'accompagner sur des sujets plus spécifiques et complexes. Ce positionnement comme un interlocuteur direct et privilégié de chacun des acteurs va de pair avec la volonté de garantir la cohérence de leurs interventions et du projet global, de communiquer en toute transparence avec les partenaires pour faire avancer le projet, dans le respect de la qualité urbaine et de la tenue des délais et du budget.

**Grâce à la transversalité de ses compétences, à la souplesse et à la réactivité de ses équipes, Paris Sud Aménagement est à même d'engager un dialogue constructif avec chacun de ses interlocuteurs, qu'il s'agisse d'une entreprise, d'un syndic de copropriété, d'un élu ou d'un commerçant des Franciades.**

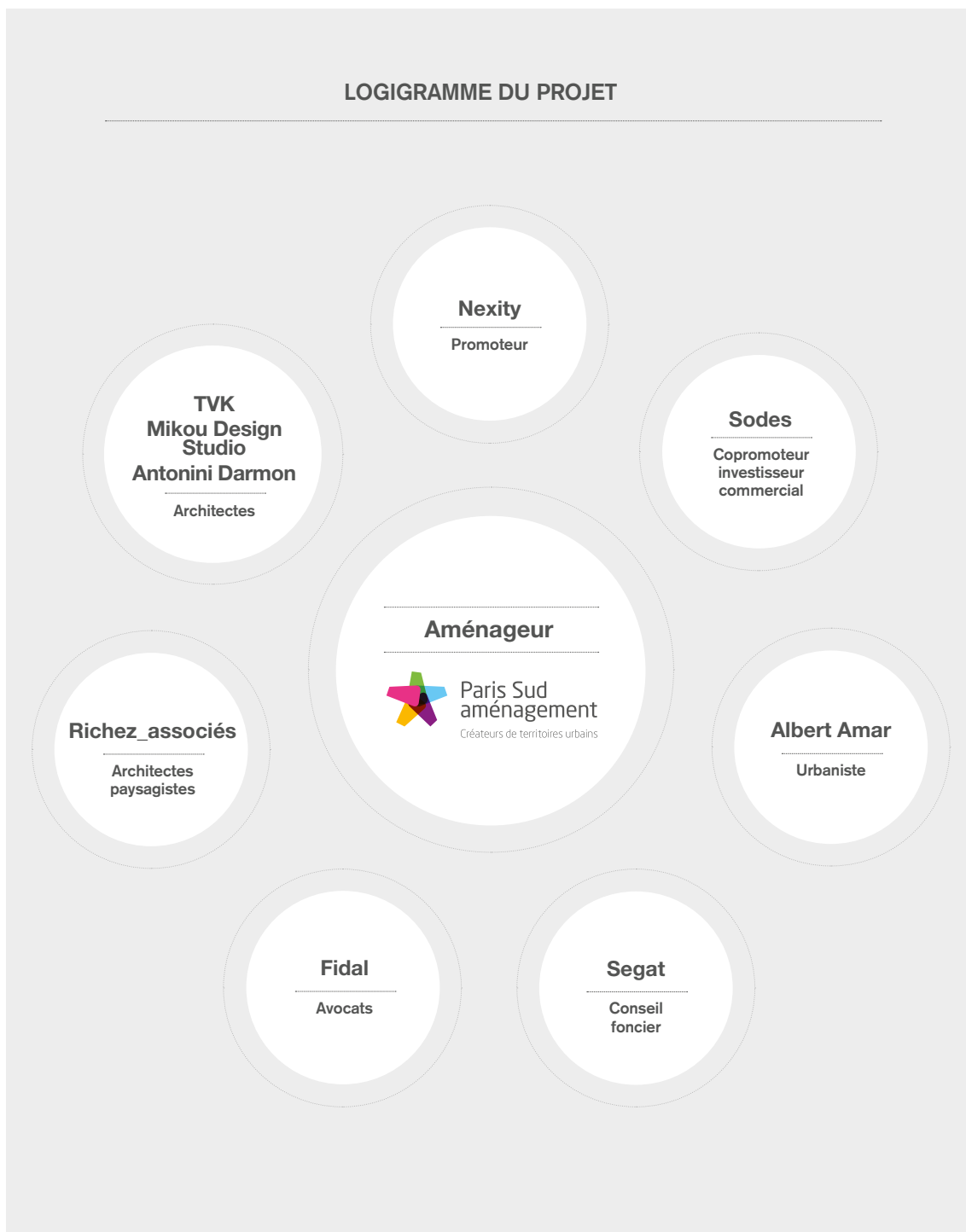


**Avec les autres acteurs du projet, nous sommes dans une démarche partenariale de dialogue et d'équilibre. Nous construisons collectivement quelque chose, au bénéfice de tous, et nous partageons les mêmes ambitions de qualité urbaine et architecturale, d'ouverture et de valorisation des Franciades. L'objectif est d'enclencher le renouveau du quartier, en créant une nouvelle atmosphère, une nouvelle qualité de vie, de nouvelles aménités qui agiront comme un effet levier pour le reste du territoire.**

**Willem Pauwels,**

Directeur de Paris Sud Aménagement

## LOGIGRAMME DU PROJET



## Remerciements

Nous remercions chaleureusement Nelly Pinaud, Directrice adjointe et Christophe Horvath, responsable d'opération qui ont engagé leur dynamisme et leurs compétences pour mener à bien le projet Franciades Opéra. Nous leur adressons tous nos vœux de réussite dans leurs nouvelles aventures professionnelles.

Nous remercions également pour leur participation et leurs témoignages, Virginie Bindel, Marie Bollard, Albert Amar, Pierre-Alain Trevelo, Frédéric Blérot, Patrick Hocreitere, Christophe Breteau, Stéphane Charbit et la société SEO.

**Conception-réalisation :** 🍷 Obea communication - **Illustrations :** © l'œildupigeon - **Photos :** © Paris Sud Aménagement - tous droits réservés





# Paris Sud aménagement

Créateurs de territoires urbains

---

85 avenue Raymond Aron  
91 300 MASSY  
Tél. : 01 60 11 35 34

[www.paris-sud-amenagement.fr](http://www.paris-sud-amenagement.fr)



[LinkedIn](#)

