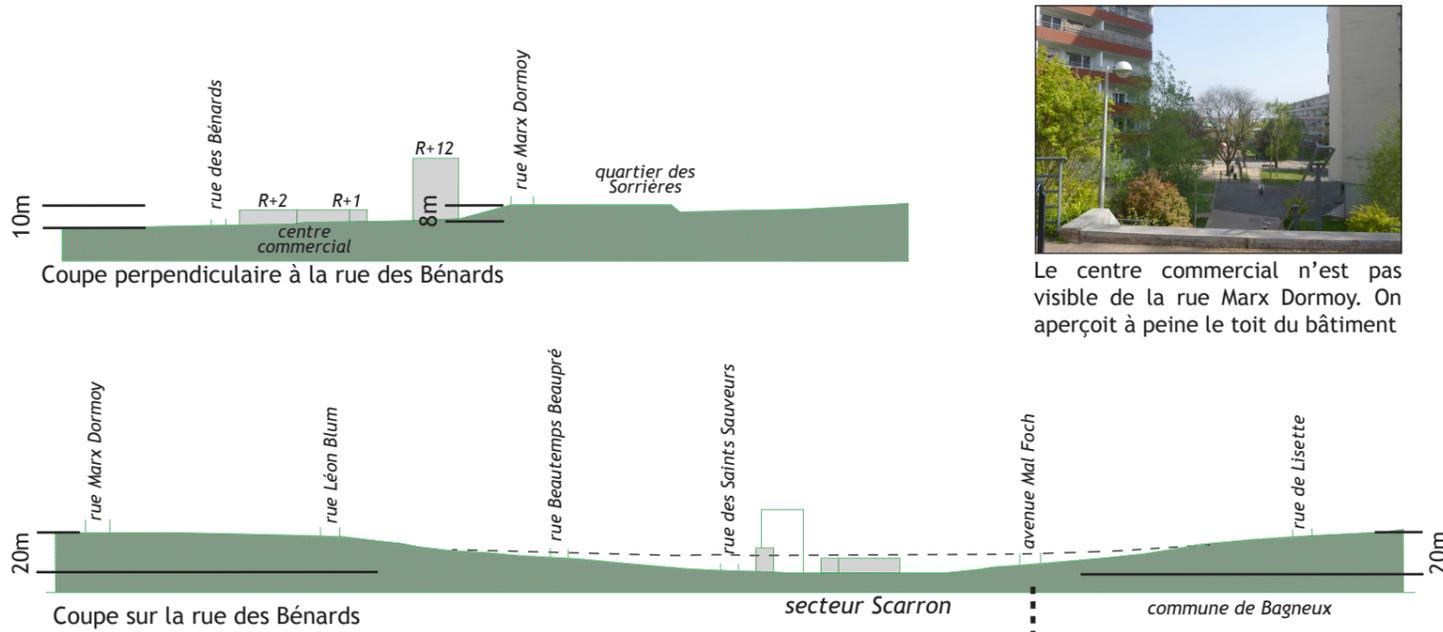


Une topographie contraignante



Le centre commercial n'est pas visible de la rue Marx Dormoy. On aperçoit à peine le toit du bâtiment

Le centre commercial se trouve dans une «cuvette».

- 10 m de dénivelé entre la rue des Bénards et la rue Marx Dormoy (équivalent à plus de 3 niveaux)
- 20 m de dénivelé sur la rue des Bénards avec l'intersection de la rue Marx Dormoy

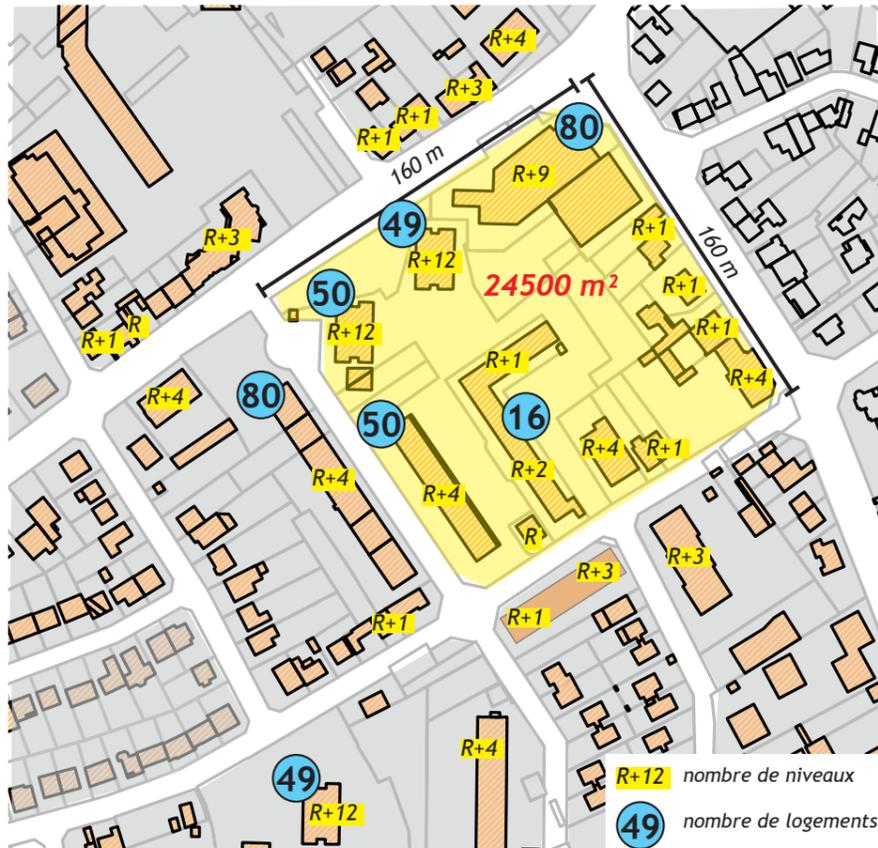
Dénivelé + superficie de l'îlot + absence de voie circulée traversante = enclavement

Les enjeux de l'aménagement



- Valoriser l'entrée de ville
- Réduire l'enclavement du site dû à la topographie
- Développer l'offre commerciale sur la rue Marx Dormoy pour relier les quartiers Scarron et des Sorrières
- Restructurer la propriété foncière de l'îlot (mettre en accord les usages avec le statut du sol)
- Affecter une assiette foncière privée (une parcelle) à chaque bâtiment pour rendre possible de futures opérations de renouvellement du bâti
- Mettre en place une stratégie foncière permettant la construction des terrains proches actuellement non bâtis
- Adapter le futur PLU aux aménagements envisagés
- Aménager un espace public qualitatif devant l'entrée du centre commercial (trottoir, éclairage public, arrêt de bus, mobilier urbain...)
- Améliorer l'organisation du stationnement et sa lisibilité

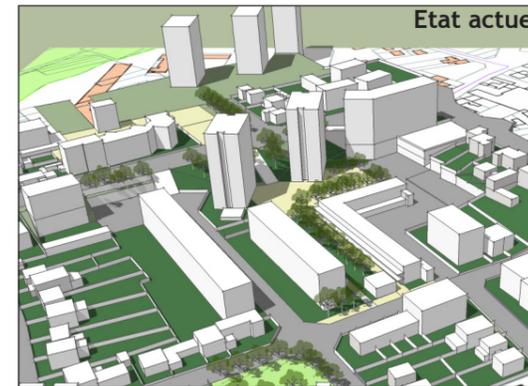
Les hauteurs et densités



Quelques données chiffrées :

- Superficie de l'îlot : 24200 m²
- Nombre de logements : 285
- Surface de plancher estimée : 23100 m² (logements + activités commerciales)
- Coefficient d'occupation du sol (COS) moyen de l'îlot : 0,95
- Emprise au sol : 6400 m²
- Coefficient d'emprise au sol (CES) : 0,26

Malgré la présence de 3 bâtiments de grande hauteur (R+12), la densité moyenne de l'îlot (COS) est inférieure à 1,00 (pour mémoire, la densité autorisée dans le POS en vigueur est de 1,15). Le coefficient d'emprise au sol (CES) du secteur est le plus faible de la commune. Compte tenu de l'emplacement de l'îlot à proximité du centre ville et du RER, il existe un réel potentiel de densification.



Macro planning

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023	2024	2025
aménagement rue des Bénards											
restructuration foncière											
approbation PLU											
construction rue Marx Dormoy											
construction rue des Bénards											
construction rue Simon Létoile											
relogement cces + logts copro											
relogement logts Sts Sauveurs											
démol copro											
démol logts Sts Sauveurs											
construction îlot Scarron											
construction logts place											
aménagement nouvelle place											

Le planning prend en compte la nécessité de réalisation de l'opération rue Marx Dormoy pour reloger les commerces du centre commercial et les logements de la copropriété.

La recomposition foncière



Le foncier affecté au domaine public de la ville permet de mettre en adéquation le statut de la propriété foncière avec les usages.

L'opération neuve a un foncier en pleine propriété permettant la réalisation de l'opération de manière indépendante. Le «tour d'échelle» actuel du bâtiment du centre commercial ne permet pas un renouvellement du bâti existant.

- domaine public de la ville
- foncier Toit et joie (résidentialisation)
- foncier de l'opération neuve
- propriétés privées



Maître d'ouvrage : Ville de Fontenay aux Roses
Contact : Chloé Houvenagel
Montant : 29 880 € TTC
Durée de la mission : 7 mois



Pré bilan d'opération

Estimation des coûts de libération du foncier

foncier	Propriétaire	surface	Val vénale
logements copro (16)	copro 45 rue des Bénards	1 360	4 000 000 €
murs commerces copro	Toit et Joie	1 000	1 000 000 €
foncier Toit et Joie	Toit et Joie	3 800	0 €
copropriété pk des Fauvettes	copro 10-12 av. Mal Foch	37pl en s/sol	260 000 €
copropriété pk des Fauvettes	copro 10-12 av. Mal Foch	60pl en surface	60 000 €
salon de coiffure			150 000 €
pharmacie			450 000 €
bureau de poste			80 000 €
superette			150 000 €
boucherie			0 €
boulangerie			200 000 €
crèche			150 000 €
Total libération du foncier			6 500 000 €

Estimation des surfaces commercialisables et des recettes de charges foncières

équipement	SP	Prix /m2	Montant HT
salle municipale	250	800	200 000 €
Total équipement	250		200 000 €

LOGEMENTS	SP	Prix /m2	Montant HT
120 logements accession	7 800	900	7 020 000 €
logements locatifs sociaux	0	400	0 €
logements accession sociale	0	400	0 €
Total logements	7 800		7 020 000 €
Total logts + salle municipale	8 050		7 220 000 €

Bilan aménageur

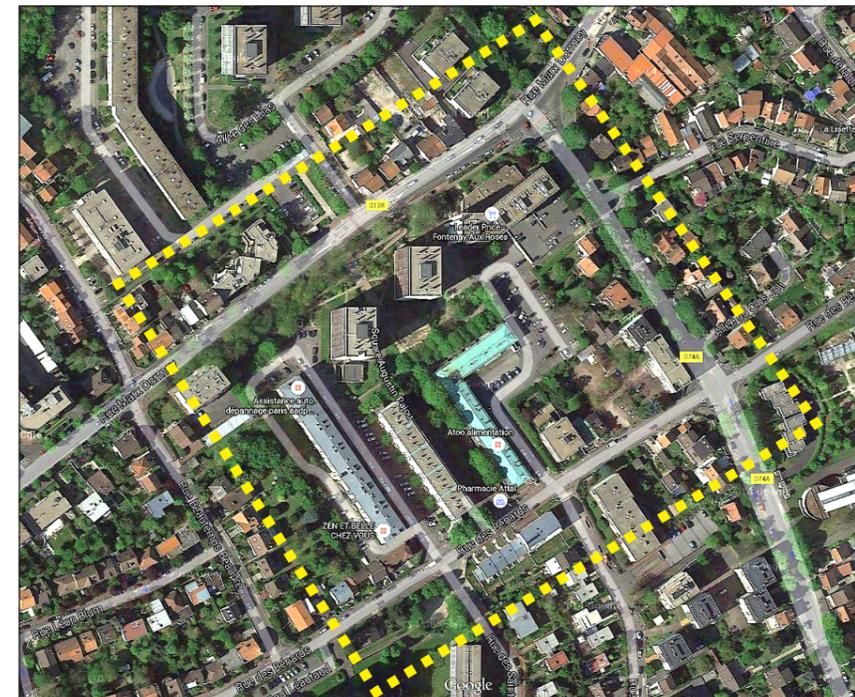
	TOTAL
DEPENSES	
Acquisition foncier	6 500 000
Démolition (y compris honoraires)	360 000
Aménagements espaces verts publics et circulations	500 000
Honoraires techniques, études	
Maitrise d'œuvre espaces extérieurs (6 % VRD)	30 000
Frais de gestion divers	
Forfait	0
Communication	
Forfait	0
Honoraires gestion maîtrise d'ouvrage	
Honoraires de management et pilotage - 4,5 % des dépenses HT	332 550
Honoraires de commercialisation - 4,5 % des recettes HT	0
Frais financiers et Aléas	
Frais financiers (5% des dépenses)	PM
Aléas - 5% des dépenses	61 128
TOTAL DEPENSES	7 783 678
RECETTES	
Ventes charges foncières TVA à 20%	
Logements accession	7 020 000
Logements LS	0
Logements accession sociale	0
salle municipale	200 000
Taxe d'aménagement	484 250
TOTAL RECETTES	7 704 250
MARGE	-79 428
MARGE en %	-1%

En conclusion

Même s'il ne parait pas possible de créer de la circulation automobile traversante en intérieur de l'îlot Scarron en raison de la topographie du site, l'effet d'enclavement de cet îlot sera amoindri et la vie sociale améliorée :

- en créant une place publique à l'angle de la rue des Bénards et de la rue des Saints Sauveurs
- en aménageant un square public avec jeux d'enfants en coeur d'îlot
- en requalifiant les circulations piétonnes vers la rue Marx Dormoy et l'avenue du Mal Foch
- en réalisant des aménagements qualitatifs,
- en mettant en cohérence la propriété du sol (publique ou privée) avec les usages, sans ambiguïtés
- en clarifiant le statut foncier,
- en diversifiant les statuts d'occupation (locatif social et propriétaires privés)

Le contexte urbain



Données de cadrage :
Superficie du périmètre d'étude : 2,5 ha
SP créée : 8 000 m²

L'objet de la mission est de réaliser une étude urbaine sur le secteur Scarron afin d'aider à la définition des attentes de la ville, du bailleur Toit et Joie propriétaire majoritaire de l'îlot, et de leurs partenaires.

Dans une première phase un diagnostic multicritères identifie les atouts et les contraintes du site, analyse les documents d'urbanisme et le marché immobilier. En parallèle une dizaine d'entretiens ciblés permettent de préciser les attendus de chacun des acteurs et de faire émerger les grandes tendances de la programmation.

Une deuxième phase aide la maîtrise d'ouvrage à définir quelles orientations d'aménagement elle souhaite mettre en place en toute connaissance des possibilités et difficultés qu'elles présentent en matière de montage opérationnel, juridique et les conséquences financières de ses choix (réalisation de bilans d'opération).

Durant toute la mission différentes actions de concertation sont mise en place avec les habitants et avec les commerçants.

