



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2409
ZAC Multisites "Lallier gare des 3 communes"
Attribution de la concession d'aménagement

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté ⁽¹⁾	Mme DEXAVARY	-
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	A
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		A
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		A
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente ⁽¹⁾	M. LIPIETZ ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		NPPV
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		A
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		A
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	A
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

Exposé des motifs

1. Contexte :

Cette concession a pour objet de confier au concessionnaire désigné la réalisation du site « Gare des Trois Communes » de la ZAC multisites Lallier Gare des Trois Communes à L'Haÿ-les-Roses.

Cette opération s'inscrit dans une volonté de restructuration et de rénovation de ce secteur excentré de la commune, retenu en 2014 au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). Elle concrétise le projet de la ZAC « Lallier – Gare des Trois Communes » dont l'initiative a été approuvée par délibération du Conseil territorial du 8 octobre 2019.

L'opération de renouvellement urbain Lallier – Gare 3 Communes se compose de deux secteurs :

- Un secteur à vocation d'être entièrement démoli en vue de l'édification de nouvelles constructions, comprenant les emprises de la future gare de la ligne 14 : le secteur Gare d'environ 5 ha ;
- Un secteur destiné à être réhabilité : le secteur Lallier d'environ 2 ha.

La concession d'aménagement ne porte que sur le site « Gare des 3 Communes » pour la réalisation d'une opération à vocation mixte et à maîtrise foncière partielle.

La concession a pour objectif de :

- Contribuer à la redynamisation de cette partie du territoire communal ;
- Transformer un quartier d'habitat social en un véritable quartier de vie autour de la gare des 3 communes ;
- Créer une nouvelle centralité sur le quartier autour de la future station « Gare des Trois Communes », en complémentarité de celle du centre-ville,
- Agir sur les conditions de logement (réhabilitation et démolition de logements sociaux),
- Requalifier la voirie et les espaces publics et créer une véritable place publique
- Dynamiser l'activité économique au sein du quartier par le renforcement de l'offre commerciale et l'accueil d'entreprises ;
- Améliorer l'offre de services publics par l'installation de nouveaux équipements publics ;
- Inverser le processus de relégation spatiale.

Par une délibération n° 2020-02-25-1809 du 25 février 2020, le Président de l'EPT grand-Orly Seine-Bièvre ou son représentant a été autorisé à lancer la procédure de consultation pour la désignation d'un aménageur pour la réalisation de l'opération Lallier – Gare des Trois Communes et a été désigné comme personne habilitée à engager les négociations, à signer le traité de concession d'aménagement, à recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure et à proposer le choix du concessionnaire au Conseil municipal.

2. Objet du présent rapport

Le présent rapport a pour objet :

- de rendre compte du déroulement de la procédure de consultation qui a été mise en œuvre en application des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- de présenter les motifs du choix du candidat pressenti au terme des négociations,
- d'exposer l'économie générale de la concession d'aménagement.

I. PROCEDURE

La présente consultation a été engagée en vertu des articles L. 3100-1 et suivants du code de la commande publique, et des articles L.300-4, L.300-5, R.300-4 à R.300-7, R.300-9 du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'une opération d'aménagement.

Pour mémoire, le montant total des produits de l'opération d'aménagement étant supérieur au seuil européen et l'EPT, après avis de la Ville, ayant fait le choix d'une concession « à risques » pour l'aménageur, et dans laquelle il ne participe pas à l'équilibre financier de l'opération, la procédure décrite notamment aux articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme s'applique.

De plus, conformément à l'article R. 300-9 du code précité, le Conseil territorial a désigné :

- en son sein les membres composant la commission d'aménagement chargée d'émettre un ou des avis sur les candidatures et propositions reçues ;
- Monsieur Clément Decrouy en qualité de personne habilitée à engager les discussions mentionnées à l'article R.300-8 du même code et à signer la convention.

La procédure s'est déroulée selon le calendrier suivant :

Consultation : mai 2020 > juin 2021

29 mai 2020 : publication de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC)

3 juillet 2020 : date limite de remise des candidatures

Neuf sociétés (ou groupements) ont remis une candidature pour être désignées aménageur-concessionnaire du site Gare des Trois Communes de la ZAC mulyisites « Lallier Gare des Trois Communes » dans les délais :

- Grand Paris Aménagement
- Icade Promotion
- Eiffage Aménagement
- Citallios
- Nexity Ville & Projets
- Séquano Aménagement
- Paris Saclay Aménagement
- SADEV 94
- Paris Sud Aménagement

11 septembre 2020 : réunion de la commission d'aménagement

2 octobre 2020 : date d'envoi du dossier de consultation aux 9 candidats

18 décembre 2020 : date limite de réception des offres

8 sociétés (ou groupements) ont remis une offre initiale dans les délais :

- Grand Paris Aménagement
- Icade Promotion
- Eiffage Aménagement
- Citallios
- Nexity Ville & Projets
- Paris Saclay Aménagement
- SADEV 94
- Paris Sud Aménagement

Séquano Aménagement a retiré sa candidature.

Conformément à l'article 7 du RC, et après avis de la Commission qui s'est réunie le 4 mars 2021, l'autorité habilitée à négocier a décidé de retenir les 4 soumissionnaires suivants pour négocier :

- Grand Paris Aménagement
- Citallios
- SADEV 94
- Eiffage Aménagement

Négociations : mars-avril 2021

Les réunions de négociation relatives aux offres initiales ont eu lieu respectivement :

- Eiffage Aménagement le 25 mars 2021 à 9h00
- Grand Paris Aménagement le 25 mars 2021 à 11h
- Citallios le 25 mars 2021 à 16h

La SADEV 94 ne s'est pas présentée à la séance de négociation à laquelle elle a été conviée le 25 mars 2021 à 14h00

A la suite de ces réunions de négociation, chacun des soumissionnaires a été invité à présenter une meilleure offre. Ces nouvelles offres ont été remises le 16 avril 2021.

La SADEV 94 n'a pas remis d'offre finale.

Ces offres ont ensuite été analysées, évaluées et classées, conformément aux critères d'analyse des offres qui avaient été fixés dans le règlement de consultation.

Après analyse, évaluation et classement des offres au regard des critères de jugement des offres ci-après, Monsieur Clément Decrouy propose de retenir l'offre la mieux classée et d'engager le travail de mise au point du traité de concession avec le candidat pressenti à savoir : EIFFAGE AMENAGEMENT

Mise au point du traité de concession : mai 2021

Il appartient au Conseil Territorial de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme.

Le présent rapport expose les motifs de choix du concessionnaire pressenti, ainsi que l'économie générale du contrat négocié.

II. CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Conformément au règlement de consultation, les offres sont jugées à l'aune des critères suivants énoncés par ordre décroissant d'importance :

1. Pertinence, cohérence et qualité du bilan financier.
2. Aptitude à conduire l'opération d'aménagement dans les délais définis par l'EPT et la ville de L'Haÿ-les-Roses.
3. Cohérence de la proposition du soumissionnaire avec le programme du cahier des charges.
4. Moyens de communication et de concertation mis en œuvre.

III – SYNTHESE DE L'ANALYSE DES OFFRES

Il ressort de l'analyse des offres finales déposées par les trois soumissionnaires qu'EIFFAGE AMENAGEMENT propose une meilleure offre pour les motifs suivants :

Critères	Éléments justificatifs du choix du candidats
<p>Critère n°1</p> <p>Résultat, cohérence et pertinence du bilan financier.</p> <p>Ce critère est apprécié au regard (<u>par ordre décroissant d'importance</u>) :</p> <p>1.1. Des modalités d'équilibre financier de l'opération selon les éléments suivants (sans ordre de priorité)</p> <p>1.1.1. Le montant de la participation aux équipements publics (tous équipements publics confondus) demandé par le soumissionnaire ;</p> <p>1.1.2. Le montant des équipements publics (tous équipements publics confondus) ;</p>	<p>Le bilan financier proposé par Eiffage Aménagement correspond parfaitement aux attentes de l'EPT et de la ville tant au regard du résultat que de sa cohérence et sa pertinence compte tenu de l'opération.</p> <p>Eiffage Aménagement propose un montant de subvention aux équipements publics de 12 500 000 €HT qui correspond aux projections de l'EPT et de la ville.</p> <p>Le montant des investissements dédiés aux équipements publics s'élève à 42 035 K€HT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 065 K€HT pour les travaux d'infrastructures - 33 970 K€HT pour les travaux de superstructures <p>Ce montant correspond parfaitement aux attentes de l'EPT et de la ville.</p>

<p>1.1.3. <i>Le montant de valorisation des charges foncières ;</i></p> <p>1.1.4. <i>La proposition de phasage du versement de la subvention aux équipements publics (tous équipements publics confondus) sur la durée de la concession ;</i></p> <p>1.2. Des deux éléments suivants (sans ordre de priorité)</p> <p>1.2.1. <i>Du niveau de rémunération de l'aménageur ;</i></p> <p>1.2.2. <i>De la clé de répartition (entre l'aménageur et le concédant) proposée dans le cas d'un solde positif du bilan ainsi que la clé de la répartition entre le promoteur et le concédant ;</i></p> <p>1.3. Des trois derniers éléments suivants (sans ordre de priorité)</p> <p>1.3.1. <i>De la clarté des explications apportées sur les hypothèses prises dans l'élaboration du bilan prévisionnel, notamment au regard du déroulement de l'opération ;</i></p> <p>1.3.2. <i>De la cohérence du bilan financier avec la programmation du projet ;</i></p> <p>1.3.3. <i>De la sincérité du bilan financier au regard de la prise de risque qu'accepte de prendre le concessionnaire.</i></p>	<p>Eiffage Aménagement propose une très bonne valorisation des charges foncières qui s'élève à 64 670 K€HT.</p> <p>La proposition d'échéancier de versement en 2 années (2022 et 2025) est satisfaisante.</p> <p>La rémunération de l'aménageur représente 5,7% du total des dépenses et est à ce titre satisfaisant.</p> <p>Eiffage Aménagement s'est engagé à reverser, avant la fin de l'opération, une partie du solde positif de celle-ci d'ores et déjà identifié à hauteur de 40%.</p> <p>La clarté des explications apportées sur les hypothèses prises dans l'élaboration du bilan prévisionnel est satisfaisante.</p> <p>Le bilan financier est en cohérence avec la programmation du projet.</p> <p>La concession est conclue aux frais et risques d'Eiffage Aménagement de sorte qu'il en assumera les éventuelles pertes, excepté pour les frais de dépollution, géotechniques et désamiantage au-delà d'un montant de 800 K€ et après adaptation du projet d'espaces publics de manière à dégager des économies permettant d'absorber un surcoût compris entre 800 K€ et 1 400K€, le prix du foncier au-delà d'un seuil de 26,8 M€ et si le montant des subventions publiques escomptées, autres que celles de l'ANRU s'avèrent inférieur à 2,3 M€.</p>
<p>Critère n°2</p> <p>aptitude à conduire l'opération dans les délais définis par l'EPT et la</p>	

<p>ville de L'Haÿ-les-Roses.</p> <p>Ce critère est notamment apprécié au regard :</p> <p>2.1. Du planning prévisionnel de l'opération comprenant un échéancier des acquisitions foncières et des réalisations (équipements publics, logements, etc.) et une proposition de phasage de l'ensemble des phases (type MS project).</p> <p>2.2. D'un chronogramme présentant le nombre de jours/profil mobilisé pour chaque phase de l'opération et par mois</p> <p>2.3. De la cohérence et de la composition de l'équipe pluridisciplinaire proposée au regard des enjeux attendus et de la technicité requise pour la réalisation de cette opération</p>	<p>Eiffage Aménagement a répondu aux exigences du cahier des charges en matière de respect des échéances notamment en ce qui concerne la livraison du Groupe scolaire pour la rentrée scolaire de septembre 2025.. La stratégie de phasage est cohérente et répond aux attentes de la ville.</p> <p>Eiffage Aménagement présente un chronogramme satisfaisant au regard du contenu et du déroulé de l'opération.</p> <p>Eiffage Aménagement mobilise une équipe expérimentée et correctement dimensionnée pour mener à bien l'ensemble des missions.</p>
<p>Critère n°3</p> <p>cohérence de la proposition du soumissionnaire avec le programme du cahier des charges.</p> <p>La cohérence de la proposition du soumissionnaire avec les objectifs du programme précisés au cahier des charges est appréciée au regard (<u>par ordre décroissant d'importance</u>) :</p> <p>3.1. Du mémoire technique détaillant la programmation générale de l'opération et notamment des « logements » en vue de répondre aux attentes du cahier des charges</p> <p>3.2. D'une note proposant un parti pris architectural et paysager cohérent avec les attentes du cahier des charges</p>	<p>Eiffage Aménagement propose une programmation cohérente de logements qui poursuit l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens en proposant une gamme diversifiée de logements.</p> <p>La typologie des logements respecte les exigences du cahier des charges en termes de répartition entre les petits et les grands logements.</p> <p>Eiffage Aménagement a la volonté de promouvoir une architecture soignée et élégante passant par un travail approfondi sur le choix des matériaux, la pérennité des ouvrages et l'ordonnancement des façades.</p> <p>Un travail qualitatif est fait sur les espaces extérieurs notamment sur les espaces verts et les espaces piétons.</p> <p>L'accent est mis sur le respect des enjeux du développement durable. Un BET Environnement et un AMO Développement Durable accompagneront l'aménageur dans la réalisation de ces enjeux. Eiffage Aménagement veut répondre à trois ambitions principales :</p>

<p>3.3. Des engagements du soumissionnaire à s'inscrire dans une démarche de développement durable (éco-quartier, chantier propre, etc.) ;</p> <p>3.4. Des engagements du soumissionnaire à s'inscrire dans une démarche de développement des innovations et de ville intelligente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'insertion sociale et locale 'accès à l'emploi et à la formation des habitants notamment - Des espaces publics et des bâtiments performants (limitation de l'emprise au sol, logements multi-orientés, respect de la RE 2020) - Le bien être des habitants (confort acoustique, confort d'hiver et d'été, gestion du chantier,...) <p>Eiffage Aménagement a répondu favorablement aux enjeux de la ville intelligente pour mettre un certain nombre d'innovations au service de l'environnement, de l'habitat et des nouvelles pratiques de la ville.</p>
<p>Critère n°4</p> <p>Moyens de communication et de concertation mis en œuvre.</p> <p>Ce critère est apprécié au regard des propositions formulées par le soumissionnaire sur les moyens qu'il se propose de mettre en place tout au long de la concession pour promouvoir le projet et communiquer sur l'impact du chantier (<u>par ordre décroissant d'importance</u>) :</p> <p>4.1. Support de communication et de concertation</p> <p>4.2. Actions visant à minimiser l'impact du chantier (habillage des palissades, signalétique, ...)</p> <p>4.3. Moyens mis en œuvre pour assurer la commercialisation des biens</p>	<p>Eiffage Aménagement a su cerner l'enjeu de la communication et de la concertation. Eiffage Aménagement a su mettre l'accent sur la co-activité entre l'école, une fois livrée, et le chantier pour minimiser au maximum les impacts de ce dernier sur la vie scolaire.</p> <p>Eiffage Aménagement a proposé des moyens adaptés dans un contexte de marché immobilier dynamique, mais incertain.</p>

En conclusion, en application des critères devant déterminer la décision de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention quant au choix de l'aménageur à soumettre au Conseil municipal puis au Conseil territorial, l'offre de la société EIFFAGE AMENAGEMENT est apparue la plus avantageuse.

IV. ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT

1. Titulaire du contrat

Le titulaire proposé est la société EIFFAGE AMENAGEMENT.

2. Les missions de l'Aménageur :

EIFFAGE AMENAGEMENT aura pour missions :

- a) le rachat à l'amiable des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, et nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, ou, après accord de l'EPT, non compris dans le périmètre de la ZAC mais nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que la gestion des biens acquis.
- b) **de procéder aux études** nécessaires à la mise en œuvre du projet, qu'il s'agisse des études rendues relatives aux procédures réglementaires auxquelles le projet sera soumis, ou des études préalables à la réalisation des travaux et aménagements.
- c) **de démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- d) **d'aménager** les terrains et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération, à savoir notamment :
 - Créer des espaces publics contribuant au développement de la trame viaire au sein du nouveau quartier.
 - Réaliser les VRD nécessaires aux nouvelles constructions et espaces publics ;
 - Concevoir, construire et aménager, sous la forme d'une procédure de conception-réalisation : un groupe scolaire de 25 classes d'environ 4 800 m² ainsi qu'un équipement sportif d'environ 3 600 m², un parc de stationnement public de 200 places et un équipement de quartier de 800m² ;
- e) de procéder dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R.300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du Concédant conformément à l'article 14 des présentes, à la constitution des équipes pluridisciplinaires en vue de la conception et la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure dont il a la maîtrise d'ouvrage, de l'établissement et du contrôle du respect des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et de leurs annexes architecturales et environnementales, du suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et du bon déroulement des différents chantiers.
- f) de commercialiser les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer aux divers utilisateurs agréés par l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre.
- g) d'assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- h) de négocier les conventions de participations qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis le terrain de l'Aménageur en application de l'article L 311.4 du code de l'urbanisme.
- i) de négocier et conclure les conventions d'associations en application de l'article L 311.5 du code de l'urbanisme
- j) D'accompagner l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre et la ville à la reconversion des locaux commerciaux situés sur le site Lallier non concédé. L'aménageur devra mener des études au niveau AVP présentant des scénarii de reconversions des locaux commerciaux situés sur la partie de la ZAC non concédée.
- k) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de l'EPT et de la Ville sur les conditions de déroulement de l'opération.
- l) de nouer des partenariats efficaces avec les bailleurs et l'ANRU, mais également de la SGP qui porte un projet de constructions connexes en lien avec la future gare.

3. La durée du contrat :

La durée de la concession est fixée à 10 ans à compter de la notification du contrat. Elle ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

4. Equilibre financier du contrat et rémunération de l'Aménageur

L'Aménageur assure à ses risques et périls le financement et la réalisation de l'opération. Il se rémunère sur l'opération d'aménagement et le résultat de celle-ci dans les conditions prévues à l'**annexe A** du traité de concession.

Conformément à l'article L. 311.4 du code de l'urbanisme, il n'est mis à la charge de l'Aménageur que le coût des équipements publics figurant en **annexes G** du traité de concession.

L'Aménageur supporte seul les charges liées à la réalisation de l'opération d'aménagement. Celles-ci sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis. S'agissant des subventions, il est prévu que toute subvention nouvelle, autres que celles déjà identifiées, obtenue sera intégralement affectée au bilan de l'opération.

Il n'est pas prévu de participation de l'EPT à l'équilibre de l'opération. De même, l'EPT ne fera aucune avance de trésorerie et n'accordera aucune garantie d'emprunt à l'aménageur.

Enfin, si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur en reverse 40% au concédant avec un versement par anticipation dès 2024.

5. La gouvernance et le suivi de la réalisation de l'opération :

Afin de mener l'opération en étroite partenariat avec le Concédant, il est constitué entre celui-ci, l'Aménageur et la ville, un comité décisionnel, un comité stratégique, un comité de pilotage opérationnel ainsi que des comités techniques opérationnels et thématiques (urbain et architectural, technique...).

Le comité décisionnel, présidé par Monsieur le Maire, est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité stratégique.

Le comité stratégique est constitué de représentants du Concédant, de la ville et de l'Aménageur et des experts nécessaires à l'éclairage des sujets traités. Il a notamment vocation à préparer les dossiers présentés en comité décisionnel.

6. Acquisition du foncier par l'Aménageur

L'aménageur procédera à l'acquisition des parcelles et immeubles situées dans le périmètre de l'opération. A ce titre, le concessionnaire aura en charge d'acquérir auprès de la commune, les terrains dont elle est propriétaire pour un montant de 15 000 000 euros HT.

7. Réalisation et échéancier prévisionnel

Le calendrier de réalisation devra respecter différents objectifs. En premier lieu, ce calendrier devra tenir compte de la gare qui sera livrée en 2024 sur le quartier Lallier et qui induit la reconstitution d'un équipement scolaire et son équipement sportif et de logements sociaux nécessaires à la population actuelle et future. De même, le planning devra être cohérent avec le calendrier NPNRU décrit dans le protocole de préfiguration.

Ces objectifs se traduisent à minima par une nécessité de :

- Engager une procédure de conception-réalisation des équipements publics dès la signature du traité de concession.
- Libérer les espaces nécessaires à la réalisation du pôle multimodal prévu au second semestre 2023 et au préalable, prévoir la mise en place de bâtiments provisoires permettant au groupe scolaire existant de poursuivre l'accueil et la restauration des élèves.
- Réceptionner l'équipement scolaire, l'équipement sportif et le parking souterrain public pour la fin du 2^{ème} trimestre 2025 pour une mise en fonction pour la rentrée scolaire 2025/2026 ;
- Achever les travaux de l'intégralité des espaces publics au 4^{ème} trimestre 2029.

8. Maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération et prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

L'article 21-4-1-2 du traité de concession a pour objet de fixer la part mise à la charge de la Ville pour les équipements publics, dont la gestion est communale, à réaliser dans le cadre du présent contrat, en l'occurrence 12 500 000 €HT.

L'Aménageur est tenu d'associer étroitement le concédant et la Ville (notamment voix délibérative) au choix de :

- l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération, constituée d'un urbaniste, d'un paysagiste, d'un bureau d'études VRD et développement durable.
- la maîtrise d'œuvre pour les équipements publics de superstructures.

9. Commercialisation

Les terrains et immeubles bâtis, acquis par l'Aménageur feront l'objet de cessions au profit de personnes physiques ou morales.

Pour chaque cession, il organisera une consultation visant à assurer la qualité architecturale et environnementale du programme. La Ville sera étroitement associée à cette consultation.

L'aménageur s'assurera du respect par les promoteurs des différentes prescriptions résultant des cahiers des charges, de la qualité des produits et du niveau des prestations proposées, de leur engagement sur une démarche environnementale.

En outre, dans le cadre de la programmation de logements sociaux, l'Aménageur s'est engagé à réserver un minimum de 100 logements à la société Immobilière 3F conformément aux engagements pris par la Ville dans le cadre du protocole de préfiguration de l'opération NPNRU.

Par ailleurs, le concessionnaire s'engage à ne pas céder plus de 40% des droits à construire destinés aux logements en accession à EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France ou à toutes sociétés dans le capital desquelles la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou toute société filiale d'EIFFAGE CONSTRUCTION détiendra une participation de 50% minimum, sans l'accord préalable et écrit de la Ville et de l'EPT.

10. Informations de la Ville et compte-rendu financier annuel

L'Aménageur adresse chaque année et ce dès la première année à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et à la Ville, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel qui sera soumis au conseil municipal.

11. Pénalités

Des pénalités sont prévues dans le traité de concession lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les comptes-rendus ni les attestations d'assurance ou lorsqu'il commet une faute ou une mauvaise exécution du traité de concession.

Dans ce cas, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pourra soit lui appliquer une pénalité de 500 € par jour de retard à compter de l'expiration d'une mise en demeure qui ne saurait être inférieure à 15 jours, soit demander réparation de son préjudice au juge administratif.

12. Clauses de réexamen des conditions de la concession

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, la présente concession et les conditions de financement de l'opération sont soumises à réexamen, dans les cas suivants, qui sont courantes et adaptées à l'opération :

- Si le Programme des constructions, et/ou la participation financière de la SGP, et/ou le programme des équipements publics est modifié en importance ou en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- Si l'aménageur doit se porter acquéreur des volumes de la SGP pour en assurer lui-même la commercialisation
- Si les surfaces de planchers pouvant être commercialisées par l'aménageur, s'avéraient inférieures, pour l'une ou plusieurs destinations, à celles prévues dans l'article 1 du traité de concession, dans la colonne dédiée à l'aménageur.

- Si le Périmètre fixé à l'article 4.3 du Cahier des Charges est modifié par l'EPT, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- Si le planning de réalisation est modifié à la demande de l'EPT, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention appréciée au travers du Bilan prévisionnel actualisé,
- En cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le Programme des équipements publics et/ou le Programme des constructions et/ou son Bilan financier prévisionnel actualisé,
- en cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, liées par exemple au coût de mise en état des sols notamment liée à la dépollution, au coût du désamiantage des bâtiments.

13.Fin du contrat

La fin du contrat peut intervenir en raison :

- d'une résiliation pour motif d'intérêt général ;
- pour faute de l'Aménageur ;
- de la fin normale du contrat.

V – CONCLUSIONS

Au terme des négociations, il apparaît que l'offre du candidat EIFFAGE AMENAGEMENT répond de manière plus satisfaisante que celles proposées par les autres candidats au regard des critères de choix retenus et annoncés par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville.

Le traité de concession et ses annexes dont les principales caractéristiques ont été décrites ci-dessus sont annexés à la présente délibération.

Pour les motifs précédemment exposés, il vous est proposé :

- de désigner le candidat EIFFAGE AMENAGEMENT en qualité d'aménageur du site Gare des Trois Communes de la ZAC multisites « Lallier – Gare des 3 Communes »
- d'approuver le traité de concession et ses annexes,

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment L. 300-4 et L. 300-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.300-1 à R.300-2 et R.300-4 à R. 300-9,

Vu les articles L 3100 et suivants du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession,

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil territorial du 25 février 2020 approuvant le lancement de la procédure de mise en concurrence en vue de désigner un concessionnaire pour l'opération d'aménagement de la ZAC "Lallier – Gare des 3 Communes" ;

Vu la délibération du 15 juillet 2020 du Conseil territorial relative à la désignation des représentants à la commission d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 3 juin 2021 proposant le choix du candidat Eiffage Aménagement en qualité d'aménageur du site Gare des 3 communes de la ZAC multi-sites "Lallier – Gare des 3 communes",

Vu le traité de concession ci-annexé ainsi que ses annexes ;

Entendu le rapport de Mme Sophie Labrousse,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Désigne le candidat Eiffage Aménagement, Société par actions simplifiées au capital de 75 000 €, dont le siège social est situé au 11, place de l'Europe – 78 140 Vélizy-Villacoublay, en qualité d'aménageur du site Gare des Trois Communes de la ZAC multisites "Lallier – Gare des 3 Communes".
2. Approuve le projet de traité de concession et ses annexes ci-annexés par lequel l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concède à Eiffage Aménagement l'aménagement du site Gare des Trois Communes de la ZAC multisites "Lallier – Gare des 3 Communes".
3. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit traité de concession.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 88 – Contre 1 – Abstentions 6 – NPPV 1

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été affichée le 06 juillet 2021

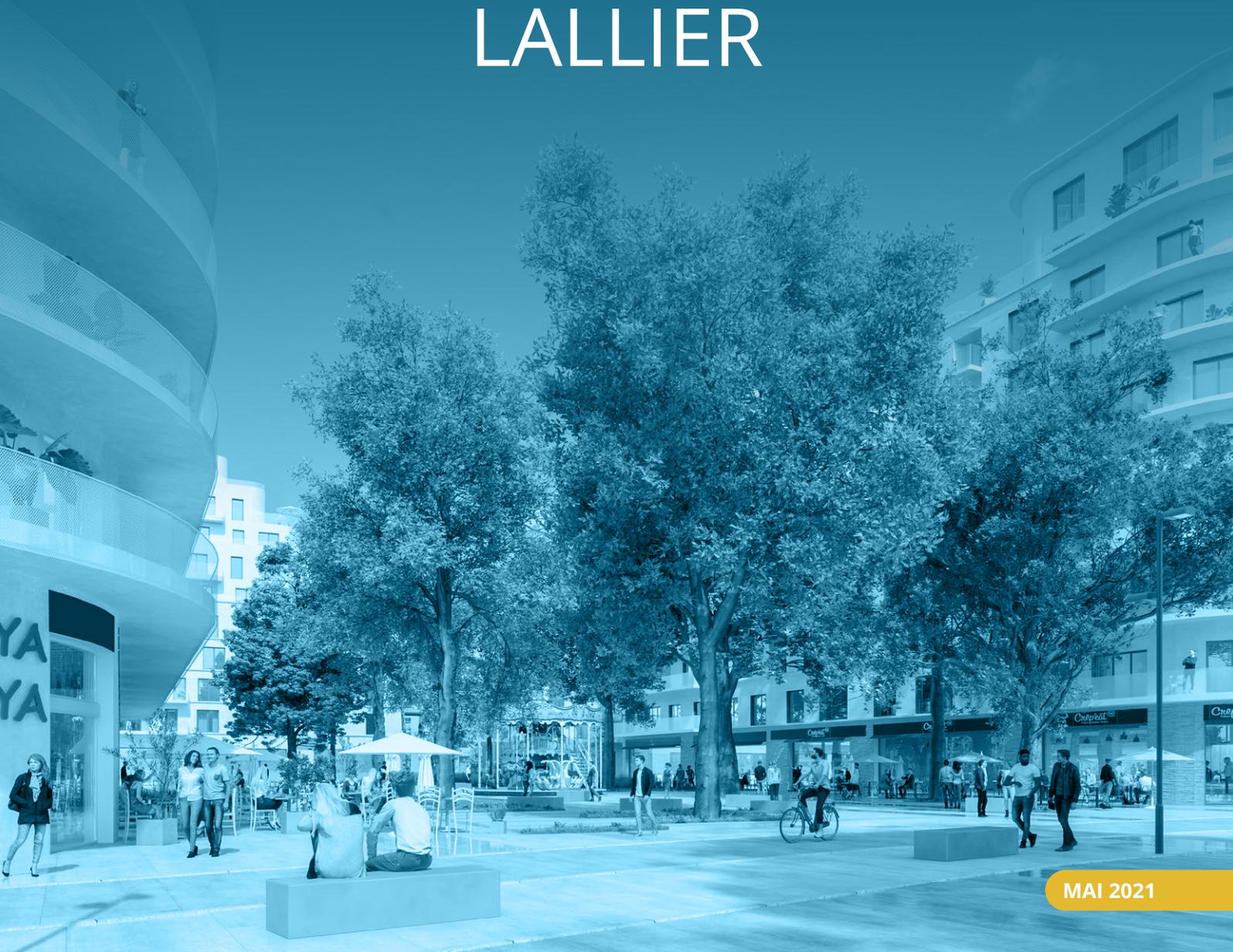


A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

L'HAY-LES-ROSES

GARE DES 3 COMMUNES DE LA ZAC MULTISITES LALLIER



NOTE DE PRÉSENTATION DES MOYENS



UNE ÉQUIPE PROJET EXPÉRIMENTÉE POUR UN PROJET AMBITIEUX

Depuis sa candidature, pour enrichir son équipe et répondre au mieux aux attentes de la ville de l'Haÿ-les-Roses et de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, Eiffage Aménagement s'est entourée des compétences indispensables à la réalisation d'une opération d'aménagement.

Pour ce faire, en addition des experts du Groupe Eiffage, Eiffage Aménagement s'est notamment associé les compétences :

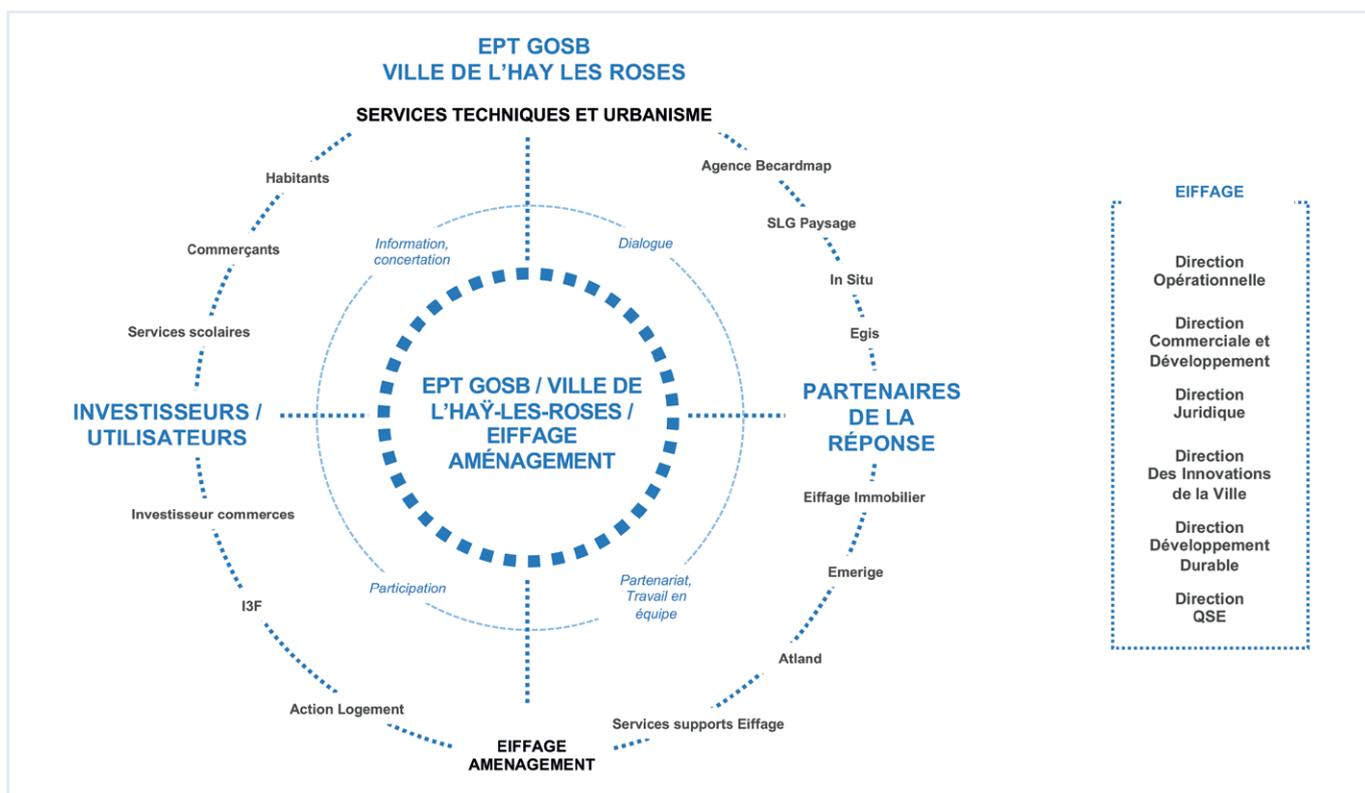
- D'un urbaniste, l'agence Bécard-Map et d'un paysagiste, SLG Paysage pour réinterroger le projet urbain tout en respectant les lignes directrices du plan masse élaboré par l'atelier Choiseul et validé par les partenaires de l'ANRU.
- D'un BET pluridisciplinaire, EGIS, pour ce qui concerne le chiffrage des VRD et la prise en compte du développement durable.
- D'un expert en évictions commerciales, In-Situ, afin d'évaluer le risque financier et temporel inhérent au rachat des commerces rue de Bicêtre.

Il est rappelé que les prestataires auxquels Eiffage Aménagement fait appel pour répondre à cette

consultation sont rémunérés pour leur production. Une fois désigné, l'aménageur se conformera aux principes de la commande publique pour désigner les intervenants de l'opération. D'autre part, ces maîtres d'œuvre et autres prestataires ne seront désignés qu'après validation de la Ville et du concédant.

Eiffage Aménagement s'est également rapproché de trois promoteurs immobiliers Eiffage Immobilier, Atland et Emerige afin de sécuriser le montage financier de l'opération par l'élaboration de bilans de promotion dégagant une charge foncière adéquate à l'aménagement du secteur concédé. Ces promoteurs ne font pas partie du groupement, Eiffage Aménagement assumant seul le rôle d'aménageur de la ZAC. Ils seront en revanche amenés à acquérir des charges foncières de l'opération, sous réserve de l'accord du concédant* ;

Le modèle aménageur-promoteur-constructeur porté par le groupe Eiffage est une garantie pour la collectivité d'avoir une réponse intégrée et efficace pour la réalisation d'opérations complexes. Pour la ZAC Lallier Gare, nous prévoyons qu'Eiffage Immobilier réalise 40 % au maximum des surfaces de logements en accession. Cette disposition est mentionnée dans le projet de Traité de Concession.



UNE ÉQUIPE PILOTÉE PAR UN AMÉNAGEUR DE RÉFÉRENCE

Suite à sa désignation, Eiffage Aménagement mettra en œuvre une équipe centralisée, dédiée au projet. Les membres de cette équipe seront les interlocuteurs privilégiés des collectivités à chaque étape du projet. Les CV des personnes affectées au projet ont été transmis durant la candidature et sont intégrés en annexe du présent cahier.

L'organisation de l'équipe est détaillée ci-dessous. Elle bénéficiera du soutien de l'ensemble des services support d'Eiffage Aménagement et des savoir-faire du Groupe Eiffage afin de garantir réactivité et efficacité dans la mise en œuvre du projet. Elle fait notamment

appel à un Directeur Opérationnel coordonnant l'action d'un binôme sur le volet aménagement et d'un directeur de programmes dédié aux équipements publics et en premier lieu du groupe scolaire devant être livré pour la rentrée 2025.

Cette organisation inspirée de celle mise en œuvre sur la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart a permis de démarrer rapidement le projet et de déposer les 3 premiers permis de construire, dont ceux des équipements publics, moins d'un an après la signature du traité de concession.



Lydie Dujardin
Directeur
Aménagement



Frédéric Lemerre
Directeur
Opérationnel



Philippe Sreih
Directeur de programmes
Responsable des équipements



Pierre-Henri Bélières
Directeur
de programmes



Clément Trebaol
Responsable
Aménagement

Experts Eiffage Aménagement

Direction des Innovation de la Ville

Franck Faucheux
Naoufel Darkaoui

Service QSE

Emilie Boutounet
Adelyne Cano
Pierre Antoine Jujard

Service Juridique

Estelle Poutrel
Etienne Pouliguen

Experts Groupe

Relations Investisseurs

Eric Auterbe

Relations Hôtelières

Vincent Thibault

Urbanisme Commercial

Eric Llamas

Résidences Services Senior

Xavier Millau

Eiffage Aménagement s'appuie sur l'ensemble du savoir-faire du Groupe Eiffage pour mener ses études et ses opérations d'aménagement et notamment sur ses experts internes.

- Le service QSE d'Eiffage Aménagement participe à la définition et au suivi des engagements environnementaux du projet, inspiré de la démarche Éviter-Réduire-Compenser, garantissant ainsi un suivi des engagements à chaque étape du projet et dès sa conception. Le principe de la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » est ainsi respecté puisque l'équipe intervient dès la conception du projet et non, comme cela peut régulièrement être le cas, après le choix d'un projet définitif.
- La Direction des Innovations de la Ville créée en 2019 accompagne Eiffage Aménagement sur les thèmes de la ville durable. De fait, pour la période 2019-2021, la DIV intervient sur :
 - L'immobilier de demain croisant la réponse à la smart-city et la transition digitale portée par la Groupe.
 - Le bas carbone en droite ligne de la stratégie du Groupe visant à réinterroger l'emploi des matériaux, les modes constructifs, les choix économiques, l'intégration de l'économie circulaire.
 - La biodiversité en lien avec le plan d'action Biodiversité du Groupe, visant à intégrer la gestion des eaux pluviales, les îlots de fraîcheur et les nouveaux usages urbains en lien avec la biodiversité à nos projets.
- Les experts internes permettent de garantir une réactivité opérationnelle et des liens institutionnels pour tout un panel de produits plus spécifiques, comme les locaux d'activité, les résidences hôtelières ou l'urbanisme commercial, mais également un interlocuteur dédié logement social, pour ce qui concerne l'aménagement du secteur gare de la ZAC. Ces experts interviennent régulièrement sur les opérations d'aménagement tant pour apporter leur savoir-faire que pour activer les réseaux utiles à la résolution des difficultés rencontrées dans les opérations.

Afin d'enrichir l'équipe opérationnelle interne de tous les savoir-faire nécessaires à la réalisation, Eiffage Aménagement s'attachera les services des compétences de prestataires. Ainsi dès la signature du traité de concession, Eiffage Aménagement lancera les consultations essentielles au démarrage de l'opération :

- Urbaniste,
- Paysagiste,
- Géomètre pour lancer la consultation conception-réalisation des équipements publics
- BE pollution
- BE géotechnique
- BE Environnement/ Loi sur l'Eau

- BE Concertation
- OPC interchantiers
- SPS de ZAC

Enfin, acteur majeur de l'immobilier et de la construction, le groupe Eiffage a des relations partenariales établies avec le groupe 3F. Cette confiance mutuelle constituera naturellement un atout dans l'établissement de la relation partenariale avec cet acteur incontournable du projet.

L'équipe projet ainsi constituée s'organisera autour de quatre thèmes :

■ La thématique conception :

Elle visera à préciser le projet urbain et à le faire évoluer en accord avec les intentions de la ville et selon les propositions formulées dans la présente offre. Ceci permettra la définition d'un projet d'espace public ainsi que le cahier des charges de cession de terrains précisant les qualités architecturales attendues des promoteurs, les attentes en terme de confort des logements ou encore les impératifs environnementaux à intégrer.

■ La thématique économique :

Elle définira les coûts des travaux et des prestations en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement. Elle visera également à expertiser les bilans des promoteurs pour maximiser la charge foncière tout en préservant la qualité des programmes immobiliers. Eiffage Aménagement réalisera le suivi du bilan d'aménagement dont il rendra compte au concédant.

■ La thématique de mise en œuvre de l'opération :

Elle veillera à la bonne conduite de l'opération dans sa phase exécution. Dès le début de la conception l'objectif sera, notamment avec l'OPC désigné, d'établir un phasage de travaux permettant d'une part la tenue des objectifs de livraison des équipements publics et des premiers lots immobiliers et d'autre part la continuité de services du groupe scolaire et du gymnase, ceci en interaction avec la SGP. En amont et tout au long de l'opération, ce pôle prêtera également attention à la trésorerie de l'opération pour optimiser les frais importants engagés par l'aménageur tôt dans la vie de l'opération.

■ La thématique des équipements publics :

Un chargé de projet spécifique d'Eiffage Aménagement sera dédié au suivi de la conception-réalisation des équipements publics. Dès la désignation des prestataires essentiels au démarrage de l'opération d'aménagement, il lancera la procédure de conception-réalisation visant à désigner le concepteur et le réalisateur du groupe scolaire, du gymnase et du parking de la ZAC.

LES MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR

Avec l'appui de cette équipe pluridisciplinaire, Eiffage Aménagement réalisera ses missions d'aménageur, à savoir :

- Mettre en œuvre une démarche de travail collaborative et efficace avec l'EPT GOSB et la Ville détaillée dans la note suivante ;
- Assurer la gestion administrative, technique et financière de l'opération avec l'intervention d'une équipe confirmée ;
- Signer les promesses de vente et acquérir les terrains auprès des différents propriétaires (Ville de l'Haÿ-les-Roses, I3F et SGP), avec le concours d'études notariales spécialisées en immobilier ;
- Mettre en place un partenariat spécifique avec la SGP pour réussir l'opération de valorisation en cohérence avec le projet urbain ;
- Gérer les emprises et bâtis acquis de manière à garantir l'intégrité et la sécurité du site ; outre les prestations de gardiennage usuelles, le groupe Eiffage a les moyens d'intervenir rapidement pour des travaux de sécurisation en urgence ;
- Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la réalisation de l'opération, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicable ;
- Réaliser les études préalables nécessaires à la mise en œuvre du projet : étude d'urbanisme, études environnementales, élaboration des dossiers administratifs et suivi des procédures, animation de la concertation avec les habitants ;
- Faire construire sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics de l'opération et engager la procédure de conception-réalisation dès sa désignation ; Eiffage Aménagement dispose de multiples compétences internes du groupe pour s'assurer de la fiabilité technico-économique du projet ;
- Réaliser les travaux de mise en état du site : démolition, dépollution ;
- Réaliser les travaux d'aménagement des espaces publics en lien étroit avec les collectivités ;
- Céder les lots aménagés destinés à la construction des immeubles d'habitation, dans les meilleures conditions possibles, en collaboration avec les collectivités ;
- Assurer l'entretien et la gestion du site jusqu'à rétrocession des équipements et infrastructures ;
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération.

LA MÉTHODE D'EIFFAGE AMÉNAGEMENT

Les moyens d'un grand groupe au service d'une co-conception de la Ville

Un aménageur présent aux côtés des collectivités, de la SGP et des habitants

- 4 interlocuteurs privilégiés.
- Des experts internes et externes pour assurer le suivi des objectifs du projet.

Un aménageur qui fédère une équipe pour coproduire le projet avec les collectivités et la SGP

- 1 équipe de maîtrise d'œuvre complète.
- 3 promoteurs immobiliers sélectionnés de concert avec les collectivités.
- Des entreprises engagées sur la qualité des réalisations.

Un aménageur qui s'engage sur la bonne exécution de l'opération

- Sur la qualité de l'aménagement du secteur Lallier.
- Sur la tenue des délais de réalisation (notamment des équipements publics).
- Sur les risques qu'il porte pour décharger au maximum la responsabilité des collectivités.
- Sur le respect des coûts de son opération.

ANNEXES



Lydie DUJARDIN

Directrice Aménagement



Formation

2009 - Membre de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

1992 – Institut d'Urbanisme de Sciences Po – Aménagement et développement local

1991 – Ecole d'Architecture de Clermont-Ferrand

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

Directrice Aménagement

EIFFAGE AMENAGEMENT (depuis 2019)

- Management d'une équipe en charge du développement et de la conduite d'opération d'aménagement en Ile-de-France

Directrice du Développement Grands Projets

EIFFAGE AMENAGEMENT (2016-2019)

- Développement de nouvelles opérations d'aménagement en Ile-de-France
- Réponses à concours et appel à manifestation d'intérêt (Inventons la Métropole)
- Recherche de partenariat amont (propriétaire foncier, promoteurs, bailleurs,...)
- Participation à réflexion en matière de développement durable et d'innovations au sein du Groupe

Directrice Régionale IDF Est et Directrice de programme

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER (2011-2015)

- En charge du développement, de la commercialisation et de la gestion des opérations de promotion immobilières sur l'Est de l'île de France (77,94 et 93)

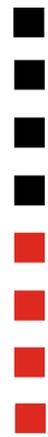
Chef de projets

AFTRP (GRAND PARIS AMENAGEMENT) (2005-2010)

- En charge du développement, montage et gestion d'opération d'aménagement : ZAC Multisites à Vitry sur Seine (5,5 ha), ZAC des Bois Rochefort à Corneilles en Parisis (100 ha) et ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine (12 ha)

Responsable de projets

Au sein de société du groupe Ratp et de la Caisse des Dépôts et Consignation (1993-2005)



Frédéric LEMERRE

Directeur Opérationnel



Formation

Ingénieur de l'Ecole Centrale de Nantes (2003)

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

Directeur Opérationnel

EIFFAGE AMENAGEMENT (depuis 2020)

- Depuis 2019 : L'Haÿ-les-Roses – ZAC Entrée de Ville Paul Hochart – Quartier mixte (logements, commerces) de 61 000 m² SDP – Réalisation d'un groupe scolaire et d'un gymnase
- Depuis 2018 : Claye-Souilly – ZAC du Bois des Granges – Quartier mixte (logements, équipements, commerces) de 50 000 m² SDP
- Depuis 2017 : Pontoise – Cour des Marchandises – Quartier mixte (logements, commerces, résidence service, crèches) de 20 000 m² SDP
- Depuis 2019 : Pantin – Réalisation de 72 logements et un Centre Médico-Social

Directeur de Programmes

EIFFAGE AMENAGEMENT (2017-2019)

- Gestion d'opérations d'aménagement :
 - Gentilly – ZAC Lénine – Quartier mixte (logements dont 30% LS, résidence étudiante, gymnase) de 35 000 m² SDP
- Développement et montage d'opérations :
 - L'Haÿ-les-Roses – ZAC Entrée de Ville Paul Hochart
 - Vannes – Aménagement de la rive gauche du port
 - Caen – Aménagement du secteur Clemenceau (ex-CHR)
 - Nîmes – Aménagement de la ZAC du Mas Lombard
 - Toulouse – Aménagement d'un pôle commercial Boulevard d'Atlanta
 - Tremblay-en-France – Colisée : réalisation d'une salle de spectacle de 10 000 places et de 120 000 m² SDP de programmes tertiaires et hôteliers.

Responsable d'opérations

SEQUANO AMENAGEMENT (2011-2017)

ZAC des Docks de Saint-Ouen : 5000 logements, 300 000 m² SDP de bureaux, 68 000 m² de commerces et activité, 68 000 m² d'équipements, un parc urbain de 12 Ha.

Philippe SREIH

Directeur de Programmes



Compétences clés

Formations

Ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics de Paris (ESTP / 2006)

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

Directeur de Programmes

EIFFAGE AMENAGEMENT (depuis septembre 2019)

- Depuis septembre 2019 : Châtenay-Malabry (92) – ZAC LaVallée – Quartier mixte (logements, commerces, bureau siège social de LIDL) de 219 000 m² SDP – Equipements Publics : groupe scolaire, collège et parking public d'infrastructure.

Directeur de Travaux

EIFFAGE CONSTRUCTION GRANDS PROJETS (2016-2019)

- Gestion d'opérations de travaux :
 - Parc des Expositions à Porte de Versailles (75) – Restructuration lourde du Bâtiment 7 – 135 M€ HT (Client : UNIBAIL / VIPARIS)
 - La Défense (92) – Window – Restructuration lourde du bâtiment RTE au-dessus du centre commercial « les 4 Temps » - 115 M€ HT (Client : GROUPAMA)
- Etudes de Prix / Conception :
 - La Défense (92) – Tours SISTERS – Etudes et faisabilité de la construction neuve de 2 tours de bureaux et hôtel de luxe (Client : UNIBAIL)

Conducteur de Travaux Principal

EIFFAGE CONSTRUCTION GRANDS PROJETS (2014-2016)

- Gestion d'opérations de travaux :
 - La Défense (92) – Tour MAJUNGA – Construction neuve de bureaux – 200 M€ HT (Client : UNIBAIL)
- Etudes de Prix / Conception :
 - La Défense (92) – Tour TRINTIY – Etudes et faisabilité de la construction neuve d'une tour de bureaux (Client : UNIBAIL)

Conducteur de Travaux

EIFFAGE CONSTRUCTION GRANDS PROJETS (2007-2014)

- Gestion d'opérations de travaux :
 - Evry (91) – Centre Hospitalier Sud Francilien – Construction neuve d'un centre hospitalier de 1100 lits en PPP – 280 M€ HT de travaux (Client : HEVEIL)



Pierre-Henri BELIERES

Directeur de Programmes



Compétences clés

Formations

2010 – 2011 ENPC – Master Aménagement et Maitrise d'Ouvrage Urbaine

2005 – 2010 ENSNP – Ingénieur Paysagiste

2003 – 2005 Ecole du Breuil – BTS Aménagement Paysager

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

Directeur de Programmes

EIFFAGE AMENAGEMENT (depuis 2020)

Gestion d'opération d'aménagement en phase opérationnelle :

- ZAC du Bois des Granges – Quartier mixte (logements, équipements, commerces) de 50 000 m² SDP
- Pontoise – Cour des Marchandises – Quartier mixte (logements, commerces, résidence service, crèches) de 20 000 m² SDP

Gestion d'opérations d'aménagement en phase développement et concours :

- Consultation pour la concession d'aménagement de la ZAC Lallier à L'Haÿ-les-Roses.

Chef de projet (2015 – 2018) – Responsable d'opération (2019-2020)

SEQUANO AMENAGEMENT (2015-2020)

Gestion d'opérations d'aménagement :

- Zac de la Petite Arche à Achères (16 ha et 30 M€),
- Concession PRU centre-ville de Montfermeil (19 M€),
- Concession PRU Pavillons-sous-Bois (5 ha et 35 M€),
- Zac de Montauban à Coubron (5 ha et 10 M€).

Ingénieur chargé d'opération

EPA MARNE (2012-2015)

Gestion d'opérations d'aménagement :

- Zac Cité Descartes à Champs-sur-Marne (85 ha et 70 M€),
- Zac du centre-ville à Bussy-Saint-Georges (50 ha et 50 M€),
- Zac Léonard de Vinci à Bussy-Saint-Georges (15 ha et 20 M€).

Clément TREBAOL

Responsable de Programmes



Formation

2014 – 2017 Ingénieur ESTP – Bâtiment et Ville Durable

2012 – 2014 CPGE MP – Lycée Michelet

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

Responsable de Programmes

EIFFAGE AMÉNAGEMENT (depuis 2020)

Gestion d'opération d'aménagement en phase opérationnelle :

- ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart » à l'Haÿ-les-Roses : Maitrise d'ouvrage d'un groupe scolaire de 25 classes en conception-réalisation

Fonctions transverses :

- Référent plateforme Sharepoint Eiffage Aménagement
- Référent communication réseaux sociaux Eiffage Aménagement
- Référent processus qualité iso Eiffage Aménagement

Responsable Développement

EIFFAGE AMÉNAGEMENT (2017-2020)

Gestion d'opérations d'aménagement en phase développement et concours :

- Consultation pour la concession d'Aménagement de la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart » à l'Haÿ-les-Roses jusqu'à la signature du traité de concession.
- Appel à projet Inventons la Métropole 2 sur le site de Chelles – Castermant
- Développement de l'opération de la ZC du Bois des Granges à Claye-Souilly (77) jusqu'à la signature du traité de concession
- Consultation pour la concession d'Aménagement de la Caserne Pion à Versailles
- Consultation pour la concession d'Aménagement du secteur Locarno à l'Haÿ-les-Roses

Fonctions transverses :

- Référent plateforme Sharepoint Eiffage Aménagement
- Référent communication réseaux sociaux Eiffage Aménagement
- Référent processus qualité iso Eiffage Aménagement

Stagiaire conducteur de travaux

EIFFAGE CONSTRUCTION TERTIAIRE 2016 (3 mois)

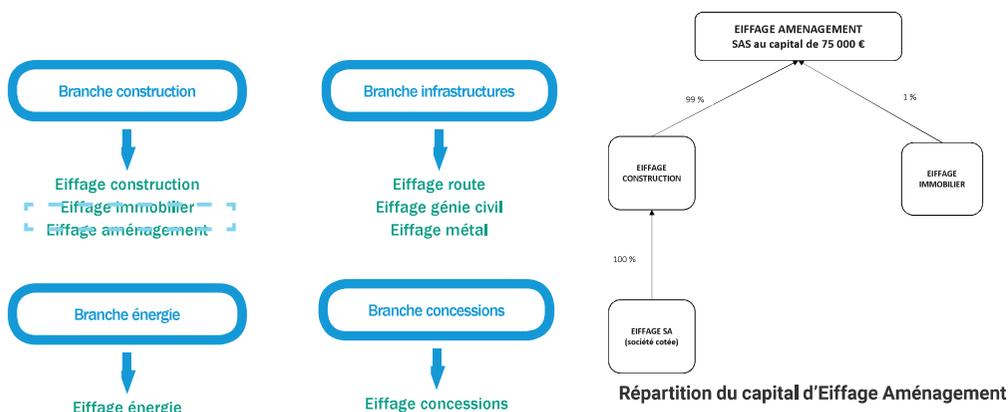
A. PRÉSENTATION DE LA STRUCTURE JURIDIQUE ET DU RATTACHEMENT AU GROUPE D'EIFFAGE AMÉNAGEMENT

Le groupe Eiffage exerce ses activités à travers sept métiers eux-mêmes rattachés à 4 branches : construction, immobilier, génie civil, routes, métal, énergie et concessions.

3e major français et 5e européen du BTP et des concessions, avec plus de 100 000 chantiers en 2018 en France et à l'international, Eiffage est l'un des leaders européens du BTP et des concessions.

Les 70 400 collaborateurs de notre Groupe exercent leur activité à travers les métiers de la construction, de l'immobilier, de l'aménagement, du génie civil, du métal, de la route, de l'énergie systèmes et des concessions.

Eiffage Aménagement est rattaché à la Branche Construction comme présenté ci après.



Viaduc de Millau

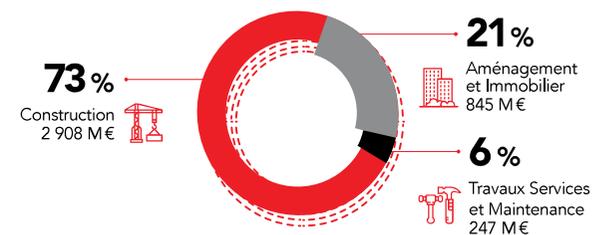
CONCESSION D'AMÉNAGEMENT / ZAC LALLIER / L'HAÏ-LES-ROSES

B. PRÉSENTATION DE LA BRANCHE EIFFAGE CONSTRUCTION

Création de nouveaux quartiers ou aménagement des cœurs de ville, promotion immobilière, construction et rénovation – des travaux de maintenance à la réalisation de grands projets : Eiffage Construction est un acteur majeur du bâtiment, offrant une synergie entre ses différents métiers et un modèle unique d'expertises intégrées.

Aménagement urbain, promotion immobilière, construction, maintenance et travaux services : branche bâtiment d'Eiffage, Eiffage Construction s'appuie sur 4 métiers complémentaires pour proposer une offre globale et maîtrisée. Celle-ci lui permet d'accompagner les projets les plus ambitieux – en France et en Europe – et de faire preuve d'anticipation et de réactivité sur tous les marchés.

■ RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2018 PAR MÉTIER



- 11 140** collaborateurs
- 5** pays d'implantation
- 10** Directions régionales
- 1** Direction Grands Projets
- + 80** établissements en France



Grand Hôtel Dieu - Lyon

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT / ZAC LALLIER / L'HAÏ-LES-ROSES

C. PRÉSENTATION D'EIFFAGE AMÉNAGEMENT

La société EIFFAGE AMÉNAGEMENT, aménageur d'espaces urbains aux côtés des collectivités **depuis plus de 35 ans.**

EIFFAGE Aménagement mène des opérations d'aménagement dans le cadre de l'intérêt général auprès des collectivités.

La force de notre société repose notamment sur **l'intégration étroite d'EIFFAGE Immobilier, promoteur immobilier de premier plan et d'EIFFAGE Construction, grande entreprise générale de construction.**

C'est cette organisation fluide, au travers de sa capitalisation d'expériences, qui permet à EIFFAGE Aménagement, comme à chaque élément du groupe, de faire appel à l'interlocuteur compétent (pour un conseil, une assistance, auprès des bureaux d'études, ou des opérationnels) et de mobiliser toutes ses ressources, quel que soit le domaine concerné par l'opération à mener.

EIFFAGE AMÉNAGEMENT réalise, en tant qu'aménageur concessionnaire ou opérateur pour le compte de Villes, de SPLA, de Maîtres d'Ouvrages sociaux ou privés, des opérations d'aménagement variées et nombreuses.

À ce titre, EIFFAGE AMÉNAGEMENT justifie d'une maîtrise :

- des procédures d'urbanisme (PLU, schémas directeurs),
- des outils d'aménagement (ZAC, lotissements, permis d'aménager, permis valant division, permis de construire...),
- du développement foncier (acquisitions amiables, portages, remembrements, procédures d'expropriation, DUP, DPU),
- du projet urbain partenarial (PUP),
- des mécanismes juridiques (divisions foncières, divisions en volumes, VEFA, contrats).

EIFFAGE Aménagement travaille par ailleurs avec d'autres promoteurs et des bailleurs sociaux.

À ces différents savoir-faire s'ajoute la capacité du groupe à mobiliser à ses côtés des architectes réputés, des investisseurs aussi bien français qu'étrangers et divers spécialistes.

EIFFAGE AMÉNAGEMENT a commercialisé depuis sa création, après montage et Aménagement, environ **1 200 000 m² de SDP** (bureaux, logements en accession à la propriété, logements locatifs sociaux, commerces, hôtels, résidences personnes âgées,...).



ZAC des Hauts de Joinville - Joinville-le-Pont

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT / ZAC LALLIER / L'HAY-LES-ROSES

D. MOYENS D'EIFFAGE AMÉNAGEMENT

La société EIFFAGE Aménagement est constituée d'une équipe d'environ 40 personnes opérationnelles en constante augmentation regroupant toutes les compétences nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement objet du dossier de consultation.

Cette équipe est décomposée de la manière suivante :

- Un Directeur Général
- Trois assistantes
- Quatre équipes opérationnelles

Ces équipes se caractérisent par leur pluridisciplinarité, en incluant des personnes qualifiées et de formations et sensibilités à la fois différentes et complémentaires.

Chaque personne de l'équipe dispose d'un dispositif de formation personnalisé, d'un équipement informatique performant et mis à jour régulièrement, d'un véhicule, d'un abonnement Fréquence et d'un téléphone professionnel ce qui nous permet d'être entièrement disponibles et mobiles.

EIFFAGE Aménagement possède des moyens informatiques importants et performants, ainsi que des locaux récents comprenant des salles de réunions et un auditorium entièrement équipés.

Situé proche de Paris, à Vélizy-Villacoublay, le CAMPUS d'EIFFAGE abrite la filiale EIFFAGE Aménagement tout comme EIFFAGE Immobilier et de nombreux autres services (direction juridique, financière, comptable, commercial et techniques), ainsi que tous les métiers du groupe en plus de la Construction : Métal, Energie, Route, Concession et Génie Civil.

Cette diversité des métiers au sein d'un environnement de travail commun, permet à l'équipe d'Eiffage Aménagement de disposer d'une assistance globale sur de nombreux sujets.



Quartier de Seine - Asnières-sur-Seine

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT / ZAC LALLIER / L'HAY-LES-ROSES



Fabienne Remyse
Assistante de Nicolas Gravit
Direction de Lydie Dujardin
Direction de Brigitte Outrey



Océane Simonin
Assistante
Direction de Delphine Bouttier et Sofiane C
Direction de Christian de Firmas



Nicolas Gravit
Directeur Eiffage Aménagement



Matey Karassimeonov
Directeur des relations
institutionnelles



Franck Faucheux
Directeur des Innovations
de la Ville



Naoufel Darkaoui
Chargé d'Innovations



Brigitte Outrey
Directrice Grand Projet
Chatenay-Malabry



Christian de Firmas
Directeur Aménagement



Lydie Dujardin
Directrice Aménagement



Valérie Dioré
Directrice Opérationnelle



Franck Faucheux
Directeur Innovations



Aline Detry
Directrice Opérationnelle



Delphine Bouttier
Directrice Opérationnelle



Sofiane Chikh
Directeur Développement



Frédéric Lemerre
Directeur Opérationnel



Julien Sarthe
Directeur de programmes



Philippe SREIH
Directeur de programmes



Nicolas Dubois
Directeur de programmes



Guillaume Chambras
Directeur de programmes
adjoint



Marie Courtefois
Directrice de programmes



Stéphanie Graal
Directrice de programmes



Guillaume Dézert
Directeur de programmes



Pierre-Henri Bélières
Directeur de programmes



Imane Bouderbala
Responsable de
programmes

En recrutement
Responsable de
programmes



Anaïse Radière
Responsable de
programmes



**Anne-Hélène
Bouthors**
Responsable de
programmes



Augustin Genevois
Responsable de
programmes



Baptiste Larcher
Responsable de
programmes



Quentin Picquart
Responsable de
programmes



Sophie Ridène
Responsable de
programmes



Manon Audit
Responsable de
programmes



Marine Da Silva
Responsable de
programmes



Mark Moulines
Responsable
développement



Maxence Ponche
Responsable
développement



Sophie Daguzé
Responsable de
programmes



Clément Trebaol
Responsable de
programmes



Antoine Poisson
Responsable de
programmes



Charline Clément
Responsable
développement



Bruno Morleo
Responsable
développement

NOTE DE MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL AVEC L'EPT, LA VILLE ET LES POPULATIONS



Un projet tel que l'aménagement du secteur Lallier présente de forts enjeux urbains et politiques et rassemble un large nombre d'acteurs publics (EPT, ville, ANRU,...) et privés (aménageur, promoteurs,...) unis dans un but commun, produire la ville de demain. La réussite de l'aménagement de ce secteur, formalisé dans le protocole de préfiguration du NPNRU Lebon-Lallier-Hochart, nécessite non seulement une intervention à l'échelle du secteur Lallier mais également à l'échelle des trois quartiers constituant le NPNRU et même à l'échelle plus large du « territoire de référence » dans l'optique de structurer ces projets entre eux et avec le grand territoire. Ceci afin de faire du secteur Lallier une part intégrante de la ville et du territoire de demain, ouvert sur l'Île-de-France par les nouvelles mobilités déployées qu'elles soient douces ou plus lourdes.

Intervenir dans un projet partenarial

Comme c'est le cas sur le secteur Hochart, Eiffage Aménagement s'inscrit dans une démarche de co-conception avec l'EPT, la ville et les partenaires signataires du protocole de préfiguration afin **d'assurer à chaque instant la synergie entre acteurs permettant d'atteindre les objectifs de l'opération.**

Eiffage Aménagement sera l'interlocuteur unique de l'EPT et de la Ville pour garantir une gouvernance efficiente de l'opération d'aménagement du secteur Lallier.

Ainsi, trois niveaux de pilotage parallèles et complémentaires rassemblant les différents acteurs du programme de renouvellement urbain ont été identifiés, auxquels Eiffage Aménagement participera à la discrétion de la ville et de l'EPT.

- Le comité de pilotage, titulaire des décisions politiques, qui se réunit à minima deux fois par an.
- Le comité technique, se réunissant un mois avant le comité de pilotage, garantit l'interface et la coordination entre l'EPT, la ville et l'aménageur, conformément aux décisions prises lors des comités stratégiques de pilotage de la ZAC Lallier comme exposé ci-après.
- Le groupe projet Lebon-Lamartine-Hochart-Lallier, se rassemblant autant que nécessaire, et visant à assurer la coordination des différents secteurs du NPNRU et de garantir l'atteinte des objectifs de l'ANRU. Ce groupe projet permet de garantir la

structuration programmatique des projets comme exposé en préambule. Ils visent également à suivre la concordance calendaire des différents projets à l'échelle du NPNRU. Le projet Lallier viendra se raccrocher aux outils de suivi communs mis en œuvre par l'ANRU à l'échelle du secteur Lallier et des opérations limitrophes comme le relogement et la démolition de l'habitat 3F, la livraison du groupe scolaire Paul Hochart ou la démolition des barres d'immeuble du secteur Lebon. L'ANRU participant financièrement à chacune des opérations de ce NPNRU, ce groupe projet vise également à garantir une collaboration économique fine dans le suivi financier des opérations.

Eiffage Aménagement contribuera à alimenter ces différentes instances en partageant les informations nécessaires à une bonne coordination technique et calendaire de l'opération, en lien avec l'équipe projet et ses prestataires, notamment l'OPC.

Pour l'aménagement du secteur gare de la ZAC Lallier, il est proposé de reconduire la méthodologie de travail déjà mise en œuvre avec la ville de l'Haÿ-les-Roses sur la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart ». A ce titre 3 niveaux de comité seront organisés en interface avec les comités de pilotage du NPNRU.



Les Comités Opérationnels

Ces comités bimensuels sont organisés avec les services municipaux, l'EPT et les partenaires sollicités par l'aménageur. Ils ont pour objet de restituer la synthèse des avancées des 4 thèmes de travail présentés dans la note de présentation des moyens. L'ordre du jour de chaque comité sera arrêté au début de chaque trimestre, mais pourra évoluer en fonction des exigences de l'opération. La liste des participants sera établie avec le pilote de l'opération. Ce comité a pour vocation d'être l'instance

d'échange technique principale du projet (information sur l'avancement, présentation des éléments d'aide à la décision nécessaires pour définir les orientations du projet, préparation des comités stratégiques et des comités décisionnels, sélection des prestataires, présentation du CRACL,...). Il vise également à garantir la coordination des différents intervenants pour que le projet progresse de manière efficace.



Maquette de travail du projet urbain de la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart »

Pour ce qui concerne le suivi de la réalisation des équipements publics, il est proposé d'organiser, selon les besoins, des comités opérationnels spécifiques. Leur fréquence variera en fonction des séquences de l'opération. Ils seront nécessairement plus nombreux aux

étapes-clés de validation et en particulier au moment du choix de l'équipe de conception-réalisation, pour la validation de l'APD et en préparation de la réception. Cette liste n'est bien entendu pas exhaustive.

Les Comités Stratégiques

Ces comités sont organisés une fois par mois, dans la continuité d'un comité opérationnel et hors de la présence des prestataires de l'aménageur. En présence de la ville et de l'EPT ils visent à définir les objectifs, valider les différentes phases du projets (rendus, désignation de prestataires, validation de négociations foncières, ...) et à contrôler le bon déroulement financier de l'opération.

Les Comités Décisionnels

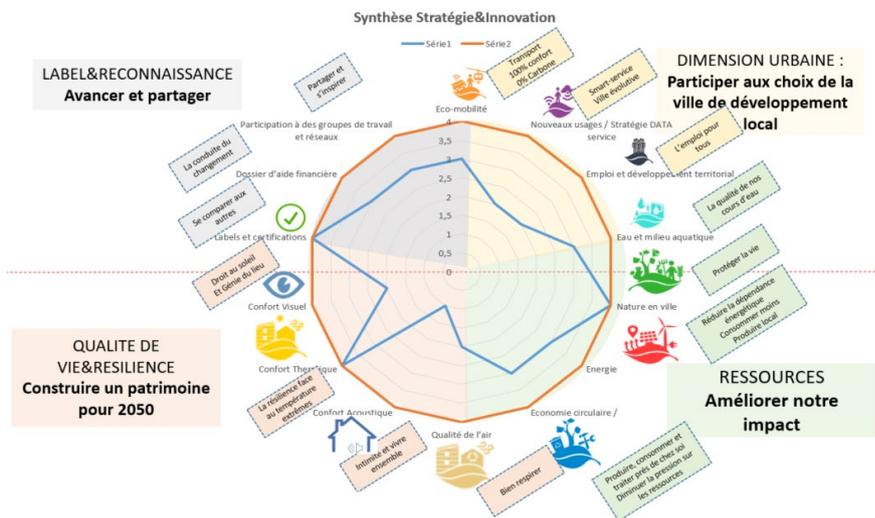
Ces comités sont organisés trimestriellement. Ils permettent de rapporter l'avancement général du projet aux instances décisionnelles, en présence des élus. Ils sont également l'occasion d'arrêter les arbitrages essentiels à la suite de l'opération comme :

- La validation des phases du projet comme l'AVP ou le PRO des espaces publics par exemple ;
- Les choix de communication et d'information autour du projet ;
- La sélection du groupement de conception-réalisation des équipements publics ;
- La validation des différents projets de construction préalablement au dépôt des permis de construire ;
- La validation des étapes du projet d'espaces publics.

Suivi et évaluation des objectifs

Eiffage Aménagement atteste d'un management certifié suivant les normes ISO 9001 et 14001. Ces certifications démontrent la capacité d'Eiffage Aménagement à piloter l'opération de Lallier gare suivant une méthodologie éprouvée et tenant compte de ses aspects environnementaux.

La méthodologie des certifications ISO 9001 et 14001 permet à Eiffage Aménagement de s'engager plus facilement dans d'autres démarches telles que la labellisation Écoquartier.



Suivi et pilotage du projet

Plus spécifiquement, afin d'obtenir les certifications et label visés, le pilotage environnemental du projet se décline de la manière suivante :

- La mise en place du système de management responsable de l'opération ;
- La définition des objectifs Développement Durable du quartier, sur la base :
 - des attentes des parties intéressées (Ville de L'Haÿ-les-Roses, gestionnaire, futurs utilisateurs...);
 - de l'analyse environnementale du site et de l'existant présentée en annexe et définissant les contraintes législatives et réglementaires.

Ces objectifs Développement Durable permettront de répondre aux 20 engagements de la Charte des Éco-Quartiers avec :

- La mise au point d'un profil environnemental pour les bâtiments et les niveaux de performances visés ;
- La réalisation de cahiers des charges environnements pour les espaces publics et les promoteurs immobiliers ;
- L'évaluation de la performance environnementale globale du projet à ses différentes phases à l'aide d'outils de suivi et de contrôle pertinents :
 - En phase conception pour les espaces publics et pour chaque PC avec des revues de PC et de projet espaces public ;
 - En phase DCE pour les espaces publics et les lots avec des revues des DCE ;
 - En phase chantier avec des visite chantiers espaces publics et lots ;
 - En phase livraison avec des bilans de chantier.

- La mise en œuvre d'actions permettant de respecter les objectifs Développement durable fixés et les modifications de pratiques nécessaires pour les atteindre ;
- Le suivi du respect de la charte chantier à faibles nuisances d'Eiffage Aménagement en phase travaux ;
- Des bilans annuels et un bilan global en fin d'opération de la démarche Écoquartier ;
- Une enquête de satisfaction auprès des utilisateurs ;
- La publication d'un guide d'entretien et d'utilisation des espaces publics et des logements à destination des habitants ;
- La mise en place d'un dialogue entre les différents acteurs et d'une concertation avec les habitants de la commune.

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Environnementale

Un AMO Développement Durable missionné pour le projet d'aménagement accompagnera Eiffage Aménagement et les collectivités dans la définition des objectifs Développement durable ainsi que lors de la présentation de ces enjeux aux différentes parties prenantes avec :

- Une analyse de l'état initial : analyse territoriale, socio-économique, environnementale et technique, analyse des documents tels que le PADD, l'Agenda 21, le PLU ;
- Le choix et la contractualisation des objectifs, la hiérarchisation des enjeux de développement durable du projet, l'accompagnement pour la détermination des objectifs de développement durable ;

- La conception du projet en intégrant le développement durable, profils environnementaux des bâtiments, cahiers des charges environnementaux pour les lots et espaces publics, suivi des actions de développement durable ;
- La coordination environnementale du chantier ;
- Le bilan environnemental et sa capitalisation.

Le suivi et l'évaluation des objectifs seront assurés à chaque phase (conception, réalisation, et réception) par l'AMO DD.

Les promoteurs immobiliers devront aussi avoir recours à un AMO HQE pour justifier de l'atteinte des exigences imposées dans le cahier des prescriptions environnementales.

Eiffage Aménagement s'appuiera de plus sur ses outils internes du système de management ainsi que sur les compétences de sa Direction Qualité & Environnement en tant que conseil HQE.

Ce suivi permettra à Eiffage Aménagement de vérifier la cohérence des objectifs Développement durables avec le projet ainsi que le respect des 20 engagements de la Charte ÉcoQuartier tout au long de l'opération.

Maitrise des risques environnementaux

La stratégie développement durable d'Eiffage Aménagement ne peut se dissocier d'une maîtrise des risques environnementaux et biodiversité du projet. Eiffage Aménagement sera accompagné en interne par son pôle Environnement réglementaire et Biodiversité qui a déjà identifié plusieurs enjeux sur ce site à la lecture notamment de l'Étude d'Impact Environnementale :

- **Gestion des EP et limiter l'imperméabilisation des sols**
Eiffage a pleinement conscience des enjeux autour de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des surfaces sur le projet. Il a été intégré dans l'offre paysagère un principe de gestion des eaux pluviales

à ciel ouvert via des noues plantées et des surfaces perméables afin de :

- Éviter le ruissellement des petites pluies en les gérant « au plus près » ;
- Déconnecter les eaux pluviales des réseaux pour éviter leur surcharge et les diriger vers les espaces verts ;
- Réduire l'impact des pluies plus fortes sur les réseaux, en tamponnant et en stockant ;
- Anticiper la gestion des eaux pluviales dès que possible dans le projet, y compris pour les pluies les plus importantes.

■ Intégration des mesures ERC, notamment au niveau Biodiversité

Plusieurs éléments concernant les mesures éviter-réduire-compenser ont été analysés dans l'étude d'impact. Le projet paysager intégrera ces éléments, des provisions ont notamment été prévues dans le bilan d'aménagement pour plusieurs passages de chiropterologie, ornithologie et phytologies.

■ Économie circulaire

Il existe un fort enjeu d'économie circulaire. En effet, avec le volume à démolir, le site pourrait représenter un gisement de ressource intéressant à réutiliser s'il est détruit de façon méthodique. Cet enjeu pourrait représenter un investissement en terme de temps et d'organisation mais pourrait être financièrement et environnementalement intéressant, en effet, l'expérience menée sur l'opération Lavallée à Chatenay-Malabry a montré :

- Une réduction de l'impact carbone ;
- Une réduction du nombre de camions à circuler dans la ville et sources de nuisances.

Des sujets comme le ré-emploi de mobilier ou de matériaux seront considérés comme des enjeux forts et pourront bénéficier d'un traitement tout particulier pour les nouveaux bâtiments. Ces thématiques sont plus largement abordées dans la note de mise en œuvre de l'opération, la mise en place d'une ressourcerie pour donner une nouvelle vie à certains mobilier de l'école (meuble, portes, luminaires,...) pourrait également être l'occasion de créer un lieu d'échange pour les L'Haÿssiens au sein du projet.

Participation et concertation du public

Une opération d'aménagement en milieu urbain dense comme celle du secteur Lallier nécessite une stratégie de communication efficace avec le public.

Il s'agit d'intégrer l'ensemble des riverains pour les préparer à l'émergence d'un nouveau quartier emblématique à l'est de l'Haÿ-les-Roses et à l'arrivée de la gare des trois communes. Il s'agit :

- De renforcer l'acceptabilité sociale ;
- De permettre aux L'Haÿssiens d'adhérer au projet ;
- D'impliquer l'ensemble des parties l'ensemble des usagers actuels du quartier (habitants, enseignants, écoliers, commerçants, futurs habitants).

Les éléments de participation et de concertation proposé s'inscrivent dans la démarche initiée par la ville, ils seront réalisés en accord avec la municipalité afin de favoriser l'acceptabilité du projet d'aménagement qui aura par sa gare et son nouvel équipement sportif un rayonnement important..

Trois axes de concertation sont proposés dans la présente offre et seront déclinés en phase opérationnelle par un partenaire spécialisé dans le domaine de la concertation :

- Mettre en valeur l'attractivité du nouveau quartier ;
- Informer la population sur les éléments du projet : son programme, ses destinations, ses invariants, son calendrier, ...
- Entretenir la mémoire du lieu ;
- Animer le site en impliquant la ville, les acteurs du projet, les usagers futurs.



Mettre en valeur le quartier

La transformation du quartier s'initie dès le début de l'opération par un changement d'image. Cette démarche déjà engagée par le chantier du métro doit se poursuivre avec la mise en valeur du projet urbain.

La définition d'une charte graphique est le point de départ de ce changement d'identité. Elle sera établie en lien avec la Ville au démarrage de l'opération et se déclinera sur l'ensemble des supports graphiques : palissades, panneaux de communications, flyers...

Elle s'imposera également aux promoteurs de l'opération pour garantir la cohérence d'ensemble de la mise en valeur du quartier.

Des événements particuliers pourront aussi donner lieu à des rassemblements : démolitions des bâtiments I3F, première pierre puis inauguration de l'îlot d'équipements, premier arbre... Ces moments marquent les étapes de la transformation et permettent aux riverains de s'approprier progressivement le nouveau quartier.

Informar la population

Après sa désignation, Eiffage Aménagement et les partenaires désignés rentreront dans une phase de co-conception du projet urbain. Dans la lignée de la démarche initiée par la ville, il est essentiel de pouvoir continuer à informer les L'Haÿssiens aux étapes clés du projet. Ainsi, ils pourront découvrir le futur groupe scolaire et le gymnase une fois le groupement de conception-réalisation désigné. Le projet de nouvelle place commerçante pourra leur être dévoilé, tout comme la future promenade les invitant à déambuler jusqu'au square réaménagé.

Nous avons pu constater en assistant en réunion publique que l'aménagement de ce secteur cristallisait beaucoup d'attention et de souhaits de participation :

- De la part des habitants du quartier ;

- De la part des habitants des alentours (résidant pour la plupart dans un tissu pavillonnaire).



Réunion publique du 29 septembre 2020

Le point important de cette première étape est de donner envie aux L'Haÿssiens de s'intéresser et de s'engager dans le projet. Le « story-telling », la manière de conter le projet, est donc essentiel.

En plus des étapes de concertations règlementaires, différents lieux et formats d'échanges pourront être organisés de concert avec la ville : rencontres informelles, café projet, ateliers, porte à porte, ...

Entretenir la mémoire du lieu

Le secteur concédé est un lieu de mémoire non seulement pour les habitants qui y ont vécu mais également pour l'ensemble des L'Haÿssiens ayant pu fréquenter son groupe scolaire. Nous souhaiterions pouvoir donner la parole à ces personnes et partager leurs expériences du quartier. Outre les affichages classiques de perspectives et d'informations sur le projet le long des palissades de chantier, nous souhaiterions pouvoir afficher des portraits et des témoignages d'usagers passés ou présents du quartier. Il nous paraît important que les L'Haÿssiens se retrouvent dans ce nouveau quartier, qu'ils soient fiers d'y avoir vécu ou de l'avoir fréquenté et qu'ils puissent partager ce sentiment.

Animer le site

Tout au long du projet, il nous apparaît important d'animer ce site qui constitue un nexus à l'échelle de l'est de la commune et d'être présents aux côtés de la collectivité et des habitants.

Ainsi une présence hebdomadaire sur site d'au moins une personne de l'équipe d'aménagement d'Eiffage sera garantie au plus tôt et tout au long du projet.

Dans un premier temps, nous proposons d'investir la future salle polyvalente du lot 2-3 de la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart » fin 2022, avant sa rétrocession à la Ville. À partir de 2024, nous occuperons une cellule commerciale vide du lot 1 du secteur Lallier avant d'installer notre permanence au sein du futur équipement de quartier en pied du lot 5A.

Suivi et évaluation des objectifs - Précisions

Pour mettre en œuvre son système de management certifié ISO 9001 et 14001, Eiffage Aménagement met en place un certain nombre de processus, de jalons et de retour d'expérience tout au long de ses opérations d'aménagement dans une optique d'amélioration continue. Ces opérations sont constituées de 3 grandes phases : développement, conception, réalisation. Les processus internes à ces trois phases déployés pour suivre et évaluer la bonne exécution du projet d'aménagement sont décrit ci-dessous. Ils sont jalonnés de plusieurs points d'arrêts permettant de s'assurer de la conformité des éléments produits avec les attentes de la collectivité, et ce à des étapes clés de l'opération.

Phase conception



La conception urbaine du projet est le fil conducteur majeur de la conception de l'opération à son démarrage. Le projet urbain est travaillé en étroite relation avec la Collectivité, pendant des séances de travail régulières, et avec l'appui d'outils telle que la maquette physique d'études du projet ou les plans des équipements. Au terme du travail avec les services, c'est au maire qu'il appartiendra de donner son aval au projet urbain proposé ainsi qu'au projet d'équipement.

Pour l'aménagement

En parallèle, nous mènerons plusieurs études nécessaires à la conception du projet et à la mise en œuvre des procédures. Il s'agit en particulier de l'ensemble des études nécessaires à la rédaction du dossier de réalisation de la ZAC et aux procédures environnementales. Les hypothèses et conclusions de ces études sont présentées à l'avancement aux services de la Collectivité, et des précisions et adaptations de projet en découlant sont proposées.

La cohérence du projet urbain, des études opérationnelles, des objectifs environnementaux et des innovations, et du montage opérationnel est vérifiée à l'occasion de la validation du dossier de réalisation de la ZAC et du dossier d'étude d'impact. Il s'agit d'un point d'arrêt important, partagé avec la Collectivité, et qui définit les modalités de réalisation du projet.

Nous rédigerons en parallèle les Cahiers des Charges de Cession de Terrain qui seront annexés aux actes de ventes. Ces cahiers sont également soumis à validation de la Collectivité. Ils sont la déclinaison des ambitions urbaines, environnementales et opérationnelles pour les promoteurs immobiliers.

Les études relatives à la conception des espaces publics sont également soumises à la collectivité à chaque phase : esquisse, AVP, PRO. Elles sont également présentées aux concessionnaires et, à la demande, aux partenaires du projet urbain.

Enfin, nous disposons de procédures internes relatives aux missions de démolition et mise en état des sols.

Pour les équipements

Concomitamment aux études de conception du projet urbain seront menées les études de conception des équipements et notamment les études du lot 1.

Assisté par une AMO technique dédiée aux équipements, nous mènerons les études préalables au lancement de la consultation et spécifiques aux équipements comme les études géotechniques, les relevés de géomètre, l'établissement de la fiche de lot par l'urbaniste.

Sur la base de ces études, des études réglementaires de la ZAC et de documents administratifs rédigés par un avocat, nous lancerons la consultation de conception-réalisation suivant une procédure comparable à celle d'un concours.

Tout au long du processus de désignation, nous travaillerons de manière conjointe avec la Collectivité via des réunions régulières à l'analyse des différents dossiers. C'est à la Collectivité qu'incombera le choix final du groupement de conception-réalisation sur la base des documents de l'offre qu'il remettra.

Le dossier de permis de construire fera l'objet d'une analyse préalable similaire à celle de tous les autres lots de l'opération. Les phases APD et PRO, seront cadencées par des comités technique réguliers organisés avec le groupement et les services techniques de la ville pour finaliser la mise au point du projet et s'assurer de la cohérence de ce dernier avec les attentes de la ville.

Phase réalisation



Pour l'aménagement

Pour garantir le succès de ses opérations et suivre les engagements pris lors du développement et de la conception de ses opérations, Eiffage Aménagement s'assure tout d'abord de la bonne compréhension des enjeux de l'opération par ses promoteurs et les bailleurs qui feront construire les lots de logements du futur quartier en instaurant des revues de PC. Ces revues, qui ont lieu au terme de processus de co-conception des projets architecturaux avec la Ville, permettent de s'assurer de l'architecture harmonieuse du futur lot, de garantir la prise en compte des demandes du CCCT (Cahier des Charges de Cessions de Terrains).

Outre les dispositions précédentes prévues avec tous les promoteurs, Eiffage Aménagement participe systématiquement aux revues de DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) réalisées par Eiffage Immobilier sur ses opérations. A travers l'analyse du DCE de chaque lot, Eiffage Aménagement constate de la cohérence entre les prestations proposées par le ou les constructeurs et les engagements pris dans le cadre du permis de construire qu'il a déposé et qui a été approuvé par la ville.

Cette revue permet également de s'assurer tout d'abord des engagements des entreprises dans la charte chantier faible nuisance d'Eiffage Aménagement en corrélation avec la charte chantier de la ville de l'Haÿ-les-Roses. Elle permet finalement d'amorcer sur de bonnes bases le suivi environnemental du chantier en en affermissant les principes le plus en amont possible.

Ce travail d'analyse est effectué jusqu'à la préparation des livraisons via une revue de livraisons visant à vérifier la bonne tenue des engagements avant les livraisons définitives, du point de vue de la qualité des équipements et des logements mais également du point de vue du bilan environnemental de chantier.

Tout au long de ses opérations, Eiffage Aménagement mène des évaluations de ses intervenants pour mettre en exergue les bonnes pratiques, recommander sur d'autres projets les prestataires les plus performants. Ce suivi est formalisé à l'échelle de la société afin que chaque opération bénéficie des expériences des précédentes. Ainsi, Eiffage Aménagement s'entoure d'experts aux qualités reconnues en externe et en interne pour garantir la réussite de ses projets.

Enfin, Eiffage Aménagement mène auprès des collectivités et après livraisons des enquêtes de satisfaction annuelles afin d'évaluer l'évolution dans le temps des quartiers livrés.

L'ensemble de ce processus, s'inscrivant au long court de la réalisation de l'opération d'aménagement permet d'améliorer notre métier de manière continue et de garantir le meilleur au concédant.

Pour les équipements

Durant tout le chantier, Eiffage Aménagement s'assure du respect de la charte chantier faibles nuisances et vérifie la cohérence de l'exécution avec le projet. Par exemple, des réunions jalons sont organisés en cours de gros œuvre pour valider les implantations de plomberie et d'électricité, à la fin du plancher bas du rez-de-chaussée ou encore à la fin du gros œuvre. Les contrôles techniques et réglementaires sont assurés par les bureau de contrôle et le coordonnateur SPS.

Les matériaux de façade seront présentés à la Collectivité à l'occasion d'une séance spécifique sur chantier.

Les matériaux de second œuvre sélectionnés lors de la conception seront de nouveau soumis à la validation de la collectivité avant les travaux second œuvre.

La commission de sécurité fera l'objet d'une préparation rigoureuse, avec le concours du contrôleur technique. La préparation concernera en premier lieu les acteurs du projet d'équipement mais également ceux de l'espace public, dont les aménagements devront avoir été mis en œuvre avant la commission.

Enfin, la livraison de l'équipement est préparée dans les 3 mois la précédant :

- Suivi des Opérations Préalables à la Livraison (OPR) et de ses levées de réserves J-90 à J-30.
- Vérification de contrôle et d'essai par le bureau de contrôle à J-45.
- Préparation des documents de livraison et Commission de sécurité à J-30
- Suivi de levée des réserves après la livraison, point réserves tous les 15 jours.
- Enquête de satisfaction entre 3 et 6 mois après la livraison.

Nous assurerons un suivi rigoureux des chantiers des équipements et seront aux côtés de la collectivité dans sa prise de possession des lieux ainsi que durant les premiers mois d'activité des équipements.

Tableau de synthèse des processus qualité d'Eiffage Aménagement

PHASE DÉVELOPPEMENT	PHASE CONCEPTION	PHASE RÉALISATION
Diagnostic environnemental de site + Besoins et attentes	Définition des prescriptions urbaines et architecturales	Reuves des PC
Réponse à Concours : Définition des objectifs DD	Définition des objectifs DD (charte Eiffage Aménagement)	Revue des DCE des lots
Réponse à Concours : Définition des innovations	Cahiers des charges environnement pour les lots et espaces publics (CPE) : objectifs DD	Charte chantier à faibles nuisances
Transfert développement - conception	+ innovations	Lancement suivi environnement chantier
Rex développement : à la fin du développement	Planning de l'opération	Revue de livraison
	Revue de Dossier de Réalisation et CCCT	Livraisons / Cessions
	Charte insertion	Bilan environnemental de chantier
	Evaluations environnementales DCE	Rex cessions : à la dernière cession des charges foncières
	Revue de DCE : - dépollution - désamiantage - démolition - travaux VRD/espaces verts	Évaluation des intervenants
	Signature Dossier Marché	Enquêtes de satisfaction annuelles
	Signature OS travaux	
	Revue de CCCT	
	Rex obtention des autorisations : une fois les autorisations obtenues et purgées	
	Évaluation des intervenants conception	

Modalités de participation et de concertation du public - Précisions

Une opération en milieu dense comme celle-ci, déjà en chantier, nécessite une stratégie de communication efficace avec les riverains, et ne doit pas **se limiter aux seules actions réglementaires**. Afin de **renforcer l'acceptabilité sociale, permettre aux l'haÿssiens d'adhérer au projet mais aussi d'impliquer les usagers actuels** (enseignants, écoliers, habitants, etc.).

Comme indiqué dans notre offre initiale, nous prévoyons une communication développée autour de 4 grands axes :

- Informer la population
- Mettre en valeur le quartier
- Entretien de la mémoire du lieu
- Animer le site pendant toute la durée du projet

Concrètement, notre stratégie de participation et de concertation s'organise autour de 3 types d'actions :

1. Des actions classiques que nous avons l'occasion de déployer depuis plusieurs années au sein de nos projets d'aménagement. Ces actions englobent des réunions de présentation du projet, des cérémonies de pose de premier arbre ou de première pierre, des balades urbaines, la mise en place d'un site internet du quartier.



2. Des actions pédagogiques visant à informer et échanger avec les l'haÿssiens via des visites du chantier du futur groupe scolaire, la mise en œuvre d'une démarche commune avec la SGP sur la « fabrication du métro » qui arrive et qui va changer la vie à l'Haÿ-les-Roses, des échanges au sein de la maison de quartier avec notamment l'équipe projet qui sera présente 1 ou 2 jours par semaine sur site.



3. Des actions ludiques et artistiques visant à participer et s'informer sur la vie du projet. Ces actions passent par exemple par des animations artistiques visant à la création de palissades de chantier, la mise en place d'une démarche avec le Museum d'Histoire Naturelle autour de la biodiversité. Nous proposons également la création d'une maquette en Lego du nouveau quartier avec les élèves des groupe scolaires Lallier.



Le partenariat avec le Museum National d'Histoire Naturelle



Nous proposons de mettre en place un partenariat avec le Muséum National d'Histoire Naturelle pour mener une **démarche participative innovante** sur le site afin de co-construire les enjeux de biodiversité avec les futurs habitants et usagers du site.

La construction de son quartier en Lego

Nous proposons de mettre en place des ateliers lego pour que les enfants et habitations du futur quartier puissent imaginer et construire leur nouveau quartier.

Au travers de cette animation encadrée avec une agence de communication et en collaboration avec



Le Muséum National d'Histoire Naturelle pourra ainsi nous accompagner pour **étudier et mesurer l'évolution de la biodiversité sur le site, de l'état actuel au stade aménagé. Il s'agit d'impliquer les habitants** dans le maintien et le développement de cette biodiversité.

L'objectif est retrouver une biodiversité plus riche sur un site aménagé que sur le site existant et de partager avec les usagers du quartier les services de la nature.

Le projet scientifique se déroule en trois étapes :

- La mise en place d'un relais local Vigie-Nature permettant le suivi de la biodiversité pendant les travaux
- La co-construction des enjeux de biodiversité avec les futurs habitants et usagers
- L'animation de l'observatoire participatif avec les habitants et usagers du site

Lego, il s'agit d'impliquer les habitants et enfants dans la transformation de leur quartier.

L'œuvre participative en briques LEGO® réalisée pourra à terme être installée dans la future maison de quartier, puis dans le hall du futur groupe scolaire.



ANNEXES



L'ensemble de la communication et de la concertation du projet sera mené de concert avec les services de la ville et de l'EPT.

2021-2022 : Une base de communication partagée

- Co-concevoir une identité et un positionnement pour embarquer l'ensemble des parties prenantes.
 - Organisation d'un atelier avec l'aménageur, l'EPT et la ville
 - Organisation d'échanges publics
- Poser les lignes directrices de la communication via 3 propositions de positionnement
- Finaliser la piste de communication retenue
- Formaliser un plan de communication pluriannuel.
- Poser les premières palissades de chantier chartées autour du lot d'équipements des éléments d'information au sein des groupes scolaires Lallier
- Constitution d'un FAQ du projet recensant une cinquantaine de questions maximum.
- Accompagner la ville dans l'alimentation du site de la mairie sur le projet
- Création d'une mini-exposition itinérante de présentation du secteur Lallier (via des roll-ups transportables par exemple).

2022-2023 : Annoncer le démarrage des travaux

- Organiser une réunion d'information
 - Présenter les acteurs du projet
 - Présenter le projet de réaménagement du secteur Lallier et l'arrivée prochaine de la gare
 - Présenter les grandes phases de travaux (circulation des camions, ...)
 - Echanges avec l'assemblée
- Baliser le périmètre du projet.
- Informer sur les travaux en cours
- Créer une cartographie communicante du secteur Lallier (cheminements, voies fermées, ...)
- Impliquer les scolaires dans le projet (visite du chantier scolaire de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart).

2024-2030 : Accompagner le chantier dans la durée

- Raconter l'aménagement du secteur Lallier dans un magazine
- Faire vivre la maison du projet (avec une présence hebdomadaire des équipes d'aménagement)
- Animer le village de vente des promoteur (explication du projet, maquettes, ...)
- Impliquer les scolaires dans le projet (visite du groupe scolaire Paul Hochart livré, visite du chantier du futur groupe scolaire Lallier et de son gymnase).

2025 : Accueillir les premiers habitants et les premiers écoliers

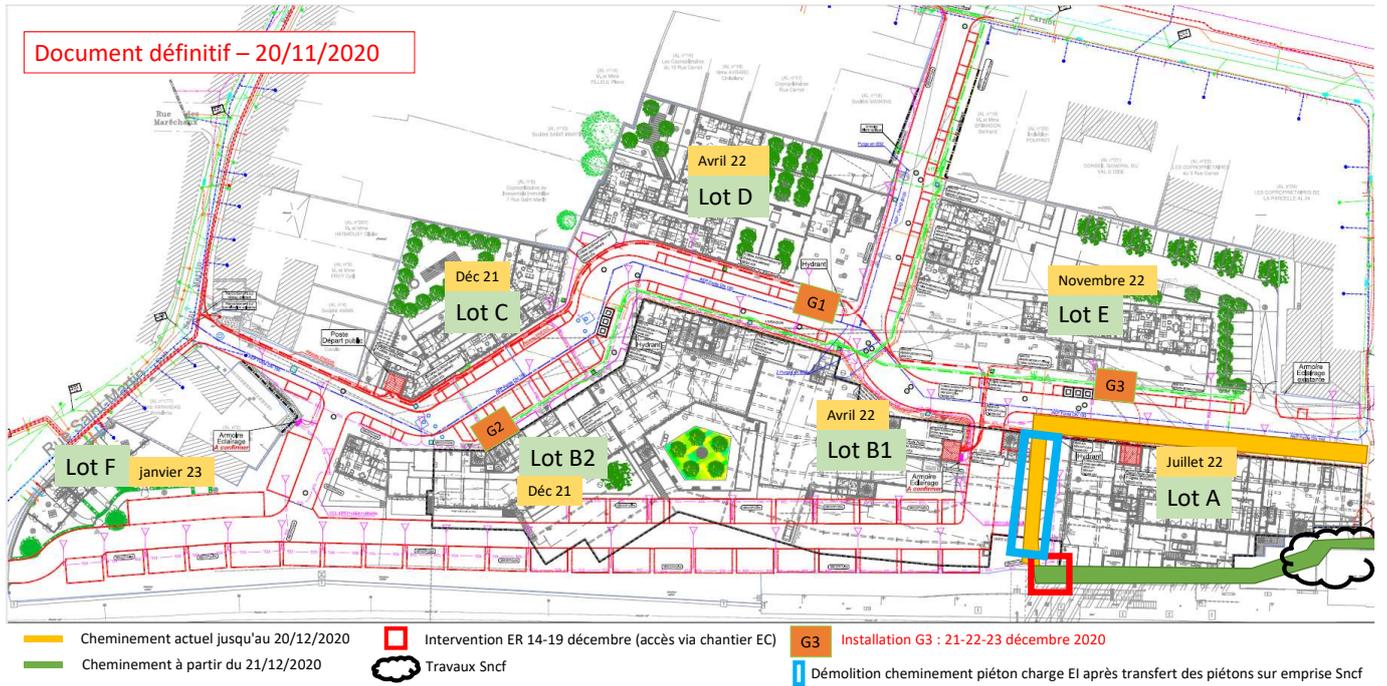
- Distribuer un livret d'accueil aux nouveaux arrivants
- Plan du quartier
- Présentation du quartier et de ses aménités.
- Mettre en place l'Atelier by Eiffage pour un emménagement serein.

12 décembre 2019

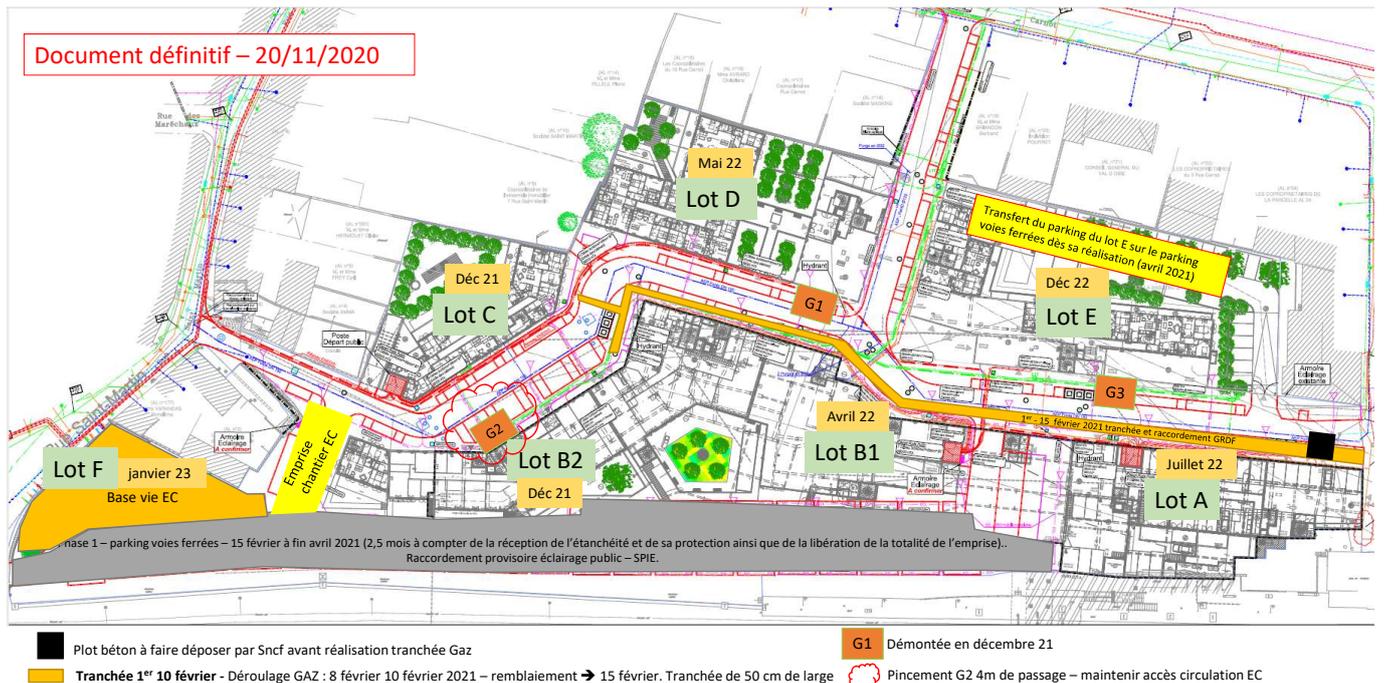
ZAC Entrée de Ville Paul Hochart



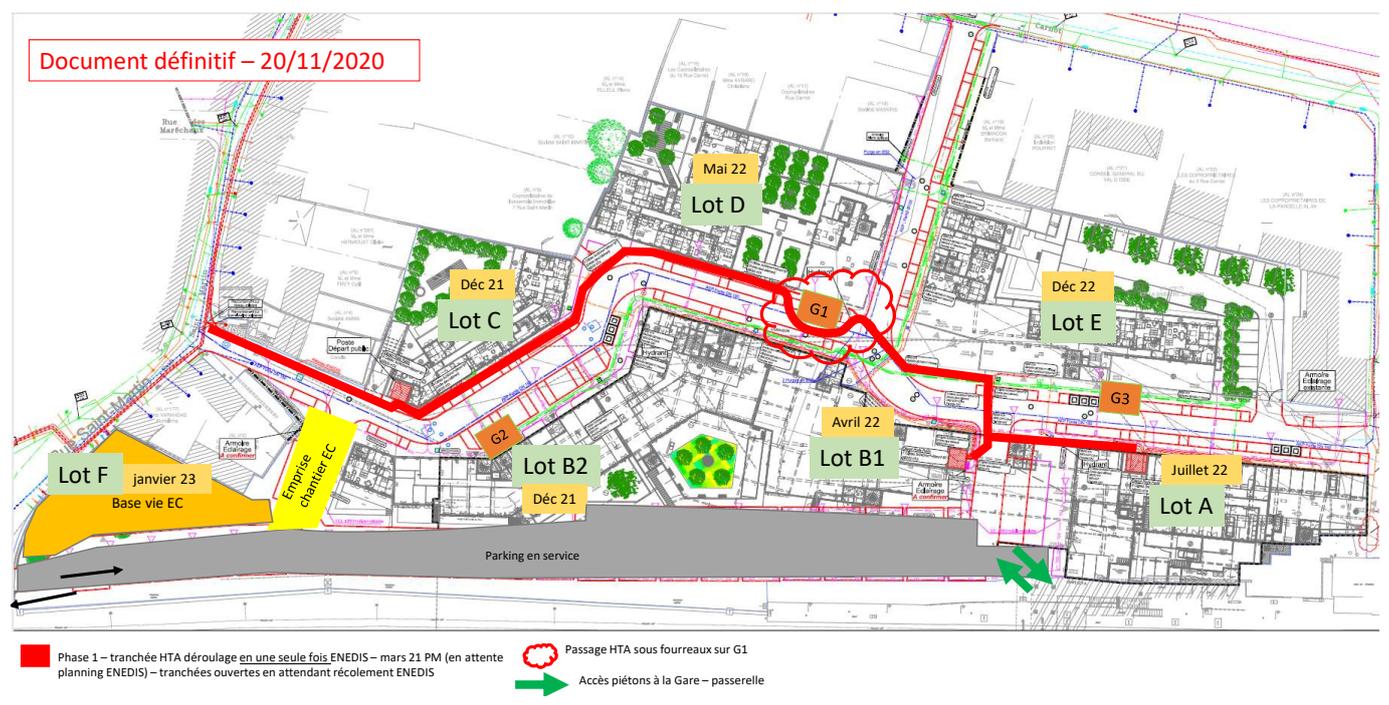
PHASE 1 novembre 2020 – décembre 2020 Cheminement piétons



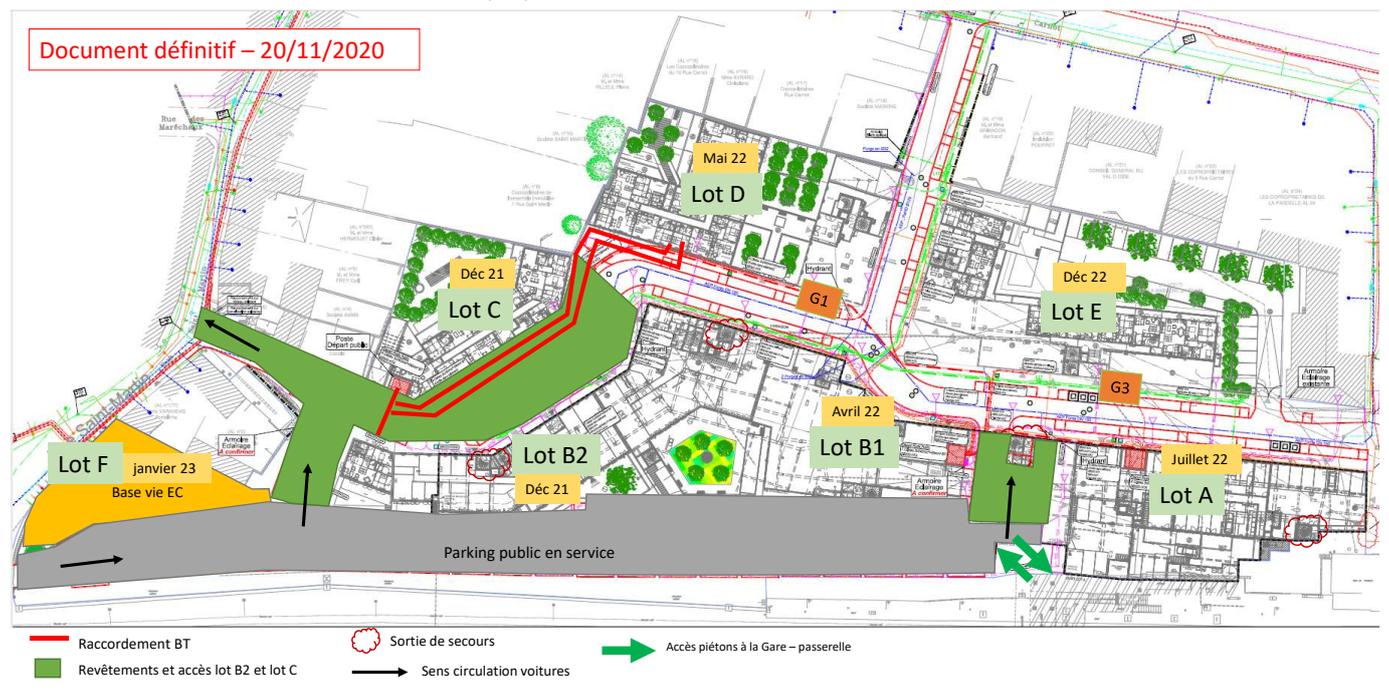
PHASE 2 Février - mai 2021 Parking et GAZ



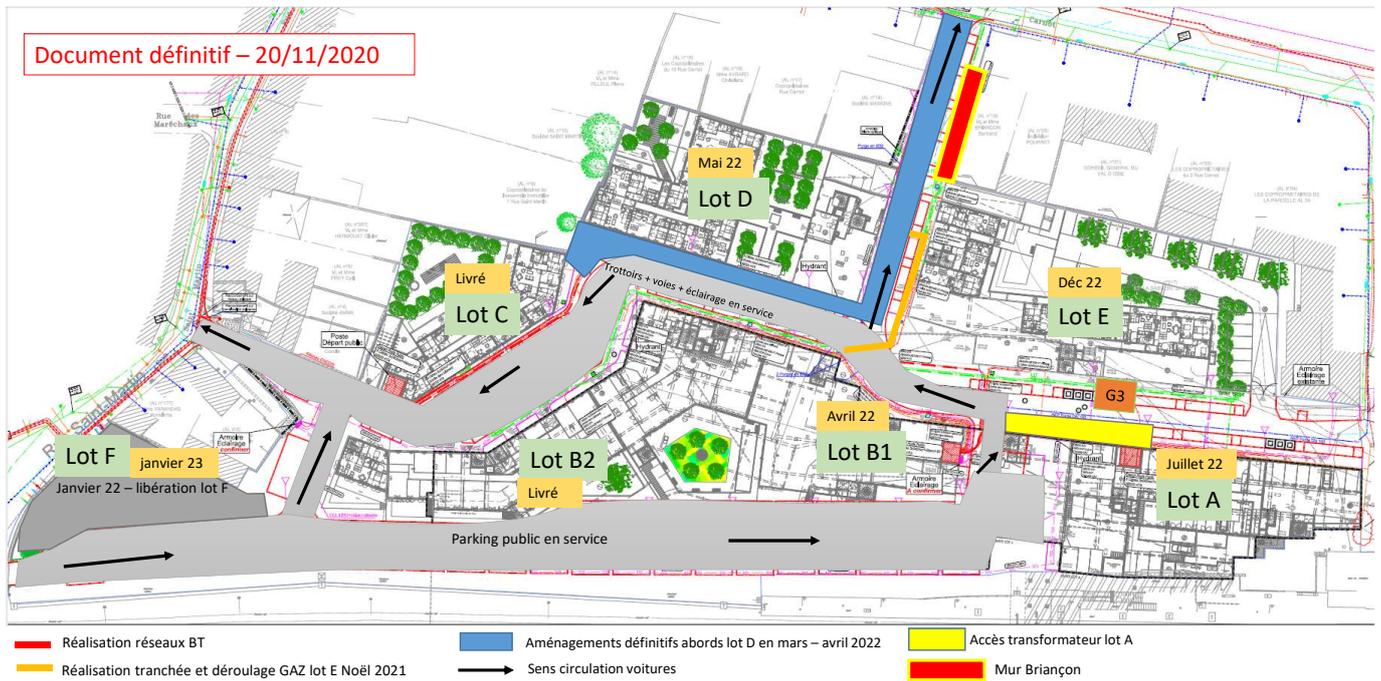
PHASE 2' 15 février 2021-15 mars 2021 déroulage HTA lots A B C



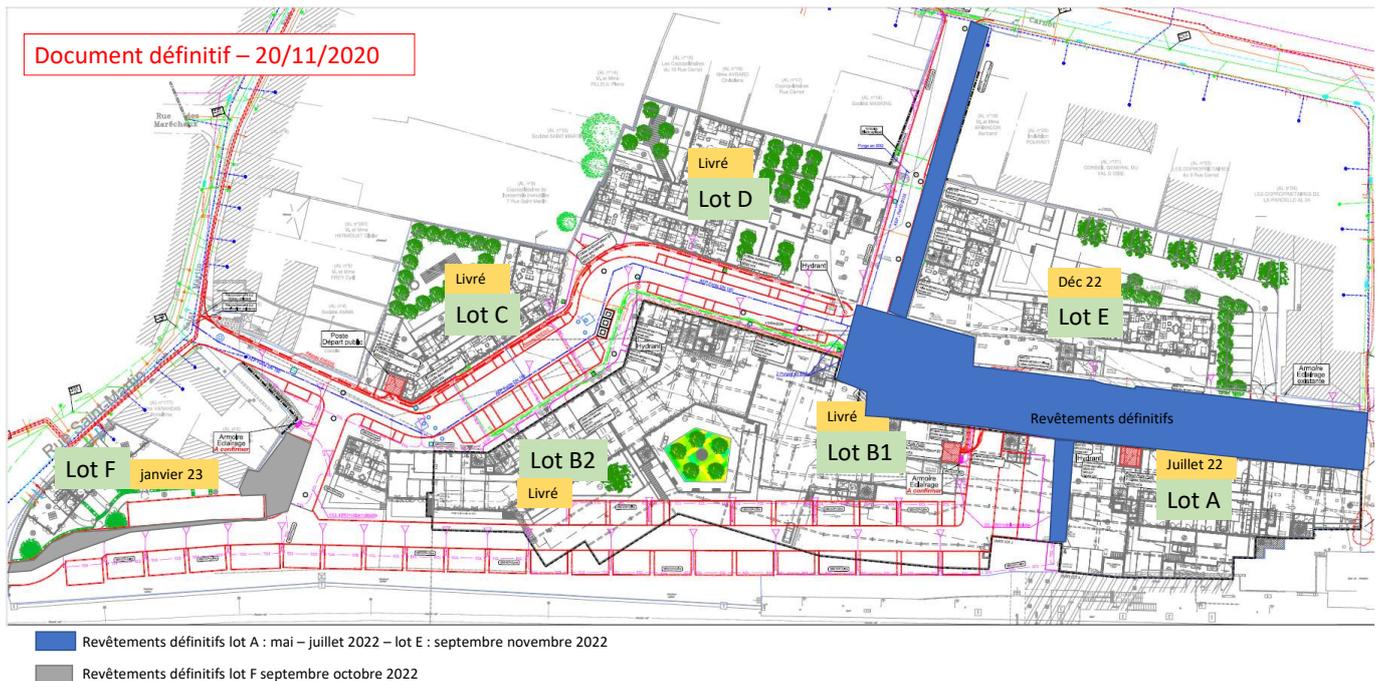
PHASE 3 Septembre décembre 2021 BT et revêtements (BAV et plantations) lots C et B
1^{ers} habitants lots B2 et C 31/12/2021



PHASE 4 Décembre 2021 mai 2022 – aménagements et desserte lot D pour mise en service parking

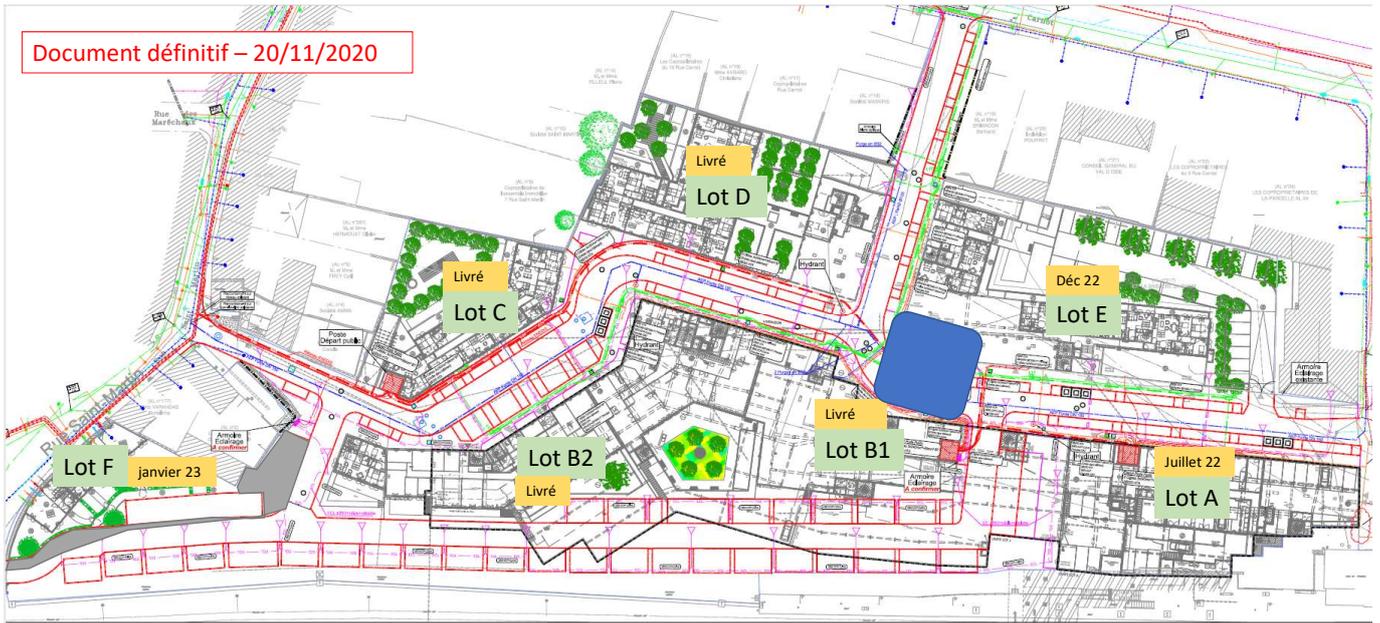


PHASE 5 mai - octobre 22 Finitions au droit des lots A E et F (revêtements et places de stationnement)



PHASE 5' Sous phasage pour accès véhicule

Document définitif – 20/11/2020



Revêtements définitifs lot A : mai – juillet 2022 – lot E : septembre novembre 2022



Comité technique du 18 décembre 2019

Présents :

Ville de l'Hay-les-Roses :

- M. Duparc
- M. Lemoine
- Mme Houdeau

Eiffage Aménagement :

- Mme Dujardin
- Mme Daguzé
- M. Lemerre
- M. Trebaol

Bécard-Map :

- M. Bécard
- M. Sans
- Mme Aliliche

A. GROUPE SCOLAIRE

L'emprise des lots est en cours de calage en fonction des levés topographiques, du parcellaire, et du recul nécessaire par rapport à la canalisation du SEDIF. Une réunion de travail aura lieu en janvier avec le SEDIF pour mettre au point les modalités d'intervention à proximité de la canalisation.

EA informera les candidats qu'ils peuvent s'affranchir de l'article 11 du règlement du PLU imposant des retraits de façade. Cette modification simplifiée sera engagée dès mai 2020.

B. OPERATION D'AMENAGEMENT

1 - Plan masse

Sur la base de cette étape intermédiaire de conception du plan masse, sont abordés les points suivants :

- Le positionnement de Coallia, et sa libération au mieux en 2024, qui conditionnent fortement le plan masse
- La constructibilité, constante à 61 000 m² SDP dans les scénarios étudiés
- La difficulté à mettre du logement en RdC le long de la RD7, et la nécessité d'étudier une programmation alternative
- Le volume, la nature et l'implantation du programme de commerce et d'activité : EA organisera une consultation d'opérateurs en janvier
- L'intérêt de mettre en œuvre des émergences côté place, sans dépasser le seuil des IGH

Note de transfert HLR Lallier

Rue du Bicêtre – L'Haÿ-les-Roses

PROGRAMME

SOMMAIRE

1. Foncier	3
2. Projet	5
3. Montage.....	5
4. Intervenants.....	5
5. Coordination développement / opérationnel	5
6. Engagement rémunération	5

FONCTION	REPRESENTANTS	Présents	Diffusion
Direction EA			X
Directeur opérationnel			X
Directeur de programmes			X
Responsable de programmes			X
Responsable Qualité et Environnement			X
<i>Responsable Réglementation Environnementale et Biodiversité</i>			X
Directeur du Développement			X
Responsable Développement			X

DONNEES D'ENTREE DU TRANSFERT

DOCUMENTS	Date
<ul style="list-style-type: none"> Note de transfert Dossier Comité Photographies du site Plans de l'existant Projet et bilans actuels Projet de promesse synallagmatique de vente PLU Etudes de Marchés Investisseurs <ul style="list-style-type: none"> Intentions Cahier des charges Hypothèses Assainissement <ul style="list-style-type: none"> Scénarios Estimation des coûts Comptes rendus Diagnostics <ul style="list-style-type: none"> Amiante Démantèlement Pollution Etude d'impact <ul style="list-style-type: none"> Demande au Cas par Cas Entreprise <ul style="list-style-type: none"> Note d'analyse Chiffrage Devis <ul style="list-style-type: none"> Amiante Géotechnique Paysagiste Pollution Intermédiaires Performance environnementale <ul style="list-style-type: none"> Analyse Environnementale du site et Attentes et Besoins des parties prenantes Etude bioclimatique Liste intervenants Planning de l'opération 	

1. FONCIER

2. PROJET

3. MONTAGE

4. RISQUES IDENTIFIÉS

5. INTERVENANTS

-voir liste jointe

6. COORDINATION DEVELOPPEMENT / OPERATIONNEL

7. ENGAGEMENT REMUNERATION

EVALUATION DES INTERVENANTS PHASE DEVELOPPEMENT - EA

Nom de l'opération	HLR LALLIER
Ville	L'Haÿ-les-Roses

Directeur Opérationnel	Frédéric LEMERRE
-------------------------------	-------------------------

Date de création :

Mise à jour :

pour chaque critère attribuer une note sur 5 :

- 0 = très mauvais,
- 1 = mauvais,
- 2 = médiocre,
- 3 = assez bien,
- 4 = bien,
- 5 = très bien

<u>Métier</u>	<u>Société</u>	<u>Nom du contact</u>	<u>Note moyenne</u>	<u>Justifications</u> (à remplir obligatoirement)
Avocat (cf liste agréée)				
Notaire (signature terrain)				
Notaire (signature VEB)				
Notaire (signatures VEFA)				
Architecte-Urbaniste				
BE acoustique				
BE étude d'impact				
BE dossier loi sur l'eau				
BE circulation-ESSP				
Ecologue				
AMO DD				
Géomètre				
BE géotechnique				
BE pollution				
BE hydrogéologue				
Agence communication				
Reprographe				
Photographe				
BE VRD				
BE Espaces verts				
Paysagiste				
SPS				
Si autres intervenants, intégrer et noter ci-dessous				

NOTE RELATIVE AU PROJET



AMBITIONS DU PROJET

La Ville de l'Haÿ-les-Roses a engagé depuis maintenant plusieurs années un processus ambitieux de transformation visant à un renouvellement qualitatif du tissu urbain l'Haÿssien. Cette évolution prend forme dans le diffus mais également dans **quatre opérations d'aménagement majeures** : le centre-ville, le secteur Locarno, le secteur Hochart et désormais le secteur Lallier.

Lallier doit rayonner au-delà des limites communales et offrir aux habitants et aux usagers de la gare une nouvelle qualité de vie. **Ce futur quartier doit rassembler toutes les qualités d'un centre-ville** pour offrir aux habitants de l'Est de L'Haÿ une offre de service plus proche de leur lieu de vie. Cela se traduira notamment par la **création d'une offre commerciale constituée, de gamme supérieure et génératrice d'animation urbaine**. L'offre de service passe aussi par la présence des services publics : la reconstruction du groupe scolaire et du gymnase pouvant accueillir des compétitions d'envergure, complétée par **un équipement de quartier catalysant les projets animés par la Ville**.

Le futur quartier Lallier doit être empreint de la **marque de fabrique du nouveau L'Haÿ**. L'architecture résidentielle y sera sobre, raffinée et fluide. L'îlot d'équipement aura son propre vocabulaire

architectural, moderne et fonctionnel, marquant sa qualité et ses usages spécifiques. Les espaces publics seront soignés et constitués de matériaux élégants et pérennes, harmonieusement complétés d'espaces plantés épousant les intentions du projet urbain.

Enfin, la réussite de l'opération ne sera complète que si elle embarque l'ensemble des habitants du secteur, et en premier lieu les locataires d'I3F qui doivent pouvoir largement bénéficier de la transformation du quartier.

Ces enjeux de l'opération devront se combiner intelligemment avec les enjeux environnementaux propres aux préoccupations de notre époque : éco-mobilité, construction bas carbone, économie d'énergie, biodiversité et patrimoine végétal existant...

La réussite de la mise en œuvre passe nécessairement par le respect d'un cadre financier et calendaire rigoureusement suivi, en partenariat avec l'ensemble des acteurs du territoire.

La traduction de ces ambitions urbaines est déclinée dans ces pages.

1 | Une programmation adaptée au quartier et au territoire

La requalification du secteur Lallier et l'arrivée de la ligne 14 via la gare « l'Haÿ Trois Communes » et de l'interconnexion avec la ligne 15 sud à Gustave Roussy vont révolutionner les transports en communs sud-franciliens et la place de l'Haÿ-les-Roses au sein de l'Île-de-France. Avec l'ouverture de la nouvelle gare L'Haÿ Trois Communes, ce territoire de la ville se trouvera à quelques minutes de Paris mais aussi des différents pôles majeurs d'Île-de-France via les interconnexions du Grand Paris Express (par exemple la ligne 15 en gare d'Institut Gustave Roussy).

L'arrivée du métro va accroître la dynamique commerciale qui bénéficiera également de l'attractivité d'une opération d'envergure. Les acquéreurs potentiels se projettent au sein **d'un nouveau quartier doté de transports en commun modernes et rapides, d'espaces publics de qualité, de commerces et des services, d'équipements scolaires et sportifs nombreux.**

Sur le volet résidentiel, le marché immobilier dans l'ancien est dynamique, il est en hausse constante depuis 2014 : 196 actes de vente en 2017 et 216 en 2018 (Source BaseBien). La ville compte également 555 nouveaux ménages sur 5 ans soit une augmentation de 111 par an (Source Sitadel2). Compte tenu des besoins de logements liés aux différents phénomènes de desserrement des ménages, la capacité d'absorption du marché est estimée à environ 200 logements neufs sur la commune.

Afin de définir le taux de tension, nous avons mis en corrélation le nombre d'annonces de vente d'appartements sur la commune (données 4^{ème} trim. 2019) avec le nombre d'appartements en résidence principale (Source Insee 2016) : 77 annonces pour un parc de 4 999 appartements hors HLM soit un taux de 1,5 %. Ce taux dénote une situation tendue à l'Haÿ-les-Roses dans un marché global de pénurie.

Les projets immobiliers s'adresseront au parcours résidentiel des l'Haÿssiens, à une clientèle de report des communes voisines dont le niveau de prix est plus élevé comme Cachan ou Bourg-la-Reine, ainsi qu'à une clientèle parisienne (13^{ème} et 14^{ème} arrondissement) cherchant une meilleure qualité de vie et un budget adapté à ses besoins en termes de surface.

Les différentes études de marché menées dans le cadre de la présente offre conduisent à envisager une répartition et des surfaces répondant aux attentes de différentes cibles et permettant d'accompagner le parcours résidentiel des habitants :

- Des studios destinés à une clientèle d'investisseurs et de jeunes actifs primo-accédant ;
- Des 2 pièces intéressants aussi bien des investisseurs que de jeunes couples primo-accédant souhaitant rester à L'Haÿ-les-Roses ou s'y installer avec un budget maîtrisé ;

- Des 3 pièces avec des surfaces variées et des surfaces extérieures pour s'adapter en termes de budget aux attentes des jeunes ménages avec de jeunes enfants ;
- Des 4 et 5 pièces destinés aux familles de la commune, et à celles des alentours, intéressées par les avantages du nouveau quartier. Ces logements s'adressent également aux seniors quittant une maison pour un logement neuf plus pratique et confortable.

Le quartier bénéficiant de la TVA à taux réduite permet aussi de faciliter les parcours résidentiels.

Pour répondre aux demandes du CCTP et aux préconisations des études de marché la granulométrie qui devra être respectée par les promoteurs est la suivante :

	Fourchette SHAB	SHAB moyenne	%
Studio	26-31 m ²	28 m ²	5 %
2 pièces	40-45 m ²	42 m ²	40 %
3 pièces	57-64 m ²	62 m ²	35 %
4 pièces	75-85 m ²	80 m ²	15 %
5 pièces	87-105 m ²	95 m ²	5 %

La commercialisation sera organisée essentiellement sur site par la mise en place d'un espace de vente. La proximité des deux projets d'Hochart et Lallier permettra de mutualiser certains moyens et d'offrir à la clientèle une variété d'offres plus importante. La coordination de l'avancement de la commercialisation permettra de rythmer cette commercialisation et de l'adapter au rythme d'écoulement du marché.

L'offre résidentielle intégrera les programmes prévus dans le protocole ANRU : une centaine de logements sociaux neufs venant en reconstitution du patrimoine I3F démolit et une centaine de logements mis en location par l'Association Foncière Logement. La décomposition par lot des logements est annexée à la présente note.

Sur le volet commercial, le pôle de proximité est aujourd'hui vieillissant et son offre peu qualitative ne saurait en l'état répondre aux critères de commercialité d'un pôle gare. Le projet doit donc logiquement prévoir une programmation de commerces et activités. Le volume de 3 300 m² SDP paraît adapté et est confirmé par l'étude complémentaire diligentée pour répondre à l'offre. Le site bénéficie en effet de plusieurs atouts :

- Une bonne accessibilité en voiture, en transport en commun et à pied ;
- Une bonne visibilité depuis les axes de flux ;

- Une zone de chalandise actuellement dense englobant des tissus à dominante résidentielle et dont le peuplement est jeune et populaire. La construction de nouveaux logements privés en accession contribuera à l'apport de nouvelles populations.

L'offre sera axée sur la proximité et centrée sur la place de la gare. Une proposition de programmation commerciale est annexée à la présente note.

Enfin, le **développement du projet connexe** de la gare est l'occasion de compléter la programmation du quartier. Du co-living ainsi qu'un hôtel d'activité propice au développement d'entreprises et au co-working seront testés via le lancement d'un appel à projets, intégrant les objectifs environnementaux portés par la SGP : bas carbone, matériaux bio-sourcés, évolutivité.

ACTUALISATION DU PROJET URBAIN

Le projet de base que nous nommerons « Choiseul », est aujourd'hui validé par la Ville de L'Haÿ-les-Roses, l'Établissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre et l'ANRU, et notre proposition s'attache à en **respecter ses éléments fondateurs**.

Notre travail a consisté à les interpréter de manière plus précise pour mieux les mettre en valeur et apporter des ajustements.

Cette stratégie se traduit par **7 principes** :

- Créer une trame viaire pour irriguer le quartier et créer des percées visuelles ;
- Recréer des îlots aux limites et aux usages clairs ;

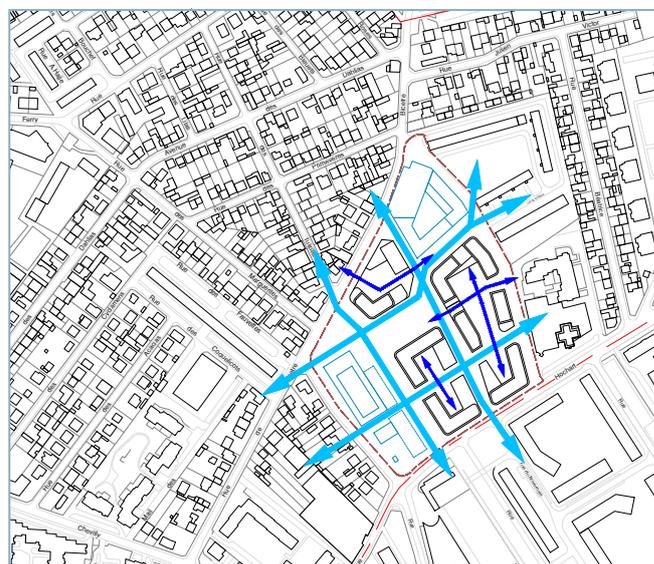
- Rechercher les continuités de rez-de-chaussée actifs et animés ;
- Penser le positionnement des équipements au service des habitants actuels et futurs ;
- Diversifier et clarifier l'offre de mobilité ;
- Proposer des espaces publics confortables, sécurisés et qualitatifs ;
- Équilibrer le minéral et le végétal.

Le projet que nous vous proposons et qui restera à mettre au point avec l'ensemble des partenaires cherche donc à résoudre l'équation entre les principes du projet « Choiseul », la densité demandée dans le programme et les enjeux urbains de la ville contemporaine.

1 | Géométrie générale du projet

La géométrie générale du projet est construite à partir de 4 grandes failles paysagères :

- Une faille Nord/Sud faisant figure de mail destiné à la circulation des bus, et ouvert sur le parvis de la gare ;
- Une autre faille Nord/Sud prolongeant la rue du Nivernais jusqu'à l'entrée de l'école et la rue de Bicêtre, redressée et élargie dans le projet afin de garantir des perspectives qualitatives au sein de l'espace public ;
- Une faille Est/Ouest reliant le parvis de la gare au square Lallier ;
- Une autre faille Est/Ouest prolongeant la venelle du projet SGP et clarifiant le maillage intérieur au quartier.



Ce « quadrillage » permet de connecter aisément la rue Paul Hochart et la rue de Bicêtre, et de relier les résidences I3F et la zone pavillonnaire au futur quartier. Par ailleurs une rue nouvelle assure la couture entre le secteur Lallier requalifié à l'est et les nouveaux développements urbains de la Zac.

Le prolongement de la venelle Est Ouest aboutit sur le « volume » de l'actuelle moyenne surface Auchan, qui fera l'objet de proposition de reconversion en pépinière d'entreprises.

Afin de renforcer les percées visuelles au sein du quartier, des failles visuelles ont été intégrées au sein même des îlots, afin d'offrir des vues diversifiées pour les futurs habitants de la ZAC et d'éviter aux riverains des bâtiments environnants des vis-à-vis trop prégnants.

Le jeu d'ouverture des lots dans le plan masse permettra aussi de limiter les ombres portées des bâtiments les uns sur les autres et favorisera les apports solaires, tout en permettant à l'air de mieux circuler en cœur d'îlot, notamment l'été et donc de les rafraîchir. Pour autant des fronts bâtis tenus marquent la création du quartier sur la rue de Bicêtre et la rue Hochart.

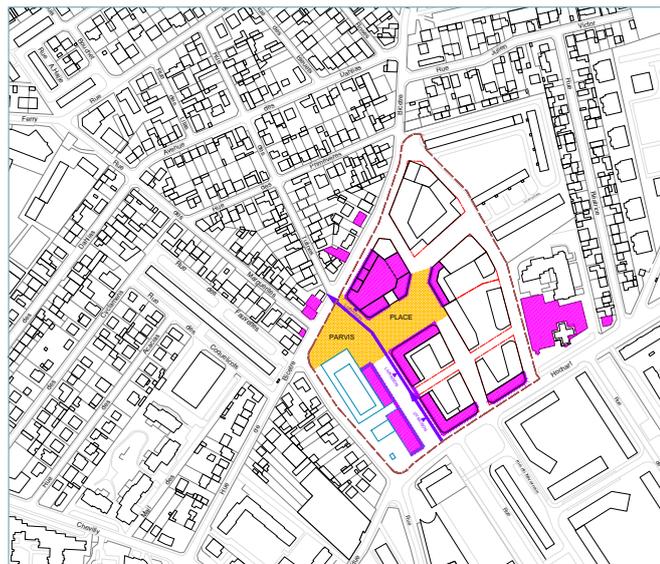
2 | Le renouveau du quartier à l'échelle du piéton

Commerces et activités

Le projet reprend les principes du plan « Choiseul » concernant la localisation des rez-de-chaussée actifs.

L'ambition du projet est d'installer « une frise active continue » animant l'ensemble des rez-de-chaussée de la rue de Bicêtre à la rue Paul Hochart.

L'enjeu, ici, est d'assurer la plus grande continuité possible sur ces 360 mètres linéaires où l'offre commerciale est à prioriser en façade des îlots 1, 2, 5 et jusqu'à l'îlot 3. Les accès aux îlots 2 et 3 se fera par leur cœur, forme de « cour-jardins » accessibles depuis la venelle.



Légende

	Commerces / services / activités		Contre-allée accès livraison
	Continuité des RDC actifs		Parvis et place commerçante

La place de la gare et son mail seront animés par un socle ininterrompu commercial de boutiques, dotées d'une écriture architecturale unitaire qualifiant l'espace.

Cette continuité est notamment permise par le choix d'une accessibilité aux immeubles de logement en cœur d'îlot, formes de « cour-jardins », elles-mêmes accessibles depuis les venelles.

En vis-à-vis du mail bus et en retour sur Hochart en synergie avec les programmes d'activités envisagés sur les lots SGP, diverses activités et services compléteront cette frise active. Il paraît essentiel de permettre un accès ponctuel aux véhicules de livraison sur le large trottoir le long du mail bus pour garantir le fonctionnement des commerces et des services.

Le projet privilégie l'instauration d'un front bâti le long de la rue Paul Hochart et supprime la place du Nivernais, valorisant ainsi le pôle commercial situé sur la place de la gare.

Les équipements publics

Le futur groupe scolaire et le gymnase sont rassemblés dans un unique îlot, **immédiatement opérationnel**, livrable dès 2025, **indépendant dans ses limites de la démolition du pôle commercial et des immeubles I3F**, contrairement à l'implantation du projet initial.



Légende



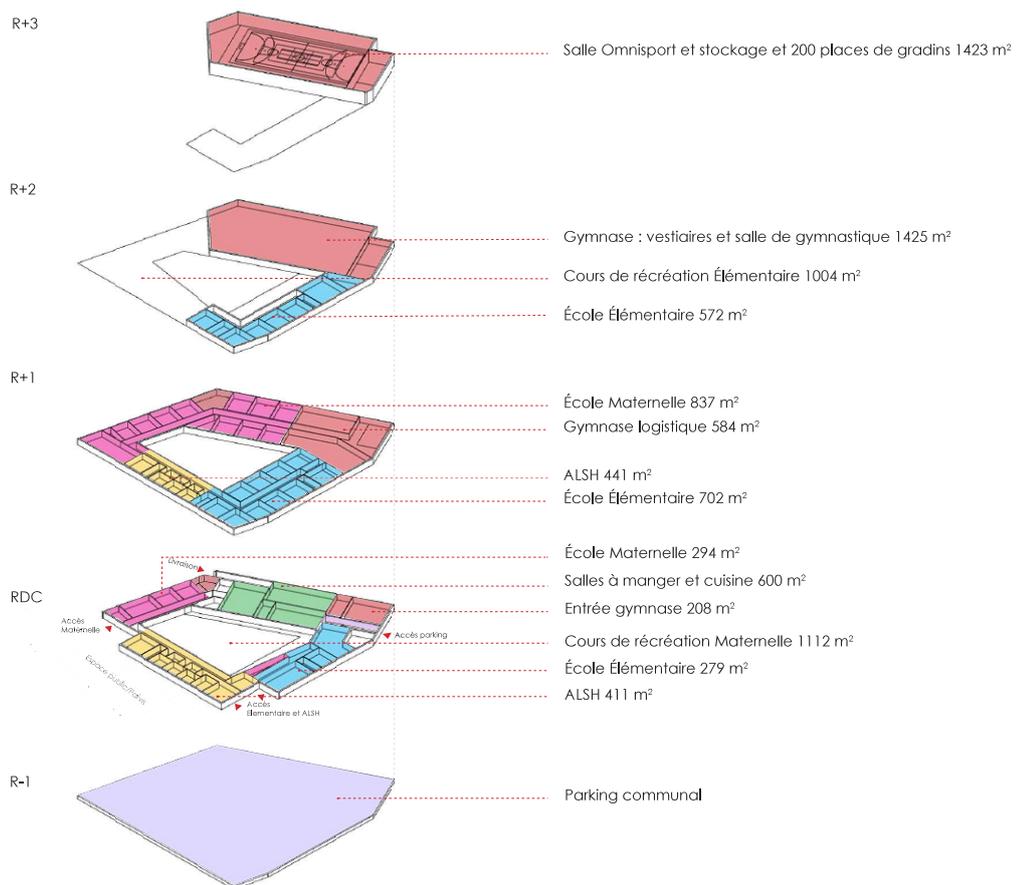
L'implantation des bâtiments résulte d'une réflexion fonctionnelle sur l'organisation interne et sur les volumes extérieurs générés. Les hypothèses architecturales ont été guidées par trois idées fortes ; **l'ancrage du bâtiment dans son environnement, l'apport de lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment et la qualité d'usage.**

Ainsi, le projet propose de mettre en scène l'entrée du gymnase et la salle Omnisport pour le rendre

remarquable depuis la rue Bicêtre, offrant un repère visuel fort et affirmé pour la ville. L'équipement tient l'angle de la parcelle. Son porte-à-faux couvrant une partie de l'espace public permet de retrouver une échelle humaine menant vers le hall d'entrée tout en s'affirmant comme un élément remarquable dans l'environnement urbain. L'équipement se développe sur quatre niveaux. Le hall d'accueil permet la liaison verticale/fonctionnelle entre chaque étage et visuelle en termes de volumétrie. **Ce bâtiment se doit donc d'avoir une architecture remarquable qui jouera le rôle de signal dans le nouveau quartier et dans la ville.**

Le fonctionnement de l'îlot permet d'éloigner le groupe scolaire et sa cour de récréation des nuisances de la rue Bicêtre. Cette implantation lui permet un confort acoustique amélioré et des accès sécurisés pour les enfants. Les accès du groupe scolaire sont mis en relation directe avec l'espace public. Un soin particulier sera apporté au traitement de son parvis pour en faire un espace public support de nouvelles sociabilités, ouvrant « discrètement » le groupe scolaire au quartier.

Il a été imaginé un front bâti en R+4 côtés rue Bicêtre, avec un dernier niveau de 9m minimum de hauteur sous plafond pour les besoins de la salle Omnisport. Côtés Sud, le volume redescend en strates successives jusqu'au R+2. Cette volumétrie permet de renforcer proportionnellement l'appartenance et l'insertion de chaque équipement par rapport à son échelle dans la ville. **Elle permet aussi de maximiser l'apport en lumière naturelle et réduire les besoins en éclairage artificiel au cœur du groupe scolaire.**



Ainsi, vue depuis la rue, cette volumétrie peut se matérialiser en façade par un socle unifié sur deux niveaux, surmonté par l'équipement régional comme un « écrin » transparent laissant percevoir de loin les activités sportives et la structure du bâtiment. Le groupe scolaire a une échelle plus humaine, dédié au bien-être des enfants, sera le socle du gymnase et sera complètement ouvert sur le cœur de l'îlot. Il s'articulera autour des cours de récréation : la cour de récréation maternelle au RDC et la cour de récréation élémentaire au R+2. Cette implantation permet de placer les cours de récréation comme espace central et sécurisé, l'abris des regards. Les circulations du groupe scolaire sont ouvertes sur la cour de récréation rompant ainsi la monotonie de ces longs couloirs par la lumière naturelle.

Le fonctionnement de tels équipements au sein d'une parcelle réduite a fait l'objet de réflexions approfondies afin de proposer une figure de proue du développement de la ville, par l'implantation du gymnase régional, tout en offrant un lieu sécurisé, à la fois pédagogique et innovant pour le groupe scolaire.

L'accès piéton au parking public de 200 places se fera à proximité de l'accès maternelle, au plus proche de la place de la gare.

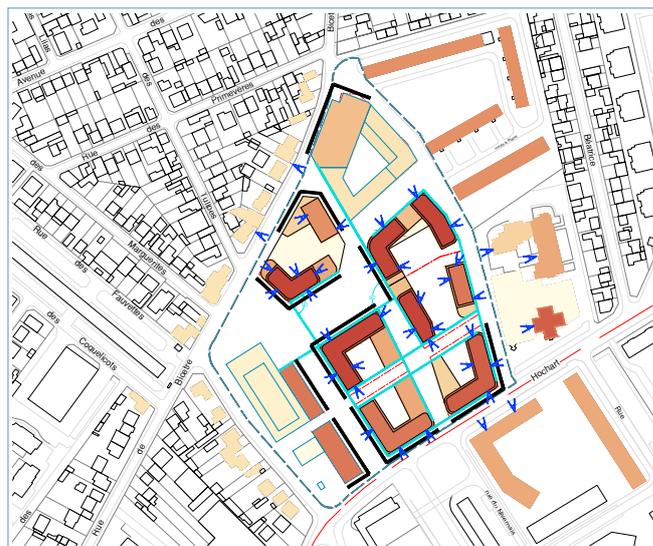
Typologies et hauteurs

Le projet de plan masse conjugue des fronts urbains marqués par des continuités bâties autour et de la place et en limite de quartier, et quelques césures intérieures qui dégagent des cheminements et a minima des vues.

La volumétrie d'ensemble est ainsi variée. Elle offre des vues dégagées et diversifiées depuis l'intérieur des îlots et des logements, rendant la densité imposée par le programme plus désirable aux futurs habitants. Le traitement adouci des angles invitera le regard du promeneur à entrer dans le quartier, à pénétrer dans les rues, à se rendre dans les commerces et profiter des généreux espaces publics.

Les hauteurs prennent aussi en compte les constructions environnantes, notamment les pavillons au nord et les résidences à l'Est, afin de ménager des transitions d'échelles respectueuses. Pour ce faire, nous avons mis en place des hauteurs de bâti différenciées, pour constituer tout à la fois une silhouette urbaine réglée en périphérie de la ZAC le long des axes majeurs et ponctuellement plus variée à l'intérieur du projet. Le projet proposé à ce stade ne va pas au-delà du R+9 pour faciliter son acceptabilité. Nous pourrions aisément intégrer 1 ou plusieurs émergences si la Ville souhaite un signal architectural plus marqué.

La diversité des volumes, les quelques césures et variations volumétriques proposées permettent de préserver un ensoleillement des espaces publics et des logements dans les étages bas.



Légende

RDC	R+5	Alignement de façades
R+1	R+6	Création de continuités urbaines
R+2	R+7	Vue dégagée
R+3	R+8	
R+4	R+9	

Intentions architecturales



© ACP Architecture

La création de l'identité architecturale du quartier Lallier fera l'objet d'un travail collaboratif avec la collectivité. Il paraît cependant utile d'annoncer dès maintenant quelques intentions qui, si elles sont partagées, contribueront à se projeter dans le quartier futur. L'architecture proposée, dont les intentions figureront dans les fiches de lot, se vaudra résolument moderne, en empruntant certains codes de l'architecture classique. Outre la matérialité qui caractérisera les bâtiments, les socles et les toitures seront remarquables. L'homogénéité de traitement des façades commerciales ajoutera à la cohérence de l'ensemble. Le traitement des angles fera l'objet d'un soin particulier, en rondeur ou en pan coupé, pour éviter les arêtes saillantes. Les ouvertures se voudront généreuses, donnant sur des espaces extérieurs confortables pour tous les logements. Les halls résidentiels seront traversants et de grande hauteur.

Une pré-sélection de sources d'inspiration est annexée à la présente note.

3 | Les espaces publics majeurs et la trame viaire

Tenant compte de la situation particulière du quartier et son attractivité pour les L'Haÿssiens à l'est de l'A6, le parti pris du projet est de se réapproprier les éléments marquants retenus dans les autres opérations d'aménagement de la ville. **Ces marqueurs, que sont la qualité des revêtements de sol, une végétation soignée et certains éléments de mobilier contribueront à souligner la nouvelle identité de l'est de l'Haÿ-les-Roses.**

La création d'une relation qualitative entre la gare et le quartier pré-existant a constitué un fil rouge de la réflexion sur l'espace public. Ainsi le projet permet une transition entre l'échelle métropolitaine du parvis de la gare et l'échelle de quartier de la place de la gare, jusqu'à l'échelle plus domestique de l'esplanade de l'école et du square. Cette transition est assurée par la cohérence des espaces publics et par la mise en place d'une continuité piétonne très ponctuellement interrompue par les traversées en plateau des rues du Nivernais, prolongée, et de la rue du square.

Par ailleurs, la trame verte du quartier de Lallier est actuellement majoritairement constituée par les cœurs d'îlots pavillonnaires. L'enjeu sera d'y associer l'aménagement des espaces publics de la ZAC, pour **fabriquer une trame verte forte et pérenne**, et de créer des cœurs d'îlots paysagers participant directement à l'îlot de fraîcheur, profitant des 20 % de pleine terre à respecter.

La cohérence et la générosité des espaces publics du projet de base sont préservées. Ainsi le parvis et la future place publique du quartier tendent à devenir un seul et même espace piéton que les bus traversent à allure réduite. **La place, espace public majeur de 40 mètres de large conserve sa forme régulière.** Elle se prolonge par le parvis au pied du groupe scolaire, espace uniquement piéton. Son inflexion marque la direction du nouveau square Lallier, équipement s'adressant à l'ensemble des habitants. Le prolongement de la rue du Nivernais, par sa générosité et sa faible circulation automobile, devient un espace public encore plus qualitatif, une rue jardin, en substitution à la placette dessinée dans le projet Choiseul. Cette « rue jardin » fait également échos au « mail bus » parallèle : il s'agit d'octroyer à cet espace de véritables qualités spatiales et paysagères.



Légende

- Espaces publics majeurs
- Liens entre les espaces publics



Légende

- Espaces publics avec circulation piétonne dominante
- Espaces publics avec circulation véhicules dominante
- Circulation existante véhicules
- Circulation projetée véhicules
- Circulation projetée véhicules Accessibilité limitée (livraisons, défense incendie)
- Circulation projetée bus
- Circulation projetée cycles
- Désenclavement

L'équilibre paysager minéral et végétal

La grande majorité des espaces publics du projet de base se dote d'un traitement à dominance minérale (voiries, stationnement, trottoirs, avec seulement quelques plantations ponctuelles). **Le square et la place de la gare sont reliés par une intention de lien arboré au sein d'un espace demeurant encore majoritairement minéral.**

L'ambiance végétale du quartier prend aussi place dans les cœurs d'îlots.

Les enjeux environnementaux actuels amènent le projet à renforcer les espaces verts publics et privés et à permettre leur mise en relation par des continuités végétales : d'abord en favorisant la dominance de l'arbre au sein de l'espace public, puis en créant de généreuses ouvertures dans le bâti, permettant à la faune et à la flore de circuler librement

La mise en place de toitures végétalisées à hauteur de 50 % des surfaces, vient renforcer cette intention.



Légende

	Espaces publics à dominante minérale		Toitures végétales
	Espaces publics à dominante végétale		Potager collectif / jardin partagé suspendu
	Espaces privés à dominante végétale		Continuités vertes

Des espaces publics variés et sécurisants

Le projet combine des aménagements de plusieurs natures :

- La **Place de la Gare** est plantée d'arbres de haute tige et revêtue avec un sol de teinte claire lumineux moins chaud en période estivale que les sols sombres. La qualité de traitement proposé tant minéral que végétal est étirée volontairement jusqu'au square existant au pied des logements I3F ;
- Le **Grand Mail**, est composé d'arbres de hautes tiges et ponctué de sujets remarquables dont certains existants maintenus au cœur de la place. Il est inscrit au cœur du quartier, relie la gare au square de la Plaine et dessert des façades commerciales et les deux équipements (groupe scolaire et salle de quartier) ;
- **Les Traverses**, entre rues de Bicêtre et Paul Hochart, permettent l'accès des véhicules à chaque îlot tout en donnant la priorité aux circulations douces, notamment les piétons puis les vélos.

Les aménagements ont pour vocation à assurer le partage de la voirie et comportent des plateaux à priorité piétonne, des accès véhicules par bateaux sur trottoir et une sécurisation de l'ensemble des parcours. Le traitement proposé en dallage de pierre naturelle type granit gris clair fera le lien entre la gare et le square réhabilité, donnant aussi accès aux équipements publics. Ce traitement continu contribue au désenclavement des logements I3F restants mais aussi d'affirmer une qualité générale et un confort de vie pour ce quartier en plein renouveau.

Tenant compte de l'historique de ce secteur et de l'importance de poursuivre la requalification d'un quartier situé en NPNRU, une attention particulière est portée aux problématiques de sécurité. **La fluidité visuelle et la perméabilité guident la conception des espaces publics** et assurent la covisibilité d'un point à l'autre du quartier. Le déploiement du système de vidéoprotection de la ville dans ce quartier complètera bien entendu cette approche.

Une gestion des eaux pluviales visible en surface

La volonté de l'équipe de réguler une partie des eaux de pluie pour notamment limiter sécheresse et chaleur par des aménagements de surface a conduit à installer deux types de structuration végétale :

- Des **jardins de pluie**, intégrés au Grand Mail, sous forme de triangles végétalisés qui permettent d'articuler la composition de cet axe majeur avec les îlots construits, les traverses et le square existant. Le principe de ces jardins, légèrement en contrebas des surfaces minérales doit permettre d'infiltrer une partie de l'eau de pluie des emprises minérales (place, allées, traverses) ;
- Des **noues, de profondeur limitée** et dont le traitement soigné sera cohérent avec celui de tous les autres massifs agrègent plusieurs fonctions : récupération d'eaux de pluie, protection des surfaces piétonnes, végétalisation naturelle en milieu urbain, refuges pour la faune avec mise en place de corridors végétaux garantissant le déplacement de petits animaux et la nourriture d'espèces volatiles.

Un écosystème urbain constitué d'une mosaïque de milieux

Le projet urbain du quartier s'appuie sur la constitution d'emprises végétales variées qui enrichissent la composition générale par l'introduction d'un vocabulaire spatial organique :

- Des **Jardins de pluie**, massifs perméables de pleine terre à la forme reconnaissable, constituent des jalons distribués de part et d'autre du Grand Mail. Ces « Triangles verts » ont pour vocation d'accompagner le Grand Mail et d'offrir une végétalisation rafraîchissante à proximité des immeubles ;
- Des **Arbres remarquables**, disposés dans les Triangles verts, en lien avec les arbres existants du square de la Plaine animeront la strate supérieure et prendront toute leur ampleur après vingt à trente ans de présence ;
- Une **continuité végétale** en cœur d'îlot, sur toiture et en pied d'immeuble donnera au quartier une atmosphère résolument verdoyante, assurant un microclimat agréable en extérieur et en intérieur ;
- **L'intégration du square** dans le dispositif du quartier permettra de lui donner un espace vert mature et agréable ;

Une qualité paysagère nocturne :

- L'éclairage public proposé aura pour fonction prioritaire d'assurer un usage sécurisé de la voie publique. Pour autant, il ne s'agira pas de ne raisonner qu'en termes d'intensité mais de s'assurer que les zones d'ombres, les contrastes, sont traités sans nuire au confort des riverains ni à la biodiversité ;
- **L'éclairage nocturne sera utilement complété par des installations d'ambiance venant souligner sobrement l'architecture du quartier.**

Les intentions paysagères du quartier Lallier ont donc pour vocation de construire un espace urbain équilibré dans lequel chaque pièce de la composition doit permettre d'aboutir rapidement à la constitution d'un seul et même écosystème, dans un souci de pérennité et de durabilité.

Des mobilités douces inter et intra quartier

La diversité des usages du futur quartier et son implantation proche de la gare sont propices au développement de mobilités douces inter et intra quartier. Le projet s'impose comme un trait d'union entre les moyens de transport de masse et l'accès décarboné au centre-ville et aux autres quartiers de la ville.

Les locaux vélos sont conçus et construits comme des logements de nos jours, au sein du bâtiment avec une surface dédiée : en « dur ». Or il est difficile de savoir quels seront les besoins en « vélos » et autres modes de déplacement d'ici 10 ans :

- Faudra-t-il doubler les places de vélos ?
- Faudra-t-il des bornes de recharges électriques vélos et trottinettes ?
- Faudra-t-il des espaces de bricolage et de réparation ?

En construisant en « dur », il sera difficile demain de faire muter ces espaces. L'idée est donc de repenser l'emplacement et l'usage de ces locaux pour offrir des surfaces au service des habitants et de ne plus les faire « à l'intérieur » mais à l'extérieur avec des structures légères plus facile à faire évoluer.

C'est dans ce contexte que l'importance de déployer une offre de mini-hub de mobilité s'est imposée à l'échelle de chaque opération immobilière, mais aussi avec une vision globale pour imaginer un maillage (et mutualiser par exemple des ateliers vélos).

Les véhicules de micromobilités peuvent être de plusieurs formes, les deux formats les plus répandus demandant un espace de rangement sont le vélo et la trottinette. Cependant, ils peuvent se décliner sous plusieurs formes qui devront être prises en considération.

Ces réflexions sur les mobilités seront développées conjointement avec la Ville qui a déjà amorcé un travail sur l'implantation de deux stations au niveau de la gare permettant de stocker et recharger 170 vélos de manière sécurisée. Ces stations qui permettront de stocker les vélos de manière sécurisée ainsi que leur recharge s'ils sont électriques.





LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'engagement du Groupe Eiffage dans une application concrète du Développement Durable est portée par la direction du groupe. Cela s'incarne dans trois stratégies complémentaires : la stratégie Bas-Carbone, le plan biodiversité et la transition digitale.

Pour la branche construction, la déclinaison est très concrète pour les métiers de l'aménagement et de l'immobilier. En effet, ces stratégies résonnent directement avec des évolutions réglementaires : déjà en cours la **Loi Lutte contre le Gaspillage et Economie circulaire (LGEC)**, la future **Réglementation Environnementale 2020 (RE2020)** et le futur **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**.

Notre Groupe est donc conscient des défis à relever pour adopter une démarche durable. Nos activités consomment des ressources naturelles non renouvelables diverses – eau, sol, matières premières minérales, ... D'autre part, elles impactent de manière directe ou indirecte les écosystèmes naturels.

1 | L'économie circulaire au sein du projet

La prise en compte de l'économie circulaire dans le projet permet d'être exemplaire au regard de la nouvelle loi. La prise en compte de cette problématique en amont de l'opération passe par l'analyse des ressources à disposition sur le site. La réalisation d'un **diagnostic ressources sur les équipements publics existants et conjointement sur les immeubles, si I3F le souhaite**, permettra d'estimer le gisement de matériaux et de produits réemployables ou valorisables comme le mobilier par exemple mais également les granulats des bétons concassés. Le retour d'expérience de l'opération La Vallée à Chatenay-Malabry menée conjointement avec l'association Réavie permettra de valoriser au mieux les ressources du site par :

- Le diagnostic ressources ;
- La dépose méthodique ;
- La plateforme de réemploi.

Le réemploi des granulats des bétons concassés dans les constructions et dans les couches de roulement des chaussées est doublement vertueux. Il permet de limiter la production d'une ressource naturelle à l'extérieur du site et il limite l'amenée et l'évacuation de matériaux par camions, source importante d'émission de CO₂.

L'aménageur pourra également inscrire dans les Cahiers des Charges de Cession de Terrains la nécessité pour les promoteurs de s'engager dans le BOOSTER du réemploi. Ceci permettrait d'ouvrir les CCTP au réemploi

notamment dans l'anticipation de la REP (Responsabilité élargie du producteur) de 2020 et la future RE2020. En effet tous les matériaux issus du réemploi seront notés en terme d'émission de CO₂.

Au sein de l'opération la construction du réfectoire provisoire par B3 Ecodesign, entreprise du groupe Eiffage qui conçoit et construit des immeubles écologiques et économiques à partir de containers maritimes intègre pleinement les enjeux de l'économie circulaire. **Cette technique d'upcycling répond à la fois à l'impératif bas carbone et à une logique économie circulaire**, car elle redonne de la valeur à des containers hors d'usage et prolonge leur durée de vie.

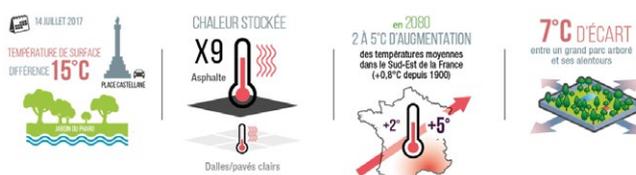


Extrait de la présentation du booster du réemploi - <http://www.boosterdureemploi.immo/>

2 | L'anticipation du Zéro Artificialisation Nette

Par effet rebond, la lutte contre l'artificialisation des sols se traduit également par la sacralisation du sol dans les zones urbaines. Le repérage des espaces de pleine terre et leur valorisation au sein du projet d'espaces publics et de cœurs d'îlot permettra de mettre en œuvre des îlots de fraîcheur pour des espaces de vie confortables. La mise en œuvre de ces espaces de pleine terre (square, noues, ...) permet aussi de mener une gestion raisonnée des eaux pluviales tout en luttant également contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Des subventions de financement des équipements de gestion des eaux pluviales seront recherchées, notamment auprès de l'agence de l'eau.



3 | L'anticipation de la RE2020

Diminuer l'impact carbone des bâtiments, poursuivre l'amélioration de leur performance énergétique et en garantir la fraîcheur pendant les étés caniculaires : tels sont les grands objectifs de la RE2020, qui s'appliquera aux constructions neuves à partir du 1^{er} janvier 2021.

Pour le second œuvre, le choix des matériaux fera l'objet d'une attention particulière et encouragera le recours à des matériaux biosourcés. Un travail est déjà mené par Eiffage Immobilier de recensement des fournisseurs d'isolants biosourcés par la Direction des Achats.

Les lots du projet se raccorderont au **réseau de chaleur géothermique** de la Semhach alimenté à 62 % par géothermie. Ce réseau permet d'économiser annuellement l'équivalent de ce qu'absorberait 7 000 hectares de forêt soit les 2/3 de Paris.

Il s'agira aussi de développer un programme immobilier, celui du projet connexe de 6 000 m² SDP, pour illustrer concrètement un bâtiment bas carbone et résilient comprenant 50 % de matériaux biosourcés.



4 | Une stratégie d'exemplarité via le choix de labels et de certifications

À l'échelle du projet d'aménagement, le quartier sera labellisé **Écoquartier** dans la lignée de la démarche initiée par la Ville et de la même manière qu'au sein de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart.

À l'échelle des projets immobiliers, Eiffage Aménagement imposera aux promoteurs :

- La certification NF Habitat HQE niveau « Très Performant » ou « Excellent » de l'ensemble des logements ;
- **Le label Energie Carbone E+C- en anticipation de la future RE2020 au niveau E3C1.** Le niveau « Energie 3 » constitue un effort supplémentaire. Son atteinte nécessite un effort en termes d'efficacité énergétique du bâti et des systèmes et un recours significatif

aux énergies renouvelables, notamment par le raccordement au réseau de chaleur de la Semhach. Le niveau « Carbone 1 » instaure une démarche d'évaluation des impacts du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie et de réduction de l'empreinte carbone à répartir entre les consommations énergétiques et le choix des matériaux.

D'autre part, **50 % des toitures seront végétalisées.**



5 | Une volonté d'innover

Enfin, une démarche smart-city et d'innovation permettra de créer un quartier au service des habitants, usagers et citoyens. En effet, l'innovation doit être en lien direct avec les usages et il est important d'anticiper cette demande pour faire évoluer d'une part les produits immobiliers innovant en déploiement (cocoonage, Cazam...) et les modes de déplacements.

L'intérêt des démarches d'innovation est d'associer les habitants via un panel d'outils digitaux disponibles à choisir ensemble pour accélérer l'appropriation des nouveaux logements (écologiques) par leurs occupants.

À l'échelle du logement – des outils qui font levier sur les comportements

La participation des futurs habitants aux consommations de leur logement permet d'aborder très tôt dans le processus, ces questions d'usages. Au-delà du suivi des consommations électriques, il est envisagé de mettre en œuvre sur le projet Lallier deux services complémentaires en faveur de l'innovation énergétique. Soutenus par la certification ISO 50001, ils permettront d'entreprendre des réductions de consommations pour le bénéfice des usagers :

- **Le pilotage des installations :** ce pilotage permet un suivi des différentes installations ayant une influence sur la performance énergétique du bâtiment. Des appareils de mesures de la température et des consommations

d'énergies seront installés dans chaque logement. Les données ainsi collectées seront envoyées vers les terminaux d'information des occupants (application numérique, site internet, ...)

- **Le coaching énergétique :** en étudiant le comportement et les habitudes des occupants, ce coaching permet d'accompagner de façon pédagogique l'utilisateur dans la réduction de ses consommation énergétiques tout en préservant son confort.

Dès lors informés voire formés, les habitants intègrent mieux les modalités de certaines innovations techniques et sont plus vigilants aux impacts sur l'environnement et la consommation énergétique inhérents à leur mode de vie.

À l'échelle de l'immeuble – des outils qui améliorent la gestion des systèmes techniques inhérents au logement

L'intégration du BIM dans la conception d'un immeuble de logement n'a pas qu'un intérêt lors de la conception et les travaux. Le référencement des systèmes techniques du bâtiment permet de dresser un carnet numérique du bâtiment. L'entretien de l'ensemble des locaux et équipements techniques (ventilation double flux, chaudière,...) est dès lors facilité par exemple par un rappel automatique aux échéances d'entretien.

À l'échelle du quartier – des espaces adaptés, de nouveaux modes et « engins » de déplacement

L'innovation trouve également sa place au sein de l'espace public et permet un meilleur confort, plus de sécurité, la prise en compte d'enjeux de biodiversité,...

La connexion de l'espace public via une télégestion de l'éclairage permet d'améliorer la qualité d'éclairage, de réduire les consommations et d'optimiser la maintenance. Cette gestion passe par l'installation de deux types de capteurs :

- Les capteurs environnementaux qui mesurent la luminosité, la météo, ...
- Les capteurs d'usage qui mesurent la présence de piétons, le trafic, ...

La question de la place et de l'utilisation des vélos se traduit très naturellement au sein du futur quartier. Le renouveau des vélos et des nécessaires nouveaux locaux vélos est à imaginer. Ces réponses doivent être flexibles, agrandissables pour s'adapter demain au succès (ou non) de l'engouement actuel pour la mobilité douce.

Un urbanisme ouvert et respectueux de son environnement

- Maîtriser la densité
- Offrir des percées visuelles
- Respecter les riverains



Offrir des équipements publics de qualité

- Un ensemble groupe scolaire-gymnase-parking livré en 2025
- Un signal architectural
- Un montage qui sécurise le planning





S'appropriier l'espace public

- Des espaces confortables et sécurisés
- Une qualité à la hauteur des ambitions du projet
- Une présence du végétal affirmée et maîtrisée

Dessiner une identité architecturale forte et singulière

- La marque d'une nouvelle centralité
- Une densité désirable
- La présence des marqueurs de L'Hay-les-Roses



Créer un lieu de destination

- Un parcours marchand lisible et continu
- Une offre commerciale et de service de qualité
- Une offre de mobilité moderne et diversifiée



Une programmation adaptée au marché – Précisions

Les projets immobiliers s'adresseront au parcours résidentiel des L'Haÿssiens, à une clientèle de report des communes voisines dont le niveau de prix est plus élevé comme Cachan ou Bourg-la-Reine, ainsi qu'à une clientèle parisienne (13^{ème} et 14^{ème} arrondissement) cherchant une meilleure qualité de vie et un budget adapté à ses besoins en termes de surface.

Les différentes études de marché menées dans le cadre de la présente offre conduisent à envisager une répartition des typologies et des surfaces répondant aux attentes de différentes cibles et permettant d'accompagner le parcours résidentiel des habitants :

- Des studios destinés à une clientèle d'investisseurs et de jeunes actifs primo-accédant ;
- Des 2 pièces intéressants aussi bien des investisseurs que de jeunes couples primo-accédant souhaitant rester à L'Haÿ-les-Roses ou s'y installer avec un budget maîtrisé ;
- Des 3 pièces avec des surfaces variées et des surfaces extérieures pour s'adapter en termes de budget aux attentes des jeunes ménages avec de jeunes enfants ;
- Des 4 et 5 pièces destinés aux familles de la commune, et à celles des alentours, intéressées par les avantages du nouveau quartier. Ces logements s'adressent également aux seniors quittant une maison pour un logement neuf plus pratique et confortable.

Nous partageons l'ambition de la Ville **d'augmenter la part de logements familiaux**, permettant d'accueillir des ménages qui se projettent dans la durée à L'Haÿ-les-

Roses. Leur implication dans la vie locale est un facteur déterminant de la réussite du projet urbain.

Nous avons donc revu à la hausse la proportion de grands logements, élevant à 30% la part globale des T4 et T5. La part de T2 est quant à elle réduite de 40 à 30 %.

Nous avons également réajusté les dimensions des T3, réhaussant la fourchette de sorte à ne pas avoir de T3 inférieur à 60 m² SHAB.

Le nouveau tableau de programmation des logements en accession est donc mis à jour de la façon suivante :

	Fourchette SHAB	SHAB moyenne	%
T1	26-31 m ²	28 m ²	5 %
T2	40-45 m ²	42 m ²	30 %
T3	60-65 m ²	62 m ²	35 %
T4	75-85 m ²	80 m ²	23 %
T5	87-105 m ²	95 m ²	7 %

L'offre résidentielle intégrera les programmes prévus dans le protocole ANRU : une centaine de logements sociaux neufs venant en reconstitution du patrimoine I3F démolit et une centaine de logements mis en location par l'Association Foncière Logement.

La programmation prévisionnelle de l'opération immobilière SGP est décrite dans le chapitre dédié à ce partenariat spécifique.



Couple + 2 enfants :
T4 – 480 000 € hors frais de notaire TVA 20 %
Revenus : 74 000 €
Prêt sur 25 ans
Mensualité : 2 039 €



Couple + 1 enfant
T4 – 335 000 € hors frais de notaire TVA 20 %
Revenus : 62 000 €
Prêt sur 25 ans
Mensualité : 1 423 €



Couple sans enfant
T2 – 263 000 € hors frais de notaire TVA 5,5 %
Revenus : 50 000 €
Prêt sur 25 ans PTZ sur 20 ans
Mensualité : 1 057 €

Commerces

Comme précisé dans notre offre initiale, **un investisseur commercial unique sera désigné après consultation et avec l'accord de la ville**, ceci afin de garantir la qualité des commerces qui constitueront le nouveau quartier. Il nous paraît prématuré, 4 ans au moins avant les premières livraisons, de nous lier à un investisseur commerce.

Nous avons néanmoins mené une étude de marché réalisé avec Rosewood pour vous proposer un aperçu de ce que pourrait être le nouveau tissu commercial du quartier en 2030.

Le renouveau commercial de l'est de l'Hay-les-Roses passe par **un parcours marchand continu s'adressant à l'ensemble de la population l'hayssienne**. Porté par une locomotive alimentaire, la moyenne surface implantée en rez-de-chaussée du lot 1, ce parcours marchand déclinera des commerces alimentaires (restaurants, traiteur, boulangerie,...), des boutiques (décoration, vestimentaire), des services (aide à la personne, laboratoire,...).



Ainsi les franchisés **Petit-Fils**, service professionnel d'aide à domicile pour les personnes âgées, accordent le même niveau d'exigence pour leurs clients que pour leurs grands-parents. Ils proposent un auxiliaire de vie unique, un conseiller dédié et un planning modifiable pour accompagner les personnes âgées dans leurs démarches et tâches quotidiennes.



Yaya est le surnom donné aux grands-mères en Grèce, un mot qui évoque la famille, le partage et l'authenticité. C'est aussi le nom du restaurant issu de la rencontre de Pierre-Julien et Grégory Chantzios et du chef Juan Arbelaez. Après le succès de leur premier restaurant à Saint-Ouen, ils se tournent aujourd'hui vers des centre-villes nouveaux pour y apporter la chaleur et la convivialité méditerranéenne qui les caractérise, sur une terrasse exposée sud de la place de la gare par exemple ?

Un autre restaurant, **Persillé**, fait également office de boucherie. Ce Steakhouse moderne propose un panel de spécialités faites maisons : viandes d'exceptions, burgers, tartares, desserts... Pour offrir la meilleure viande, en vitrine ou sur place, Persillé se fournit exclusivement auprès de petits producteurs français, sélectionnés spécialement pour la qualité de leurs produits et de leur élevage.



Pour finir, l'**Étoile du Berger** est un réseau de boulangeries créé par Franck Debieu. Grâce à son expérience au sein des Compagnons du Devoir et à ses nombreux voyages, Franck Debieu a pu transmettre son savoir-faire en l'adaptant à tout type de culture. Ses observations lui ont d'ailleurs valu d'inventer un nouveau procédé permettant la féminisation du métier, la réduction des efforts physiques et donc la possibilité pour les artisans du métier d'être plus en contact avec leur clientèle.

Dans ses boulangeries, Franck Debieu met en scène la fabrication du pain et propose des cours et des initiations à un jeune public. De quoi animer les dimanches matins dans le quartier !

Ces enseignes ainsi que celles présentées ci-contre présentent un fort développement et pourraient être intéressées par une implantation au sein d'un nouveau quartier dynamique tel que le futur secteur Lallier.

Proposition de plan de merchandising du quartier



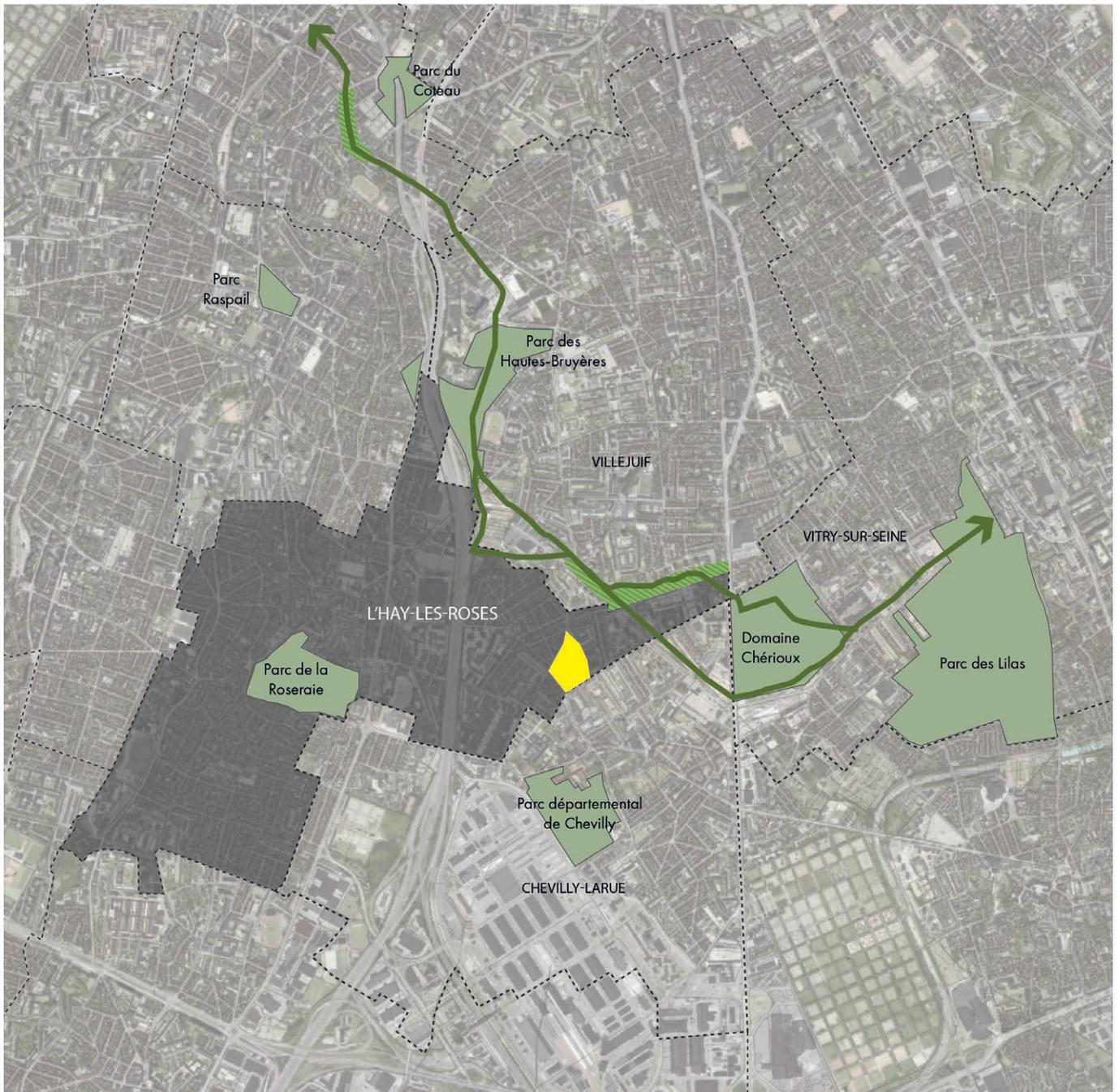
ANNEXES



LE CONTEXTE URBAIN

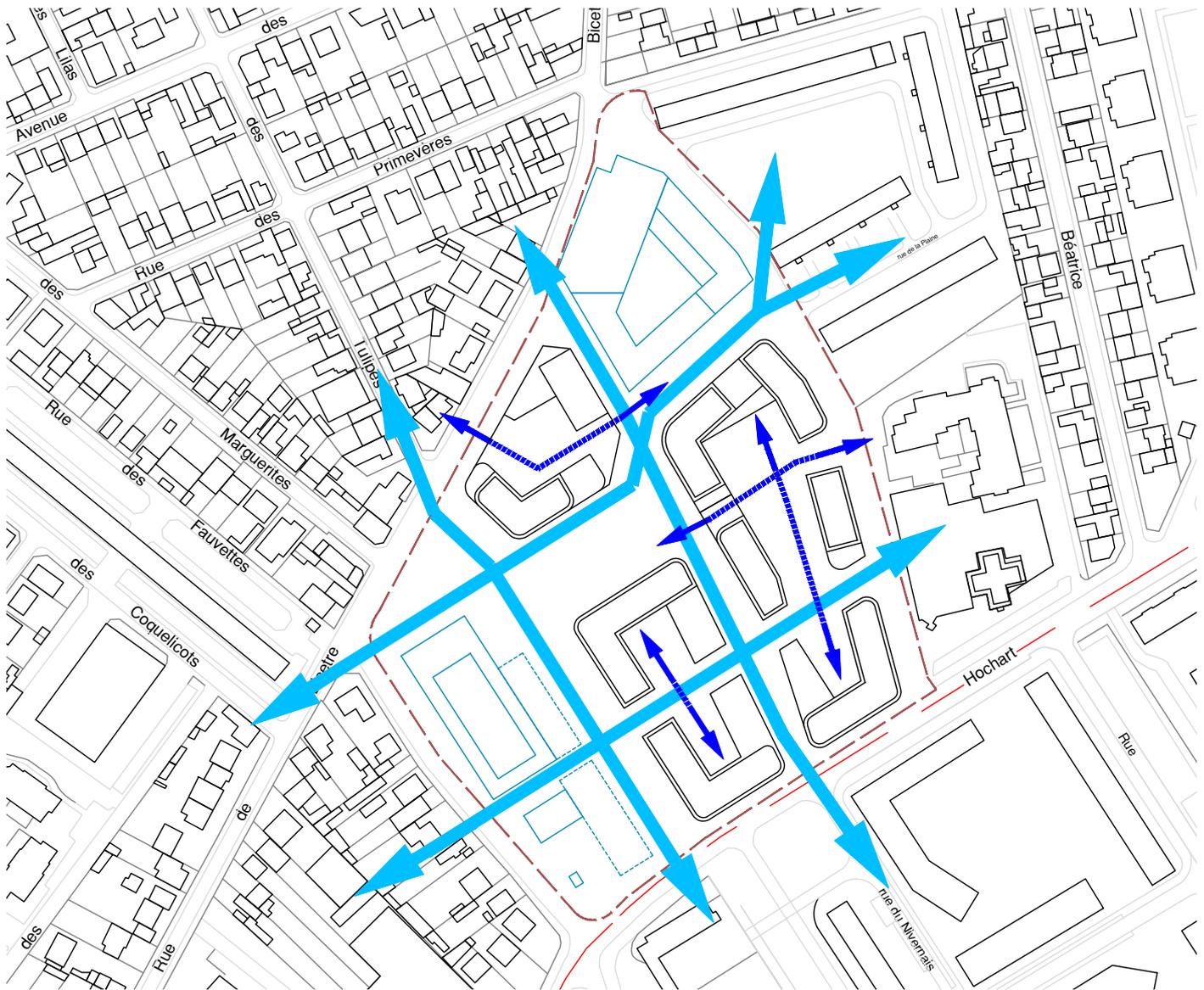


LE CONTEXTE PAYSAGÉ



-  coulée verte à réaliser
-  coulée verte réalisée

FAILLES PAYSAGÈRES



Légende

-  Percées (rues)
-  Failles visuelles (volumétrie)

COMMERCES/ACTIVITÉS



Légende

-  Commerces / services / activités
-  Continuité des RDC actifs
-  Contre-allée accès livraison
-  Parvis et place commerçante

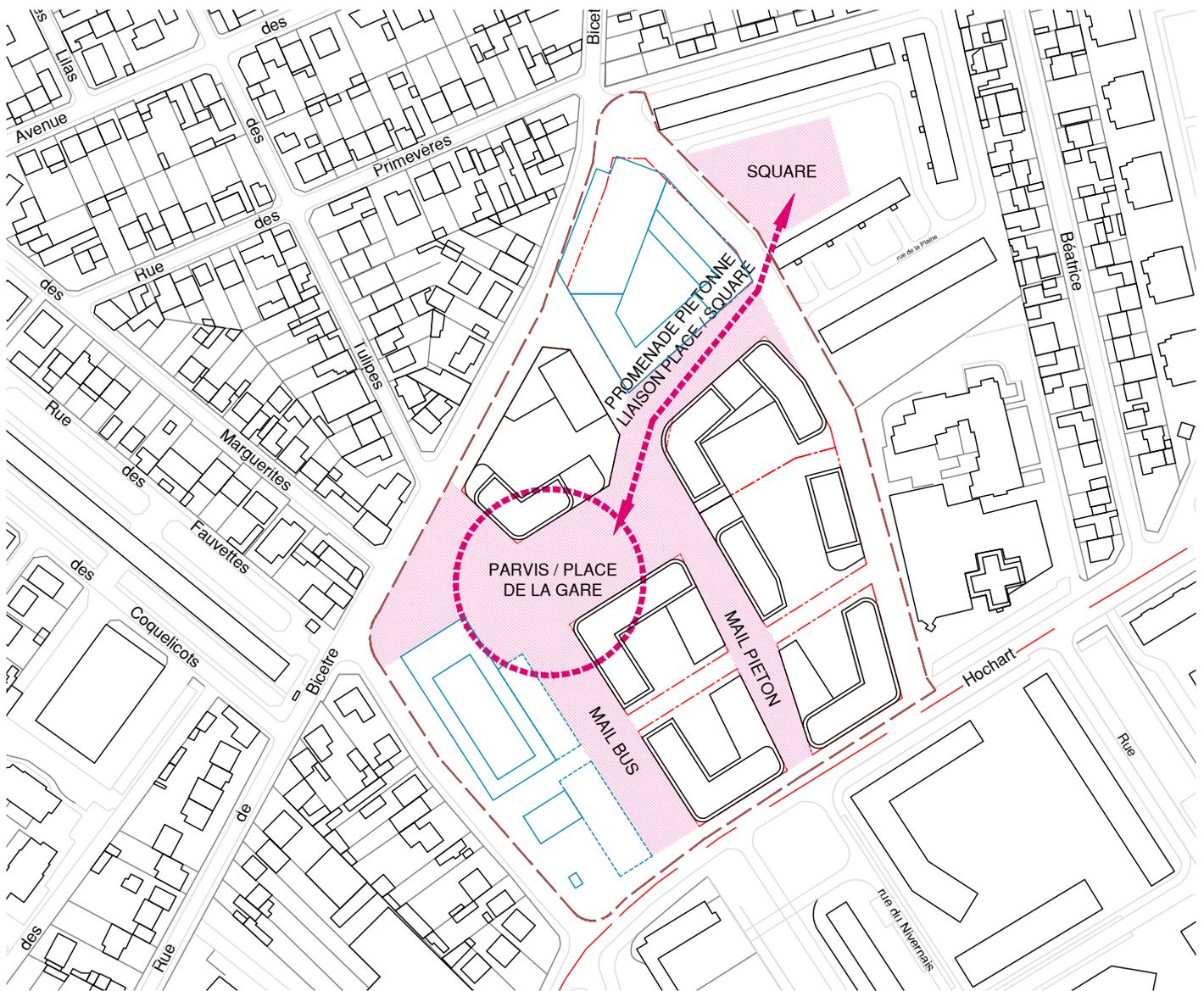
ÉQUIPEMENTS



Légende

 Equipements

ESPACES PUBLICS MAJEURS



Légende

-  Espaces publics majeurs
-  Liens entre les espaces publics

MINÉRAL / VÉGÉTAL



Légende

-  Espaces publics à dominante minérale
-  Espaces publics à dominante végétale
-  Espaces privés à dominante végétale
-  Toitures végétales
-  Potager collectif / jardin partagé suspendu

MOBILITÉ / ACCESSIBILITÉ



Légende

- Espaces publics avec circulation piétonne dominante
- Espaces publics avec circulation véhicules dominante
- Circulation existante véhicules
- Circulation projetée véhicules
- Circulation projetée véhicules
Accessibilité limitée (livraisons, défense incendie)
- Circulation projetée bus

BATI TYPOLOGIE / HAUTEURS

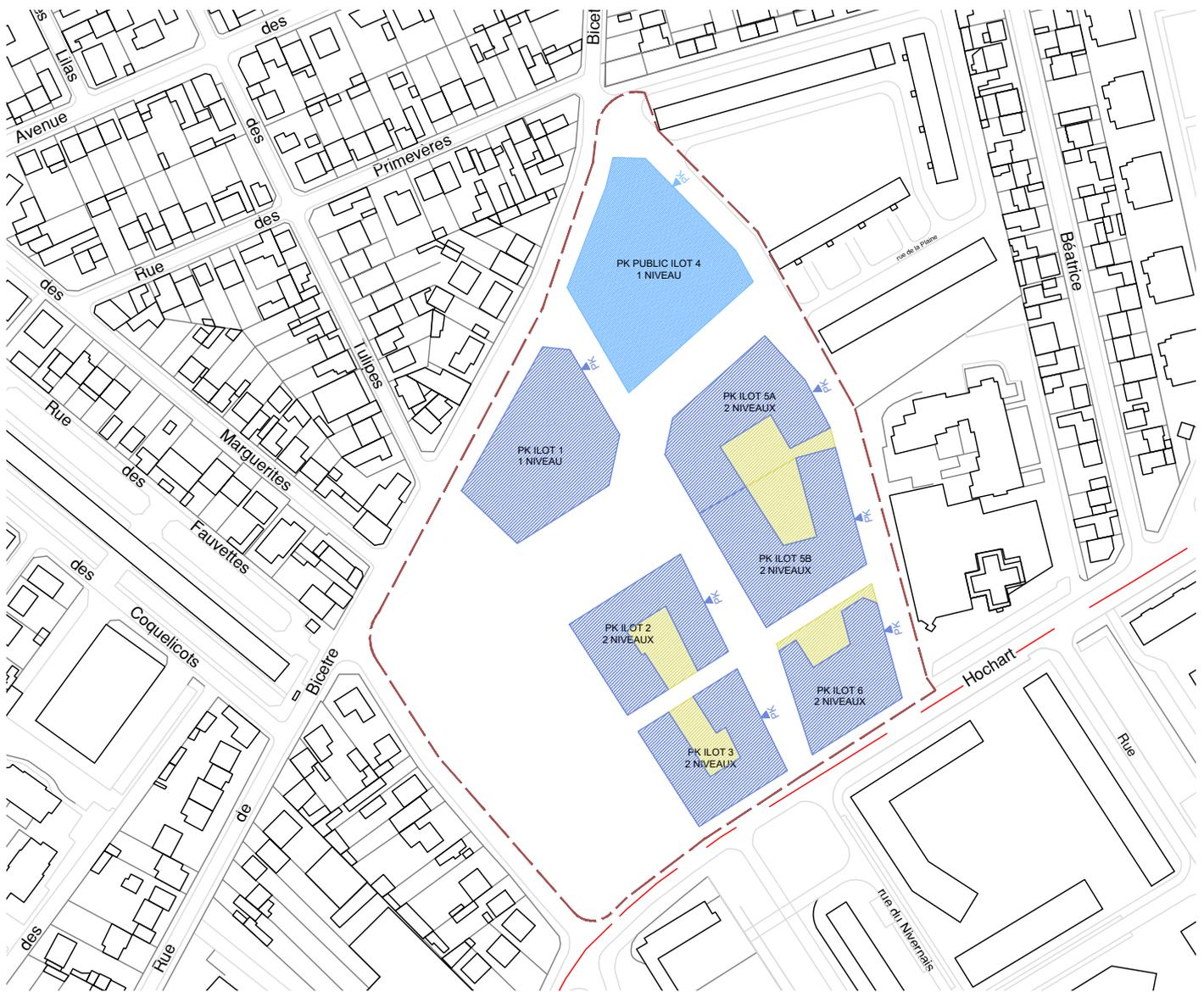


Légende

	RDC		R+5
	R+1		R+6
	R+2		R+7
	R+3		R+8
	R+4		R+9

-  Alignement de façades
-  Création de continuités urbaines
-  Vue dégagée

SCHÉMA DES PARKINGS



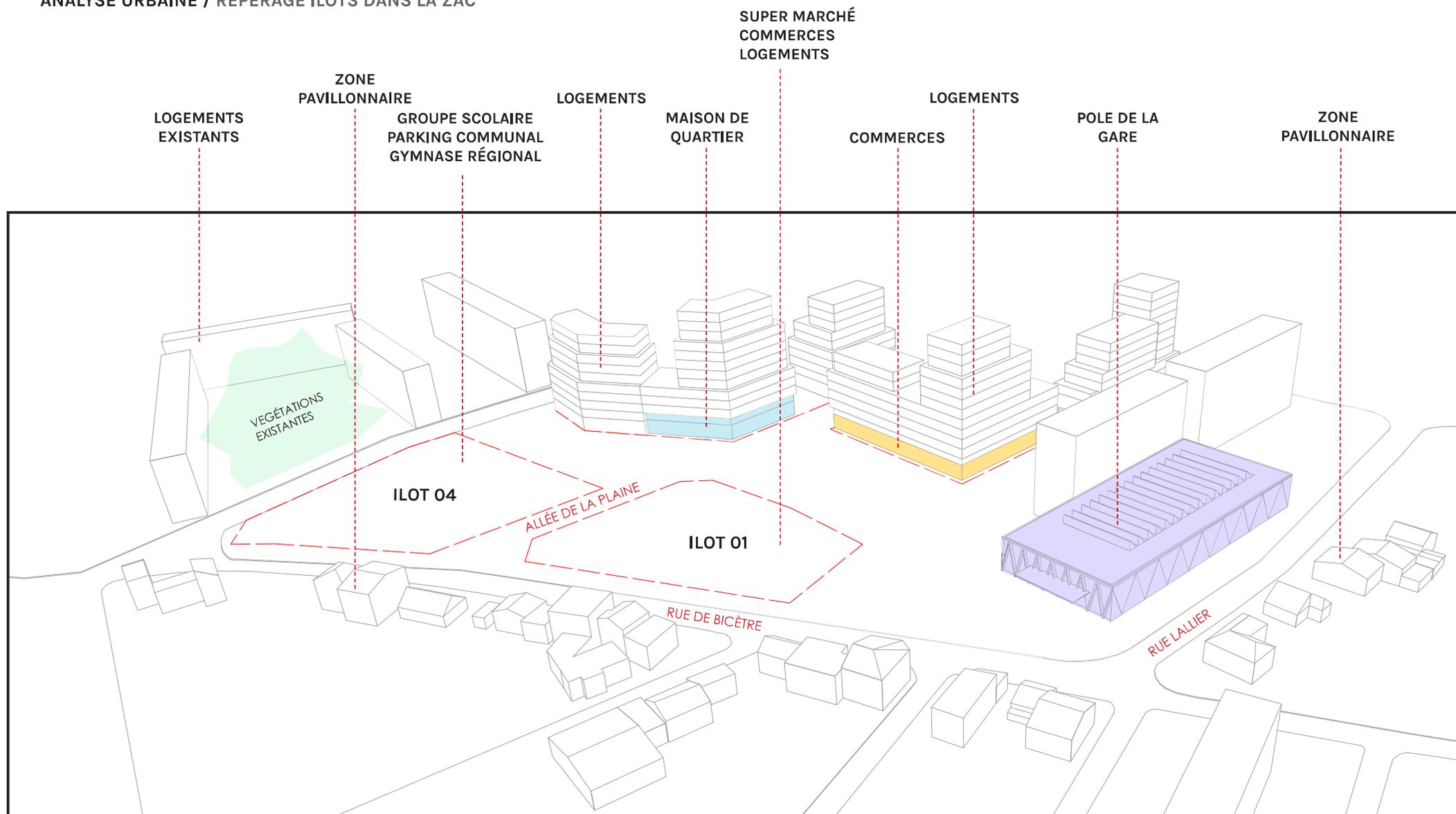
Légende

-  Parking public
-  Parking privé
-  Pleine terre

FAISABILITÉ URBAINE

ALLÉE DE LA PLAINE, L'HAY LES ROSES

ANALYSE URBAINE / REPÉRAGE ILOTS DANS LA ZAC

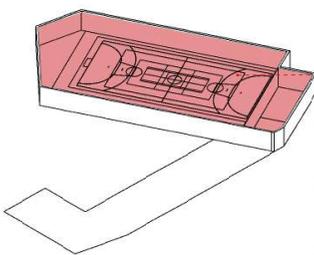


FAISABILITÉ URBAINE
ALLÉE DE LA PLAINE, L'HAY LES ROSES

PARTI PRIS ARCHITECTURAL / DÉCOMPOSITION ILOT 04

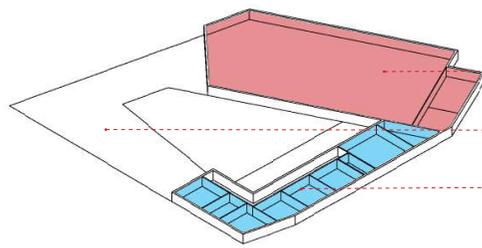
SURFACE TOTAL DE L'ÉQUIPEMENT: 10 980 m²

R+3



Salle Omnisport et stockage et 200 places de gradins 1423 m²

R+2

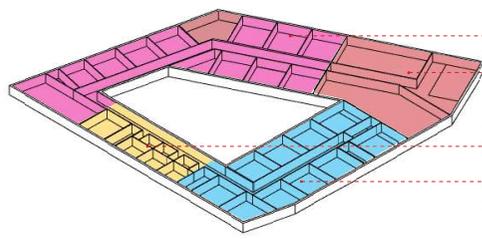


Gymnase : vestiaires et salle de gymnastique 1425 m²

Cours de récréation Élémentaire 1004 m²

École Élémentaire 572 m²

R+1



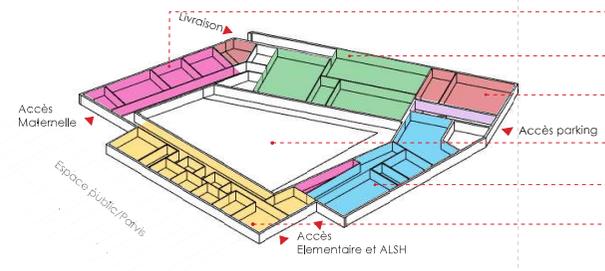
École Maternelle 837 m²

Gymnase logistique 584 m²

ALSH 441 m²

École Élémentaire 702 m²

RDC



École Maternelle 294 m²

Salles à manger et cuisine 600 m²

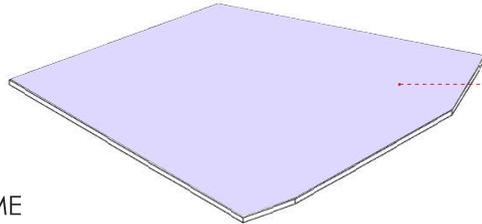
Entrée gymnase 208 m²

Cours de récréation Maternelle 1112 m²

École Élémentaire 279 m²

ALSH 411 m²

R-1

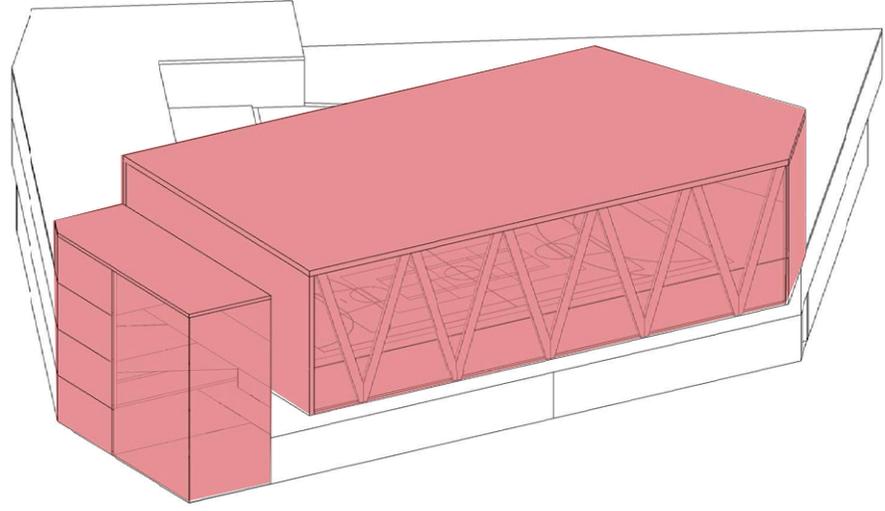


Parking communal

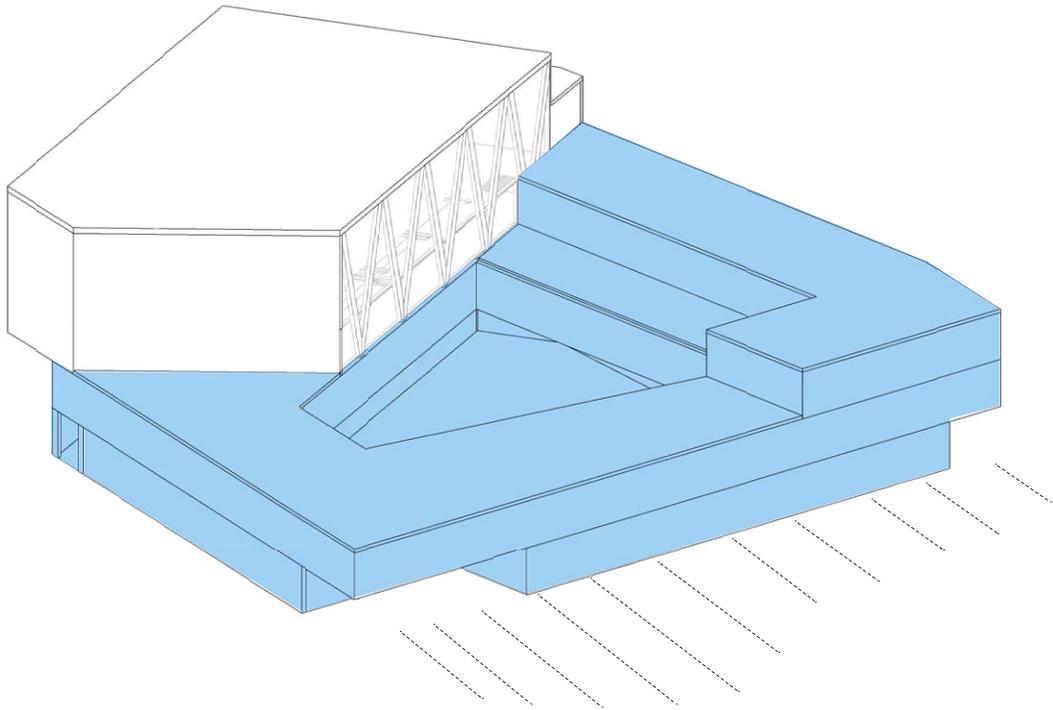
PS: LES SURFACES SERONT AJUSTER SUIVANT LE PROGRAMME

FAISABILITÉ URBAINE
ALLÉE DE LA PLAINE, L'HAY LES ROSES

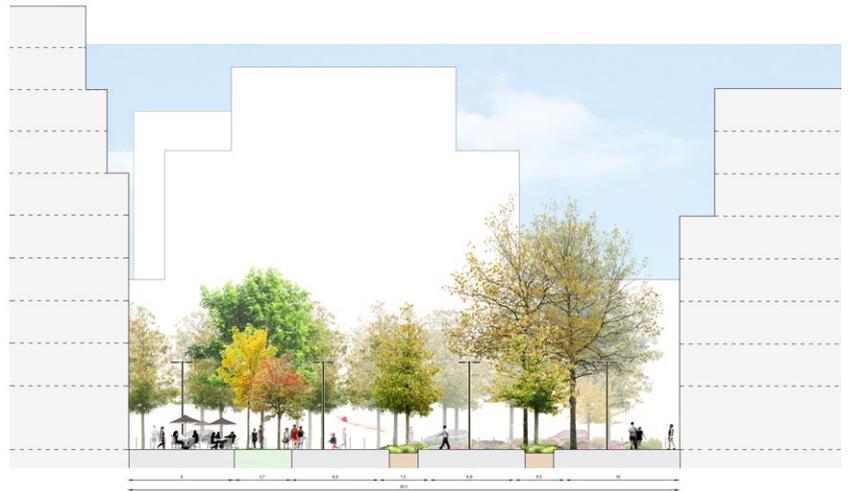
PARTI PRIS ARCHITECTURAL / EQUIPEMENTS ILOT 04



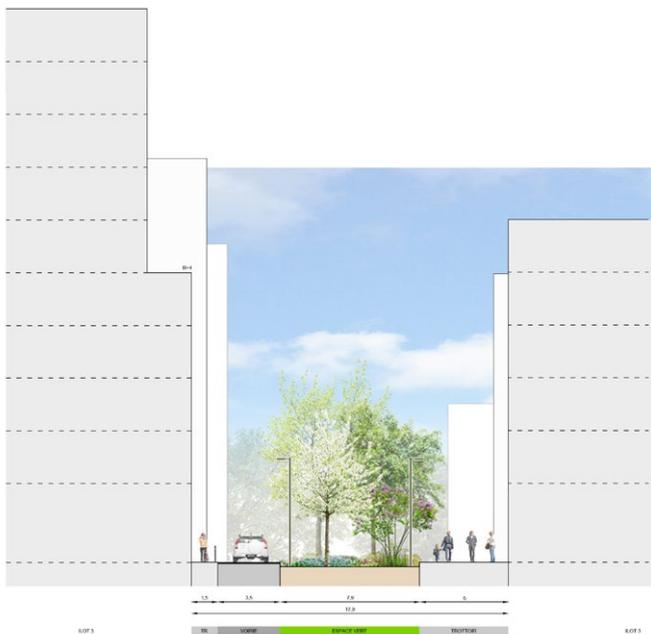
Gymnase signal sur rue Bicêtre



Groupe scolaire ouvert sur l'espace public



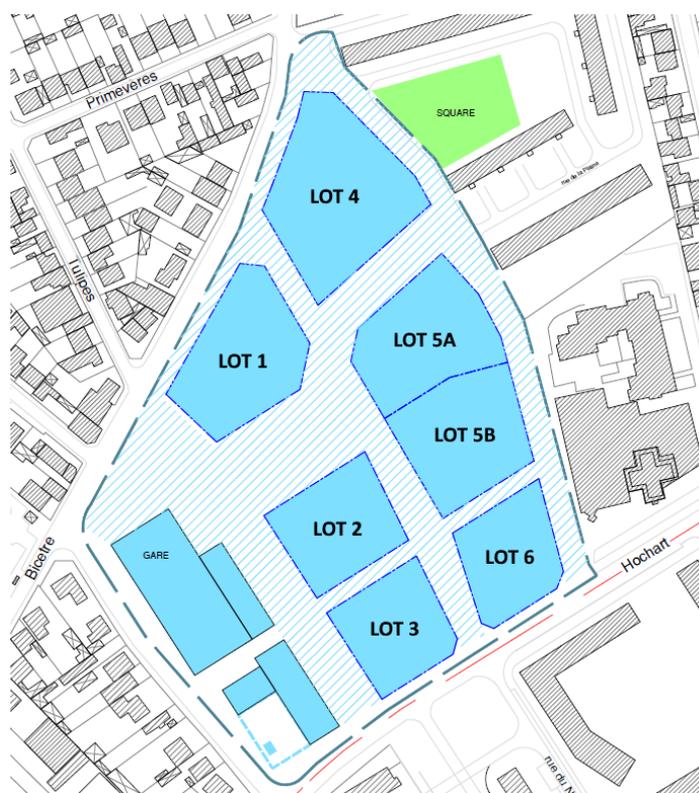
Coupe A



Coupe B et C

ANNEXE D / TABLEAU DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Les logements seront commercialisés à 6 300 €TTC/m² en TVA 20 %.



Programmation	Surface m ² SDP	Nb lgt
Lot 1		
Logements en accession	6 100 m ²	94
Logements locatifs sociaux	3 250 m ²	50
Commerces	2 100 m ²	
Lot 2		
Logements en accession	9 370 m ²	144
Commerces	620 m ²	
Lot 3		
Logements en accession	4 690	72
Logements locatifs sociaux	3 250 m ²	50
Commerces	330 m ²	
Lot 4		
Groupe scolaire	4 800 m ²	
Gymnase	2 700 m ²	
Lot 5A		
Logements en accession	9 660 m ²	149
Commerces	250 m ²	
Equipement de quartier	800 m ²	
Lot 5B		
Logements en accession libre	8 280 m ²	127
Lot 6		
Logements en accession sociale	6 400 m ²	80
Total	62 600 m²	766

BÂTIMENTS



Adresse : 4 place Félix Eboué, Paris 12

Architecte : Baumschlager Eberle

Maitres d'ouvrage : Emerige et Inovalis



Adresse : rue Gustave Charpentier, L'Haÿ-les-Roses

Architecte : Agence Becardmap

Maitres d'ouvrage : Eiffage Immobilier et Emerige



Adresse : Paris 17

Architectes : M.A.D et Christian Biecher

Maitre d'ouvrage : Emerige



Adresse : 54 avenue Henri Poincaré

Architecte : Ateliers 234

Maitres d'ouvrage : Emerige et Vinci Immobilier

BALCONS



Adresse : 8-10-12 mail du Commandant Cousteau

Architecte : Fresh Architectures

Maitres d'ouvrage : Emerige et Linkcity

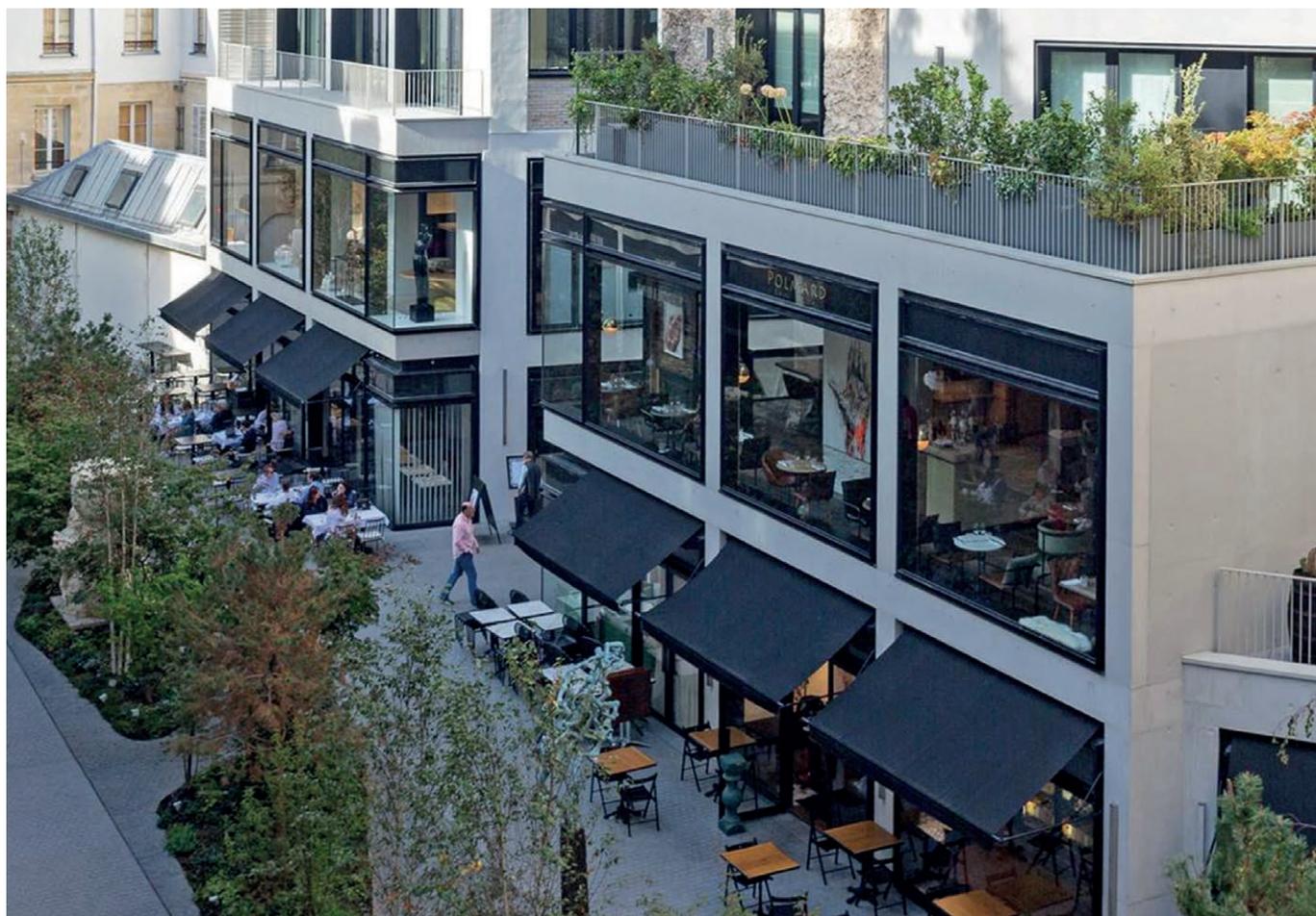


Adresse : angle de la Croisette et de la rue des Belges

Architecte : Renaud d'Hautesserre

Maitre d'ouvrage : Eiffage Immobilier

REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS ET ESPACES PUBLICS



Adresse : 14 boulevard Raspail, 53-57 rue de Grenelle, 83-85 rue du Bac – Paris

Architectes : B&B Architectes et Franklin Azzi Architecture



Adresse : Chelles (77)

Architecte : ACP



Adresse : Pontoise, quartier de la gare
Urbaniste : Arcas
Maitre d'ouvrage : Eiffage Aménagement



Adresse : Projet lauréat Lumin&Sens, projet connexe de la gare d'Aulnay-sous-bois

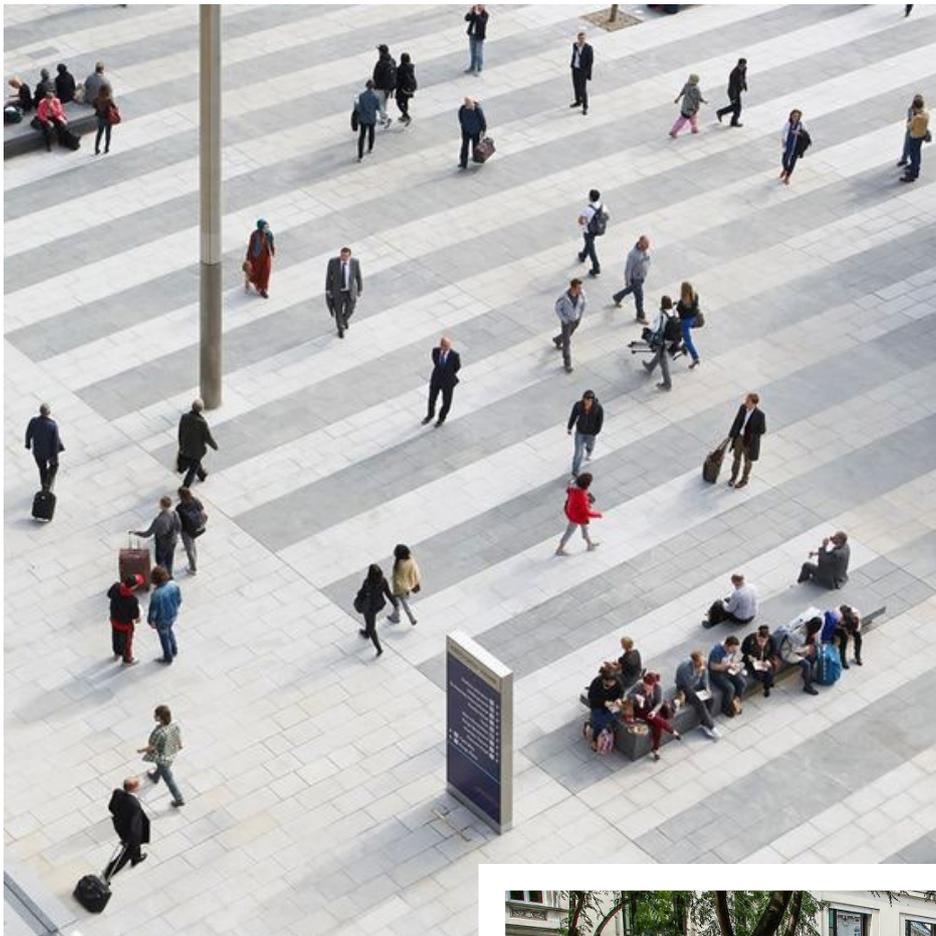
Architecte : Jean-Michel Wilmotte

Maitre d'ouvrage Eiffage Immobilier

RÉFÉRENCES PAYSAGÈRES

Inspiration de places

Des lieux dynamiques



Une invitation à la promenade



De jour comme de nuit



Des cœurs d'îlot à vivre



ANNEXE F / RÉFÉRENTIEL ÉCOQUARTIER

RÉFÉRENTIEL ÉcoQuartier			
N°	ENGAGEMENT	NOTION	Proposition de solution
DÉMARCHE ET PROCESSUS			
1	RÉALISER LES PROJETS REPENDANT AUX BESOINS DE TOUS EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE	1,1	Diagnostic territorial partagé
		1,2	Objectifs prioritaires du projet et stratégie territoriale
		1,3	Démarche de programmation
2	FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE	2,1	Pilotage politique et technique
		2,2	Association de la population et de la société civile, mobilisation citoyenne
3	INTÉGRER LA DIMENSION FINANCIÈRE TOUT AU LONG DU PROJET DANS UNE APPROCHE EN COUT GLOBAL	3,1	Réduire les coûts par l'optimisation du projet
		3,2	Faisabilité financière
		3,3	Impacts socio-économico-environnementaux
4	PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES DANS LES CHOIX DE CONCEPTION TOUT AU LONG DU PROJET	4,1	Prise en compte de la gestion et des usages dès la conception du projet
		4,2	Prise en compte de la gestion et des usages pendant la réalisation
		4,3	Prise en compte de la gestion et des usages après la livraison
5	METTRE EN ŒUVRE DES DÉMARCHES D'ÉVALUATION ET D'AMÉLIORATION CONTINUE	5,1	Objectifs du projet
		5,2	Dispositif d'évaluation
		5,3	Amélioration continue
CADRE DE VIE ET USAGES			
6	TRAVAILLER EN PRIORITÉ SUR LA VILLE EXISTANTE ET PROPOSER UNE DENSITÉ ADAPTÉE POUR LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	6,1	Politique foncière et localisation du projet
		6,2	Densité adaptée
7	METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ	7,1	Diversité sociale et solidarités
		7,2	Vivre ensemble
		7,3	Aménagement inclusif
8	METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTÉ POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SUR ET SAIN	8,1	Bien-être et prévention santé
		8,2	Prévention des nuisances et pollutions
		8,3	Sûreté et sécurité urbaines
9	METTRE EN ŒUVRE UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE, QUI CONCILIE INTENSITÉ, BIEN VIVRE ENSEMBLE ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT	9,1	Insertion urbaine paysagère, et architecturale
		9,2	Composition urbaine et nature en ville
		9,3	Créativité architecturale et paysagère
10	VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE	10,1	Patrimoine matériel et naturel
		10,2	Patrimoine culturel immatériel
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL			
11	CONTRIBUER A UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL, DURABLE, ÉQUILIBRÉ, SOCIAL ET SOLIDAIRE	11,1	Soutien et prise en compte du tissu économique existant
		11,2	Accompagner et favoriser la création d'emplois locaux
12	FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET LEUR PROXIMITÉ	12,1	Mixité fonctionnelle
		12,2	Proximité et accessibilité des services et des emplois
13	OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS	13,1	Économie des ressources et écoconception
		13,2	Utilisation des ressources locales et approvisionnement durable
		13,3	Développement des filières locales et des circuits courts - économie circulaire
14	FAVORISER LES MODES ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONER LES MOBILITÉS	14,1	Aménagements au service d'une mobilité durable
		14,2	Usages des transports durables
		14,3	Stationnement - livraison - services urbains
15	FAVORISER LA TRANSITION NUMÉRIQUE EN FAVEUR DE LA VILLE DURABLE	15,1	Réseaux numériques
		15,2	Évolution des services urbains
		15,3	Le numérique au service des usagers et du développement territorial
ENVIRONNEMENT ET CLIMAT			
16	PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES	16,1	Adaptation au changement climatique
		16,2	Prévention des risques
		16,3	Sensibilisation et implication citoyenne
17	VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSÉ DES ÉMISSIONS DE CO ² ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION	17,1	Sobriété et efficacité
		17,2	Production d'énergie renouvelables ou de récupération
		17,3	Dispositifs d'accompagnement
18	LIMITER LA PRODUCTION DES DÉCHETS, DÉVELOPPER ET CONSOLIDER DES FILIÈRES DE VALORISATION ET DE RECYCLAGE DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	18,1	Limitation des déchets ménagers, d'entreprise et des déchets verts
		18,2	Tri à la source, collecte et valorisation des déchets
		18,3	Déchets de chantier
19	PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE ET ÉCONOME	19,1	Réduction de la consommation d'eau
		19,2	Gestion intégrée des eaux pluviales
		19,3	Gestion des eaux usées
20	PRÉSERVER, RESTAURER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ, LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS	20,1	Préservation
		20,2	Restauration et valorisation
		20,3	Gestion, sensibilisation et implication des usagers

NOTE RELATIVE À LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION

A | Pilotage administratif et financier

Le pilotage d'une telle opération d'aménagement nécessite de maîtriser la conduite des procédures, la mobilisation des acteurs et des ressources, la gestion des interfaces et le suivi des objectifs de qualité, coût et délai.

Pour ce faire, Eiffage Aménagement mettra en place les outils suivants qui évolueront tout au long de l'opération :

- Une planification détaillée des tâches à accomplir ;
- Un reporting régulier des comités stratégiques et de pilotage opérationnel où figureront les principales avancées de l'opération ;
- Un planning d'objectifs avec les principales échéances de l'opération mis à jour trimestriellement ;

- Un tableau de bord de gestion et de suivi de l'opération qui sera mis à jour tous les mois ;
- Un cahier de phasage des travaux de l'opération (installations de chantier, grues...) mis à jour au moins trimestriellement, et plus en fonction des besoins.

L'ensemble de l'opération se réalisera en partenariat complet et permanent avec l'EPT GOSB et la Ville de l'Haÿ-les-Roses sur tous les sujets, comme souhaité dans le cahier des charges de la consultation.

Le reporting sera bien entendu complété par la production annuelle du Compte Rendu Financier d'Avancement.

B | Passation des contrats

Tous les contrats ou marchés de travaux, d'études de prestations et de maîtrise d'œuvre des équipements publics seront passés dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R-300-12 et R-300-13 du Code de l'Urbanisme et après avis du concédant. Eiffage Aménagement met régulièrement en pratique ces principes de mise en concurrence dans le cadre de ses concessions d'aménagement. Les seuils de publicité sont pris en compte. Le formalisme des consultations est directement inspiré des principes de la loi MOP.

Tous les contrats passés, et en particulier les contrats de travaux, font l'objet d'une réflexion préalable sur la stratégie d'achat la plus adaptée. En particulier, la forme des marchés (prix forfaitaires, prix unitaires, prix mixtes), la définition des phases et des tranches, les périmètres et les durées sont systématiquement analysés au cas par cas en fonction du niveau d'avancement et du

niveau de certitude sur le déroulement des travaux afin d'optimiser le rapport bénéfice/risque dans la gestion du contrat.

Sera annexée à l'ensemble des marchés travaux une charte chantier axée sur le respect de l'environnement et la réduction des nuisances (voir ci-dessous).

Eiffage Aménagement s'inscrira dans la démarche de l'ANRU sur l'insertion sociale dans le cadre des projets de rénovation urbaine et répercutera les obligations décrites dans le protocole ANRU à l'ensemble des concessions foncières afin que l'ensemble des intervenants de l'opération contribue à l'effort de transformation du quartier.

Eiffage Aménagement assurera également le suivi des heures d'insertion pour ses propres contrats et pour les autres maîtres d'ouvrage de l'opération.

C | Procédures Réglementaires

1. Dossier de création et dossier de réalisation de la ZAC

Le dossier de création de la ZAC a d'ores et déjà été constitué. Le concédant envisage son approbation au T1 2021, soit avant la désignation de l'aménageur.

Le dossier de réalisation sera également constitué par le concédant. Pour autant, Eiffage Aménagement prévoit de participer activement à son élaboration. Compte

tenu de son objet consistant à présenter le programme général, le programme des équipements publics et les modalités de financement, le dossier de réalisation est nécessairement le fruit d'un travail conjoint entre le concédant et l'aménageur.

Eiffage Aménagement intégrera dans les missions des différents prestataires les demandes de compléments nécessaires pour répondre à l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact : impact de la forme urbaine, quantité d'espaces plantés, qualité sanitaire des sols.

Il pourra également missionner des prestataires spécialisés : BE trafic et stationnement, BE complétant l'étude énergétique. **Pour mémoire, Eiffage Aménagement imposera un niveau de performance E3C1 pour l'ensemble des programmes de la ZAC.**

2. Procédures environnementales

En parallèle, de la procédure de l'étude d'impact, Eiffage Aménagement se chargera de produire et de faire instruire le dossier « loi sur l'eau » de la ZAC.

Compte tenu de la programmation nécessitant 2 niveaux de sous-sol dans la plupart des lots, considérant la présence de la nappe, et vu le planning de la première phase, le risque d'être soumis à autorisation est substantiel. Il est donc prévu d'engager dès le démarrage de l'opération l'ensemble des études techniques et études de sol complémentaires permettant de constituer le dossier. Il sera fait appel à un prestataire spécialisé pour le préparer.

En cas de procédure d'autorisation, le dossier loi sur l'eau est sur le chemin critique de la réalisation du pôle d'équipements. Cette procédure fera l'objet d'un suivi précis.

Eiffage Aménagement fera également produire les études de sols complémentaires nécessaires à l'opération : études géotechniques propres aux espaces publics et aux équipements publics, relevé de nappe, perméabilité des sols, qualité sanitaire et évaluation des risques, amiante dans les enrobés.

3. Déclaration d'Utilité Publique / évictions

Les propriétaires actuels dans l'emprise de la ZAC sont la Ville, I3F et la SGP. Il est donc peu probable que l'aménageur use de la procédure d'expropriation pour acquérir les terrains.

Néanmoins, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera nécessaire pour permettre les évictions commerciales de la rue de Bicêtre.

Une partie du périmètre de la concession est déjà concernée par la DUP du prolongement de la ligne 14, prononcée le 27 juillet 2016 par le décret n°2016-1034, pour une durée de 15 ans. Il sera nécessaire de s'assurer de la cohérence des deux dossiers.

4. Droit de préemption urbain

Dans un souci de facilité de mise en œuvre des acquisitions et des cessions de terrain, le Droit de Préemption Urbain pourra être délégué à l'aménageur.

5. Mise en conformité du PLU

Comme annoncé dans le cahier des charges, la modification de PLU sera achevée avant la désignation de l'aménageur. Le projet proposé sera conforme au PLU modifié.

6. Désaffectation / Déclassement

L'emprise du groupe scolaire existant, du gymnase et potentiellement d'une partie des espaces public devra faire l'objet de procédures de désaffectation et de déclassement. Ces procédures, ainsi que les divisions foncières nécessaires, seront planifiées après validation du plan masse et confirmation du phasage. Eiffage Aménagement étudiera avec la Ville les possibilités de déclassement par anticipation permettant d'acter les ventes avant la libération.

7. Archéologie préventive

Un diagnostic archéologique a d'ores et déjà été prescrit sur le lot 4 de l'opération. En fonction du calendrier d'intervention Eiffage Aménagement pourra participer à la coordination de l'intervention des services archéologiques.

Il sollicitera les services d'archéologie sur les autres lots.

8. Référé préventif

Eiffage Aménagement engagera un référé préventif 6 mois à 1 an avant le démarrage prévisionnel des premiers travaux. Ce délai laisse le temps de nommer un expert et d'organiser les visites avec les avoisinants.

D | Modalités de partenariats avec les acteurs du site

Si la Ville, l'EPT et les partenaires du protocole ANRU sont les intervenants majeurs du projet, d'autres partenariats fondamentaux devront être noués avec la SGP, I3F, l'AFL mais aussi quelques incontournables du site que sont la RATP, Auchan et son bailleur, et peut-être le diocèse.

Partenariat avec la SGP

Le partenariat avec la SGP sera de deux natures qu'il convient de distinguer :

- Le partenariat relatif au foncier et à l'opération immobilière de valorisation : il est décrit dans le chapitre relatif aux acquisitions foncières ;
- Le partenariat relatif à la coordination des chantiers du métro et de l'opération d'aménagement.

L'acquisition des terrains ne pourra avoir lieu avant l'achèvement des travaux de la gare planifié mi-2023.

Préalablement, Eiffage Aménagement engagera la discussion avec la SGP pour signer une promesse de vente et sécuriser le poste foncier du bilan d'aménagement dans le périmètre d'intervention de l'aménageur.

Pour autant, il apparaît que les bâtiments connexes de la SGP et l'aménagement des abords de la gare font partie de l'opération d'aménagement. Il est préférable que l'aménageur contrôle au mieux la programmation et la mise en œuvre. Aussi, sous réserve de l'accord du concédant, Eiffage Aménagement se positionnera très tôt avec ses promoteurs partenaires pour acquérir les volumes des opérations connexes de la SGP ainsi que les emprises nécessaires à la réalisation du parvis de gare qui forme un tout avec les espaces publics du périmètre de concession.

Eiffage Aménagement fera donc une offre globale à destination de la SGP visant à acquérir ces volumes.

Les conditions de cette offre seront déterminées après les premières rencontres avec la SGP.

Ce dispositif permet en outre de faciliter l'organisation du stationnement des programmes de la SGP, rendu impossible dans ses emprises du fait de la présence de la gare.

Si la SGP accepte d'entrer dans ce processus, Eiffage Aménagement lui proposera un protocole préfigurant une promesse de vente qui définira notamment :

- Le contenu des emprises cédées : terrains du périmètre de concession + volumes des opérations connexes + volume supérieur de la gare nécessaire à la réalisation des espaces publics ;
- Les prix d'acquisition ;
- Les principales conditions d'acquisition : terrain libre, purge des procédures générales de la ZAC ;
- Les interfaces techniques relatives à l'ouvrage de la gare.

La proximité avec Eiffage Immobilier et les deux autres promoteurs partenaires permet de produire une offre globale et experte.

Les premiers échanges avec la SGP début novembre laissent augurer un partenariat constructif, avec pour objectif principal, sans être unique, d'atteindre un niveau de valorisation financière non communiqué. La SGP est très ouverte sur les modalités de montage et Eiffage est un partenaire crédible pour reprendre à son compte les missions de la SGP tout en respectant ses objectifs.

En effet, Eiffage rassemble au sein de son groupe toutes les compétences nécessaires pour rassurer la SGP dans un schéma de cession large de ses emprises :

- Compétences d'aménageur, à la fois coordonnateur d'opérations immobilières et maître d'ouvrage d'espace public ;
- Compétences de promoteur reconnu capable de porter les ambitions sociétales et environnementales de la SGP, complétées par les ambitions de la collectivité, notamment en matière de qualité architecturale ;
- Compétences de constructeur capable de traiter les interfaces avec l'ouvrage gare.

Sur l'organisation des chantiers, Eiffage Aménagement mettra en place à l'échelle de la ZAC une mission de coordination inter-chantiers, sous l'égide d'un prestataire spécialisé, à laquelle participeront la SGP et la RATP. Les séances de coordination auront lieu à un rythme variant entre le trimestre et la semaine suivant l'intensité des travaux en cours.

Eiffage Aménagement devra également traiter avec la SGP la question de la chapelle et des modalités de transfert.

Partenariat avec I3F

I3F et Eiffage sont partenaires depuis de nombreuses années. En effet, les relations sont nombreuses avec ce bailleur majeur tant avec les équipes d'aménagement d'Eiffage que celle d'immobilier ou de construction. Eiffage Aménagement a donc naturellement pris contact avec I3F pour préparer l'opération de Lallier.

Le partenariat spécifique à l'opération Lallier portera sur plusieurs thèmes :

- Modalités d'acquisition des terrains ;
- Localisation et montage relatifs à la reconstitution des 6 500 m² SDP de logement social ;
- Réussite de la requalification des résidences restantes et passant notamment par la requalification du square qui devient communal.

Acquisition des terrains

Il est prévu qu'I3F assure le relogement de ses locataires et la démolition des immeubles de logements. Les évictions commerciales et la démolition des commerces sont quant à eux à la charge de l'aménageur.

S'il apparaît que les relogements sont engagés dans les 3 bâtiments, et en particulier dans les deux les plus proches de la gare, des cas difficiles subsistent dans chacun des 3.

Aussi, l'acquisition des biens I3F se fera nécessairement par étapes successives, et dans des délais dépendant du terme des relogements. Chaque immeuble de logements et ses abords pourra être acquis auprès I3F au terme de chaque démolition. Les zones ainsi libérées pourront ainsi servir de base-vie aux chantiers de la ZAC.

I3F assure l'accompagnement de ses locataires relogés et n'a pas besoin d'assistance particulière de l'aménageur (communication, mémoire du site,...)

Pour ce qui concerne les commerces, I3F a entamé la discussion avec ses locataires qui pour certains ont des prétentions très hautes. 2 montages peuvent être imaginés avec le bailleur :

- I3F conserve la propriété et reste titulaire des baux ; Eiffage pilote les évictions ; les flux financiers de loyers, indemnités et coût du bien sont réglés au moment de la vente, après départ des commerçants ;
- Ou, I3F cède les commerces et transfère les baux à l'aménageur en début d'opération.

La méthode sera à définir avec I3F.

Il n'est pas prévu de repositionner les commerçants locataires d'I3F dans la ZAC.

Reconstitution du patrimoine dans le périmètre de l'opération

Eiffage Aménagement reconstituera ce patrimoine de 6 500 m² SDP en deux résidences de taille équivalente, soit environ une cinquantaine de logements chacune. Ces résidences ne seront pas positionnées à proximité immédiate du patrimoine I3F restant sur site.

Afin d'optimiser l'organisation des lots et de leurs sous-sols, ces programmes seront réalisés en VEFA par le promoteur en charge de la réalisation des lots retenus.

Les contrats de réservation seront signés avant fin 2024 afin de répondre aux exigences du calendrier d'engagement de l'ANRU.

Requalification

I3F conserve la mémoire des problèmes de trafic qu'a connu le quartier jusqu'à récemment. La requalification du square et l'amélioration de la sécurisation des résidences restantes sont des enjeux majeurs pour l'opération d'aménagement. Eiffage Aménagement mènera un travail précis avec le gestionnaire du site pour maximiser la sécurisation de ces espaces.

Acquisition et gestion des terrains Ville

Compte tenu de leur usage public, Eiffage Aménagement se rendra propriétaire de ces terrains étape par étape au fil de leur libération.

Si le transfert de jouissance ne peut avoir lieu qu'après libération, la signature des actes de vente et les versements de prix auront lieu conformément au calendrier de trésorerie annexé au traité de concession.

Partenariat avec l'AFL

L'AFL doit bénéficier d'une constructibilité de 6 400 m² SDP dans le périmètre de la concession.

Les échanges avec l'AFL ont permis de mettre à jour les modalités de travail suivantes :

- L'AFL interviendra sur un lot unique ;
- Elle ne pratique pas de VEFA mais passe un contrat de promotion immobilière sur son foncier ;
- L'AFL respecte les exigences du CCCT de la ZAC et porte une grande attention à la qualité de ses résidences.

Dès lors, les modalités de travail seront les suivantes. Eiffage Aménagement confirmera avec la collectivité et l'AFL le positionnement le plus adapté pour sa résidence. Il pourra ensuite signer une promesse de vente, à laquelle sera annexée le CCCT de ZAC ou a minima le projet de CCCT fixant les objectifs à atteindre au titre de l'intervention dans la ZAC.

Cette signature pourrait être envisagée à partir de 2022, soit bien avant la date butoir d'engagement prévue dans la condition ANRU. Cette promesse pourra être suffisamment longue pour que l'acte soit signé après démolition du groupe scolaire existant si l'AFL réalise l'un des derniers lots de la ZAC.

Partenariat avec Auchan

Auchan occupe actuellement le rez-de-chaussée de la copropriété située rue Hochart, immédiatement à l'est de la concession. Le format de supermarché qu'il exploite est d'une taille similaire à celle de la surface alimentaire imaginée dans la programmation commerciale de la concession. Le travail effectué avec un investisseur commercial partenaire confirme qu'il serait

extrêmement préjudiciable d'avoir dans un périmètre aussi restreint deux surfaces alimentaires de taille similaire, le marché ne s'y prêtant pas.

Auchan dispose par ailleurs d'un pouvoir de nuisance non négligeable avec une capacité de recours contre l'Autorisation d'Exploitation Commerciale qui sera nécessaire au projet de ZAC.

Eiffage Aménagement a donc d'ores et déjà pris contact avec Auchan afin de recueillir ses intentions. L'entretien a eu lieu le 1^{er} décembre 2020 avec Mme Christine Valenza.

Auchan a d'emblée fait part de son intérêt pour l'opération d'aménagement et de son souhait de pouvoir maintenir un magasin dans le secteur de Lallier. Le magasin actuel, rue Paul Hochart, dispose d'une surface de vente d'environ 1 200 m², et d'une surface totale d'environ 1 900 m² SDP.

Dans l'hypothèse d'un repositionnement au sein de la ZAC, Auchan a fait part de préférences très certainement reproductibles pour la plupart des enseignes :

- Un nouveau magasin a minima de même dimension que le magasin actuel ;
- L'importance de la visibilité directe ou indirecte ;

- Un parking propre au supermarché, estimé à 80 places, ou une liaison directe au parking public du lot 4 ;
- L'importance de disposer d'un accès poids lourd, et l'attention portée au risque de nuisance pour les riverains à l'occasion des livraisons matinales ;
- Auchan souhaite développer un concept « Auchan piéton », s'inspirant de la commande en ligne pratiquée pour le drive, mais avec une préparation de la commande adaptée au piéton.

Auchan se rendra disponible pour faire visiter certains magasins si la Ville le souhaite.

Ce premier entretien a permis de poser des bases saines en vue d'une collaboration future, à formaliser dans le cadre d'un protocole.

Toute suite ne pourra bien sûr être donnée que sous réserve d'accord de la Ville sur le principe de maintenir l'enseigne Auchan sur site.

Une démarche devra également initiée auprès du bailleur d'Auchan. Plusieurs pistes sont envisagées pour trouver une nouvelle activité, compatible avec la vie résidentielle de la copropriété. Idéalement, ce local pourrait permettre d'accueillir la pépinière d'entreprise imaginée par la collectivité. Un usage commercial alternatif de type enseigne de bricolage ou salle de sport pourrait aussi s'implanter dans ce rez-de-chaussée.

E | Démolitions

Il s'agit pour Eiffage Aménagement d'appréhender les contraintes liées au site et à son environnement dans le cadre du projet de désamiantage et de déconstruction des ouvrages existants, afin d'assurer la faisabilité technique, de conforter les hypothèses financières et de fiabiliser le planning.

Périmètre des démolitions

Les éléments à démolir par l'aménageur sont les suivants :

- Le groupe scolaire Lallier existant (2 phases) ;
- Le gymnase ;
- Les commerces de la rue de Bicêtre, appartenant à I3F ;
- La chapelle, sauf si reprise par la SGP ;
- La maison de quartier, sauf si reprise par la SGP.

Eiffage Aménagement prévoit une première phase de démolition comprenant la première partie du groupe scolaire, les commerces I3F, la chapelle et la maison de quartier, planifiée en fonction de la démolition du groupe scolaire. Cette phase de démolition unique permet de mutualiser les moyens mais surtout de maintenir autant que possible l'usage des équipements provisoires avant le démarrage du chantier du lot 2.

Il conviendra préalablement de s'assurer de la compatibilité de ce phasage avec les contraintes de démolition des bâtiments I3F.

Si les commerces sont libérés assez tôt, ils pourraient être démolis soit par un marché spécifique, soit dans le cadre des marchés I3F en fonction de l'avancement. Dans ce cas, le coût de la démolition pourrait venir en augmentation du prix de vente.

La démolition de la seconde partie du groupe scolaire et celle du gymnase auront lieu au cours d'une seconde phase, après mise en service de l'îlot d'équipements.

État du site

Les équipements à démolir ont été visités le 30 octobre 2020.

Les diagnostics communiqués dans le cadre de la consultation ont révélé la présence d'amiante dans le groupe scolaire. Des diagnostics complémentaires devront être menés. Ces sondages destructifs peuvent poser des problèmes d'utilisation des équipements existants. Eiffage Aménagement commencera donc par produire un programme d'investigations puis planifiera les interventions avec les exploitants.

La chapelle et la maison de quartier sont des équipements récents. L'hypothèse retenue est qu'ils ne contiennent ni amiante ni plomb.

Eiffage Aménagement ne dispose pas d'information sur les commerces I3F ni sur les enrobés dans les espaces extérieurs. Des diagnostics devront aussi avoir lieu sur ces ouvrages.

Études et permis de démolir

Eiffage Aménagement sera accompagné d'un maître d'œuvre spécialisé en charge de :

- Préparer les dossiers de permis de démolir ;
- Rédiger les pièces de consultation de entreprises ;

- Suivre le chantier de désamiantage et de démolition.

Le maître d'œuvre disposera des qualifications professionnelles indispensables au suivi du désamiantage et du déplombage.

Les modalités d'exécution des travaux sont décrites ci-dessous.

F | Conception des espaces publics

Le travail de conception des espaces publics débutera par une mise au point du programme.

L'esprit que Eiffage Aménagement souhaite insuffler au projet d'espace public est décrit dans la note projet. Il sera attentif à respecter les marqueurs déjà présents dans les autres opérations d'aménagement de la Ville : qualité des revêtements, soins apportés aux espaces plantés, mobilier élégant.

Concernant le fonctionnement, si les principes de la trame viaire sont déjà bien établis, les éléments de programme seront réajustés en cohérence avec le plan masse : circulation et stationnement des bus, positionnement de la vidéoprotection, collecte des ordures, bornes de collecte du verre, défense incendie...

Le travail de diagnostic technique sur les réseaux existants a commencé, avec la sollicitation des DT auprès des concessionnaires, joints en annexe, et un contact direct avec la SEMHACH. Des compléments seront nécessaires, à travailler avec I3F, pour l'ensemble des réseaux situés dans leurs emprises privées.

L'aménageur explorera également les thèmes environnementaux de la conception de l'espace public : place de la biodiversité, gestion des eaux pluviales, optimisation des déblais/remblais, réutilisation des bétons I3F en sous-couche de voirie, ...

Eiffage Aménagement prévoit d'intégrer dans l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics un concepteur lumière qui puisse intervenir sur l'espace public mais également comme conseil et coordonnateur à l'échelle du quartier, afin de définir une ambiance nocturne cohérente à l'échelle de la ZAC.

Eiffage Aménagement procédera à l'ensemble des étapes de validation (programme, AVP, PRO) en lien avec la collectivité. Chaque étape de conception fera l'objet d'une séance de présentation et d'échange sur le projet suivi d'un temps d'analyse du dossier par la collectivité. L'aménageur sera attentif à ce que la maîtrise d'œuvre propose des solutions variées en matière de matériaux et mobiliers, reprenant notamment les références existantes notamment dans le centre-ville et dans la ZAC Paul Hochart.

G | Réfectoire scolaire provisoire

La création d'un réfectoire scolaire provisoire est une opération dans l'opération. Pour réussir sa mise en service en 2023, Eiffage Aménagement engagera le travail pour sa mise en œuvre dès le démarrage de la mission.

En effet, il sera nécessaire de passer par toutes les étapes d'un projet d'équipement public, à savoir la mise au point de la programmation, les études, l'obtention d'un permis de construire d'ERP, la désignation d'une entreprise de travaux, les travaux et l'équipement du réfectoire.

En première approche, la surface du local est estimée à environ 400 m² SDP. Il devra être en lien direct avec le groupe scolaire. Son implantation pourra avoir un impact sur les espaces extérieurs du groupe scolaire existant et sera partagé avec la collectivité. Il sera également nécessaire d'identifier quels équipements existants peuvent être réutilisés et transférés dans le réfectoire provisoire, en fonction du dispositif de préparation des repas prévu par la Ville.

Eiffage Aménagement organisera ensuite une consultation d'architectes qui aura pour mission de finaliser la conception, de produire le permis de construire et d'assister l'aménageur dans la passation du marché de travaux.

Pour la réalisation des travaux, le groupe Eiffage propose une solution de bâtiments modulaires, B3 Ecodesign.

Le démontage et l'évacuation du réfectoire provisoire sont également prévus dans les prestations de l'aménageur.

H | Réalisation et exécution du pôle d'équipements publics

Le pôle d'équipement constituera un élément emblématique du nouveau quartier. La réussite de ce lot particulier se décline en 3 enjeux majeurs :

- Une grande qualité architecturale ;
- Un équipement fonctionnel et robuste, en vue d'un usage intensif ;
- Un calendrier maîtrisé et optimisé, pour accueillir les élèves du quartier en 2025.

Les deux premiers enjeux sont déclinés dans la note projet.

Sur la question du calendrier, Eiffage Aménagement a retenu une option forte consistant à implanter le pôle d'équipements dans un périmètre foncier totalement maîtrisé, indépendant du rythme de relogements des logements sociaux I3F.

En effet, les procédures de relogement peuvent être particulièrement longues, et ce quels que soient les efforts du bailleur. Les exemples sont nombreux d'opérations d'aménagement retardées plusieurs mois à cause d'un dernier locataire récalcitrant et certains locataires sont en situation contentieuse. L'option proposée est donc l'option la plus sécurisante, d'autant que le pôle d'équipement est à proximité immédiate du bâtiment C et de la chaufferie qui seront les derniers libérés et démolis.

Eiffage Aménagement sera en contact étroit avec I3F dans le suivi du relogement. S'il s'avérait que le relogement était parfaitement sécurisé fin 2021, date limite du lancement de la consultation de concepteur, il resterait possible d'adapter le périmètre du lot et le plan masse.

Sur la conception, il est prévu que la Ville produise le programme technique détaillé des équipements.

Compte tenu de la complexité du lot, imbriquant étroitement 3 équipements superposés, et compte tenu du délai, Eiffage Aménagement partage la stratégie de conception-réalisation proposée dans le cahier des charges. Ce mode de contractualisation sécurise les modalités techniques et financières de réalisation de l'ouvrage. Il permet aussi, au terme d'une consultation s'apparentant à celle d'un concours, de réduire le délai en s'évitant une consultation de travaux après la conception. Eiffage Aménagement a démontré, sur la ZAC Paul Hochart, sa capacité à désigner un groupement de conception-réalisation dans un délai maîtrisé de 6 mois à compter de la validation du programme.

Comme sur Hochart, la consultation sera organisée en deux temps :

- Un premier temps d'appel à candidatures, au terme duquel 3 ou 4 équipes seront retenues à l'occasion d'un comité de pilotage présidé par le maire ; les groupements candidats seront invités à mettre en

avant leurs références et leurs capacités à faire le projet ;

- Un second temps de conception de projet au terme duquel les candidats retenus remettront une offre sur la base d'un APS ; en fonction de la qualité des projets remis, il pourra s'avérer utile de prévoir un temps d'adaptation et de mise au point avec un ou deux candidats avant de contractualiser ; ce temps de conception permet de continuer à avancer vers le dépôt de permis de construire.

Le calendrier de la production de l'équipement est donc le suivant :

- Lancement de la consultation de conception-réalisation : T4 2021 ;
- Désignation du groupement lauréat : T2 2022 ;
- Dépôt du PC : T3 2022 ;
- Démarrage travaux : T1 2023 ;
- Livraison : T2 2025 ;
- Inauguration et ouverture : septembre 2025.

Eiffage Aménagement prévoit l'intervention d'un AMO spécialisé qui l'accompagne sur toute la durée de réalisation. Il utilisera le marché de conception-réalisation du groupe scolaire et du gymnase de Paul Hochart comme base de rédaction. La rédaction du contrat pourra donc être assez rapide, permettant de consacrer du temps à la constitution des pièces programmatiques et techniques propres au projet de Lallier. **Si les équipements d'école, de gymnase régional et de parking sont structurellement imbriqués, leur fonctionnement se devra d'être autonome et les locaux communs aux 3 équipements seront peu nombreux voire inexistantes.**

Il semble également utile que le programmiste de l'équipement, missionné par le concédant, puisse participer au moins jusqu'à la désignation du concepteur-réalisateur.

Eiffage Aménagement missionnera les bureaux d'études dont l'intervention est nécessaire pour réaliser le projet : BE géotechnique, BE qualité sanitaire des sols, bureau de contrôle, coordonnateur SPS, coordonnateur SSI.

À chaque étape de conception, à savoir APS, dépôt de PC, APD et PRO, il communiquera les dossiers au concédant et à la Ville pour recueillir les avis et une ou plusieurs séances de travail spécifiques auront lieu avant passage à l'étape suivante. Les étapes les plus sensibles sont l'APS, sur la base duquel sera signé le contrat avec le groupement lauréat, et l'APD qui permet d'intégrer les dernières adaptations techniques et programmatiques substantielles.

L'exécution des travaux aura lieu suivant les principes décrits au ci-dessous.

Au cours des travaux, le concédant et la Ville seront destinataires des compte rendus de chantier et pourront participer aux réunions de chantier quand ils le souhaitent.

Eiffage Aménagement organisera a minima des points d'étapes trimestriels sur l'avancement des travaux avec le concédant. **Dans les 6 mois précédant la réception, la fréquence des visites conjointes avec les correspondants techniques des collectivités augmentera**, mais aussi avec les futurs utilisateurs afin qu'ils puissent commencer à s'imprégner des lieux. Les dernières réunions de chantier ainsi que la visite d'OPR seront organisées avec les collectivités afin de préparer ensemble la liste des réserves et la remise d'ouvrage. **Idéalement, la réception des travaux et la remise**

d'ouvrage ont lieu le même jour sur la base d'un constat partagé pour éviter d'éventuelles divergences de vue sur les réserves.

Eiffage Aménagement préparera ensemble l'arrivée du mobilier dans les locaux, à la charge de la collectivité. Le concepteur de l'équipement aura une mission de conseil et d'assistance sur ce thème. Ce travail conjoint permet également d'équiper les locaux avant que n'ait lieu la commission de sécurité.

Enfin Eiffage Aménagement prévoit, en lien avec les services de communication de la ville, d'organiser l'inauguration de ce qui constituera, avec la gare, un symbole fort du renouveau du quartier.

I | Réalisation et exécution de l'équipement de quartier

L'équipement de quartier sera réalisé en pied d'immeuble, dans le lot 5a sur le plan masse. Cet équipement sera imbriqué dans un ouvrage plus important comportant des logements, et en sous-sol les places de parkings associées.

Eiffage Aménagement prévoit donc que cet équipement soit réalisé en VEFA par le promoteur en charge de la réalisation du lot 5. Sur la base du programme établi par la Ville, il préparera une notice de VEFA, partagée avec la collectivité, qui définira la qualité des prestations

attendues et les limites d'intervention du promoteur.

L'accent sera mis sur la qualité des vitrines, dans un langage architectural cohérent avec celui des socles voisins, sur la fonctionnalité et sur le confort d'utilisation de l'équipement.

Suivant les mêmes principes de coordination que sur l'ilot d'équipements, Eiffage Aménagement travaillera en partenariat avec le promoteur et la collectivité pour assurer la qualité attendue, du démarrage de la conception jusqu'à la remise d'ouvrage.

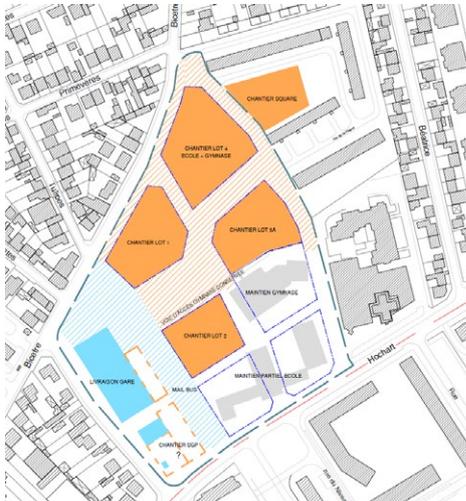
J | Phasage opérationnel

La conception du phasage opérationnel a été guidée par des principes simples, et ainsi hiérarchisés :

- Continuité du service public : école et gymnase ;
- Priorisation du groupe scolaire pour une livraison à la rentrée 2025 ;
- Rythme de commercialisation cohérent avec la capacité d'absorption du marché immobilier local.

Dès lors, sont imaginées trois grandes phases successives :

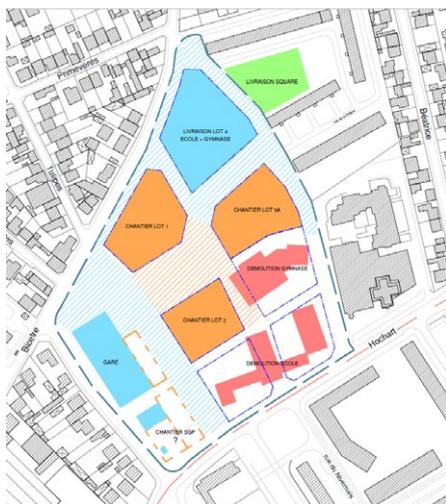
Phase 1 : construction du pôle d'équipement (lot 4) et des lots 1, 2 et 5B



Phase 3 : construction des lots 3, 5b et 6 après libération de l'école et du gymnase



Phase 2 : livraison du lot 4 et des voiries attenantes



Ce phasage du nord vers le sud présente l'avantage de faciliter la dissociation entre flux de chantiers et flux publics. En effet, les chantiers des phases 1 et 2, qui en pratique se superposent partiellement, auront des accès rassemblés côté rue de Bicêtre. Les chantiers de la phase 3 fonctionneront quant à eux avec la rue Hochart, limitant les nuisances vis des vis des habitants des phases précédentes.

K | Stratégie de commercialisation

Logements

Dès le lancement de la consultation de la concession d'aménagement, Eiffage Aménagement a sollicité, outre Eiffage Immobilier, deux partenaires promoteurs réguliers du groupe Eiffage que sont Emerige et Atland.

Ces 3 promoteurs interviendront sur la totalité des logements en accession de la ZAC, la programmation étant complétée par I3F, l'AFL et bien entendu les équipements publics.

Eiffage Aménagement a travaillé avec ces partenaires sur la base d'une répartition des programmes d'accession

libre à hauteur de 40 % pour Eiffage Immobilier, 30 % pour Emerige et 30 % pour Atland. Cette répartition équilibrée garantit une diversité architecturale, respectant les lignes directrices établies par la Ville et l'aménageur.

Les charges foncières annoncées dans les éléments financiers ont été estimées sur la base de bilans de promotion établis par chacun de ces partenaires, intégrant des prix de sortie à la hauteur de l'attractivité du quartier dans les années à venir.

C'est une offre intégrée et sécurisée sur toute la chaîne de la production immobilière que Eiffage Aménagement soumet aujourd'hui à la collectivité.

Commerces

Pour ce qui concerne les commerces, Eiffage Aménagement consultera, comme sur Hochart, un investisseur amené à se positionner pour l'acquisition de la totalité des surfaces de commerces et services du programme. **C'est une méthode indispensable pour garantir l'homogénéité programmatique et architecturale des commerces, indispensable à la qualité et à l'animation de la place centrale.**

Les candidats investisseurs sont amenés à se positionner sur un programme, une implantation et des prix d'acquisition des locaux commerciaux. L'analyse est réalisée par Eiffage Aménagement en partenariat avec les promoteurs et le spécialiste en immobilier commercial du groupe Eiffage. Le candidat retenu est ensuite présenté à la collectivité qui valide ou non la proposition. En cas de refus de la collectivité, le second candidat pourra lui être présenté.

Charge ensuite à l'investisseur commercial sélectionné de contractualiser ses contrats de réservation avec les différents promoteurs.

L | Exécution des travaux

Conditions générales d'exécution des travaux

Eiffage développe des méthodologies d'exécution des chantiers respectueuses de l'environnement, et en premier lieu respectueuses des riverains. En effet, le projet de ZAC se situe dans un quartier à forte dominante résidentielle et les riverains subissent déjà depuis de nombreux mois les nuisances générées par les travaux du métro.

Parmi les mesures qu'Eiffage Aménagement souhaite ici souligner, et qui figureront dans les marchés de travaux, les entreprises auront l'obligation :

- De respect les horaires de chantier ;
- De respecter un plan de circulation , de manière à dissocier les flux pour minimiser les interfaces avec le groupe scolaire en particulier. Un soin particulier sera apporté pour minimiser les risques vis-à-vis des enfants fréquentant le groupe scolaire et le gymnase ;
- De désigner un référent côté entreprise pour recueillir les sollicitations des riverains.

De façon plus générale, Eiffage Aménagement profite des process mis en œuvre par le groupe Eiffage et formalisés dans une charte environnementale appliquée à l'ensemble des chantiers. Cette charte sera croisée et mise en cohérence avec la charte du concédant. Elle constitue une pièce contractuelle des marchés de travaux et des cahiers des charges de cession de terrain signés avec les promoteurs.

Ses exigences sont les suivantes :

- Maîtriser le bruit et maintenir la propreté du site,
- Prévenir et limiter les risques de pollution (eau, air, sol et sous-sol),
- Favoriser le tri et la valorisation des déchets,
- Réduire les consommations en eau et en énergie,
- Veiller au respect des réglementations.

L'engagement des signataires traduit leur volonté de réduire les nuisances du chantier par le respect d'un certain nombre d'exigences concernant :

- L'information des riverains : calendriers d'intervention, clarté des cheminements ; cette exigence est fondamentale dans une ZAC qui sera réalisée selon un phasage complexe (basculement d'équipements existants vers des équipements neufs, ouverture de la gare en 2024, phasage fin de l'exécution des espaces publics...),
- La formation et l'information du personnel,
- Le stockage et la manipulation des produits dangereux,
- La gestion des déchets,
- Le bruit,
- L'approvisionnement,
- Les pollutions potentielles du site (sol, eau, air),
- La pollution visuelle,
- Les perturbations de trafic.

Le respect de ces exigences est obtenu par des mesures préventives, de contrôle et de correction. En cas de non-respect des sanctions financières sont prévues et peuvent être appliquées.

Particularités des démolitions

Préalablement au chantier, Eiffage Aménagement identifiera avec la ville la destination des mobiliers des équipements ; en particulier, une partie du mobilier de la phase 1 du groupe scolaire pourra être réutilisé dans le réfectoire provisoire ; Eiffage Aménagement travaille également avec des associations pouvant récupérer des mobiliers et leur trouver un nouvel usage.

La déconstruction sélective des ouvrages intervient après retrait des matériaux amiantés et autres polluants le cas échéant. Ces matériaux seront récupérés conformément à la réglementation en vigueur.

Les matériaux non contaminés feront l'objet d'une dépose soignée et seront valorisés dans des filières adaptées.

Partenariat avec la SGP - Précisions

Montage

Depuis le dépôt de l'offre initiale, le montage envisagé par la SGP s'est précisé.

Dans le cadre du partenariat solide que nous souhaitons mettre en œuvre avec la SGP et pour garantir la cohérence globale et la réussite de l'opération connexe de la gare, nous proposerons une **copromotion entre Eiffage Immobilier et la SGP** sur un modèle connu de la SGP notamment à Aulnay-sous-Bois où l'opération connexe à la gare est réalisée selon ce montage avec Eiffage Immobilier.

Bien entendu, si cela s'avérait nécessaire, la SGP aurait recours à une consultation pour désigner son copromoteur. Il nous paraît néanmoins intéressant de pouvoir associer le promoteur le plus en amont possible, notamment pour s'assurer que les objectifs environnementaux importants des projets connexes de la SGP (70 % de matériaux biosourcés dont 50% en bois) soient conformes avec les attentes esthétiques et architecturales de la ville et de l'EPT.

Programmation

Le cahier des charges prévoit un programme de 6 485 m² comprenant 3 000 m² de logements, 3 000 m² d'activité et 485 m² de commerces. Nous avons bien entendu l'importance pour la Ville de voir se développer sur cet îlot une programmation d'activité économique. Nous avons d'ores et déjà pris contact avec des partenaires gestionnaires d'espaces de co-working, mais aussi d'acteurs du domaine médical susceptibles de venir s'implanter sur le site. Sur le volet résidentiel, si une programmation de logements en accession est possible, il nous semble intéressant d'envisager une offre de coliving. Une telle offre permettrait d'accueillir de jeunes actifs sur la ville de l'Haÿ-les-Roses et pourrait constituer la première étape de leur parcours immobilier. Nous sommes en relation avec un opérateur potentiel sur ce type de projet : The Babel Community.

The Babel Community déploie un concept hybride de coliving et de coworking compatible avec cette programmation. Ce concept s'adresse en premier lieu à de jeunes actifs en transition de vie et offre un lieu de vie et de travail ouvert vers l'extérieur. Outre des logements et des espaces de coworking, le concept propose diverses activités également ouvertes aux autres habitants du quartier (restaurant, salle de sport, restaurant, ...) Une présentation de l'offre de Babel Community figure à la page suivante.

Stationnement

Concernant les places de stationnement, nous proposons de les réaliser dans le sous-sol du lot 2. Nous estimons qu'un programme classique comprenant 3000 m² d'activité, 3 000 m² de logements et 485 m² de commerces nécessite 79 places de stationnement au titre du PLU, étant entendu que les commerces utiliseront le parking public.

L'opération connexe étant posée sur la gare, les places de stationnement devront être produites dans un autre lot de la ZAC, et en toute logique dans le parking en infrastructure du lot 2. Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, le promoteur de l'opération SGP devra justifier de l'acquisition de ces places auprès du promoteur du lot 2. C'est donc bien sur l'opération SGP, et non sur l'aménageur, que portera la charge et le risque financier de ces places de stationnement.

L'aménageur est de son côté garant de la coordination des plannings du lot SGP et du lot 2 afin que soit cohérents le programme et la réalisation de ces places. L'intervention d'Eiffage Immobilier à la fois comme co-promoteur de la SGP et promoteur du lot 2 sécuriserait significativement ce transfert de parking d'un lot vers l'autre.

Si par extraordinaire le lot SGP connaissait une difficulté majeure, les places surnuméraires du lot 2 pourraient trouver un usage pour les derniers lots de la ZAC, à savoir les lots 3, 5b et 6.



THE BABEL COMMUNITY

#RÉSIDENCES HYBRIDES #OUVERT À TOUS #BOOSTER CENTRE VILLE #NOUVEAUX USAGES

COLIVING DES LOGEMENTS PLUG & PLAY AVEC SERVICES



COWORKING BUREAUX FLEXIBLES & SALLES DE RÉUNION



RESTAURANT OUVERT À TOUS DE 8H À 23H



SPORTS DES COURS OUVERTS À TOUS



EVENTS DES ÉVÉNEMENTS FÉDÉRATEURS POUR ANIMER LA COMMUNAUTÉ ET LE QUARTIER



QUI SOMMES NOUS ?

Intégrant coliving, coworking et de nombreux services, les résidences **THE BABEL COMMUNITY** sont développées par **AXIS** et la **CAISSE DES DÉPÔTS**. 

AXIS, pionnier et leader sur le marché du coliving en France depuis 2004 est à la fois **investisseur et exploitant** de ses bâtiments :

- 2 résidences en exploitation (Marseille & Montpellier);
- 6 résidences en développement sur 50 000 m²;
- Objectif **25 résidences d'ici 2025**-investissement de +250M€.

NOTRE MISSION

Nous proposons une solution d'hébergement flexible, de qualité aux personnes en transition de vie professionnelle ou familiale:

- Les **nouveaux arrivants**, les étrangers;
- Les personnes en **période d'essai, en CDD, en mission**;
- Les personnes divorcées;
- **Les jeunes actifs**.

Pour des tarifs qui débutent à **550€ par mois** [soit - 20€ par nuit]

NOTRE APPORT POUR LE TERRITOIRE

Nous facilitons l'accueil des actifs en **mobilité professionnelle** et offrons une solution d'hébergement pour les entreprises pour attirer de **nouveaux talents**, loger leurs **salariés en mission**.

Nous créons de l'emploi (15 à 25 emplois par résidence).

Nos résidences sont **ouvertes sur l'extérieur** et sont conçues pour devenir de vrais lieux de vie très animés.

DES BÂTIMENTS DURABLES & ÉCORESPONSABLES

Des **espaces mutualisés** pour économiser les énergies et les surfaces.

Des bâtiments labellisés **BREEAM VERY GOOD**.

Un système de **GTB et domotique** pour allier économie d'énergie et confort.

Nous signons des **partenariats** avec des **entreprises et associations locales** et impliquons nos résidents dans une démarche éco-responsable collective.

NOTRE RECHERCHE

Villes françaises + **150 000 habitants**.

Surface : **5 000 à 15 000 m²**.

Type d'opération : Immeuble à réhabiliter ou neuf, terrain à bâtir.

Montage : Contrat VEFA / CPI / Co-promotion.

Emplacement: Centre ville et/ou moins de 10min des transports.

Programmation mixte : Coliving / Coworking / RDC actif.

Sous destination : **Hébergement hôtelier** - ERP type O.

ANNEXES



N° 2007/30274.3

AFNOR Certification certifie que le système de management mis en place par :
AFNOR Certification certifies that the management system implemented by:

EIFPAGE AMENAGEMENT

pour les activités suivantes :
for the following activities:

DEVELOPPEMENT, CONCEPTION, ASSISTANCE, CONSEIL, REALISATION,
COMMERCIALISATION ET LIVRAISON D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
LOTISSEMENTS DANS LES DOMAINES DU LOGEMENT COLLECTIF INDIVIDUEL OU A THEME,
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE OU COMMERCIAL SOUS LA MARQUE COMMERCIALE
EIFPAGE AMENAGEMENT NOTAMMENT POUR LE COMPTE D'EIFPAGE IMMOBILIER.

DEVELOPMENT, DESIGN, SUPPORT, CONSULTING, COMPLETION, MARKETING,
SALE AND DELIVERY OF DEVELOPMENT AND HOUSING ESTATE PROJECTS
FOR COLLECTIVE, PRIVATE OR THEMATIC HOUSING AND OFFICE OR COMMERCIAL
REAL ESTATE UNDER THE EIFPAGE AMENAGEMENT TRADEMARK
AND NOTABLY ON BEHALF OF EIFPAGE IMMOBILIER.

a été évalué et jugé conforme aux exigences requises par :
has been assessed and found to meet the requirements of:

ISO 14001 : 2015

et est déployé sur les sites suivants :
and is developed on the following locations:

11 PLACE DE L'EUROPE FR-78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Ce certificat est valable à compter du (année/mois/jour)
This certificate is valid from (year/month/day)

2016-10-26

Jusqu'au
Until

2019-10-26



Ce document est signé électroniquement. Il constitue un original électronique à valeur probatoire.
This document is electronically signed. It stands for an electronic original with probatory value.

Franck LEBEUGLE
Directeur Général d'AFNOR Certification
Managing Director of AFNOR Certification



Seul le certificat électronique, consultable sur www.afnor.org, fait foi en temps réel de la certification de l'organisme. The electronic certificate only, available at www.afnor.org, attests in real-time that the company is certified. Accréditation COFRAC n°4-0001, Certification de Systèmes de Management, Portée disponible sur www.cofrac.fr. COFRAC accreditation n°4-0001, Management Systems Certification, Scope available on www.cofrac.fr. AFAQ est une marque déposée. AFAQ is a registered trademark - CERTIF 0956.7/11-2014

Flashez ce QR Code
pour vérifier la validité
du certificat

N° 2007/30273.4

AFNOR Certification certifie que le système de management mis en place par :
AFNOR Certification certifies that the management system implemented by:

EIFFAGE AMENAGEMENT

pour les activités suivantes :
for the following activities:

DEVELOPPEMENT, CONCEPTION, ASSISTANCE, CONSEIL, REALISATION,
COMMERCIALISATION ET LIVRAISON D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
LOTISSEMENTS DANS LES DOMAINES DU LOGEMENT COLLECTIF INDIVIDUEL OU A THEME,
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE OU COMMERCIAL SOUS LA MARQUE COMMERCIALE
EIFFAGE AMENAGEMENT NOTAMMENT POUR LE COMPTE D'EIFFAGE IMMOBILIER.

DEVELOPMENT, DESIGN, SUPPORT, CONSULTING, COMPLETION, MARKETING,
SALE AND DELIVERY OF DEVELOPMENT AND HOUSING ESTATE PROJECTS
FOR COLLECTIVE, PRIVATE OR THEMATIC HOUSING AND OFFICE OR COMMERCIAL
REAL ESTATE UNDER THE EIFFAGE AMENAGEMENT TRADEMARK
AND NOTABLY ON BEHALF OF EIFFAGE IMMOBILIER.

a été évalué et jugé conforme aux exigences requises par :
has been assessed and found to meet the requirements of:

ISO 9001 : 2015

et est déployé sur les sites suivants :
and is developed on the following locations:

11 PLACE DE L'EUROPE FR-78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Ce certificat est valable à compter du (année/mois/jour)
This certificate is valid from (year/month/day)

2016-10-26

Jusqu'au
Until

2019-10-26



Ce document est signé électroniquement. Il constitue un original électronique à valeur probatoire.
This document is electronically signed. It stands for an electronic original with probatory value.

Franck LEBEUGLE
Directeur Général d'AFNOR Certification
Managing Director of AFNOR Certification

Seul le certificat électronique, consultable sur www.afnor.org, fait foi en temps réel de la certification de l'organisme. The electronic certificate only, available at www.afnor.org, attests in real-time that the company is certified. Accréditation COFRAC n°4-0001, Certification de Systèmes de Management. Portée disponible sur www.cofrac.fr. COFRAC accreditation n°4-0001, Management Systems Certification. Scope available on www.cofrac.fr. AFAQ est une marque déposée. AFAQ is a registered trademark - CERTIF 0956.7/11-2014



Flashez ce QR Code
pour vérifier la validité
du certificat

Nom de l'opération	HLR LALLIER
Ville	L'Hay-les-Roses

Directeur Opérationnel : Frédéric LEMERRE

Date de Création : 07/07/2020
Date de dernière mise à jour : 10/12/2020

Les éléments analysés et considérés comme un facteur de risque moyen ou critique, ainsi que ceux considérés comme des opportunités pour le projet doivent être accompagnés de commentaires.

Situation environnementale initiale				
Elements analysés	Sources d'information	Niveau de risque ou opportunité	Documents à joindre	Commentaires / Impact sur la conception
Climat :				
Des ombres portées risquent-elles de limiter l'ensoleillement pour l'opération ?	<p style="text-align: center;">Visite de site Plan de situation existant Simulation d'ensoleillement de l'existant et du projet</p>	Risque faible	<p>Plan de situation existant Plan masse</p>	<p>Concernant l'existant : L'enjeu principal identifié concerne les ombres portées sur le tissu pavillonnaire de la rue de Bicêtre. Le plan masse projeté ne génère pas plus d'ombres que l'existant.</p> <p>Concernant le plan masse en lui même : - la place de la gare est suffisamment large (40m) pour qu'il n'y ait pas d'ombre portée sur le rez-de-chaussée (la brasserie) du lot 1). - sur les lots privés, des failles sont prévues sur les façades sud/sud-est de chaque lot pour garantir l'ensoleillement et le confort des baies en coeur d'ilot.</p>
La configuration de la parcelle permet-elle d'orienter le bâtiment en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants ?	<p>Visite de site Cadastre</p>	Opportunité	Plan Masse	Le site est suffisamment grand pour orienté et niveler les bâtiments pour maximiser l'ensoleillement. Comme sur Hochart l'AMO DD qui sera désigné en phase opérationnelle étudiera l'impact des vents
Les précipitations sont-elles considérées comme particulièrement abondantes?	<p>Météo Paris</p>	Risque faible		Station Montsouris : Pluviométrie de 600 mm/an pour une moyenne nationale à 750 mm/an. Le nombre moyen de jours de pluie ou de neige est en revanche beaucoup plus important et au-dessus de la moyenne nationale et oscille entre 160 et 170 par an, ce qui représente en moyenne un jour sur deux. Les réseaux EP déployés doivent donc être dimensionnés en conséquence. Usuel pour EA.
Vues :				
La parcelle donne-t-elle directement sur des vues agréables tels que des parcs, bois, places (risque faible) ou pénalisantes telles que des usines, friches, parking (risque critique) ?	<p>Vue satellite</p>	Risque faible	Photos du site	Les vues aujourd'hui peuvent paraître disgracieuses (habitat enclavé, chantier de la gare, voiries en mauvais état). En se projetant, le réaménagement du secteur et l'arrivée de la gare vont grandement améliorer la vie du quartier. Les vues internes au quartier limiteront les vis-à-vis et donneront sur des espaces publics de qualité, les voiries attenantes au projet seront refaites,...
Raccordements :				
Est-il nécessaire de créer des réseaux en eau, énergie et télécommunication ?	<p>Informations Géothermie</p> <p style="text-align: center;">Echange mail avec Messieurs Maison et Dubois de la Semhach et de la Sermet du 02/12/2020</p> <p>Informations Biomasse</p> <p style="text-align: center;">BE VRD</p>	Opportunité		Comme dans toute opération d'aménagement, il sera nécessaire de déployer les réseaux usuels. Le raccordement au réseau de chaleur géothermique de la Semhach est à prendre en compte (échanges avec M.Maison et M.Dubois). Ne pas oublier la suppression de la sous-station du bâtiment C de 3F et le dévoiement de réseau nécessaire pour maintenir l'alimentation en ECS des bâtiments maintenus (la Semhach et la Sermet sont en lien étroits avec 3F sur ce sujet).
			Plan de géométrie	Pas pertinent - raccordement géothermie Sans objet à ce stade
Existe-t-il une collecte des déchets ménagers?	<p>Site de la mairie ou de l'agglomération</p>			SD détail sur Hochart Le plan de collecte des déchets et de positionnement des bornes d'apport volontaire sera établi lors de l'AVP des espaces publics
Transports :				
Le site est-il desservi par des axes routiers ?	<p>Via Michelin</p>	Opportunité	Plan de situation	Trois axes routiers principaux : - La rue Paul Hochart qui va, à l'est, vers le quartier Hochart, l'entrée de ville et le T7 (jonction M7 à quelques stations) - La rue de Bicêtre qui permet de rejoindre Villejuif au nord et de se raccorder à la rue de Chevilly au sud permettant de rejoindre l'ouest de la Ville via l'un des deux franchissements - La rue Lallier permettant de rejoindre la rue des marguerites et le deuxième franchissement vers l'ouest de la ville et le futur quartier Locarno au nord-ouest.
Le site est-il desservi par les transports en commun ?	<p>RATP</p>	Opportunité	Plan de transport en commun	Arrivée de la ligne 14 au pied du quartier ainsi qu'un pôle bus avec vraisemblablement arrêts des bus V2, 286 et 192.
Le site est-il desservi par des réseaux de transport doux (chemin piétonnier, piste cyclable, TCSP -transport en commun en site propre) ?	<p>Institut d'aménagement et Urbanisme d'IDF</p>	Opportunité	Plan des réseaux de transport doux	A terme, déploiement du mail bus face à la gare, de deux stations velligo.
Ressources locales :				
Les ressources présentes localement permettent-elles d'envisager la Géothermie, le recours à la filière bois, à la Biomasse ou à un Réseau de chaleur ?	<p>Informations Géothermie</p> <p>Informations Biomasse</p>		<p>Site de la Semhach</p> <p>Sans objet</p>	Raccordement au réseau de géothermie de la Semhach. 62% par géothermie, 27% par cogénération, 11% par gaz naturel en appoint.
Y a-t-il des filières locales de traitement / valorisation des déchets ?	<p>installation de traitement</p>			En accord avec les prescriptions de l'EPT GOSB, des bornes enterrées pour l'apport volontaire du verre seront positionnées sur l'espace public. La présentation des bennes d'ordure ménagère et de tri se fait sur une zone identifiée pour chaque lot au sein l'espace public.
Des ressources locales pourraient-elles être utilisées en tant que matériaux de construction?	<p>Bois : Liège - Paille - Chanvre - Ouate de cellulose - textile recyclé - laine de mouton</p>	Opportunité		Etudier la possibilité de tirer partie des bétons de déconstruction des immeubles 3F, du groupe scolaire et du gymnase pour le réemploi en structure de chaussée voir dans les béton de déconstruction. Bien que le site soit contraint, l'intégration le plus en amont possible de la problématique de stockage des granulats des bétons concassés doit rendre cette réutilisation possible. Les économies en terme de nuisance des camions d'évacuation des gravats et de bilan carbone seraient considérables.

FICHE DE SUIVI DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Fiche ouverte le :
 Responsable : Frédéric Lemerre
 Autres intervenants d'Eiffage Aménagement : ... Pierre-Henri Bélières - Clément Trebaol

IDENTIFICATION DE LA CONCESSION
Désignation :
Collectivité ou privé concernés :
Interlocuteur principal chez le co-contractant :
Enveloppe financière : xxxx € HT (CRACL 2008)

CONCESSION ET AVENANTS (POUR LES ZAC)		
Tâches à réaliser	Date de validation	Commentaires
DCM		Durée de la concession : xxx ans
Signature de la concession par E.A.		
Publication de la signature		
Tâches à réaliser	Date de délibération	Commentaires
DCM sur l'Avenant n°		Objet :
Signature de l'avenant n° par E.A.		
Publication de la signature		

PROCEDURES ADMINISTRATIVES			
Procédure opérationnelle			
Procédures administratives	Date prévisionnelle	Date de validation	Commentaires
ZAC			
- DCM sur la création de la ZAC			
- DCM tirant le bilan de la concertation			
- DCM sur la réalisation de la ZAC...			
- DCM approbation du PEP			
Permis d'aménager		Revue de PA doc type PROC-DT-01	Concertation effectuée sur le projet ? Absence de recours ?
- Dossier de permis d'aménager			
- Convention avec la Ville pour la rétrocession des espaces publics / DCM			
- Arrêté du PA et suivi des attendus			
- Constat huissier			
- Date d'obtention du PA			
- Limite de validité			
- Prorogation			
Autres autorisations nécessaires :			
- Dossier Loi sur l'eau, avis, prescriptions et arrêté			Prise en compte à vérifier dans : - pour l'aménageur : PA, Dossier ZAC, Plans, CCTP, charte chantier et contrats Intervenants - pour le promoteur : PC et DCE
- Autorisation défrichage			
- Arrêté DREAL Dossier CNPN (dérogation espèces protégées)			Tableau de bord de suivi des exigences réglementaires mis-à-jour le :
- Avis CNPN			
- Etude d'impact, avis, prescriptions et arrêté			Suivi correspondant environnement chantier réalisé par :
- Archéologie préventive – sollicitation DRAC			
- ICPE			

AMÉNAGEMENT		
- Autres		
Procédure d'adaptation des règles d'urbanisme / PLU		
- Délibération / Arrêté de la Ville		
- PPA		
- Enquête publique		
- Délibération approuvant les nouvelles règles d'urbanisme		

ACQUISITION ET LIBERATION DU FONCIER		
Tâches à réaliser	Date de validation	Commentaires
Date(s) d'acquisition(s) des terrains		
Date(s) limite d'engagement de construire ou de revendre		
Procédure d'expropriation		
- DCM		
- Enquête publique de DUP		
Arrêté de DUP		
- Enquête parcellaire (peut être conjointe à l'enquête publique de DUP)		
- Arrêté Préfectoral de cessibilité		
- Ordonnance d'expropriation		
Procédure de préemption		
- DIA		
- Saisie des Domaines		
- Décision de préempter ou non		
Tâches à réaliser	Date de signature	Commentaires
Signature de la promesse sur le lot X		Voir le doc type DEV-DT-06 - Fiche de suivi foncier
Signature de l'AA du lot X		
Signature de la promesse sur le lot Y		
Signature de l'AA du lot Y		

ANALYSE DES RISQUES					
Type de risques	Risque identifié	Probabilité			Actions à mener tout au long du projet
		Averée	Possible	Nulle	
Risque lié à la maîtrise foncière (éviction, liée à une parcelle en particulier)					
Risque commercial (vente CF, PV)					
Risque administratif (modification PLU, ...)					
Risque contentieux					
Risques environnementaux (pollution, biodiversité, loi sur l'eau ...) cf. doc type DEV-DT-03 - Analyse environnementale de site - Aménagement					
Autres risques					

Choix des prestataires / des entreprises mis en concurrence

Tâches à réaliser	Prestataire	Date de réalisation de l'étude	Commentaires
- Architecte / paysagiste coordonnateur			Voir doc type DEV-DT-04 - Tableau de suivi des dépenses Signature du marché : Montant :
- MOE			
o Démolition			
o VRD			
- AMO HQE avec mise en œuvre d'une démarche environnementale généralisée			
- BET.....			

Définition des objectifs Développement Durable du projet cf. fiche d'instruction

Tâches à réaliser	Prestataire	Date de réalisation de l'étude	Commentaires
Charte d'objectifs DD			
Cahier de prescriptions environnementales des espaces publics			
Cahiers prescriptions environnementales promoteurs			
Charte chantier à faibles nuisances			

Communication

Tâches à réaliser	Prestataire	Date de réalisation	Commentaires
Designation d'une agence de communication			
Etablissement d'un plan de communication			Indiquer en qq mots les supports et événements
Bilan annuel de suivi de la charte de communication			

VRD ET ESPACES VERTS			
Tâches à réaliser	Date de transmission	Date de validation	Commentaires
Validation de l'AVP par la Ville			
Validation du PRO par la Ville			
DCE			
Appel d'offres / Consultation des entreprises			
Signature marché entreprise		Revue de DM avec DO doc type PEXE-DT-03 - Revue de DCE - VRD	
Date obtention GFA			
Travaux			
Livraison des ouvrages au cocontractant / remise en gestion			
Rétrocession collectivité / transfert de propriété			

DEMOLITION TRAITEMENT DE LA POLLUTION			
Tâches à réaliser	Date de transmission	Date de validation	Commentaires
Permis de démolir			
Date d'obtention du permis de démolir			
Limite de validité			
DCE			
Signature Marché et Travaux		Revue de DM avec DO docs types : - PEXE-DT-01 - Revue de DCE - Démolition - PEXE-DT-02 - Revue de DCE - Dépollution du bâti - PEXE-DT-04 - Revue de DCE - traitement de la pollution des sols	
Travaux			

LES CESSIONS DE CHARGES FONCIERES					
Tâches à réaliser	Date de transmission	Date de validation	Commentaires		
LOT A					
Transmission CLP et CDC, CPAUP, CPE, ...					
Intervenants :					
- Promoteur :					
- Architecte :					
Signature PV lot A				Indiquer les prescriptions jointes Voir le Tableau de suivi des cessions de charges foncières	
Date de visa sur le PC				LOT-DT-01 - Fiche de revue de permis de construire à envoyer au promoteur	
Date de purge du PC					

AMÉNAGEMENT					
Date de visa sur le DM				LOT-DT-06 - Revue de Dossier Marché Promoteurs à envoyer à EI IDF	
Signature AA lot A					
LOT B					
Transmission CLP et CDC, CPAUP, CPE, ...					
Intervenants :					
- Promoteur :					
- Architecte :					
Signature					
Signature PV lot B					Indiquer les prescriptions jointes Voir le Tableau de suivi des cessions de charges foncières
Date de visa sur le PC				LOT-DT-01 - Fiche de revue de permis de construire à envoyer au promoteur	
Date de purge du PC					
Date de visa sur le DM				LOT-DT-06 - Revue de Dossier Marché Promoteurs à envoyer à EI IDF	
Signature AA lot B					

FINANCEMENTS / PARTICIPATIONS		
Tâches à réaliser	Date de délibération / de versement	Commentaires
Date du titre de paiement		<u>Montant :</u>
Versement de participations par la Ville		<u>Délibération :</u>
Date du titre de paiement		<u>Montant :</u>
Versement des participations à la Ville		<u>Délibération :</u>

BILANS / RAPPORTS D'ACTIVITE			
Tâches à réaliser	Date de transmission	Date de délibération	Commentaires
Rapport d'activité			
CRACL			<u>Délibération :</u>

CLOTURE DE L'OPERATION			
Tâches à réaliser	Date de transmission	Date de délibération	Commentaires
Si concession (ZAC), délibération de la collectivité sur le bilan de clôture			<u>Délibération :</u>
Bilan, retour d'expérience :			Réunions à monter
- à la fin du développement			DEV-DT-07 - Retour d'expérience Développement
- aux autorisations administratives obtenues et purgées			PROC-DT-03 - Retour d'expérience Obtention proc adm
- organisation du chantier en cours de chantier : 12 mois après démarrage de l'OS			FONC-DT-02 - Retour d'expérience Vente des dernières charges foncières

AMÉNAGEMENT - à la dernière cession de charge foncière			FONC-DT-02 - Retour d'expérience Vente des dernières charges foncières
---	--	--	---

Évaluation de la satisfaction des clients

Tâches à réaliser	Date de transmission	Date de retour	Commentaires
Questionnaire de satisfaction client bailleurs sociaux et acquéreurs			SMI-DT-01 - Questionnaire satisfaction acquéreurs
Evaluation de la satisfaction de la collectivité			

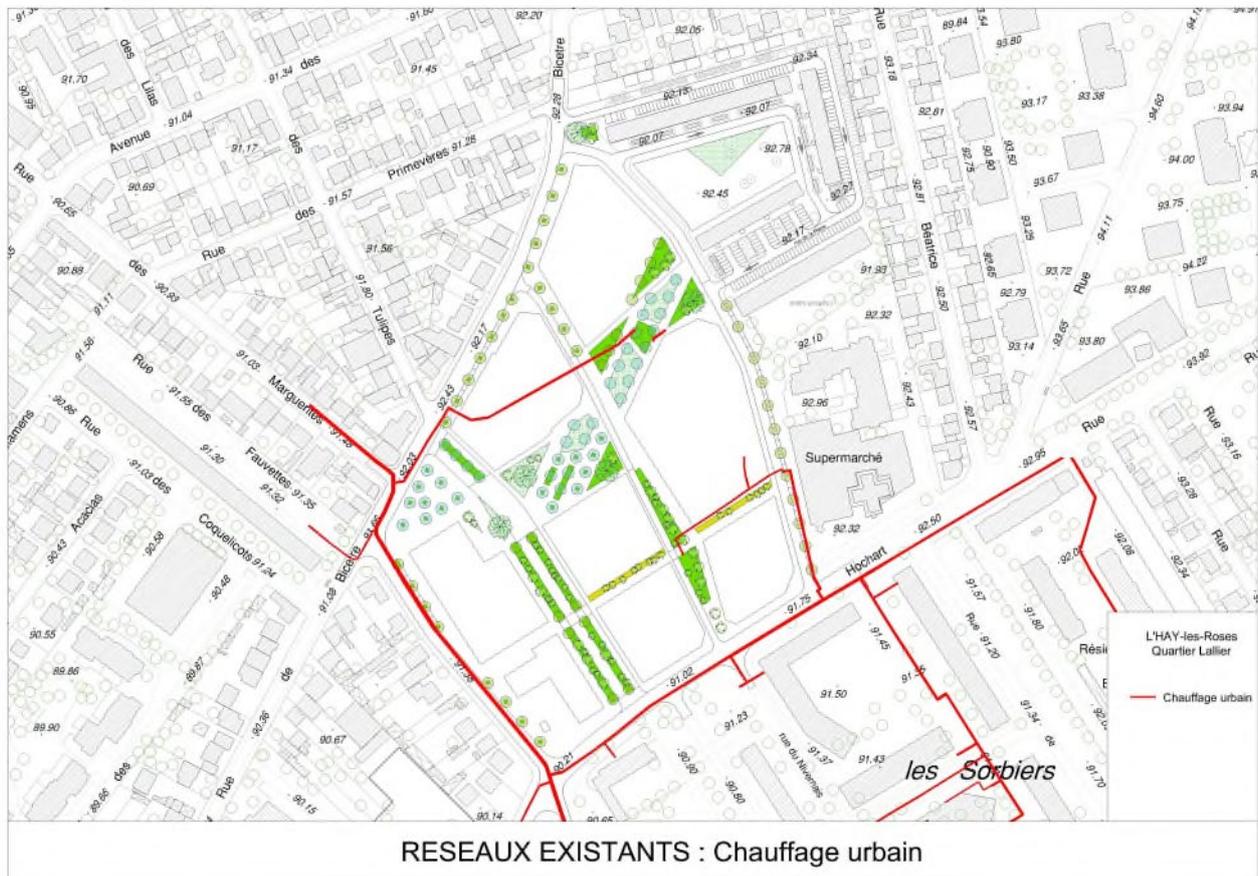
ETAT DES LIEUX RESEAUX EXISTANTS

Cet état des lieux a été réalisé à partir de DT-DICT partielles ; il n'est pas exhaustif mais permet de constituer un premier état informatif des réseaux existants sur le site GARE DES 3 COMMUNES et d'appréhender les principales contraintes en terme de phasage et les possibilités de dessertes.

1. ENERGIE

1.1 RESEAU DE CHALEUR :

Un réseau de chaleur urbain est existant au Nord et ouest du site, et dessert actuellement les immeubles de logement et certains équipements.



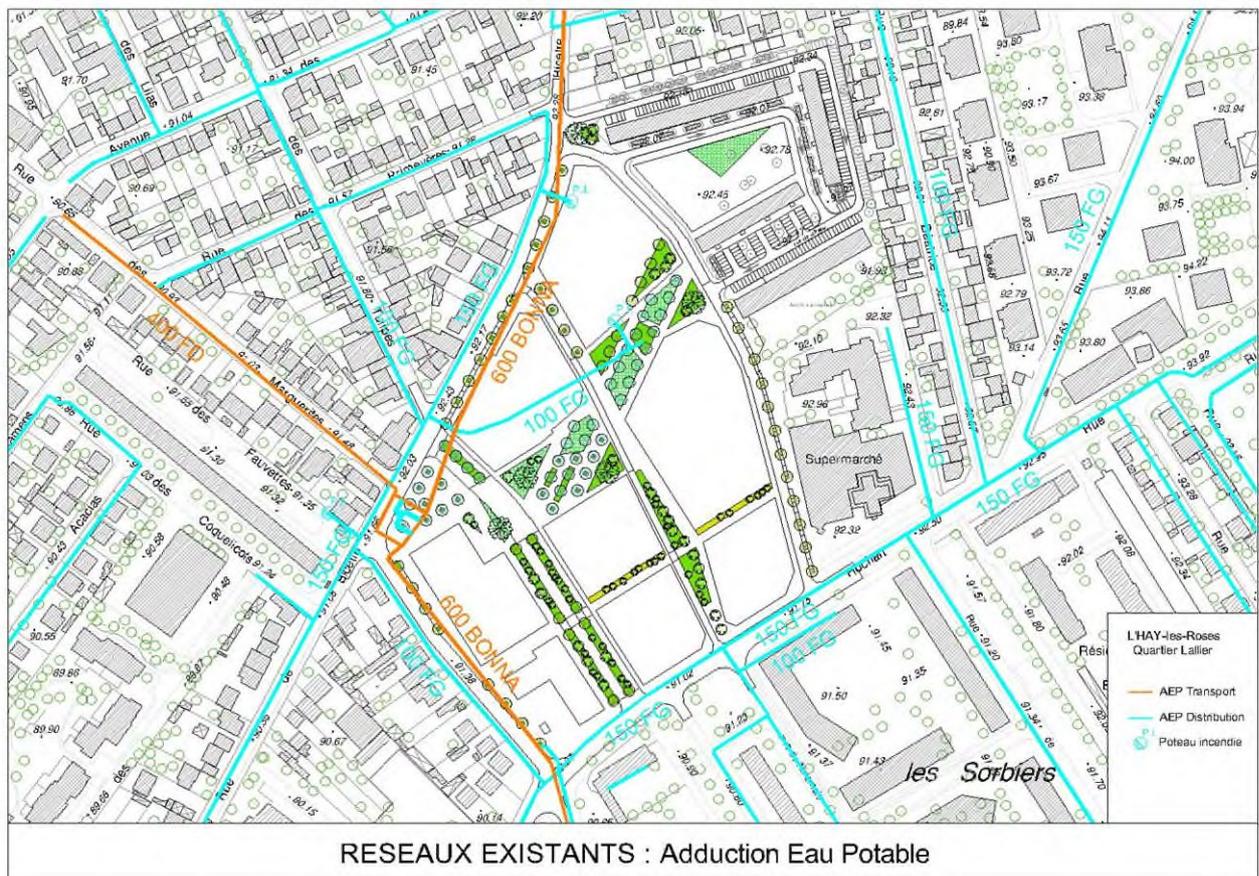
Pour répondre aux ambitions environnementales, le projet intègre le raccordement des futurs programmes au réseau de chaleur urbain ; le phasage des opérations nécessitera des déviements de certaines antennes de ce réseaux afin d'assurer la continuité de service.

2. EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Présence d'un réseau de transport structurant à l'Ouest et au Nord du site.

Des relevés précis devront être diligentés pour disposer d'une reconnaissance précise au NORD ; il semblerait que ce réseau soit au-delà de l'accotement de la rue BICETRE.

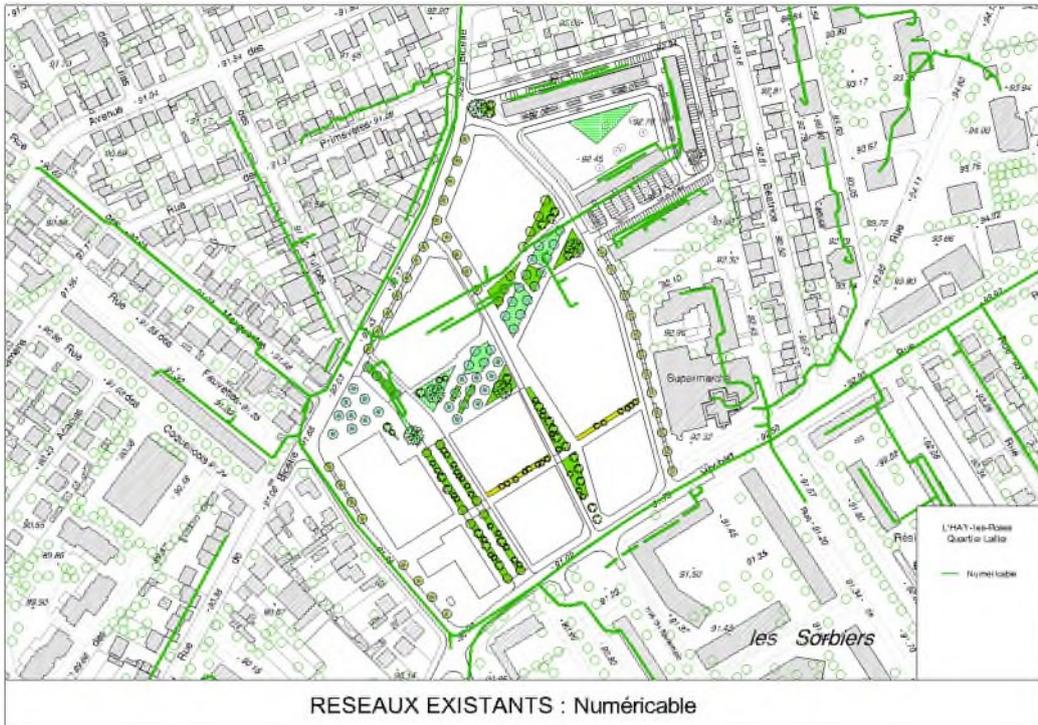
Réseaux de distribution et poteaux d'incendie présents sur rues en périphérie du site.



Le projet intègre la réalisation de nouveaux maillages au travers de la nouvelle trame viaire du projet.

le phasage des opérations nécessitera des déviements de certaines antennes de ce réseaux afin d'assurer la continuité de service et la défense incendie des immeubles existants.

3. TELECOM – FIBRE



Réseaux opérateurs de télécom et de services internet présents sur rues en périphérie du site.
Le projet intègre la réalisation de nouveaux déploiements au travers de la nouvelle trame viaire du projet.
Les opérations seront organisées de façon à limiter les dévoiements.

4. ASSAINISSEMENT



Existence d'un réseau départemental unitaire rue HOCHART qui est l'exutoire de l'assainissement de tout le secteur.

Le projet prévoit la réalisation d'un réseau séparatif EU / EP jusqu'au raccordement sur le collecteur départemental.

Une régulation des eaux pluviales sera assurée à l'échelle de la ZAC afin de respecter la contrainte de rejet de 4L/s/Ha pour une période de retour de 20 ans.

Missions AMO

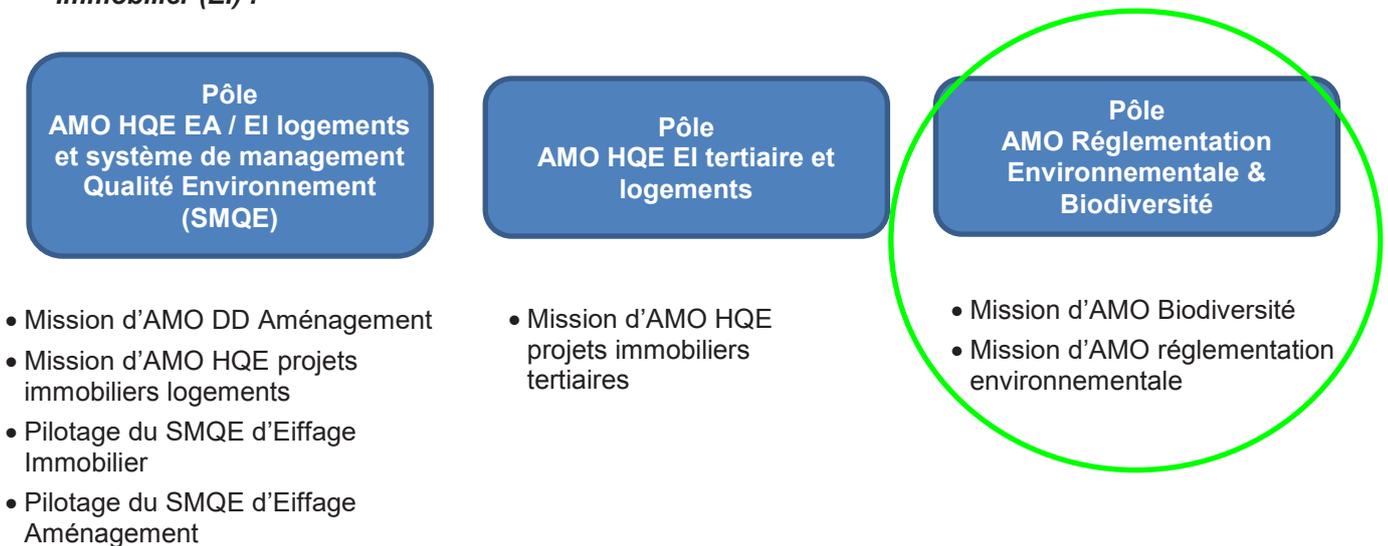
Réglementation environnementale

Opération : Aménagement du secteur Lallier à L'Haÿ les Roses (94)

Date : 08/12/20

Eiffage Aménagement et **Eiffage Immobilier IDF** ont capitalisé des compétences internes en matière de Développement Durable (DD), de biodiversité et maîtrise des risques environnementaux réglementaires. Ces missions sont assurées par la Direction Qualité Environnement qui intervient sur l'intégralité des projets.

Organisation de la Direction Qualité Environnement d'Eiffage Aménagement (EA) et Eiffage Immobilier (EI) :



Le pôle « AMO Réglementation Environnementale & Biodiversité » de la Direction Qualité Environnement d'Eiffage Aménagement / Eiffage Immobilier a pour mission principale de s'assurer du respect des réglementations environnementales et de la prise en compte de la biodiversité à tous les stades d'une opération d'aménagement ou d'immobilier.

1. Objet de la mission

La mission d'AMO Réglementation Environnementale s'appuie principalement sur les réglementations liées à l'évaluation environnementale et à l'Autorisation Environnementale Unique (AEU) : loi sur l'eau, réglementation des Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), autorisation de défrichement, dossier de dérogation Espèces Protégées (dérogation CNPN).

Cette mission intervient donc à différents stades de l'opération.

En phase conception / montage :

- ⇒ Analyse du contexte environnemental réglementaire,
- ⇒ Aide à la conception des dossiers réglementaires,
- ⇒ Echanges avec les autorités,
- ⇒ Retranscription des engagements dans les documents contractuels (CPAUPÉ, DCE, DM, CCCT, fiches de lot, dossiers PA, PC ...),
- ⇒ Revues documentaires,

⇒ Participation à la désignation des entreprises.

En phase opérationnelle : Suivi de l'application des prescriptions réglementaires contenues dans les arrêtés préfectoraux d'autorisation et autres engagements réglementaires s'appliquant au projet

- ⇒ Réalisation des porter-à-connaissance,
- ⇒ échange avec les autorités,
- ⇒ contrôles sur site,
- ⇒ validation des actions correctives,
- ⇒ participation aux réunions de pilotage de projet,
- ⇒ validation finale du respect des exigences réglementaires et réalisation d'un dossier de recollement en fin d'opération, reprenant l'intégralité des données de suivi exigées par les arrêtés préfectoraux d'autorisation,
- ⇒ au sein du bilan du chantier, synthèse du suivi environnemental réglementaire.

2. Proposition financière

Le montant des honoraires pour la mission d'AMO Réglementation environnementale, dans le cadre d'un accompagnement durant tout le projet, est défini ci-après :

Prix HT unitaire/jour : 550 €

Mission AMO Réglementation environnementale	Nombre de jours	Prix HT unitaire/jour	Date de paiement
TOTAL Phase de conception (Séminaire et accompagnement technique)	23	-	
Descriptif accompagnement conception :			
- Identification de la réglementation environnementale applicable au projet et intégration dans le planning projet.	1	-	
- Relecture et validation des dossiers réglementaires (demande d'autorisation, de dérogation, dossier de déclaration, compensation...).	3	-	
- Participation aux échanges avec les autorités, y compris demandes de compléments, réunions spécifiques (cadre préalable, CODERST, Compensation...).	3	-	-
- Intégration des exigences réglementaires dans les documents PA et PC, CPAUPE, fiche de lot et ou CCCT, DCE et DM + réalisation des revues documentaires <i>10 jours en tout mutualisés avec la mission AMO Biodiversité</i>	5	-	
- Réalisation du tableau de bord de suivi des exigences réglementaires + MAJ <i>10 jours en tout mutualisés avec la mission AMO Biodiversité</i>	8	-	
- Intégration des exigences dans les chartes chantier faibles nuisances (espaces publics et lots privés)	1	-	
- Réunion de cadrage DCE promoteur <i>2 jours en tout mutualisés avec la mission AMO Biodiversité</i>	1	-	-
- Validation DM promoteur <i>2 jours en tout mutualisés avec la mission AMO Biodiversité</i>	1	-	

Mission AMO Réglementation environnementale	Nombre de jours	Prix HT unitaire/jour	Date de paiement
TOTAL Phase de chantier (Visites de chantier et réunion d'information)	58	-	
Descriptif accompagnement chantier			
- Réunion de lancement environnemental avec les entreprises Espaces Publics et lots privés : ⇒ Vérification et visa du contenu des PAE (Plan d'Assurance Environnement) ⇒ Vérification et visa amont de la conformité des installations de chantier aux exigences env. réglementaires applicables au site.	4	-	
- Participation à la formation / sensibilisation des équipes	2		
- Participation aux réunions de chantier et préparation - Vérification sur le terrain de la conformité des installations de chantier aux exigences réglementaires (gestion des eaux de ruissellement et des eaux d'exhaure le cas échéant, matériels de prévention des pollutions, prévention du bruit, des poussières, etc.) ➔ Visite tous les 1-2 mois pour les espaces publics et 5 visites / an et par lots	40 (8 ans de travaux)	-	-
- Collecte et suivi des données de surveillance (analyses d'eau, mesures bruits, poussières...), suivi des actions correctives. - Mise à jour du tableau de suivi des exigences réglementaires - Réalisation des porter-à-connaissance exigés par le ou les arrêtés préfectoraux s'appliquant au site le cas échéant.	8	-	
- Participation aux réunions de chantier / réunions OPC	<i>Temps masqué dans les 40 jours sur site</i>	/	
- Validation finale du respect des exigences réglementaires dans le bilan de chantier. Envoi du rapport final aux autorités compétentes le cas échéant	4	-	
Total	81 jours	-	

3. Conditions de paiement

Facturation selon l'avancement
Paiement par virement

Signature

(Dater, signer et apposer le cachet de l'entité émettrice de la commande avec la mention bon pour accord)

Pour Eiffage Aménagement
Eiffage Immobilier

La Direction Qualité Environnement

Mikaël LE FLOCH

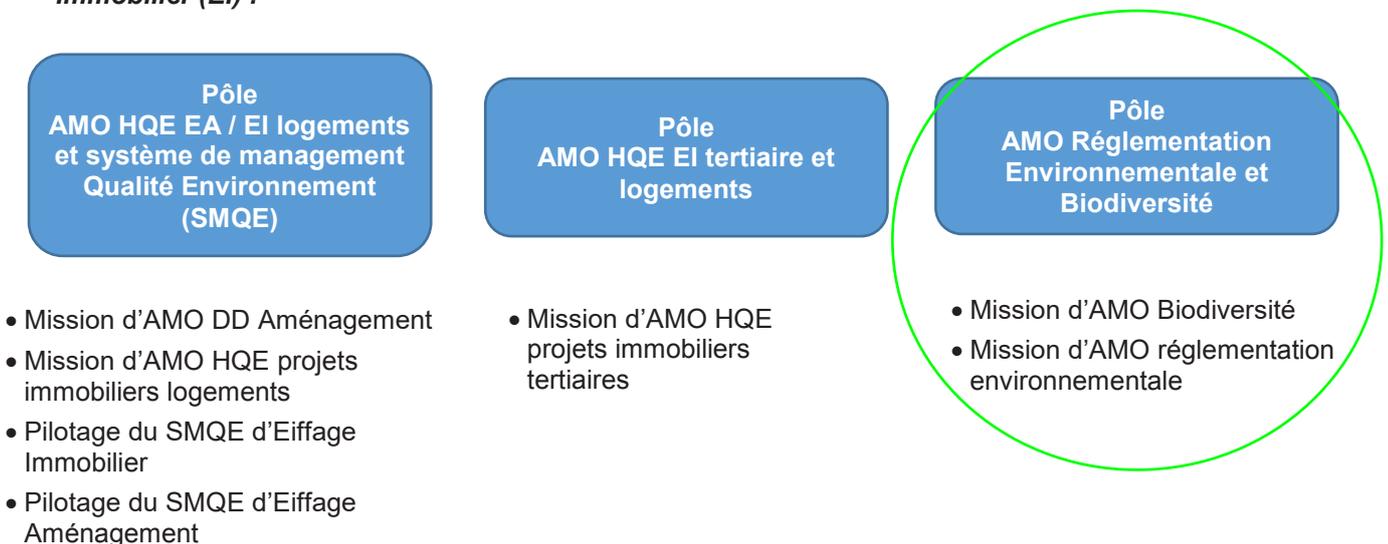
MISSION AMO Biodiversité

Opération : Aménagement du secteur Lallier à L'Hay les Roses (94)

Date : 08/12/20

Eiffage Aménagement et **Eiffage Immobilier IDF** ont capitalisé des compétences internes en matière de Développement Durable (DD), de biodiversité et maîtrise des risques environnementaux réglementaires. Ces missions sont assurées par la Direction Qualité Environnement qui intervient sur l'intégralité des projets.

Organisation de la Direction Qualité Environnement d'Eiffage Aménagement (EA) et Eiffage Immobilier (EI) :



Le pôle « AMO Réglementation Environnementale & Biodiversité » de la Direction Qualité Environnement d'Eiffage Aménagement / Eiffage Immobilier a pour mission principale de s'assurer du respect des réglementations environnementales et de la prise en compte de la biodiversité à tous les stades d'une opération d'aménagement ou d'immobilier.

1. Objet de la mission

La mission d'AMO Biodiversité proposée par la Direction Qualité Environnement s'applique comme un réel accompagnement opérationnel du maître d'ouvrage sur la thématique biodiversité. Elle a pour objet de déterminer les risques et opportunités liés à la biodiversité quant à la faisabilité du présent projet d'urbanisation sur l'aire d'étude.

Ses objectifs sont :

- Encadrer, suivre et corriger les mesures d'évitement, réduction et de compensation écologique sur l'opération.
- Faciliter la validation de certaines exigences pour plusieurs labels (EVE, ecojardin, effinature/ biodiversity ready...) et participation à la production des rendus attendus le cas échéant.
- Accompagner la conception de l'opération afin de favoriser un projet à « biodiversité positive ».
- Aider à construire et exploiter des bâtiments et des écoquartiers qui prennent en compte la nature ordinaire.

- Procéder à une intégration optimisée du projet dans le contexte écologique local.
- Améliorer la connaissance et l'engagement du maître d'ouvrage pour préserver le patrimoine naturel du site.
- Développer la valeur ajoutée intrinsèque à l'opération en déterminant les utilités, services et aménités offertes par la nature et leur valorisation possible.
- Participer à l'innovation et à l'enrichissement permanent des connaissances en vérifiant l'intégration et la faisabilité de nouvelles solutions de « nature en ville ».

Le pôle AMO Réglementation Environnementale et Biodiversité propose d'accompagner cette démarche en participant à toutes les phases du projet : conception, chantier et exploitation en travaillant sur trois grands axes :

- les conseils techniques : comment intégrer la biodiversité au bâti et aux espaces verts;
- la sensibilisation et l'information des professionnels du bâti (architectes, chefs de chantiers, paysagiste) ;
- le suivi du site en phase exploitation.

Afin de parvenir à ses objectifs, cette mission s'appuie sur plusieurs leviers d'action :

- ✓ Proposer une adaptation de la forme, de la disposition et de l'emprise au sol à l'environnement naturel.
- ✓ Minimiser le nombre de barrières physiques par souci de limiter la fragmentation.
- ✓ Proposer des solutions afin de végétaliser le bâti de façon pertinente.
- ✓ Entretien du cycle de l'eau.
- ✓ Perpétuer les continuités écologiques.
- ✓ Favoriser la présence des espèces locales et patrimoniales.
- ✓ Proposer des solutions d'aménagement face aux contraintes naturelles faisant appel à des techniques de génie écologique.
- ✓ Prévoir des ouvrages écologiques à usages variés : agriculture urbaine, jardins partagés, compostage des déchets verts et alimentaires.
- ✓ Intégrer et décliner les principes de la psychologie du paysage.
- ✓ Intervention en conseil technique lors de la pose des aménagements spécifiques.
- ✓ Suivi écologique et rapport de communication réalisé après livraison.

2. Proposition financière

Le montant des honoraires pour la mission d'AMO Biodiversité dans le cadre d'un accompagnement durant tout le projet est défini ci-après :

Attention : Sur cette opération, l'intervention d'un chiroptérologue spécialisé, d'un ornithologue confirmé et d'un dendrologue/expert arboricole (étude phytosanitaire) devront être menées conjointement. Cette proposition ne prend pas en compte leurs interventions ~ 5000€ la mission. Cette proposition correspond à la mission « Mobilisation d'un écologue pour accompagner l'aménageur lors de la phase conception », ici il sera aussi intégré le suivi en phase travaux et optionnellement en phase exploitation.

Prix HT unitaire/jour : 550 €

Mission AMO biodiversité	Nombre de jours	Prix HT	Date de paiement
TOTAL Phase de conception (Séminaire et accompagnement technique)	18	-	
Descriptif accompagnement conception			
Intégration des mesures ERC dans les documents PA et PC, CPAUPE, fiche de lot et ou CCCT, DCE et DM + réalisation des revues documentaires <i>10 jours en tout mutualisés avec la mission AMO Régl. Env.</i>	5	-	Dépôt de PA
Réaliser un planning d'intervention biodiversité	1	-	
Identification des zones et dimensionnement pour les habitats à faune (hors coûts de commande et de pose)	1	-	
Réalisation d'un tableau de bord de suivi des exigences environnementales + MAJ <i>10 jours en tout mutualisés avec la mission AMO Régl. Env.</i>	2	-	
Visa et Co-conception de la notice paysagère avec le paysagiste.	3	-	Signature DM
Intégration des exigences dans la charte chantier faibles nuisances (espaces publics et lots privés)	1	-	
Réunion de cadrage DCE promoteur	1	-	
Validation DM promoteur	1	-	
Réalisation d'un plan de gestion/entretien des espaces verts + travail avec les services de la ville	2	-	
Encadrement des expertises écologiques réglementaires	1	-	
TOTAL Phase de chantier (Visites de chantier et réunion d'information)	12	-	
Descriptif accompagnement chantier			
Vérification des SOSED, VISA des PAE, des PICS, VISA planning chantier, plan de plantation. <i>6 jours en tout mutualisés avec la mission AMO Régl. Env.</i>	2	-	Livraison
Accompagnement pour la gestion de la terre végétale. Participation aux réunions de chantier et préparation <i>Mutualisation avec mission AMO Régl. Env.</i> Visites du chantier et comptes rendus : - Intervention sur terrain pour application des mesures de réduction ou de compensation, - Sensibilisation des compagnons (<i>Mutualisation avec mission AMO Régl. Env.</i>) - Suivi des mesures réalisées, - Elaboration de comptes rendus d'action mise en place de mesures correctives.	8	-	
Validation finale du respect des exigences réglementaires dans le bilan de chantier. Envoi du rapport final aux autorités compétentes le cas échéant	2	-	
Phase d'Exploitation (5ans) Visites de terrain, note de synthèse. A voir selon exigence label et volonté d'engagement	X	X	
Total	30 jours	-	

2 forfaits en options :

Mission AMO biodiversité	Nombre de jours	Prix HT	Date de paiement
Forfait 1 : 1 visite de suivi de terrain avec diagnostic flash et note de synthèse associée. Suivi des installations existantes et des espèces associées	3	-	
Forfait 2 : Organisation d'une visite pédagogique avec les riverains (préparation + journée terrain)	2	-	

Le cas échéant et en concertation, des ajustements pourront être apportés à la présente proposition financière.

3. Conditions de paiement

Facturation selon l'avancement
Paiement par virement

Signature

(Dater, signer et apposer le cachet de l'entité émettrice de la commande avec la mention bon pour accord)

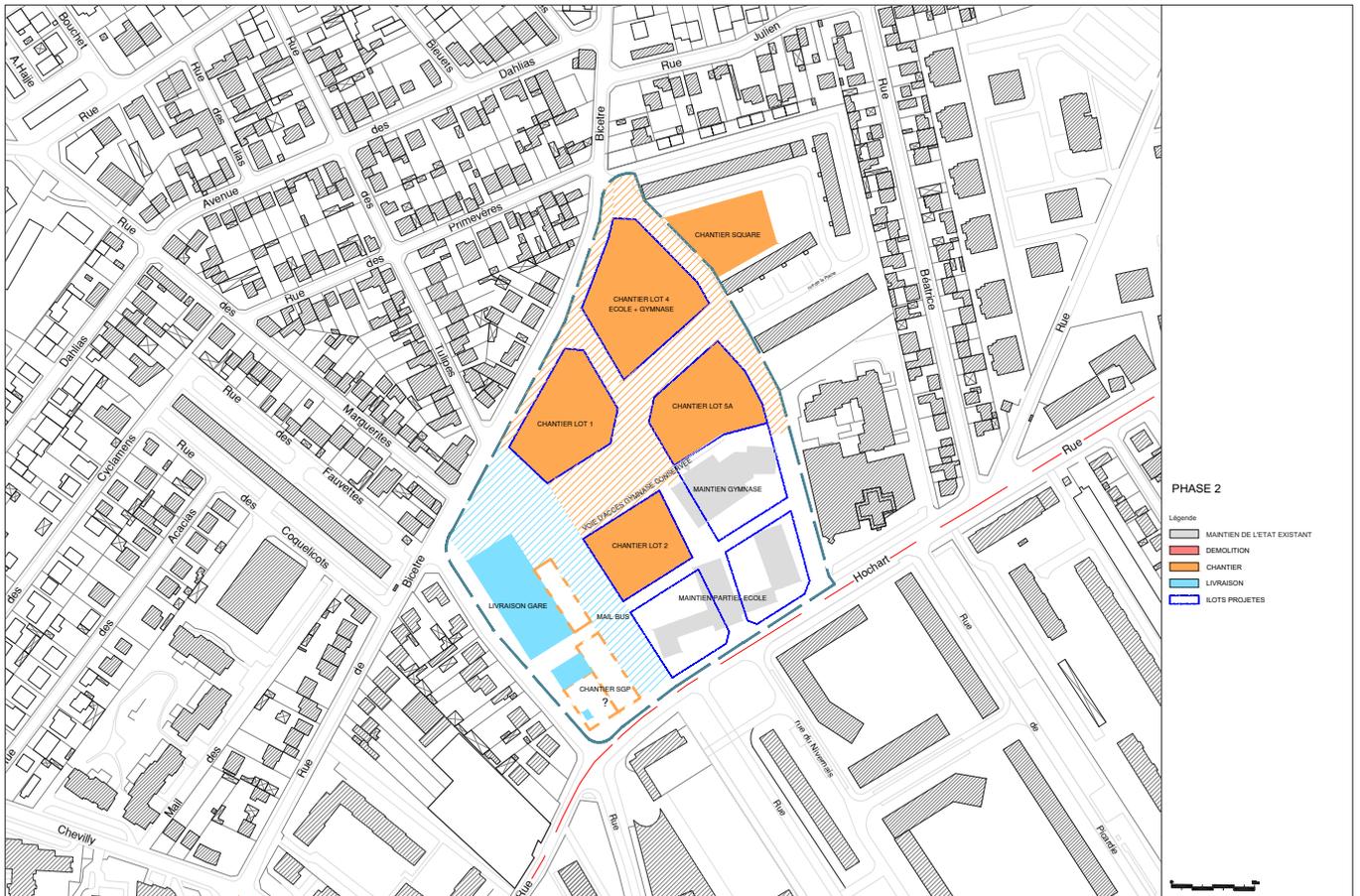
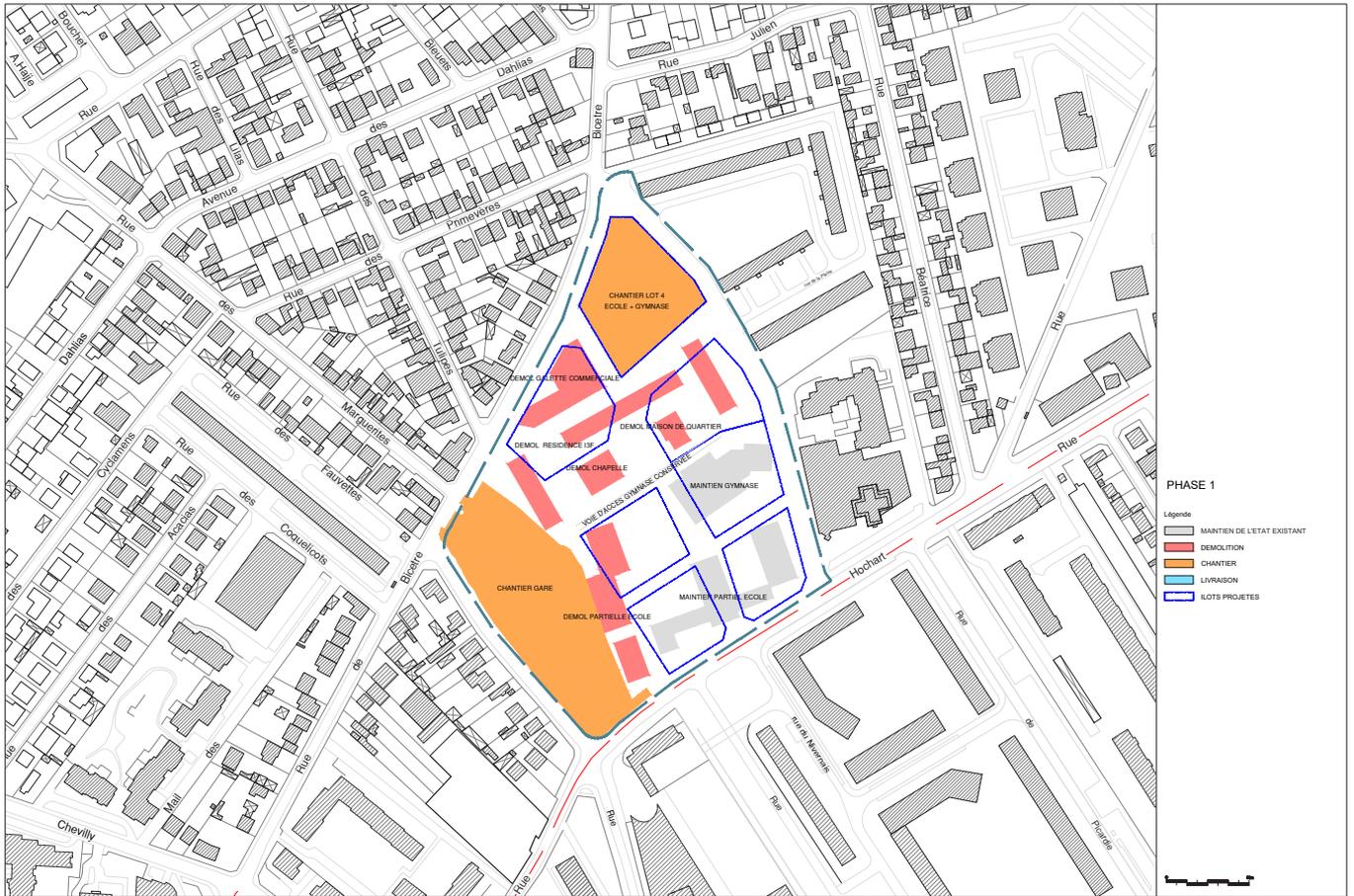
Pour Eiffage Aménagement

La Direction Qualité Environnement
Eiffage Immobilier
Mikaël LE FLOCH

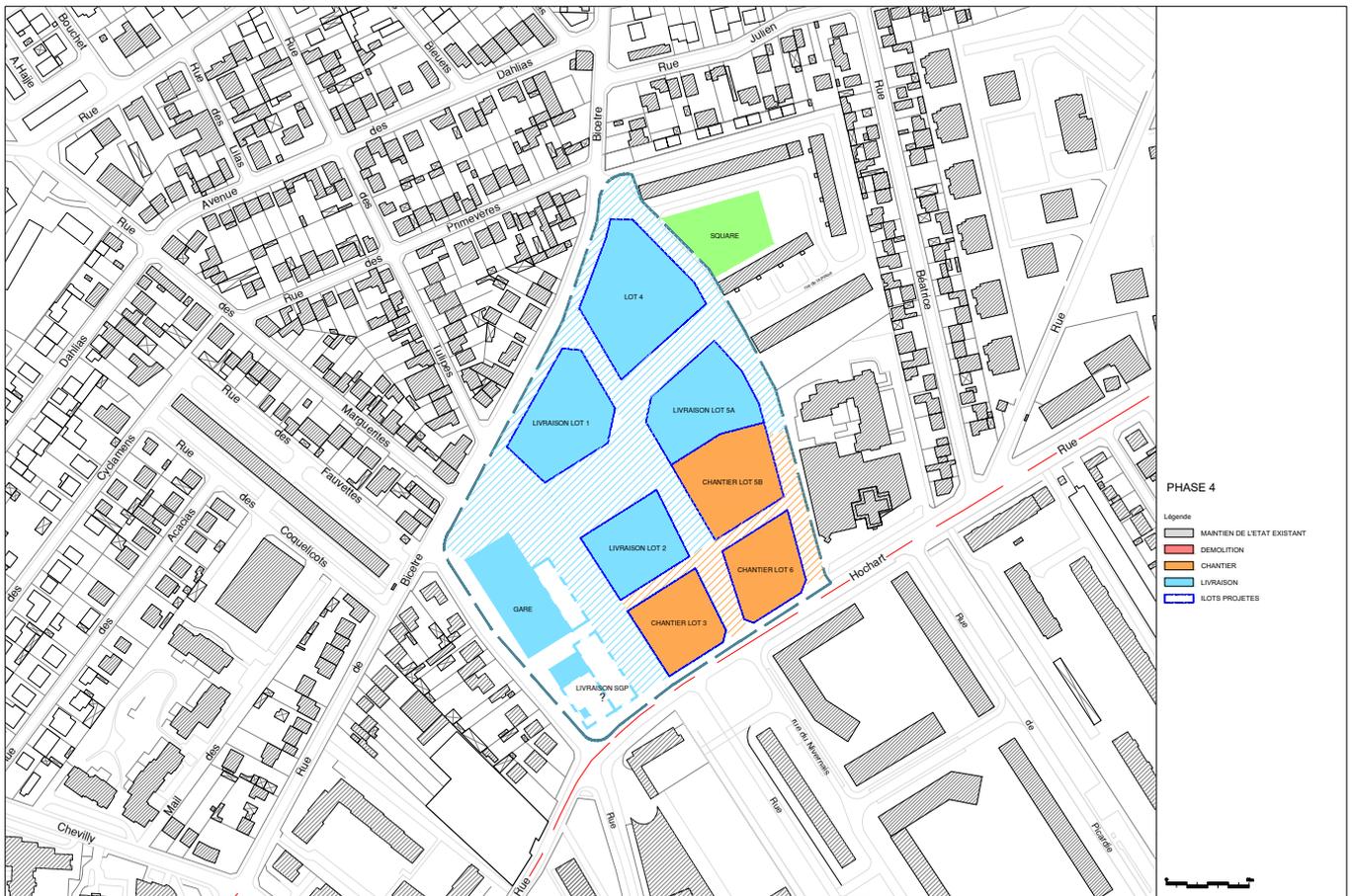
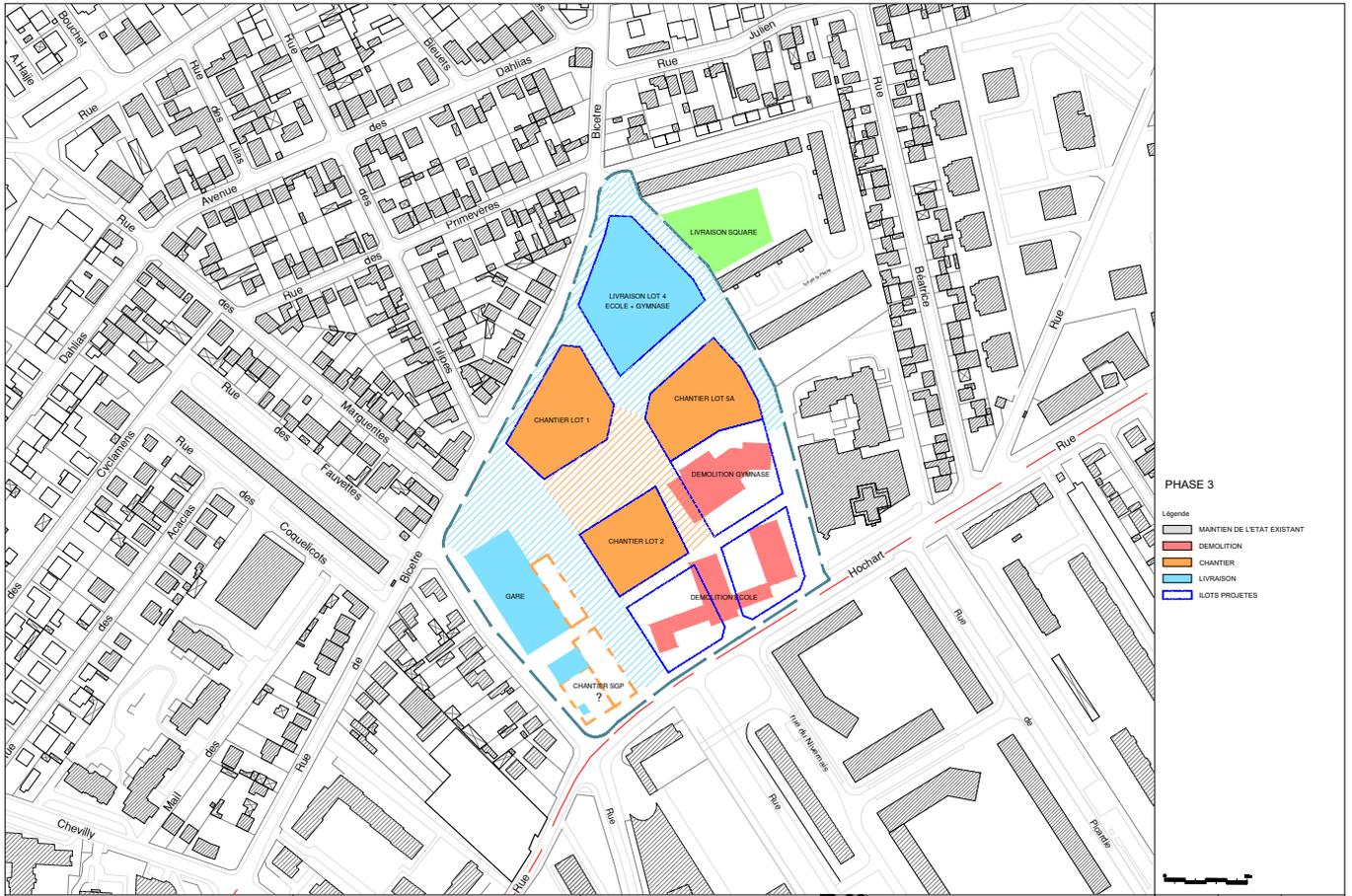
CALENDRIER DE L'OPÉRATION



PHASAGE PRÉVISIONNEL



PHASAGE PRÉVISIONNEL





MÉMOIRE FINANCIER



-> En rose, les modifications apportées à l'offre initiale

Eiffage Aménagement, concessionnaire de l'opération, prendra en charge et à ses risques l'ensemble du projet d'aménagement des acquisitions foncières à la rétrocession des espaces publics aménagés.

La présente note détaille les éléments financiers présentés dans le bilan de l'opération joint en annexe, tant en terme d'investissement nécessaires à la mise en état du site et au développement de programmes immobiliers qu'en recettes découlant de ces programmes et des diverses participations et subventions publiques permettant l'équilibre de l'opération d'aménagement.

Depuis la remise de l'offre initiale, un travail d'optimisation du bilan de l'opération a été mené afin de présenter une offre financière visant à atteindre les objectifs de la Collectivité.

Nous nous sommes également attachés à préciser les différents postes de notre bilan.

En synthèse, les principales évolutions de notre offre financière sont les suivantes :

1. Équilibrer la participation de la ville avec le montant de sa cession foncière.
2. Maintenir une trésorerie positive pour la ville tout au long de l'opération.
3. Augmenter la part du résultat du concédant à 40 %
4. Libérer 100 % du résultat du concédant en 2024.
5. Augmenter le budget des espaces publics d'1 M€
6. Augmenter le budget des équipements publics d'1 M€

Dépenses de l'opération

Études

Eiffage Aménagement a provisionné **865 000 € HT** pour les études diligentées directement par l'aménageur.

Ce poste comprend :

- 200 000 € pour la réalisation des études règlementaire de l'opération. La prise en compte des mesures ERC préconisée dans l'étude d'impact nécessitent par exemple un suivi de la biodiversité du site avec les passages d'un chiroptère, d'un ornithologue et d'un phytologue
- **465 000 € pour l'exécution des études et diagnostics préalables :**
 - **140 000 € pour la mission du géomètre**
 - **325 000 € pour l'exécution des études et diagnostics de sol, de pollution, des diagnostics avant travaux de désamiantage et de démolition.**
- 200 000 € pour diverses études opérationnelles comme la mise en commun de moyens de chantier ou une provision liée à l'implantation d'une pépinière d'entreprise en lieu et place du Auchan existant.

Acquisitions

Offre d'acquisition

Le montant global pour l'acquisition des terrains s'élève à **24 282 000 € HT**. Notre offre d'acquisition foncière est établie sur la base des dernières transactions foncières connues dans le périmètre : l'acquisition en 2017 des terrains d'assiette du futur parvis de la gare par la SGP et la cession par la ville des terrains de la ZAC Hochart. Ainsi nous avons provisionné les montants suivants :

- **15 000 000 € pour l'acquisition des terrains de la ville de l'Haÿ-les-Roses en deux phases.** Une première phase verra l'acquisition de la salle de quartier et de la chapelle pour la réalisation de la place et des lots 2 et 5A fin 2022. Le reste des terrains sera acquis fin 2025 après la livraison du nouvel ensemble groupe scolaire & gymnase pour la rentrée de septembre 2025. Cette nouvelle offre, conforme au prix de vente des terrains de la ZAC Hochart, permet d'atteindre un équilibre financier recette-dépenses pour la ville sur la ZAC.
- **6 882 000 € pour I3F**, conformément au cahier des charges.
- **2 400 000 € pour la SGP**, selon un prix au m² de 1 185 € HT estimé à partir du prix d'acquisition de l'emprise du parvis de la gare par la SGP en 2017 d'une superficie de 1 937 m² pour un montant de 2 300 000 €.

Gestion des évictions commerciales

Dans le cadre des évictions commerciales nécessaires à la libération de l'emprise du lot 1, **2 500 000 € HT** ont été provisionnés.

Notre proposition urbaine permet de nous affranchir des contraintes temporelles de libération de la galette commerciale pour la réalisation du groupe scolaire, du gymnase et du parking, nous évitant d'avoir à négocier les évictions avec l'impératif calendaire de livraison de l'école.

Frais d'acquisition et fiscalité

En plus de l'acquisition des terrains, les dépenses liées au foncier comprennent :

- **Frais juridiques :** Pour mener à bien les différentes acquisition et éventuelles éviction commerciales, nous solliciterons diverses expertises juridiques externes en appui de notre direction juridique. Ces frais juridiques sont estimés à **170 000 €**
- **Frais de notaire :** Les frais de notaire, dus à la signature de chaque acte de vente, sont évalués sur la base de 2 % du montant hors taxe des acquisitions foncières et s'élèvent à **485 640 €**.
- **Taxes foncières :** Pour assurer le portage foncier des terrains de leur acquisition à la rétrocession des espaces publics, nous avons provisionné **200 000 €** en vue du paiement annuel de la taxe foncière.

L'ensemble des dépenses liées aux acquisitions foncières est ainsi porté à 27 637 640 €

Travaux préparatoires



Ces dépenses recourent les dépenses nécessaires à la mise en état du site avant la réalisation des espaces publics, la construction des équipements publics et la cession des lots immobiliers. Elles s'élèvent à **2 999 483 € HT**.

Fouilles archéologiques

Afin de se prémunir du risque financier lié à d'éventuelles fouilles archéologiques sur le secteur concédé à l'aménageur (hors du périmètre réalisé par la SGP), **215 344 € HT** ont été provisionnés.

Mise en état du site

Eiffage Aménagement prendra en charge les déconstructions (hors 3F) hors amiante pour un montant de **700 000 € HT**. Le désamiantage et la dépollution nécessaires à la réalisation du projet urbain sont pris en charge jusqu'à un plafond global de **800 000 € HT**. Dans le cas d'un surcoût compris entre **800 000 €** et **1 400 000 € HT**, Eiffage Aménagement et la ville procéderont ensemble à des adaptations du projet d'espaces publics de la zone de manière à dégager des économies permettant d'absorber financièrement la part du surcoût située au-delà des **800 000 HT €** sans dégradation du bilan financier de l'opération.

Une provision géotechnique est déjà intégrée dans les bilans de promotion. Néanmoins, en cas de difficulté imprévisible liée notamment à la nappe et à sa qualité, le bilan prévoit un aléa géotechnique de **200 000 € HT**. 4 % de provisions pour aléas ont été intégrés au bilan de l'opération pour ce poste des travaux préparatoires, tout comme 4 % de provisions concernant les travaux provisoires à mettre en œuvre au vu du phasage. Ces dépenses s'élèvent donc à **1 588 000 € HT**.

Locaux provisoires

Dans le cadre de ses missions et préalablement à la livraison du nouveau groupe scolaire, Eiffage Aménagement réalisera et mettra à disposition de la ville des locaux provisoires destinés à l'accueil de la restauration scolaire du groupe scolaire Lallier. Le coût de réalisation de ces équipements s'élève à **986 139 € HT**. Il a été établi à partir de coût de réalisation de la solution B3 Ecodesign portée par Eiffage Construction qui propose de réutiliser des anciens conteneurs maritimes. Ce principe garantit un bilan carbone issue des matériaux de construction quasi-nul puisqu'il s'agit de réemploi et une mise en œuvre rapide du bâti. Le bilan du réfectoire provisoire est intégré ci-après.

	Valeurs	QTE	P.U ou %	MONTANT HT	MONTANT TVA	MONTANT TTC
TVA						
	20,00%					
Réfectoire	14 Modules B3 Ecodesign (30 m²)	420	1 700	714 000	142 800	856 800
Aléas		714 000	5,00%	35 700	7 140	42 840
TOTAL TRAVAUX		0	0,00%	749 700	149 940	899 640
Architectes (compris cuisiniste)		749 700	5,00%	37 485	7 497	44 982
Maitrisés d'œuvre		749 700	4,00%	29 988	5 998	35 986
Raccordement				20 000		20 000
Assurances		1 000 608	1,20%	12 007	2 401	14 409
TOTAL CONCEPTION REALISATION TRAVAUX		0	0,00%	99 480	15 896	115 376
Frais de transfert équipement réfectoire existant				30 000	6 000	36 000
Bureau de contrôle				5 000	1 000	6 000
CSPS				5 000	1 000	6 000
Provision pour déconstruction				50 000	10 000	60 000
Honoraires de gestion		939 180	5,00%	46 959	9 392	56 351
TOTAL FRAIS ANNEXES		0	0,00%	136 959	9 392	56 351
Frais financiers <i>Intégrés au bilan prévisionnel Aménageur</i>		749 700	0,00%	0	0	0
TVA résiduelle				0	0	0
TOTAL DEPENSES		0	0,00%	986 139	175 228	1 071 367
COUT TRAVAUX + HONORAIRES				986 139 € /HT		

Entretien du site

Une dépense d'entretien et de gardiennage des terrains propriétés d'Eiffage Aménagement de **210 000 € HT** est intégrée au bilan pour garantir l'intégrité du site.

Travaux d'aménagement



Le travail mené sur notre offre financière nous permet d'augmenter le budget alloué aux travaux VRD de 1 000 000 €. La qualité et la sécurité des espaces publics du projet sont au cœur de nos préoccupations. Les matériaux employés seront nobles (dalles granit, pavés béton,...), la végétation et les arbres pourront s'épanouir (fosses d'arbre de 8 m³).

Nous avons mené un travail fin d'estimation des coûts des VRD avec Egis pour chiffrer l'ensemble des espaces publics. Ces données ont ensuite été croisées avec les estimations du dossier PRO des VRD de la ZAC Hochart afin de sécuriser les coûts mais également pour laisser de la latitude dans la conception du projet d'espace public du secteur Lallier. Ceci afin de garantir la réussite du projet final qui sera co-conçu avec les services municipaux gestionnaires des futurs espaces publics.

N°	DE SIGNATION	U	Q	PU	TOTAL HT
	ESPACES PUBLICS - hors Aléas		16770	422,38 €	7 083 250,00 €
I.1.	PLACE des COMMERCES : 70% minéral / 30 % Paysagers		2900	440 €	1 275 325,00 €
I.2.	COULEE VERTE : 40% Minéral / 60% Paysagers		2200	309 €	679 300,00 €
I.3	Voie nouvelle NORD-SUD		3500	196 €	686 412,50 €
I.4	Voie GARE - Estimation accotement Ouest y compris bordure		450	577 €	259 825,00 €
I.5	VENELLES Transverses : voie Piétonnes uniquement circulables par les Services ou riverains		1100	296 €	325 350,00 €
I.5	TRAVAUX AMENAGEMENTS SUR VOIE EXISTANTES		4920	182 €	893 835,00 €
I.6	TRAVAUX du SQUARE		1700	179 €	304 900,00 €
I.7	PREPARATIONS ET TERRASSEMENTS				637 862,50 €
I.8	ASSAINISSEMENT				710 600,00 €
I.9	RESEAUX DIVERS				1 089 840,00 €
I.10	Signalisation				220 000,00 €

Sur la base des coûts travaux décrits ci-dessus, nous avons provisionné 4% d'aléas liés aux travaux ainsi que 4% d'aléas liés au phasage et aux travaux provisoires qui seront mis en œuvre au niveau des VRD pour permettre la bonne exécution de l'opération. Ces aléas s'élèvent à :

- 283 400 € HT pour les aléas liés aux travaux.
- 283 400 € HT pour les aléas liés au phasage et aux travaux provisoire.

Le coût travaux important provisionné, garantissant la liberté de choix et la qualité des matériaux des futurs espaces publics ne nous a pas amené à revoir notre taux d'aléas sur travaux.

Finalement, nous avons également provisionné 2% du montant des coûts travaux liés à la révision annuelle de ces coûts pour 141 700 € HT.



Honoraires prestataires

L'architecte urbaniste sera désigné après mise en concurrence et en accord avec la ville. Il accompagnera l'aménageur durant les 10 ans de concession. 230 000 € ont été provisionnés pour couvrir ses missions sur l'ensemble de la durée de la concession.

Un BET démolition et un BET pollution seront missionnés au terme d'une consultation. Nous avons prévu 6 % des coûts de travaux préparatoire (démolition et dépollution) pour couvrir leurs frais qui s'élèvent à 93 600 €

Le BET VRD accompagnera l'équipe de conception et assurera le suivi des travaux des espaces publics. Il analysera également les offres des entreprises de travaux VRD. Ses honoraires couvrent en moyenne 6 % du montant des travaux d'espace public et s'élèvent à 442 104 €.

Le paysagiste travaillera en étroite collaboration avec l'urbaniste, le BET VRD et Eiffage Aménagement afin de définir un projet d'espace public conforme aux attentes de la Ville et de l'EPT pour ce nouveau quartier, nous avons provisionné 100 000 € pour sa mission.

220 000 € ont été prévus pour couvrir les missions des prestataires divers qui seront également mobilisés sur le projet. Ce poste couvre les études préopérationnelle déjà engagées ainsi que les prestations de l'AMO DD qui accompagnera Eiffage Aménagement et la ville dans la définition de la stratégie environnementale du site.

Un tel projet d'aménagement au sein d'un environnement complexe nécessite un pilotage fin au long cours. Le rôle de l'OPC sera déterminant pour garantir la réussite du projet. Il permettra d'assurer une coordination saine et efficace de l'ensemble des

chantiers (démolition, VRD, équipements, lots de logements, ...). Nous avons donc alloué pour ce poste une enveloppe correspondant à 2% du montant des travaux de VRD, démolition et dépollution aléas compris.

Le coordonnateur SPS jouera lui aussi un rôle essentiel afin de garantir la sécurité de tous à l'échelle de l'opération. Le montant de sa mission correspond à 1 % du montant des travaux de VRD, démolition et dépollution, aléas compris.

La qualité des prestataires, notamment ceux dédiés aux projets urbains au sens large, à la conception et à l'exécution des espaces publics est primordiale pour réussir ce projet. Ces prestataires clés seront désignés dans le respect des règles de la commande publique et avec l'aval de la ville et de l'EPT. Pour les concepteurs (paysagiste et urbaniste) une audition aura lieu après une première phase de sélection, en présence de l'EPT, de la ville et d'Eiffage Aménagement.

Équipements publics

Lot 4 : le groupe scolaire, le gymnase et le parking public

Eiffage Aménagement réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics du lot 4, à savoir un groupe scolaire de 25 classes, un gymnase régional et un parking public d'environ 200 places.

L'aménageur procèdera également à l'acquisition en VEFA et à l'aménagement d'un local de 800 m² correspondant au futur équipement de proximité du secteur Lallier.



Le budget de l'îlot d'équipement public comprenant le groupe scolaire, le gymnase et le parking a été établi sur des coûts travaux éprouvés à partir de références Eiffage Construction, et plus particulièrement, pour le parking, sur les coûts travaux de la ZAC Paul Hochart dont les sols ont de fortes similitudes.

Chaque équipement intègre dans son bilan des aléas et une révision qui lui sont propres. Nous avons notamment augmenté les aléas du lot 4 afin de pouvoir intégrer des demandes supplémentaires dans le travail de mise au point du projet après désignation du groupement de conception-réalisation.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre à 9 % garantissent un niveau de suivi à la hauteur de la qualité attendue. Sont ajoutés les budgets indispensables à l'intervention des divers AMO, dont l'AMO technique nécessaire en conception-réalisation. À ce budget s'ajoutent les frais, taxes et assurances. Afin d'abonder à la qualité de l'équipement, la rémunération de l'aménageur est limitée à 3 %. La fourniture de mobilier reste à la charge de la Ville mais une mission d'accompagnement au choix sera prévue à la mission de maîtrise d'œuvre.

Le groupement de conception-réalisation désigné s'engagera sur un prix de travaux unique regroupant les trois entités :

HLR Lallier - LOT 4 ESTIMATION BILAN ECOLE 25 CLASSES + GYMNASE + PARKING

Valeurs	QTE	P.U ou %	MONTANT HT	MONTANT TVA	MONTANT TTC
TVA	20,00%				
Groupe scolaire	4 800	3 000	14 400 000	2 880 000	17 280 000
Gymnase	2 700	2 800	7 560 000	1 512 000	9 072 000
Parking	200	19 000	3 800 000	760 000	4 560 000
Révision	25 760 000	1,00%	257 600	51 520	309 120
Aléas	25 760 000	5,00%	1 288 000	257 600	1 545 600
TOTAL TRAVAUX	0	0,00%	27 305 600	5 461 120	32 766 720
Architectes	27 305 600	5,00%	1 365 280	273 056	1 638 336
Maitrises d'œuvre	27 305 600	4,00%	1 092 224	218 445	1 310 669
Assurances	35 715 725	1,20%	428 589	85 718	514 306
TOTAL HONORAIRES DE CONCEPTION	0	0,00%	2 886 093	577 219	3 463 311
Géomètre		forfait	15 000	3 000	18 000
Geotechnicien		forfait	20 000	4 000	24 000
Bureau de contrôle			20 000	4 000	24 000
CSPS			15 000	3 000	18 000
AMO technique	30 191 693	1,00%	301 917	60 383	362 300
AMO DD			25 000	5 000	30 000
Honoraires de gestion	30 588 610	3,00%	917 658	183 532	1 101 190
GFA Cautions et frais bancaires	30 588 610	0,30%	91 766	0	91 766
TOTAL FRAIS ANNEXES	0	0,00%	1 406 341	262 915	1 669 256
Frais financiers <i>Intégrés au bilan prévisionnel Aménageur</i>	27 305 600	0,00%	0	0	0
T V A résiduelle				0	0
TOTAL DEPENSES	0	0,00%	31 598 034	6 301 254	37 899 287

COÛT TRAVAUX + HONORAIRES

31 598 034 € /HT

Lot 5A : L'équipement de quartier

Le budget de l'équipement de quartier est établi sur un scénario de VEFA. Le coût est estimé sur un montant prévisionnel de VEFA de 2 200 €/HT/m² SDP. Sont prévus des prestations d'accompagnement pour

le suivi technique de la VEFA et l'accompagnement à l'installation, ainsi que les frais et assurances nécessaires et la rémunération de l'aménageur (6%). Comme pour l'îlot d'équipement, la fourniture de mobilier n'est pas prévue dans ce budget.

	Valeurs	QTE	P.U ou %	MONTANT HT	MONTANT TVA	MONTANT TTC
TVA	20,00%					
Salle de quartier		800	2 200	1 760 000	352 000	2 112 000
Révision		1 760 000	1,00%	17 600	3 520	21 120
Aléas		1 760 000	5,00%	88 000	17 600	105 600
TOTAL TRAVAUX		0	0,00%	1 865 600	373 120	2 238 720
Architectes		1 865 600	0,00%	0	0	0
Mâitrisés d'œuvre		1 865 600	2,00%	37 312	7 462	44 774
Assurances		2 283 494	1,20%	27 402	5 480	32 882
TOTAL CONCEPTION REALISATION TRAVAUX		0	0,00%	64 714	12 943	77 657
AMO technique				25 000	5 000	30 000
Honoraires de gestion		1 955 314	6,00%	117 319	23 464	140 783
GFA Cautions et frais bancaires		1 955 314	0,30%	5 866	0	5 866
Frais de notaire VEFA		1 955 314	1,40%	27 374		
TOTAL FRAIS ANNEXES		0	0,00%	175 559	23 464	146 649
Frais financiers <i>Intégrés au bilan prévisionnel Aménageur</i>		1 865 600	0,00%	0	0	0
T V A résiduelle				0	0	0
TOTAL DEPENSES		0	0,00%	2 105 873	409 527	2 463 025
COUT TRAVAUX + HONORAIRES				2 105 873 € /HT		

Frais divers

Ces frais comprennent :

- 470 000 € HT de frais de communication, intégrant également les frais de concertation et la démarche artistique du projet visant à installer une œuvre d'art au sein de l'opération. **Les frais de communication intègre également l'ensemble des actions de communication qu'Eiffage Aménagement prévoit de mener qui sont décrites dans la note méthodologique et dans sa mise à jour.**
- 436 204 € HT d'autres frais comprenant notamment :
 - 109 861 € d'assurances portant sur les travaux de mise en état et de VRD du projet.
 - 226 343 € de Garantie Financière d'Achèvement (GFA)
 - 100 000 € d'honoraires et frais divers
- 400 476 € HT d'autres frais comprenant notamment les assurances et la garantie de parfait achèvement de l'opération.

Honoraires de gestion

La rémunération d'Eiffage Aménagement pour l'ensemble de l'opération est calculée à partir des cessions de charges foncières réalisées. Ainsi les honoraires de gestion d'Eiffage Aménagement s'élèvent à 6 % du montant hors taxe des recettes. Soit un montant global de 3 880 164 € HT. Cette rémunération s'étale chaque année sur toute la durée de l'opération.

Les honoraires de gestion de chaque équipement sont inclus dans les dépenses d'équipement. Ils sont également précisés dans le bilan de chaque équipement présentés ci-dessus.

Frais financiers

Suite à notre audition, le lot AFL dédié à la compensation ANRU a été positionné sur le lot 5A retardant de fait une partie des recettes du bilan. Ceci et le remaniement de notre offre financière porte les frais financiers à 736 083 € HT.

Fiscalité

La question de la TVA résiduelle, dont nous ne sommes pas certains d'avoir bien saisi le sens, pourra être abordée lors d'une prochaine rencontre.

Recettes de l'opération

Cession de charges foncières à destination de logements en accession

Les cessions de charges foncières destinées à la réalisation de logements en accession constitueront la source principale de recette de l'opération.

Depuis la remise de notre offre initiale, nous avons mené avec les promoteurs un travail fin d'analyse d'évolution des prix du marché autour des gares du Grand Paris. De nouveaux bilans de promotion ont été établis, sans toucher aux coûts de construction des différents lots. Dès lors la hausse de charge foncière induite ne se fait pas au détriment des engagements garantissant la qualité architecturale et le confort des logements construits. La charge foncière moyenne est ainsi portée à 1 596 €/m².

Ce travail a été conforté par le récent lancement commercial du premier lot de la ZAC Paul Hochart qui confirme nos hypothèses pour le secteur Lallier.

L'opération d'aménagement dégage ainsi une recette de 60 820 400 € HT.

Cession de charges foncières à destination de logements locatifs sociaux

Le programme de l'opération prévoit la construction de 6 500 m² de logements locatifs sociaux pour le compte d'I3F. Une charge foncière de 380 €/m² SDP a été arrêtée, dégageant une recette globale de 2 470 000 € HT.

Cession de charges foncières à destination de commerces

3 300 m² de commerces s'implanteront en rez-de-chaussée des lots de logements. Une charge foncière objective de 350 €/m² SDP a été arrêtée avec les promoteurs, la moyenne surface alimentaire jouant le rôle de « locomotive » pour les autres commerces. L'aménageur dégage ainsi une recette de 1 155 000 € HT.

Autre cession de pieds d'immeuble

La cession au promoteur des 800 m² permettant la construction de l'équipement de proximité a été estimée à 224 000 € HT, soit 280 €/m² SDP

Participations financières

La SGP réalisera un programme de 6 485 m² de logements, bureaux et commerces. À ce titre il est prévu au cahier des charges qu'elle verse une participation de 276 000 € à l'aménageur au titre de la réalisation des équipements publics.

Nous avons établi un bilan de promotion sur l'opération connexe de la SGP sur la base d'une programmation de 6 485 m² comprenant :

- 3 000 m² d'activités
- 3 000 m² de logements en accession
- 485 m² de commerces

En intégrant des coûts de construction élevés pour intégrer les ambitions environnementales de la SGP et un rachat des places de stationnement en VEFA au sein du lot 2, nous estimons la participation effective de la SGP à 1 300 000 € HT. Nous avons intégré ce montant plus cohérent que le précédent au bilan financier de l'opération.

Cette simulation de financement sera revue à l'occasion des échanges avec la SGP sur le programme mais elle fixe une base de discussion adaptée au projet.

Recettes issues de subventions publiques

Dans le cadre du protocole de préfiguration, il sera attendu une participation de l'ANRU à hauteur de 3 280 000 € HT.

Le montant des autres subventions, dont le risque est porté par l'aménageur, s'élève à 2 300 000 € HT. Il s'appuie essentiellement sur l'obtention d'une subvention régionale au titre des 100 quartiers innovants et écologiques du territoire francilien.

Dans le cadre de la réalisation des équipements publics de la ZAC, la ville de l'Haÿ-les-Roses participera au financement de **36,0 %** des équipements publics de l'opération pour un montant global et forfaitaire de **12 500 000 € HT**.

La participation de la ville est estimée comme suit :

- 50 % du groupe scolaire ;
- 30 % du gymnase ;
- 13 % du parking et de l'équipement de quartier ;
- La restauration provisoire est intégralement à la charge de l'opération d'aménagement.

Clause de retour à meilleure fortune

Une clause de meilleure fortune, décrite dans le projet de Traité de concession, se déclenchera au-delà d'un prix de vente de logement en accession de 5 800 € m² HT. Le principe de répartition de tout dépassement de ce prix est le suivant :

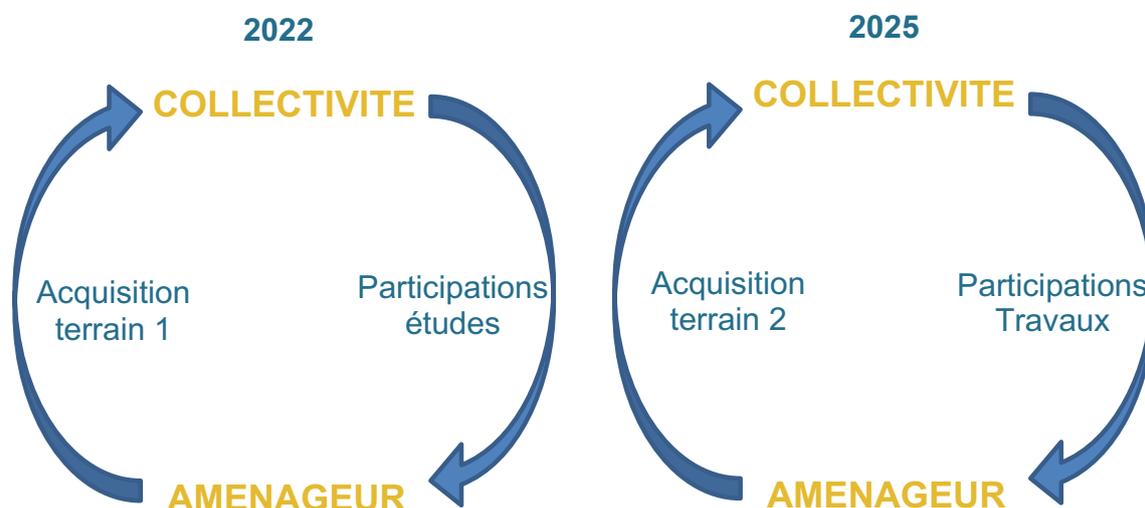
- 50 % pour le promoteur
- 25 % pour l'aménageur
- 25 % pour le concédant

Bilan pour la ville

Le travail d'optimisation financière mené maintient la trésorerie de la ville positive ou nulle en permanence. Cette opération d'aménagement n'aura aucune incidence négative pour les finances de la ville.

DÉPENSE VILLE	RECETTE VILLE
Participation aux équipements : 12 500 K€ HT	Vente terrain à l'aménageur : 15 000 K€ HT
	Quote-Part Résultat (dès 2024) : 1 454 K€ HT
Bilan Ville : + 3 954 K€ HT	

Bilan dynamique



ANNEXES



EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE

NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

Eiffage Aménagement

DEPENSES					
	Unité	Coût	HT	TVA	TTC
ETUDES					
Dossiers de ZAC	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (MAJ EI)	forfait	200 000 €	200 000 €	40 000 €	240 000 €
Etudes réglementaires (DLE, PLU, DUP)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etude géotechnique et topo	forfait	465 000 €	465 000 €	93 000 €	558 000 €
Etudes opérationnelles diverses	forfait	200 000 €	200 000 €	40 000 €	240 000 €
sous-total			865 000 €	173 000 €	1 038 000 €
ACQUISITIONS					
Acquisitions terrains ville	15 552 m ²	965 €	15 000 000 €	3 000 000 €	18 000 000 €
Acquisitions I3F	20 004 m ²	344 €	6 882 000 €	1 376 400 €	8 258 400 €
Acquisitions terrains SGP	2 025 m ²	1 185 €	2 400 000 €	480 000 €	2 880 000 €
Acquisition murs commerciaux	0 m ²		- €	- €	- €
Indemnités d'évictions		-00 €	2 500 000 €	- €	2 500 000 €
Frais juridiques	forfait	0,0%	170 000 €	34 000 €	204 000 €
Frais de notaire	%	2,0%	485 640 €	97 128 €	582 768 €
Taxes foncières	forfait	0,0%	200 000 €	40 000 €	240 000 €
Provisions pour aléas (évictions commerciales)		0%	- €	- €	- €
sous-total			27 637 640 €	5 027 528 €	32 665 168 €
TRAVAUX PREPARATOIRES					
Fouilles archéologiques	62 600 m ²	3,44 €	215 344 €	43 069 €	258 413 €
Démolition		- €	700 000 €	140 000 €	840 000 €
Dépollution/Désamiantage/Géotechnique	forfait	- €	800 000 €	160 000 €	960 000 €
Travaux provisoires (locaux modulaires)			986 139 €	197 228 €	1 183 367 €
Entretien du site	forfait	- €	210 000 €	42 000 €	252 000 €
Provisions pour aléas	%	4%	60 000 €	12 000 €	72 000 €
Provision pour travaux provisoire	%	4%	28 000 €	5 600 €	33 600 €
sous-total			2 999 483 €	599 897 €	3 599 380 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT					
Voies nouvelles	0 m ²	0 €	5 504 775 €	1 100 955 €	6 605 730 €
Place de la gare	0 m ²	0 €	1 275 325 €	255 065 €	1 530 390 €
Square de l'école	1 900 m ²	160 €	304 900 €	60 980 €	365 880 €
Raccordement concessionnaire	0 m ²	0 €	272 000 €	54 400 €	326 400 €
Provisions pour aléas	%	4%	283 400 €	56 680 €	340 080 €
Provision pour travaux provisoire	%	4%	283 400 €	56 680 €	340 080 €
Révisions travaux	%	2%	141 700 €	28 340 €	170 040 €
sous-total	1 900 m ²	4 245 €	8 065 500 €	1 613 100 €	9 678 600 €
HONORAIRES PRESTATAIRES					
Archi-urba coordonnateur			230 000 €	46 000 €	276 000 €
BET Travaux préparatoires	%	6%	93 600 €	18 720 €	112 320 €
BET VRD	%	6%	442 104 €	88 421 €	530 525 €
Paysagiste (espaces publics)	forfait	0%	100 000 €	20 000 €	120 000 €
Autres (AMO DD, ...)	forfait	0%	220 000 €	44 000 €	264 000 €
Coordonnateur SPS et Pilotage (OPCIC)	%	3,0%	267 852 €	53 570 €	321 422 €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			1 353 556 €	270 711 €	1 624 267 €
EQUIPEMENTS PUBLICS & TAXES					
Redevance archéologique	0 m ²		- €	- €	- €
PFAC	64 669 400 €	0,16%	105 551 €	- €	105 551 €
Groupe scolaire	0 m ²	0 €	15 721 364 €	3 144 273 €	18 865 637 €
Gymnase	0 m ²	0 €	8 176 302 €	1 635 260 €	9 811 562 €
Parking public 200 places	200	0 €	4 114 864 €	822 973 €	4 937 837 €
Equipement de proximité	800 m ²	0 €	1 980 561 €	396 112 €	2 376 673 €
Maîtrise d'œuvre	Architecte / MOE	5% / 4%	2 494 816 €	498 963 €	2 993 779 €
Provisions pour aléas		3%	1 376 000 €	275 200 €	1 651 200 €
sous-total			33 969 458 €	6 772 781 €	40 742 239 €
FRAIS DIVERS					
Concertation et communication		- €	470 000 €	94 000 €	564 000 €
Autres frais (assurances, ...)	%	1%	436 204 €	87 241 €	523 445 €
sous-total			906 204 €	181 241 €	1 087 445 €
HONORAIRES DE GESTION					
Pilotage	% RC HT	6,0%	3 880 164 €	- €	3 880 164 €
Commercialisation / marge	% RC HT	0,0%	- €	- €	- €
Clôture	Forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			3 880 164 €	- €	3 880 164 €
FRAIS FINANCIERS					
TVA résiduelle		- €	- €	- €	- €
Garanties	% TA HT	0,0%	-00 €	- €	- €
Intérêts d'emprunts	% D HT	0,0%	736 083 €	- €	736 083 €
sous-total			736 083 €	- €	736 083 €
TOTAL DES DEPENSES			80 413 088 €	14 638 258 €	95 051 346 €

RECETTES					
	SDP	Valeur	HT	TVA	TTC
RECETTES DE CESSION					
Logements				20%	
Logements en accession	38 100	1 596 €	60 820 400 €	12 164 080 €	72 984 480 €
Logements Action Logement	6 400	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements locatifs aidés PLAI / PLUS	6 500	380 €	2 470 000 €	494 000 €	2 964 000 €
Activités					
Commerces / services	3 300	350 €	1 155 000 €	231 000 €	1 386 000 €
Bureaux	-00	-00 €	-00 €	- €	- €
Equipements					
Equipement de proximité	800	280 €	224 000 €	44 800 €	268 800 €
Groupe scolaire + Gymnase + Parking	7 500	-00 €	- €	-00 €	- €
sous-total	62 600		64 669 400 €	12 933 880 €	77 603 280 €
PARTICIPATION L 311-4					
Logements	3 000	-00 €	- €	- €	- €
Commerces / services	485	-00 €	- €	- €	- €
Bureaux	3 000	-00 €	- €	- €	- €
Participation SGP Equipements publics sou	7 500		1 300 000 €	- €	1 300 000 €
sous-total	6 485		1 300 000 €	- €	1 300 000 €
AUTRES RECETTES					
Subvention ANRU			3 280 000 €	- €	3 280 000 €
Autres subventions équipements			2 300 000 €	- €	2 300 000 €
Subvention quote-part financement équipements publics ville			12 500 000 €	2 500 000 €	15 000 000 €
Autres (recettes locatives)			- €	- €	- €
sous-total			18 080 000 €	2 500 000 €	20 580 000 €
TOTAL DES RECETTES			84 049 400 €	15 433 880 €	99 483 280 €

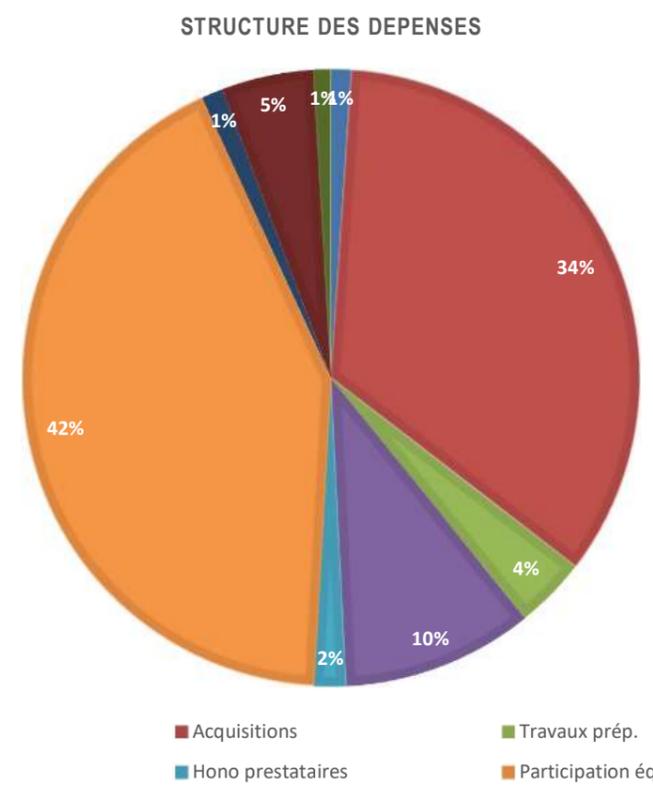
RESULTAT OPERATIONNEL					
	Marge				
RESULTAT OPERATIONNEL VILLE	40%	3 636 312 €	795 622 €	3 131 934 €	
RESULTAT OPERATIONNEL AMENAGEUR	60%	1 454 525 €	2 181 787 €		

SYNTHESE			
	Indicateur	HT	%
DEPENSES		80 413 088 €	100%
Etudes		865 000 €	1%
Acquisitions	735 €	27 637 640 €	34%
Travaux prép.	1 928 680 €	2 999 483 €	4%
Travaux amgt	1 613 100 €	8 065 500 €	10%
Hono prestataires	12%	1 353 556 €	2%
Participation équipements et taxes		33 969 458 €	42%
Frais divers		906 204 €	1%
Hono gestion		3 880 164 €	5%
Frais financiers	1%	736 083 €	1%
RECETTES		84 049 400 €	100%
Recettes de cession		64 669 400 €	77%
Participation L 311-4		1 300 000 €	2%
Autres recettes		18 080 000 €	22%
RESULTAT OPERATIONNEL		3 636 312 €	

Hors opération d'aménagement, restant à charge pour les collectivités	
Equipements publics	12 500 000 €
Participation d'équilibre	- €
Autres	- €

Indicateurs financiers		Observations	
COS brut	1,67		
Nbre de log/ha			
Saut de densité	ND		
Coût foncier (en €/m ²)	735 €		
Coût transformation (/ha)	3 541 780 €		
Coût travaux prép. (/ha)	1 928 680 €		
Coût aménagement (/ha)	1 613 100 €		
Aléas	343 400 €	0%	

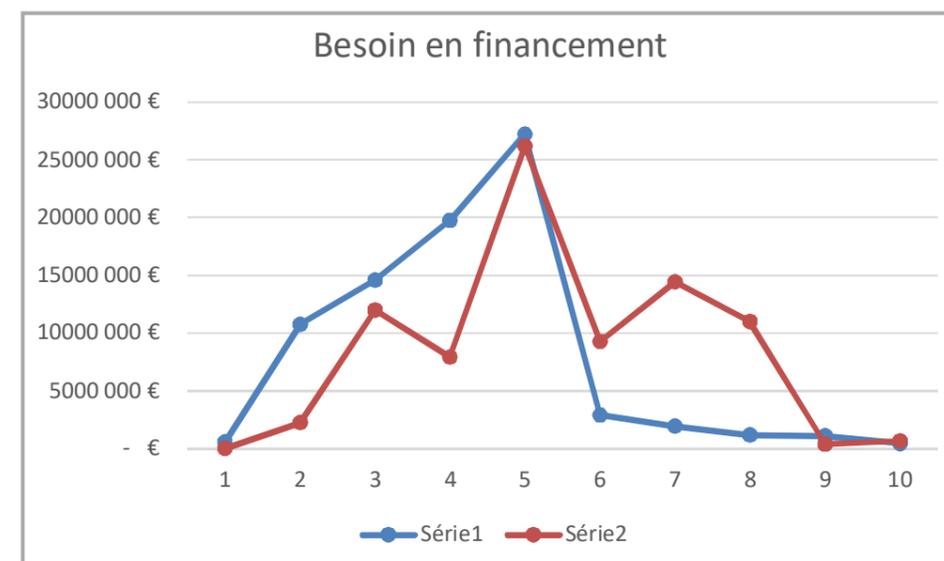
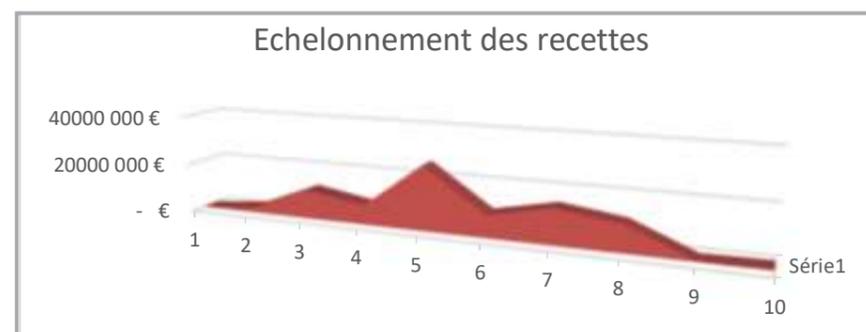
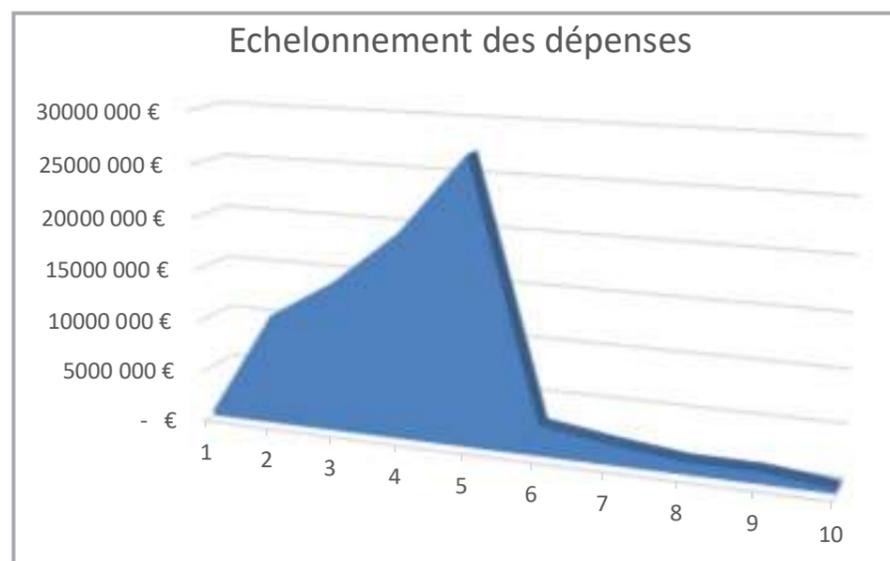
Rendement du plan		Observations	
Espaces cessibles	48 100 m ²	96%	
Espaces publics	1 900 m ²	4%	
Total	50 000 m²	100%	



DEPENSES	BILAN STATIQUE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total à terminaison
ETUDES												
Dossier ZAC & études réglementaires	200 000 €	- €	100 000 €	50 000 €	50 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	200 000 €
Autres études	665 000 €	151 250 €	60 625 €	75 000 €	156 250 €	140 625 €	81 250 €	- €	- €	- €	- €	665 000 €
sous-total	865 000 €	151 250 €	160 625 €	125 000 €	206 250 €	140 625 €	81 250 €	- €	- €	- €	- €	865 000 €
ACQUISITIONS												
Acquisitions terrains ville	15 000 000 €	- €	2 250 000 €	- €	- €	12 750 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	15 000 000 €
Acquisitions I3F	6 882 000 €	- €	3 441 000 €	3 441 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 882 000 €
Acquisitions terrains SGP	2 400 000 €	- €	- €	- €	2 400 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 400 000 €
Acquisition murs commerciaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Indemnités d'évictions	2 500 000 €	- €	2 500 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 500 000 €
Frais juridiques	170 000 €	10 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	170 000 €
Frais de notaire	485 640 €	- €	113 820 €	68 820 €	48 000 €	255 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	485 640 €
Taxes foncières	200 000 €	- €	- €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	- €	- €	- €	- €	200 000 €
Provisions pour aléas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	27 637 640 €	10 000 €	8 344 820 €	3 599 820 €	2 538 000 €	13 095 000 €	50 000 €	- €	- €	- €	- €	27 637 640 €
TRAVAUX												
Travaux préparatoires	2 999 483 €	- €	375 971 €	1 086 938 €	401 169 €	779 169 €	356 236 €	- €	- €	- €	- €	2 999 483 €
Travaux d'aménagement	8 065 500 €	- €	623 333 €	1 314 667 €	691 333 €	1 419 167 €	1 419 167 €	1 298 917 €	675 583 €	623 333 €	- €	8 065 500 €
sous-total	11 064 983 €	- €	999 304 €	2 401 604 €	1 092 503 €	2 198 336 €	1 775 403 €	1 298 917 €	675 583 €	623 333 €	- €	11 064 983 €
HONORAIRES PRESTATAIRES												
Maîtrise d'œuvre, CSPS, ...	1 353 556 €	100 000 €	130 735 €	249 326 €	149 143 €	243 835 €	212 323 €	157 669 €	57 486 €	53 040 €	- €	1 353 556 €
sous-total	1 353 556 €	100 000 €	130 735 €	249 326 €	149 143 €	243 835 €	212 323 €	157 669 €	57 486 €	53 040 €	- €	1 353 556 €
AUTRES FRAIS												
Equipements publics et taxes	33 969 458 €	- €	335 419 €	7 313 807 €	14 740 822 €	10 395 080 €	102 394 €	- €	- €	- €	- €	32 887 522 €
Frais divers	906 204 €	- €	113 095 €	163 301 €	226 229 €	148 855 €	104 653 €	59 886 €	32 814 €	32 221 €	25 149 €	906 204 €
sous-total	34 875 662 €	- €	448 514 €	7 477 108 €	14 967 051 €	10 543 935 €	207 047 €	59 886 €	32 814 €	32 221 €	25 149 €	33 793 725 €
HONORAIRES DE GESTION												
Pilotage	3 880 164 €	204 219 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	3 880 164 €
Pilotage équipements	1 081 936 €	108 194 €	216 387 €	216 387 €	216 387 €	216 387 €	108 194 €	- €	- €	- €	- €	1 081 936 €
Commercialisation / marge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	4 962 100 €	312 413 €	624 826 €	624 826 €	624 826 €	624 826 €	516 632 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	408 438 €	4 962 100 €
FRAIS FINANCIERS												
TVA résiduelle / non déductible	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Garanties financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rémunération fonds propres	736 083 €	1 884,38 €	32 736,31 €	84 855,55 €	184 642,21 €	377 303,13 €	54 661,82 €	- €	- €	- €	- €	736 083 €
sous-total	736 083 €	1 884 €	32 736 €	84 856 €	184 642 €	377 303 €	54 662 €	- €	- €	- €	- €	736 083 €
TOTAL DES DEPENSES	81 495 024 €	575 547 €	10 741 560 €	14 562 539 €	19 762 415 €	27 223 859 €	2 897 316 €	1 924 910 €	1 174 322 €	1 117 033 €	433 588 €	80 413 088 €
Versement anticipé résultat concédant	1 454 525 €	- €	- €	- €	1 454 525 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 454 525 €

RECETTES	BILAN STATIQUE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total à terminaison
RECETTES DE CESSION												
Logements	63 290 400 €			10 385 000 €	5 411 600 €	14 855 000 €	8 270 000 €	13 744 800 €	10 624 000 €	- €	- €	63 290 400 €
Activités	1 155 000 €			735 000 €	87 500 €	217 000 €	115 500 €	- €	- €	- €	- €	1 155 000 €
Equipements	224 000 €	- €	- €		224 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	224 000 €
Autres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	64 669 400 €	- €	- €	11 120 000 €	5 723 100 €	15 072 000 €	8 385 500 €	13 744 800 €	10 624 000 €	- €	- €	64 669 400 €
AUTRES RECETTES												
Participation L311-4	1 300 000 €	- €	- €	- €	1 300 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 300 000 €
Subvention ANRU	3 280 000 €	- €	- €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	656 000 €	3 280 000 €
Subvention Ville	12 500 000 €	- €	2 250 000 €	- €	- €	10 250 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	12 500 000 €
Autres subventions	2 300 000 €	- €	- €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	300 000 €	- €	- €	- €	2 300 000 €
Autres produits	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	19 380 000 €	- €	2 250 000 €	874 857 €	2 174 857 €	11 124 857 €	874 857 €	674 857 €	374 857 €	374 857 €	656 000 €	19 380 000 €
TOTAL DES RECETTES	84 049 400 €	- €	2 250 000 €	11 994 857 €	7 897 957 €	26 196 857 €	9 260 357 €	14 419 657 €	10 998 857 €	374 857 €	656 000 €	84 049 400 €

TRESORERIE	BILAN STATIQUE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total à terminaison
Besoins en Trésorerie	2 181 787 €	-575 547 €	-8 491 560 €	-2 567 682 €	-13 318 982 €	-1 027 002 €	6 363 041 €	12 494 747 €	9 824 535 €	-742 176 €	222 412 €	2 181 787 €
Plan de financement												
Fonds propres / Avances Associés*	- €	575 547 €	8 491 560 €	2 567 682 €	13 318 982 €	1 027 002 €	- €	- €	- €	- €	- €	25 980 773 €
Remboursement FP / avances	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 363 041 €	12 494 747 €	7 122 985 €	- €	- €	25 980 773 €
Acomptes sur vente	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rbst acomptes sur vente	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Emprunts	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Remboursement emprunts	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 701 550 €	742 176 €	222 412 €	2 181 787 €
Trésorerie cumulée		-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	2 701 550 €	1 959 375 €	2 181 787 €	



	REMUNERATION VARIABLE	REMUNERATION FORFAITAIRE	ASSIETTE DE CALCUL (en € HT)	MONTANT PREVISIONNEL PART VARIABLE (en €)	MONTANT MAXIMUM PART VARIABLE (en €)	MODALITES D'IMPUTATION (ECHEANCIER)
Rémunération sur la réalisation des études						
Etudes pré-opérationnelles						
Rémunération sur les acquisitions						
Rachat des terrains						
Autres acquisitions						
Rémunération sur les travaux						
Travaux préparatoires						
Travaux d'aménagement						
Honoraires ingénierie						
Autres frais liés						
Rémunération sur la conduite d'opération						
Missions de pilotage de l'opération						
Pilotage Groupe Scolaire / Gymnase / parking	3%		30 588 610 €	917 658 €		Annuellement sur la durée de réalisation des équipements (2021-2025)
Pilotage Locaux provisoires	5%		939 180 €	46 959 €		Annuellement sur la durée de réalisation des équipements (2021-2025)
Pilotage Equipement de quartier	6%		1 955 314 €	117 319 €		Annuellement sur la durée de réalisation des équipements (2021-2025)
Participation aux instances de pilotage						
Gestion administrative et financière						
Rémunération sur la commercialisation						
Cession auprès des opérateurs du groupement	Aucune rémunération					
Cessions auprès d'opérateurs hors groupement	6%		64 669 400 €	3 880 164 €		Rémunération calculée uniquement sur les charges foncières Annuellement sur la durée de la concession (2021-2030)
Cession à une collectivité publique						
Rémunération sur subventions						
Subventions						
Rémunération de clôture de l'opération						
Clôture de l'opération	60%		3 636 312 €	2 181 787 €		Résultat de l'opération
Rappel : en application de l'art. R 300-4 du CU, l'aménageur doit se rémunérer substantiellement sur les résultats de l'opération.						

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'HaÏ-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE

NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

Eiffage Aménagement

IDENTIFICATION DU RISQUE	QUALIFICATION DU RISQUE						QUANTIFICATION DU RISQUE			ACTIONS PROPOSEES	Répartition des risques entre concédant et concessionnaire				Evaluation financière du risque (en € HT)			Commentaire	
	Niveau de durée	Incidence élevée	En amont de l'opération	En cours d'opération	Effets temporaires	Effets permanents	Coût	Délai	Objectifs		Risque impliquant la renégociation des modalités de financement de l'opération	Part prise en charge par le concédant	Part prise en charge par le concessionnaire	Total	Assiette de calcul	Montant pour le concédant	Montant pour le Concessionnaire		
																			Faible incidence
Risques liés à la qualité des sols																			
Risques découlant des fouilles archéologiques		x	x		x		x	x	x	Pilotage de la procédure de diagnostic dès la signature du TCA pour identifier au plus tôt la prescription de fouilles si elle s'avérait nécessaire.		x							
Risques liés aux caractéristiques géotechniques	x			x	x		x			Engagement d'études géotechniques complémentaires dans le premier semestre suivant la signature du TCA. Provision intégrée aux bilans de promotion.							Des provisions ont été intégrées dans les bilans de promotion sur la base des études fournies dans le DCE.		
Risques découlant de la pollution, y compris amiante		x		x	x		x			Surveiller le niveau de nappe. Optimiser l'utilisation des sous-sols. S'appuyer sur l'étude historique existante : pas d'usage polluant notable identifié. Caractériser dès le démarrage de l'opération la qualité sanitaire des sols. Engager les diagnostics avant travaux compatibles avec le fonctionnement des équipements pour cerner le risque.	Adapter le planning de réalisation pour intervenir en période de basses eaux.	Au-delà d'un montant de 1 400 000 €HT pour les dépenses de dépollution, désamiantage et géotechnique.			Prise en charge des dépenses de dépollution, désamiantage et géotechniques jusqu'à un montant global de 800 000 €HT. Entre 800 000 €HT et 1 400 000 €HT, adaptation du projet d'espace public pour financer le dépassement.				Seule une partie du groupe scolaire a été caractérisée, et a démontré une présence non négligeable de matériaux amiantés. Des diagnostics complémentaires permettront de cerner le risque. Pas d'information connue sur les commerces. Pas d'activité polluante connue sur le site mais présence de fraction soluble.
Risques liés aux procédures																			
Absence de prise de décision par le concédant	x			x	x			x		Fourniture des éléments d'aide à la décision par le concessionnaire : études complémentaires, chiffrages, analyses juridiques, ... Faire part des impacts en cas de "retard" de décision.		x							
Mesures compensatoires environnementales imposées entraînant des prestations nouvelles	x		x		x		x	x	x				Si bouleversement de l'économie de la concession.				Le retour de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact a été pris en compte dans la réflexion. Si des précisions sont demandées, il n'a pas été identifié de risque remettant en cause les conditions de réalisation de l'opération.		
Contentieux sur les autorisations d'urbanisme		x		x	x			x		Analyse juridique assurée par le concessionnaire avant dépôt des dossiers. Budget d'honoraires d'avocats intégré au bilan d'aménagement.	Assistance juridique au traitement du contentieux assuré par le concessionnaire			Impact des retards			Partant du principe que les dossiers d'autorisation d'urbanisme seront conformes, il n'est pas imaginé que les contentieux puissent faire l'objet de recours qui aboutissent. Seul l'impact calendaire est ici considéré.		
Nouvelles contraintes administratives		x		x		x	x	x	x				Si bouleversement de l'économie de la concession.						
Evolution de la réglementation / normes en vigueur		x		x		x	x	x	x				Si bouleversement de l'économie de la concession.						
Contentieux sur l'autorisation CDAC		x		x		x	x	x	x	Analyser la possibilité d'intégrer Auchan dans le programme commercial neuf, et sous réserve d'accord du concédant, aller vers un protocole de transfert.				Impact des retards			Il existe un risque certain à imaginer le nouveau projet commercial et le maintien de la surface alimentaire de la rue Hochart. Il sera nécessaire de s'assurer qu'une seule surface alimentaire soit présente dans le périmètre de la gare.		
Risques liés aux acquisitions foncières																			
Acquisitions dépassant les estimations initiales		x	x		x		x			Engager la rédaction d'un protocole avec la SGP permettant de cadrer la méthode et les objectifs, notamment les objectifs financiers.							Le prix d'acquisition des terrains ISF est intégré au cahier des charges. En revanche, aucun élément ne laisse présager les attentes de la SGP. Le coût d'acquisition est estimé sur la base de l'acquisition de la SGP en 2017.		
Risques liés aux procédures d'acquisition (préemption, DUP, expropriation)				x	x		x	x		Mission passée à un spécialiste des évictions commerciales. Demande de la DUP dès le démarrage de l'opération. Adaptation du périmètre du lot 4 pour ne pas dépendre de la procédure d'éviction et des délais de relogement de l'habitat 3F.			Prise en charge du total foncier et évictions jusqu'à 26 782 K€ tel que prévu dans le bilan de l'opération.				Compte-tenu du caractère institutionnel des propriétaires actuels, l'expropriation n'est pas envisagée. Seules les évictions commerciales pourraient faire l'objet d'un dépassement.		
Demande d'acquisition supplémentaire faite par le concédant	x			x		x	x						x						
Risque lié aux acquisitions supplémentaires souhaitées par le concessionnaire	x													x					
Risques liés aux études et aux travaux																			
Etudes supplémentaires non prévues par le concessionnaire	x			x	x					S'assurer que le programme des équipements est cohérent avec le budget.			Si étude rendue nécessaire par une nouvelle demande du concédant.		Si étude prévisible à la lecture du DCE.				
Dépassement pour cause de mauvaise estimation des travaux par le concessionnaire	x			x	x		x								x				
Dépassement pour cause de travaux supplémentaires demandés par le concédant	x			x	x		x						x						
Dépassement pour cause de travaux supplémentaires imprévus	x			x	x		x												
Contentieux avec les entreprises et maîtres d'œuvre	x			x	x		x								x				
Domages causés à des tiers		x		x											x		Intervention des assureurs		
Domages causés par des tiers																	Intervention des assureurs		
Modification des normes en vigueur													Si bouleversement de l'économie de la concession.						
Risques liés aux cessions																			
Baisse des prix de vente liés à l'évolution du marché immobiliers (par rapport au bilan initial)																			
Baisse des prix de vente imposée par le concédant														x					
Modifications de la destination des charges foncières demandées par le concédant														x			Dans cette hypothèse, nous étudierons des scénarios de rééquilibrage permettant de ne pas modifier la participation de la collectivité.		
Modification des surfaces cessibles demandées par le concédant														x					
Risques liés aux financements																			
Augmentation des loyers de l'argent (taux > 3%)													Au-delà de 3%						
Augmentation des frais financiers liés aux dérapages de trésorerie ou de mauvaises prévisions du fait du concédant														x					
Augmentation des frais financiers liés à un retard de paiement du concédant ou en l'absence de garantie d'emprunt														x					
Modification de normes fiscales pour le logement																			
Subventions																Subvention ANRU 3 200 000 €HT	Autres subventions jusqu'au seuil de 2 300 000 €HT		

LALLIER

LA DERNIÈRE PIÈCE DU PUZZLE

OFFRIR TOUTES LES QUALITÉS
D'UN CENTRE-VILLE

Des ambitions et une marque de fabrique propres à L'Haÿ

- « Lallier » : le dernier des quatre grands projets construisant la **nouvelle identité urbaine** de l'Haÿ-les-Roses et la nouvelle attractivité de la commune depuis 2014.
- Un **rayonnement** dépassant les limites communales.
- Un projet **au bénéfice des habitants du quartier**.
- Une **dynamique commerciale et de services, autour de la place centrale**, définie avec la Ville.
- Des propositions architecturales tenant compte des souhaits et des ambitions de la Ville et de l'EPT : **élégance, fluidité**, matériaux qualitatifs, identité propre aux équipements publics.
- Des espaces publics **qualitatifs, confortables de jour comme de nuit, sécurisés**, pensés en fonction des échelles du projet urbain.
- Une programmation de logements respectueuse du confort intérieur et extérieur, en **harmonie architecturale** avec les autres projets de la ville et affirmant le quartier gare.
- Une **continuité de service public** garantie par une maîtrise des délais de livraison des équipements.

Eiffage Aménagement, un acteur urbain de référence, une équipe expérimentée dédiée au projet

- **Eiffage Aménagement**, une filiale intégrée du groupe Eiffage, disposant de bases financières et de références solides.
- Une **équipe opérationnelle interne expérimentée** et dédiée au projet permettant de mener à bien l'opération d'aménagement dans toutes ses composantes et de construire, sous sa maîtrise d'ouvrage, les équipements publics du programme selon la procédure de « conception-réalisation ».
- La mobilisation, à tout instant, du **réseau d'experts** interne au groupe Eiffage : juristes, spécialistes de l'urbanisme commercial, de l'investissement, des innovations urbaines.
- Une **coopération éprouvée** avec les partenaires du NPNRU Lallier-Lebon-Lamartine-Hochart.
- La présence des collaborateurs **sur le terrain** un ou deux jours par semaine, dans des locaux à mutualiser avec l'opération d'aménagement de la ZAC Paul Hochart pour plus de synergie et d'efficacité.
- Une équipe opérationnelle en capacité de négocier avec toutes les parties prenantes du projet.

Un panel de compétences mobilisé pour le projet

- Un **engagement ferme à livrer en juin 2025 les équipements publics** (groupe scolaire, parking public et gymnase) en lien avec l'ouverture du nouveau groupe scolaire du quartier Paul Hochart.
- Une sélection attentive et qualitative des **partenaires engagés** à nos côtés pour proposer la meilleure réponse au cahier des charges de la consultation : urbaniste, architecte, bureaux d'étude, entreprise *B3 Ecodesign* pour le bâtiment modulaire...
- Une coopération solide avec des partenaires promoteurs intégrés très en amont pour une meilleure analyse du marché immobilier actuel et futur, sachant s'adapter à la capacité d'absorption du marché sans créer de saturation.

- **L'homogénéité et la cohérence du projet commercial garantis** par un investisseur unique.
- Des partenaires choisis dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence afin de mener à

bien le projet conformément aux **objectifs qualitatifs, financiers et calendaires** définis en amont.

- Des experts en charge de missions spécifiques au projet, comme la négociation des évictions commerciales avec *In Situ Expertises et Conseil*.

La co-conception et la fédération des acteurs au cœur de la méthode

- Une démarche de **coproduction et de dialogue** sur mesure aux côtés de la Ville de l'Haÿ-les-Roses et de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aussi bien en amont que tout au long du projet, alliant codécision, proximité et transparence au travers de comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques.
- Un approfondissement des principes fondateurs du projet urbain.
- La mise en place d'un partenariat efficient via un protocole avec la Société du Grand Paris mais aussi la capacité à **se porter acquéreur du programme connexe** pour une meilleure maîtrise de la qualité du projet, du programme et des chantiers.
- Un **phasage adapté** aux contraintes de libérations foncières, notamment celles du centre commercial (évictions) et de relogement des locataires d'I3F.
- La gestion de l'opération au regard des règles de l'ANRU et dans le respect des engagements pris avec le bailleur social Immobilière 3F / Action logement, **engagement sur les heures d'insertion...**



La création d'une nouvelle image pour le quartier

- Une communication adaptée, rythmant les dix ans du projet.
- La création des temps forts en lien avec la Ville, les élus et les habitants : 1^{ère} pierre des équipements publics et des logements, ouverture de la gare, démolition des barres d'Immobilière 3F...
- Une communication ambitieuse et différenciante pour faire de ce quartier de gare une des nouvelles adresses du Grand Paris et **promouvoir cette nouvelle adresse d'exception**.
- Une communication spécifique (création de supports, réunions d'information...) à l'attention des riverains pendant toute la durée des chantiers, en complément des actions pour **limiter les nuisances de chantier**.

Une démarche environnementale sur mesure pour le projet

- La mise en œuvre de la **stratégie « bas carbone »** du groupe Eiffage à toutes les étapes du projet.
- Une anticipation de la **nouvelle réglementation énergétique**.
- Une contribution forte à la **végétalisation urbaine**.
- Une attention particulière apportée à la gestion des interfaces entre projets et à la limitation des nuisances de chantiers.
- Une inscription dans la démarche **ÉcoQuartier** et la labellisation du projet.
- La **smart city Lallier** : axe fort de la réflexion sur l'innovation et de sa mise en œuvre concrète.

Un cadre financier et juridique solide répondant aux besoins d'une concession de 10 ans

- Une **offre financière optimisée** pour garantir une trésorerie positive à la ville.
- Une attention portée à la **trésorerie de l'opération** pour rendre soutenable les appels de fonds liés à la participation de la Ville aux équipements publics.
- Un montage juridique sécurisé et cohérent, capitalisé sur notre expérience de la ZAC Paul Hochart.
- Des prix de vente des logements : environ 6 300 € m² TTC PKI pour les logements en accession libre en tva à 20 % qui s'appuie sur notre **expérience des commercialisations** de Paul Hochart.
- Une recherche de subventions supplémentaires bénéficiant à l'opération d'aménagement.
- Un engagement de 34 600 k€ HT sur le budget des équipements publics.
- Une offre financière et calendrier **respectueuse des engagements de l'ANRU** auprès du bailleur Immobilière 3F et d'Action logement.
- Une **garantie opérationnelle et financière** du groupe Eiffage (financement de l'opération exclusivement en fonds propres).
- Un partage des risques adapté et raisonné pour une bonne mise en œuvre du projet dans la durée et jusqu'à sa livraison définitive.





Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
SITE GARE DES 3 COMMUNES
DE LA ZAC MULTISITES LALLIER GARE DES 3 COMMUNES**

CAHIER DES CHARGES

Établi en vertu des articles L. 3100-1 et suivants du code de la commande publique, et des articles L.300-4, L.300-5, R.300-4 à R.300-7, R.300-9 du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'une opération d'aménagement.

Date et heure limites de remise des offres : 18 décembre 2020 à 12h00

SOMMAIRE

1 – PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE	4
2 – OBJET DE LA CONSULTATION	4
3 – CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION	5
3.1 Contexte général	5
3.2 Contexte particulier du quartier de Lallier	6
3.3. Enjeux de l'opération	7
4 – LE PROJET D'AMENAGEMENT A REALISER	9
4.1 Historique du projet d'aménagement	9
4.2 Objectifs du projet d'aménagement.....	11
4.5. Programme de construction prévisionnel	13
4.6 Programme des équipements publics.....	15
4.7 Phasage prévisionnel.....	17
4.8 Bilan financier prévisionnel.....	17
4.9 Rappel des études et procédures menées par l'EPT GOSB et la commune de L'Hay-les-Roses.	18
4.10 Cadre réglementaire et technique	18
5 – DESCRIPTIF DES MISSIONS A EXECUTER	18
5.1. Gouvernance de l'opération	19
5.2. Pilotage, suivi et évaluation de l'opération	21
5.3. Exécution de l'opération	23
5.4. Rémunération de l'aménageur	27
5.5. Porter une ambition.....	27
6 – COMPOSITION DE L'OFFRE A REMETTRE PAR LE CANDIDAT	29
6.1 Les moyens proposés par le candidat pour réaliser l'opération d'aménagement (pièce 1)	29
6.2 La méthodologie de travail avec l'EPT, la ville, les parties prenantes et les riverains de l'opération (pièce 2)	31
6.3. Note d'appréhension de l'opération (pièce 3)	31
6.4. Mise en œuvre de l'opération (pièce 4)	33
6.5. Calendrier prévisionnel (pièce 5)	34
6.6 Le mémoire financier (pièce 6).....	34
6.7 Projet de traité de concession d'aménagement (pièce 7).....	36
6.8 Note de synthèse (pièce 8)	37

ANNEXES

- Etude d'impact et études liées
- Etude de sols et de pollution
- Modification PLU (projet)
- CR CNE PowerPoint de présentation en CNE
- Occupation I3F
- Charte d'insertion
- Plan masse du projet
- Etude commerciale et économique
- Etude ESSP
- Prescription de diagnostic de fouille archéologique
- Charte promoteur et charte chantier de la Ville

Le présent document et ses pièces annexes rassemblent tous les éléments nécessaires à une bonne compréhension du contexte dans lequel s'inscrit l'opération « ZAC multisites Lallier Gare des 3 Communes » à L'Haÿ-les-Roses. Ce futur quartier de gare, « labélisé » NPNRU, représente un axe de développement majeur pour la ville de L'Haÿ-les-Roses.

Ce cahier des charges fixe les attentes de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la ville de L'Haÿ-les-Roses sur les conditions de réalisation de l'opération ainsi qu'en matière de gouvernance. L'EPT et la ville seront particulièrement attentifs, tout au long de la réalisation de l'opération, sur la qualité globale du projet, sur la qualité architecturale et technique des constructions et des infrastructures, sur la qualité paysagère des espaces publics et non bâtis et sur la qualité des logements proposés (typologie, agencement, surface, expositions, etc.) ainsi que sur la qualité des prestations de l'aménageur.

Ce cahier des charges décrit également les missions qu'aura à exécuter l'aménageur retenu ainsi que le contenu des offres à remettre.

L'objectif de ce document est de faire en sorte que tout candidat dispose de l'ensemble des éléments pour élaborer sa proposition et bien apprécier les missions qui lui incomberont, ainsi que la part de risque qu'il devra assumer. Seront ainsi précisées :

Les caractéristiques de l'opération (répartition des maîtrises d'ouvrage, objectifs urbains poursuivis, programme des constructions, échéancier de réalisation, état d'avancement des procédures administratives, etc.) ;

- Les attentes principales en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et de développement durable ;
- Les missions de l'aménageur ;
- La composition de l'offre à remettre par le candidat ;
- Les caractéristiques contractuelles de la concession.

1 – PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE

La collectivité concédante : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment ASKIA, 11 avenue Henri Farman, BP 748,
94398 Orly Aérogare Cedex

La collectivité concédante n'agit pas pour le compte d'autres collectivités concédantes.

PERSONNE AYANT POUVOIR POUR ENGAGER LA COLLECTIVITE CONCEDANTE :

Le Président en exercice de l'Etablissement public territorial est le représentant légal de la collectivité concédante.

2 – OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet d'attribuer un contrat de concession d'aménagement en transférant un risque économique au sens des articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire (ou « aménageur ») désigné se verra confier, à l'issue de la consultation la réalisation de l'opération d'aménagement et de requalification du site « Gare des Trois Communes » de la ZAC multisites Lallier Gare des 3 Communes sur le territoire de la ville de L'Haÿ-les-Roses. Cette ZAC comprend deux sites : le site « Gare des Trois Communes », objet de la concession, et le site « Lallier » non concédé.

La future concession fixera les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions sous le contrôle de la ville de L'Haÿ-les-Roses et de l'EPT GOSB, conformément :

- Aux dispositions de la loi Notre, la concession d'aménagement, objet de la présente consultation, sera conclue avec l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) dans le cadre de sa compétence aménagement, pour le compte de la commune de L'Haÿ-les-Roses.
- Aux dispositions de la charte de gouvernance de l'EPT GOSB, la ville de L'Haÿ-les-Roses, constitutive de l'EPT GOSB, sera l'interlocuteur principal du futur concessionnaire.

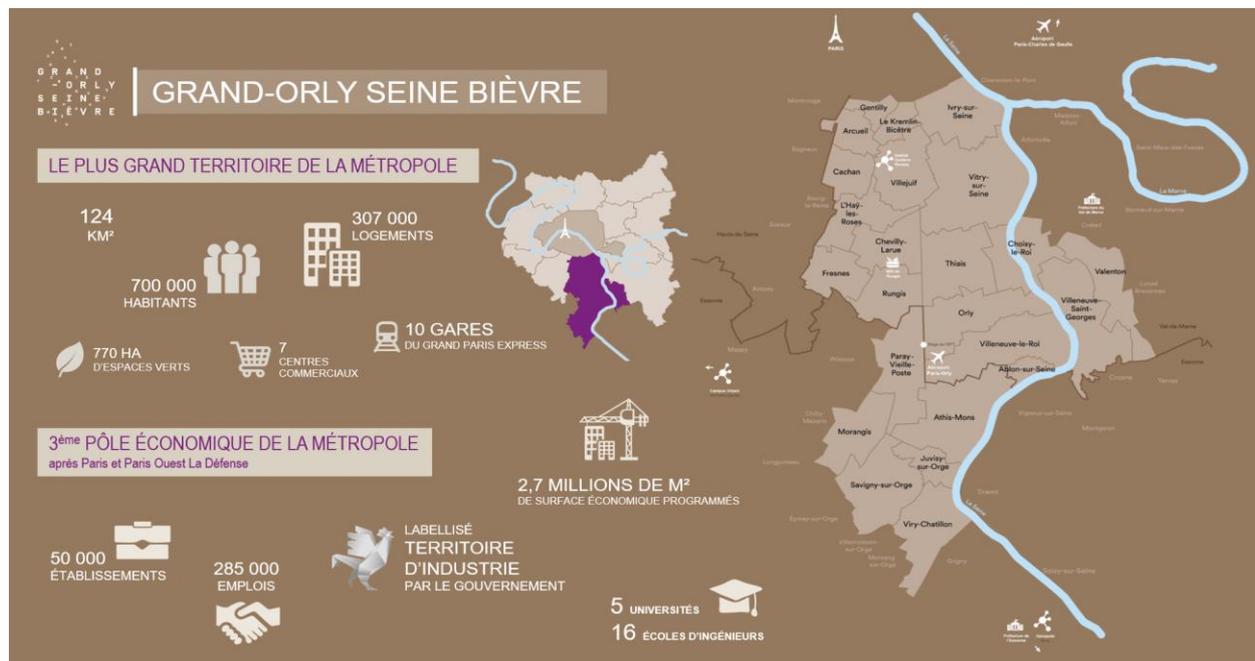
3 – CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION

3.1 Contexte général

La présente consultation est organisée par l'EPT GOSB dont fait partie la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Son territoire est composé de 24 communes et compte près de 700 000 habitants. Il s'étend du sud de Paris jusqu'au Nord de l'Essonne et représente 123,6 km², 19 km du Nord au Sud et 12 km d'Ouest en Est et se situe sur deux départements (Essonne et Val de marne). C'est le 3^{ème} territoire de la métropole en nombre d'emplois et d'établissements économiques : 300 000 emplois et 35 000 entreprises.

Le territoire est connecté à l'international avec la présence de l'aéroport d'Orly et est irrigué par de nombreux axes majeurs : A6, A86, RD 920, 5 et 7. Il bénéficie également d'une grande accessibilité par les transports en commun (RER B, C et D, ligne 7 du métro, Tramway, TVM, ...) et accueillera 10 gares de métro du Grand Paris Express.



La ville de L'Haÿ-les-Roses est, quant à elle, située à 5 km au sud-est de Paris dans le département du Val de Marne. C'est une ville essentiellement résidentielle qui compte 31 483 habitants et qui se développe sur 3,9 km².

Elle est bordée à l'ouest par la Bièvre et son coteau puis se développe vers l'Est sur le plateau d'Orly. Le centre historique se situe en haut du coteau de la Bièvre. L'urbanisation s'est développée ensuite sur les flancs du coteau qui demeure encore aujourd'hui pavillonnaire. La construction de l'autoroute est venue fracturer la ville en deux. A partir des années 1960, de grands ensembles collectifs ont été édifiés à l'Est de celle-ci, dont le quartier de Lallier objet de la présente consultation.

3.2 Contexte particulier du quartier de Lallier

Le quartier de Lallier, à l'instar de ses homologues, présente les problématiques récurrentes d'un grand ensemble :

- Un relatif enclavement ;
- Une absence de mixité sociale ;
- Des difficultés de gestion des espaces non bâtis ;
- Une armature commerciale et d'équipements publics insuffisante et devenue obsolète.

Afin de remédier à cette situation et d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier et pour tirer profit du potentiel de développement lié au prolongement de la ligne 14 jusqu'à l'aéroport d'Orly et l'ouverture prochaine d'une station de métro, la ville de L'Haÿ-les-Roses, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et leurs partenaires se sont engagés dans un projet ambitieux de renouvellement urbain.

Les objectifs sont les suivants :

- Contribuer à la redynamisation de cette partie du territoire communal ;
- Transformer un quartier d'habitat social en un véritable quartier de gare ;
- Créer une nouvelle centralité sur le quartier autour de la future station « Gare des Trois Communes », en complémentarité de celle du centre-ville,
- Agir sur les conditions de logement (réhabilitation et démolition de logements sociaux),
- Requalifier la voirie et les espaces publics,
- Dynamiser l'activité économique au sein du quartier par le renforcement de l'offre commerciale et l'accueil d'entreprises ;
- Améliorer l'offre de services publics par l'installation de nouveaux équipements publics ;
- Inverser le processus de relégation spatiale.

A cet effet, les partenaires signeront courant 2021 une convention avec l'ANRU confirmant notamment les conditions de financement du projet de renouvellement urbain validées par le Comité National d'Engagement du 24 juin 2019.

Ensuite, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la ville de L'Haÿ-les-Roses ont décidé de réaliser ce projet urbain dans le cadre d'une ZAC multisites. La future ZAC multisites « Lallier - Gare Trois Communes », d'une superficie d'environ 7 ha, permettra de développer un programme de construction de l'ordre de 70 000 m² SDP.

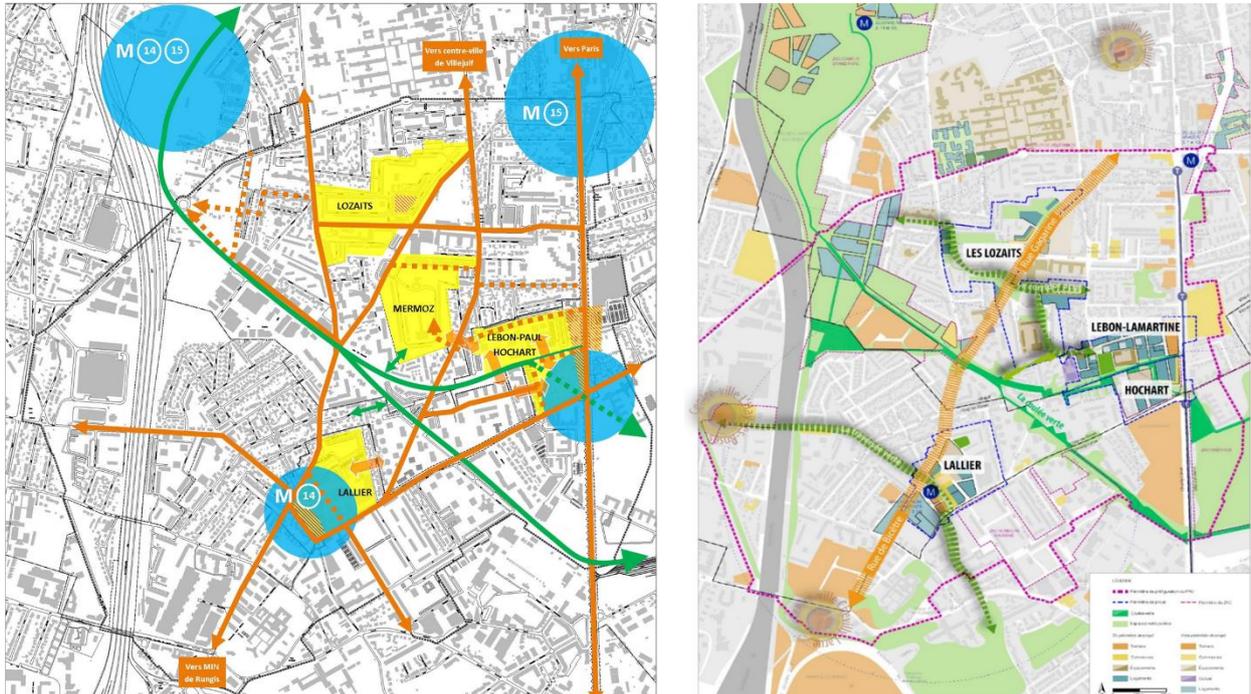
L'étude d'impact du projet ainsi que le projet de dossier de création de la ZAC ont été soumis à la DRIEE le 13 août 2020. Un avis de la DRIEE est attendu et l'ensemble de ces documents seront soumis à la participation du public par voie électronique au cours du dernier trimestre 2020. La création de la ZAC est projetée pour début 2021.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la ville de L'Haÿ-les-Roses entendent maintenant engager la phase opérationnelle du projet avec la désignation d'un aménageur-concessionnaire d'ici le 2nd trimestre 2021. Ce dernier aura pour mission de mener à bien ce projet de renouvellement urbain du quartier Lallier, dans un contexte complexe et multi-partenarial.

A noter que cette opération d'aménagement s'inscrit dans un cadre de renouvellement urbain plus large (NPNRU Villejuif / L'Haÿ-les-Roses), où 3 autres opérations sont en cours ou en projet :

- L'opération Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses, concédée, en cours de réalisation.
- La future ZAC Lebon-Lamartine à Villejuif, dont la procédure de désignation d'un aménageur est en cours.
- Les Lozaites / Mermoz, dont le projet est actuellement en cours de redéfinition.

Cette opération devra s'inscrire dans le cadre d'une étroite collaboration avec la Société du Grand Paris qui restera propriétaire de l'assiette foncière de la gare, de son parvis et de l'espace multimodal dont les aménagements sont à sa charge.



3.3. Enjeux de l'opération

Plusieurs enjeux doivent être pris en compte pour l'exécution de la prestation et auxquels des réponses précises devront être apportées par les candidats.

Un enjeu politique. L'amélioration des conditions de vie des habitants du quartier de Lallier représente un enjeu politique majeur pour la ville de L'Haÿ-les-Roses, qui s'est engagée, avec d'autres communes et avec l'appui de l'EPT, dans une politique de renouvellement urbain ambitieuse. Aujourd'hui, avec la décision de faire appel à un aménageur concessionnaire, l'EPT et la ville s'engagent dans la phase opérationnelle du projet. La concrétisation du PRU devra atteindre les objectifs afin de ne pas décevoir la population résidente. L'aménageur aura pour tâche de respecter ces objectifs politiques et d'inscrire son action dans la stratégie d'ensemble menée par la ville et les autres partenaires sur le quartier. Celle-ci s'inscrit dans la dynamique de développement urbain engagée par la ville à l'échelle de l'ensemble du territoire communal qui s'est traduit par l'attribution de 3 concessions d'aménagement. Cette 4^{ème} concession constitue donc un maillon d'un projet urbain d'ensemble visant à rénover le patrimoine bâti de la ville, d'améliorer la qualité de l'espace public et d'anticiper les besoins pour les 20 prochaines années.

Un enjeu partenarial. La revitalisation du quartier Lallier est le fruit d'une démarche de réflexions croisées et partagées entre les divers acteurs du territoire. Il conviendra de s'inscrire dans la continuité de cette démarche partenariale entre l'EPT, la commune, les bailleurs et l'ANRU, mais également de la SGP qui porte un projet de constructions connexes en lien avec la future gare. Il s'agira de faire converger leurs actions afin de faire émerger un projet urbain cohérent et adapté au territoire. Le futur aménageur devra s'inscrire son intervention dans le cadre des partenariats existants et agir de manière coordonnée avec les différents partenaires présents. A cet effet, il est précisé que :

- La SGP réalise le parvis et le pôle multimodal bordant le bâtiment de la gare. Une opération connexe de logements et d'activités est prévue en surplomb de la gare.
- Le bailleur I3F a en charge la démolition des 3 bâtiments de logements et le relogement préalable des occupants. Conformément au projet du NPNRU, il cède à l'aménageur ses terrains compris dans le périmètre de la concession d'aménagement y compris le bâtiment regroupant les commerces.

- Action Foncière Logement (AFL) se verra remettre à titre gratuit 6 400 m² de SDP en contrepartie des subventions versées par l'ANRU pour la requalification du secteur Lallier.

Un enjeu temporel. L'opération de renouvellement urbain du quartier de Lallier présente également un double enjeu temporel :

- D'une manière générale, la réalisation de l'opération doit s'inscrire dans la durée de la convention NPNRU et respecter le calendrier des opérations des différentes maîtrises d'ouvrage contractualisées. L'aménageur retenu devra se doter des moyens humains et financiers et proposer une stratégie d'intervention qui permettront d'achever l'opération à l'horizon 2031.
- Plus particulièrement, l'intervention concomitante de la SGP (gare et futurs programmes de construction) devra également être prise en compte par l'aménageur. Ce dernier devra planifier son intervention en tenant compte de la mise en service de la ligne 14 Sud mi-2024. La démolition de 200 logements par I3F et de 2 groupes scolaires sera également à prendre en compte.
- La mise en service de la gare en 2024 entraîne la démolition préalable d'une partie des bâtiments du groupe scolaire existant. Les études pour la construction du nouveau groupe scolaire, du gymnase et du parking public doivent être engagées dès la désignation du lauréat. Une livraison de ces équipements, qui seront réalisés sous la forme d'une conception-réalisation est attendue pour 2025 au plus tard et constitue une priorité du calendrier opérationnel. En outre, la réalisation du pôle multimodal par la SGP nécessite de démolir le bâtiment abritant l'office de restauration et les réfectoires des maternels et des élémentaires dès 2023. Il est attendu que soit réalisé des bâtiments provisoires abritant un office de restauration et de nouvelles salles de restauration permettant l'accueil d'environ 400 élèves afin d'assurer la continuité de fonctionnement du groupe scolaire actuel jusqu'à la livraison du nouvel équipement scolaire.
- La libération de la galette commerciale doit être mise en œuvre le plus en amont possible afin d'éviter ou d'anticiper les retards liés à d'éventuelles procédures d'éviction.

L'aménageur retenu devra savoir anticiper l'enchaînement des actions qui lui incombent et veiller à ce que les travaux qu'il engage demeurent acceptables pour les habitants et usagers du quartier. Son action devra aussi se faire en bonne coordination avec les autres partenaires. Pour cela, il devra se doter des moyens humains et financiers et proposer une stratégie d'intervention adéquats.

Un enjeu social, environnemental et urbain. A travers le PRU ont été définies des ambitions sociales, environnementales et urbaines fortes pour le quartier. Elles illustrent les choix urbains stratégiques pris et validés en amont. Ces choix portent sur la configuration des nouveaux quartiers, sur le tracé des voies et la qualité de la trame publique, la configuration urbaine des lots privés, l'ambition environnementale. Une cohérence générale est recherchée dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU. L'aménageur retenu devra traduire cette ambition en objectifs pertinents et en actions contextualisées au regard du patrimoine paysager existant, des formes urbaines en présence et des problématiques sociales à l'œuvre. Ceci est d'autant plus important que ces objectifs et actions conditionnent une partie des financements publics alloués à l'opération.

Un enjeu financier. L'opération de renouvellement urbain du quartier de Lallier présente un double enjeu financier :

- La maîtrise de la participation financière de la ville à l'opération afin qu'elle reste acceptable et soutenable au regard de leurs moyens financiers respectifs ;
- La bonne perception des financements des différents partenaires afin d'assurer une réalisation continue de l'opération.

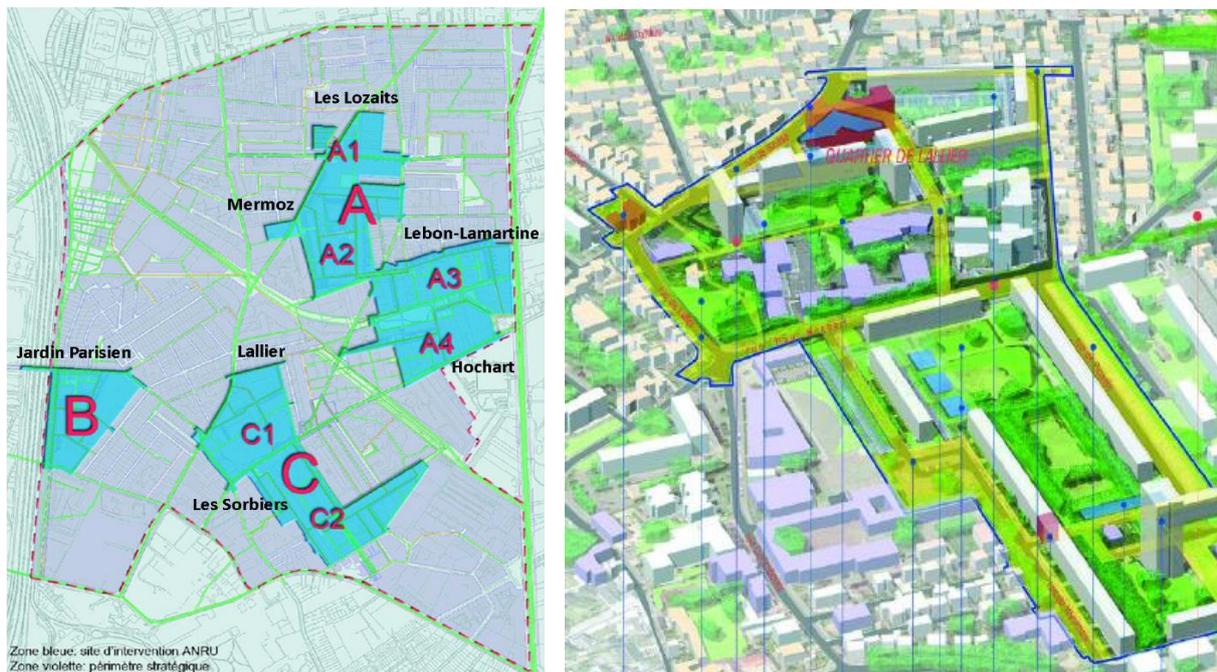
Le futur aménageur devra maîtriser les investissements et proposer des pistes d'actions pour réduire les besoins en financement public, tout au long de son intervention. La commune de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre seront particulièrement vigilants sur ce point. Les modalités de contrôle en la matière seront clairement rédigées dans le TCA.

4 – LE PROJET D'AMENAGEMENT A REALISER

4.1 Historique du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement du quartier Lallier est né en 2005 avec un projet global de renouvellement urbain entre les villes de Villejuif (quartiers Lebon-Lamartine, les Lozaitz et Mermoz), L'Haÿ-les-Roses (quartiers Lallier, Jardin Parisien et Hochart) et Chevilly-Larue (quartier Les sorbiers). Il a donné lieu à un dossier de candidature non retenu au titre du premier programme de renouvellement urbain initié par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

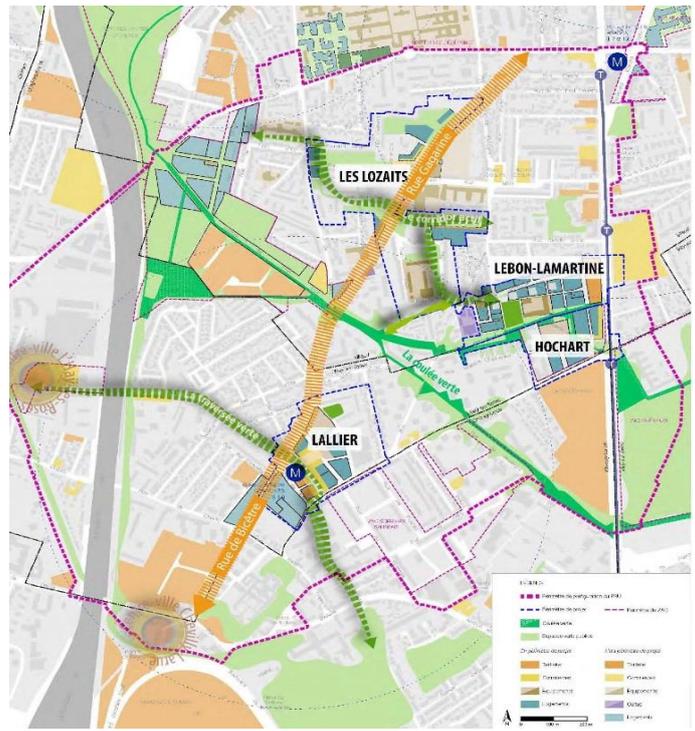
Pour le quartier Lallier, le projet prévoyait la démolition de l'immeuble situé au 110 rue de Bicêtre, la reconstitution sur site de 76 logements, la requalification de la voirie, des espaces publics et des pieds d'immeuble et l'ouverture d'une nouvelle voie de desserte vers la rue Paul Hochart.



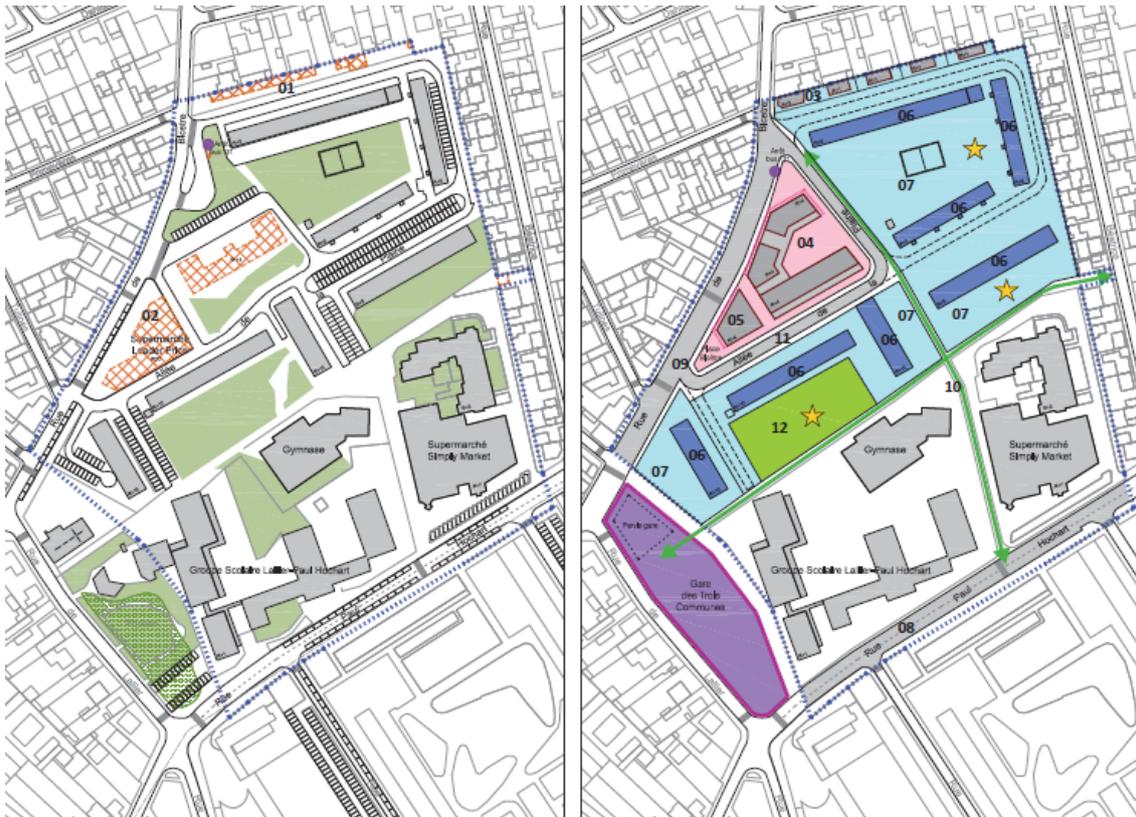
Carte des quartiers en projet et carte du projet Lallier (Source dossier de candidature ANRU de 2005)

En 2013, la Communauté d'Agglomération Val de Bièvre et les villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif candidaient à nouveau auprès de l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine d'intérêt national et sont retenues en décembre 2014. Trois quartiers sont cette fois-ci concernés : Lallier (L'Haÿ-les-Roses), Lozaitz Sud et Mermoz (Villejuif) et Lebon-Lamartine-Hochart (L'Haÿ-les-Roses et Villejuif).

Le premier projet présenté mi-2013 prévoyait la démolition de l'immeuble du 110 rue de Bicêtre et de la galette commerciale attenante, permettant de libérer du foncier pour construire 91 logements avec un rez-de-chaussée commercial animé autour d'une place. Le patrimoine d'I3F est réhabilité et résidentialisé. Les espaces publics sont aménagés et restructurés et les cheminements piétons à l'intérieur du quartier sont renforcés.



Les différents secteurs du projet NPNRU (Source Atelier Choiseul – dossier NPNRU)



- | | | |
|------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Bâti existant | Régénérations | Constructions neuves |
| Démolitions | Résidentialisation | |
| Végétations existantes | Espace collectif paysager | |
| Gare des 3 communes | Porosité piétonne à maintenir | |

Cartes des démolitions et carte du projet quartier Lallier (Source dossier NPNRU de 2013)

Depuis 2014, le projet urbain s'est étoffé. En effet, la Ville et l'EPT, accompagnés de l'ANRU, ont souhaité renforcer l'ambition de ce projet urbain afin de répondre pleinement aux enjeux suivants :

- La volonté de développer une nouvelle polarité à l'échelle de la ville en lien avec l'arrivée de la gare de la ligne 14.
- La restructuration complète du quartier grâce à la démolition de 3 barres d'immeubles supplémentaires permettant la création d'un pôle multimodal en lien avec la gare, d'un vaste mail piéton à l'intérieur du quartier et de désenclaver le quartier grâce à la création d'une nouvelle trame viaire.
- Le développement de la mixité fonctionnelle avec de nouvelles activités économiques et des commerces en pieds d'immeuble.
- Le développement d'une plus grande mixité sociale au travers d'une nouvelle programmation en accession libre.
- La démolition puis la reconstruction du groupe scolaire et du gymnase qui étaient devenus vétustes, la construction d'un nouveau parking public et d'un nouvel équipement de quartier.

4.2 Objectifs du projet d'aménagement

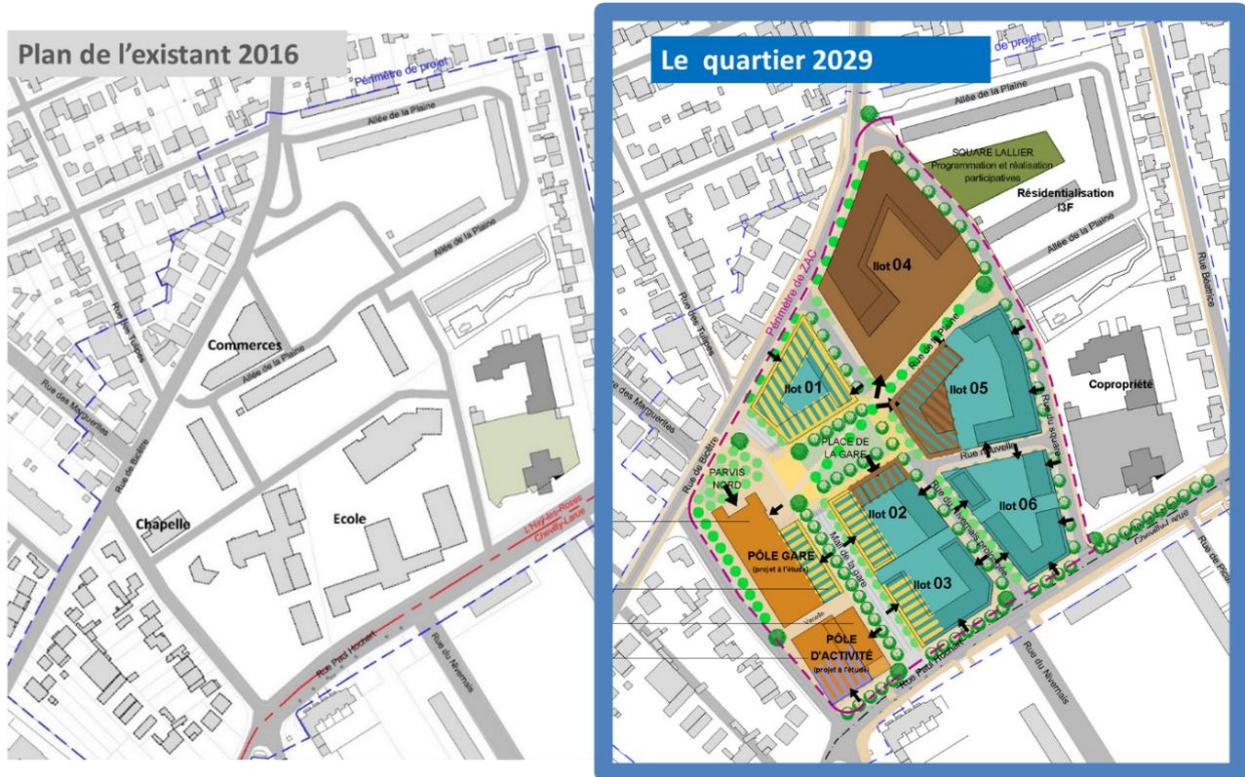
Profitant de la création d'une gare de la ligne 14 Sud au sein du quartier, la commune et ses partenaires ont souhaité requalifier en profondeur le quartier de Lallier aujourd'hui essentiellement tourné vers l'habitat avec une prédominance de l'habitat collectif social, replié sur lui-même et enclavé.

Cette requalification prévoit la démolition de 3 immeubles d'habitations, d'une galette commerciale et de l'ensemble des bâtiments scolaires et sportifs qui forment le groupe scolaire Lallier. Cet espace libéré a permis, lors des études liées au dossier de NPNRU, d'élaborer un nouveau quartier irrigué par de nouvelles voies et qui s'articule autour d'une place commerçante permettant de faire le lien avec le parvis de la gare.

L'objectif est ici l'émergence d'une nouvelle polarité sur le quartier de Lallier avec :

- Une densification / diversification résidentielle ;
- Une restructuration et une dynamisation de l'appareil commercial et des services de proximité repositionnés autour de la place du nouveau quartier de gare ;
- L'accueil d'activités nouvelles : le futur réseau Grand Paris Express et la très forte proximité avec le Marché International de Rungis (une station de métro) et le pôle d'Orly (deux stations de métro), représentent un atout pour le développement d'activités ;
- Une offre en habitat social au sein d'espaces requalifiés, ouverts sur le tissu urbain environnant et organisés autour du nouveau centre de gravité de la future gare ;
- L'installation d'équipements publics, de commerces de proximité et d'activités économiques permettant de fédérer un quartier autour d'un lieu de vie et de rencontres.

L'ambition à terme est celle d'une nouvelle polarité à l'échelle de la ville, en résonance avec la polarité actuelle du centre-ville située de l'autre côté de la barrière autoroutière. Les liens entre ces deux polarités seront renforcés à travers notamment l'amélioration des déplacements et des interactivités.



4.3 Périmètre de l’opération

L’opération de renouvellement urbain Lallier – Gare 3 Communes se compose de deux secteurs :

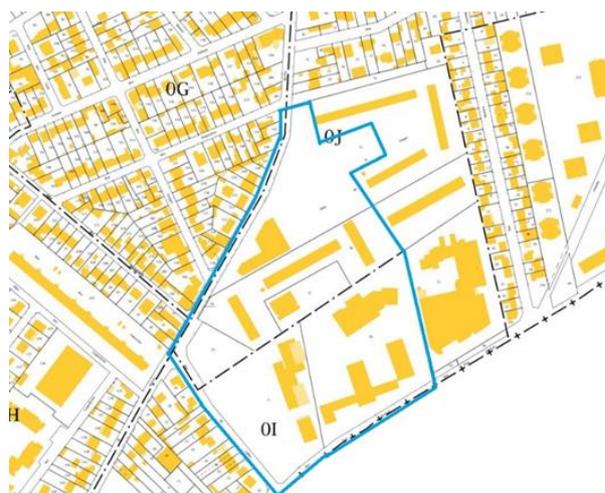
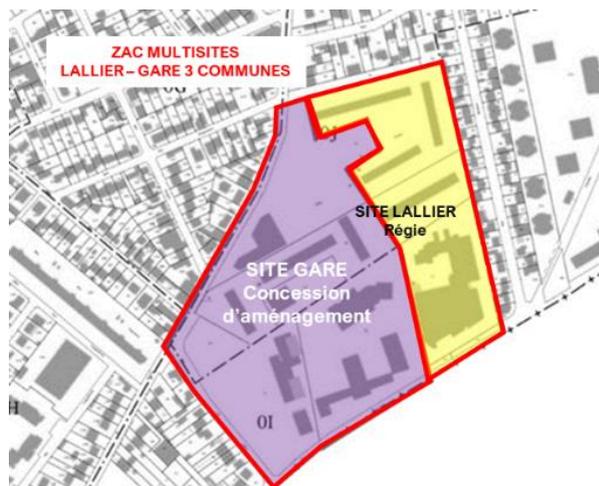
- Un secteur à vocation d’être entièrement démoli en vue de l’édification de nouvelles constructions, comprenant les emprises de la future gare de la ligne 14 : le secteur Gare d’environ 5 ha ;
- Un secteur destiné à être réhabilité : le secteur Lallier d’environ 2 ha.

Au regard du caractère distinct de ces deux secteurs, il a été fait le choix de créer une ZAC Multisites.

La concession d’aménagement ne porte que sur le site « Gare des 3 Communes » pour la réalisation d’une opération à vocation mixte et à maîtrise foncière partielle.

L’aménagement du pôle gare et du mail ne sera pas réalisé par l’aménageur, la maîtrise d’ouvrage étant assurée par la SGP. Par ailleurs, les opérations immobilières connexes réalisées par la SGP donneront lieu au versement d’une participation financière au bénéfice de l’opération d’aménagement concédée.

Il est néanmoins attendu que le futur concessionnaire engage une étude au niveau AVP présentant des scénarii de reconversion des locaux commerciaux situés sur le site Lallier.



4.5. Programme de construction prévisionnel

Le programme de constructions envisagées sur le site « Gare des Trois Communes » est d'environ 69 000 m² de surface de plancher (SDP) dont 54 000 m² de logements (comprenant une part de logements sociaux, de locatifs libres, de commerces), 3 000 m² de bureaux et 3 785 m² d'activités et de commerces.

Le programme se décompose de la manière suivante :

	Lots Aménageur	Lots hors Aménageur	Total SDP (ZAC)
Programme de construction			
Logements	51 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP	54 000 m ² SDP
Commerces & act.	3 300 m ² SDP	485 m ² SDP	3 785 m ² SDP
Bureaux	0 m ² SDP	3 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP
Sous total	54 300 m² SDP	6 485 m² SDP	60 785 m² SDP
Equipements publics			
Groupe scolaire	4 800 m ² SDP		4 800 m ² SDP
Equipement sportif	2 700 m ² SDP		2 700 m ² SDP
Parking public	200 places		
Equipement proximité	800 m ² SDP		800 m ² SDP
Sous total	8 300 m² SDP		8 300 m² SDP
TOTAL	62 600 m² SDP	6 485 m² SDP	69 085 m² SDP

Pour information :

- 6 400 m² de SDP logements en locatifs libres seront cédés à titre gratuit à Action Foncière Logement en contrepartie des subventions de l'ANRU allouées au projet.
- Aucun m² SDP ne sera développé sur le site Lallier, dont le programme consiste en la réhabilitation du patrimoine bâti existant.



N.B : ne pas tenir compte du trait en pointillé délimitant le périmètre de ZAC figurant sur la carte

Le projet consiste en la démolition de 200 logements locatifs sociaux à la charge d'I3F, d'une galette commerciale, d'un groupe scolaire de 29 classes et d'un gymnase à la charge de l'aménageur. Deux bâtiments provisoires financés par la SGP pour déplacer une Chapelle et une maison de quartier devront également être démolis par l'aménageur, sauf si la SGP décide de les reprendre. Le foncier ainsi libéré permettra de recomposer, densifier et donner une nouvelle vocation au quartier :

ZAC MULTISITES	
SITE GARE DES 3 COMMUNES	SITE LALLIER
- 632 logements privés neufs	- 190 LLS réhabilités
- 80 logements en locatifs libres de contreparties Action Logement	- 97 logements en copropriété
- 100 LLS neufs (reconstitution I3F)	

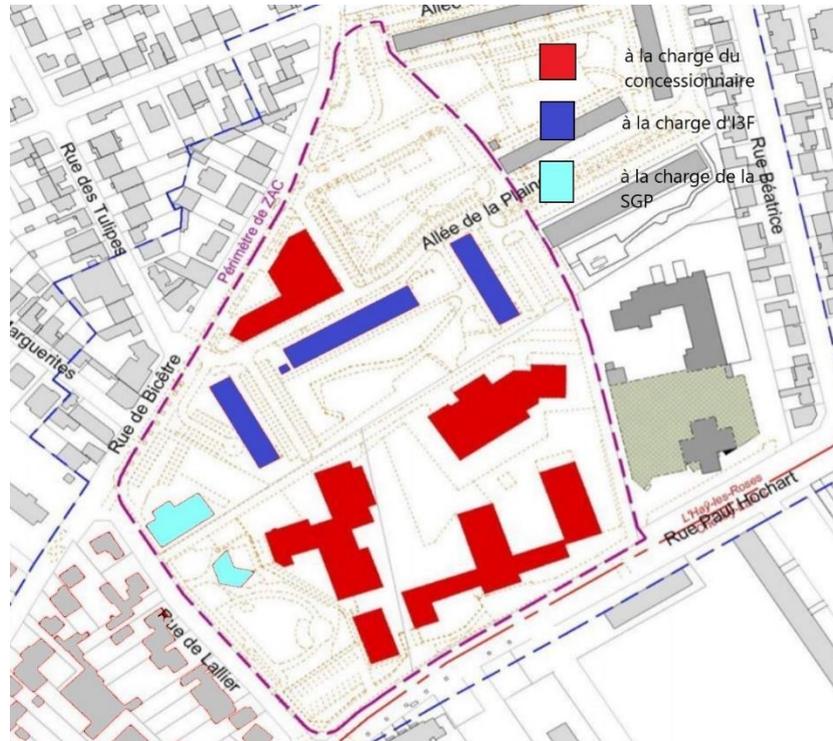
S'agissant du programme de logements à réaliser, l'EPT et la Ville entendent que l'aménageur crée en vue d'une accession à la propriété :

- Des logements familiaux de type T4 et T5 dont la surface habitable moyenne sera supérieure à 70 m² SH (loi Carrez) ;
Il est souhaité que la part de ces logements représente entre 20 et 25% de la surface de logements hors logements sociaux I3F et Action Logements ;

- De logements de type T3 dont la surface habitable moyenne sera supérieure à 62 m² SH (loi Carrez). Il est souhaité que la part de ces logements représente entre 30 et 35% de la surface de logements hors logements sociaux I3F et Action Logements ;
- De logements de type T1 et T2.

L'aménageur pourra proposer également une part de logements intermédiaires et/ou en accession sociale ainsi que tout autre produit qui lui semblerait adapté au site ainsi qu'à la programmation (résidences spécifiques...).

Cartes des démolitions



N.B : ne pas tenir compte du trait en pointillé délimitant le périmètre de ZAC figurant sur la carte

4.6 Programme des équipements publics

Un programme d'équipements publics structurants, composés d'un groupe scolaire, d'un gymnase et d'un parking public, est à réaliser au sein d'un même ensemble immobilier (lot 4).

- Le groupe scolaire comportera 25 classes (10 classes en maternelle, 15 classes en élémentaire ainsi qu'un pôle d'accueil de loisir sans hébergement), pour environ 4800 m² de SDP. Environ 600m² de surface utile seront dédiés à la restauration, 520 m²SU au périscolaire et 3 500 m² aux espaces extérieurs.
- L'équipement sportif aura une surface d'environ 2 700 m² et sera dédié à l'accueil des scolaires mais aussi à l'entraînement et aux matchs de compétitions des associations sportives de la Ville. Ce dernier comprendra une salle omnisport permettant l'accueil de compétitions de niveau régional au minimum et pourvue de tribunes, une salle de gymnastique et sportive d'environ 700 m². Il devra donc également comporter un accès indépendant du groupe scolaire.
- Le parking public aura une capacité de 200 places, qui fera l'objet ultérieurement d'une DSP. Sa vocation est de permettre l'accueil des clients des commerces du futur quartier, ainsi que des utilisateurs des différents équipements publics (équipement sportif, équipement de quartier, ...). Il est précisé que cet équipement constituera une réponse à la nouvelle attractivité du quartier et n'a pas vocation à constituer un parking de rabattement de la future gare de métro.

Il est à noter que l'aménageur qui est maître d'ouvrage de ces différents équipements disposera d'une programmation d'opération détaillée, après l'attribution de la concession.

Le calendrier de réalisation du lot n°4 dédié aux équipements est étroitement lié au calendrier des travaux de la gare des 3 communes sur le secteur Lallier qui implique la démolition dès 2023 du groupe scolaire mitoyen et sa reconstitution. Pour ce faire, il est attendu du concessionnaire qu'il réalise l'opération à travers un marché de conception- réalisation **pour une livraison des équipements qui devra intervenir au plus tard en 2025.**

La concertation entre la Ville et l'aménageur permettra d'arrêter une enveloppe budgétaire pour cet équipement, conforme à la programmation. Conformément à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, et étant donné que la capacité de ces équipements excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnel à ces besoins sera mise à la charge de l'aménageur.

Sa conception, construction et son aménagement intérieur (hors mobilier) sont à la charge du concessionnaire, conformément au programme qui lui sera remis par la Ville.

Préalablement à la démolition des bâtiments scolaires, le futur concessionnaire doit prévoir la mise en place de bâtiments provisoires accueillant un office de restauration, une salle de restauration pour les maternels et une salle de restauration pour les élémentaires. Ces bâtiments doivent pouvoir accueillir 15 classes :

- 6 classes maternelles avec un service à table (sur une base de 30 élèves par classe)
- 9 classes élémentaires avec 2 services en self (sur une base de 27,5 élèves par classe)

A ce pôle d'équipements publics s'ajoute la création d'un équipement de quartier d'environ 800 m² SDP situé en pied d'immeuble (îlot 5) (relais mairie, MJC, salle de quartier, bibliothèque annexe). La programmation de cet équipement est en cours de réalisation.

Les aménagements d'une superficie d'environ 20 000 m² d'emprise comprennent l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux et des espaces verts, à savoir :

- La réalisation d'une place publique en prise avec la gare telle que figurée sur les plans. Cette place joue un rôle central dans le quartier mais constituera également une nouvelle entrée de Ville au sortir de la gare. Son traitement devra être soigné et les matériaux devront être de qualité (granite, pierres naturelles, ...). Par ailleurs, étant situé sur un espace de pleine terre, il est attendu une place arborée
- La réalisation d'un square d'une superficie d'environ 1 916 m² qui comprendra des aires de jeux pour les 3/6 ans et pour les 6/12 ans, du mobilier urbain, un éclairage public et un aménagement paysagé de qualité. ;
- La création de 4 nouvelles voies pour remailler l'ensemble du nouveau quartier ;
- La réalisation des réseaux nécessaires à l'ensemble de l'opération d'aménagement, ainsi que le raccordement au réseau de chauffage urbain par géothermie.



Une attention particulière devra être portée à la réalisation d'espaces publics intégrant une bonne gestion des eaux de surfaces et limitant l'imperméabilisation des sols (matériaux perméables, plantations, ...).

Il est précisé que la réalisation du parvis de la gare et du mail longeant la gare en limite des lots 1,2 et 3 et de la place publique sera sous maîtrise d'ouvrage de la SGP. L'aménageur devra s'assurer de la qualité de la jonction avec les espaces qu'il réalisera.

4.7 Phasage prévisionnel

Le phasage prévisionnel découle des invariants suivants :

- Livraison des équipements (lot n°4) au 1^{er} semestre 2025.
- La réalisation du lot n°1 est conditionnée à l'éviction des commerces. La procédure d'éviction doit donc débuter au plus tôt.
- La démolition des bâtiments abritant l'école élémentaire, l'office de restauration et les réfectoires doit intervenir en 2023. Cette démolition est nécessaire pour la réalisation du pôle multimodal qui longe la gare et dont la réalisation est prévue dès le second semestre 2023.
- Préalablement à la démolition des bâtiments évoqués ci-dessus, il devra être prévu la mise en place de bâtiments provisoires accueillant un office de restauration, une salle de restauration pour les maternels et une salle de restauration pour les élémentaires.
- La réalisation des lots 2,3,5 et 6 est conditionnée à la libération des terrains d'assiette du gymnase et de l'école maternelle. Elle interviendra donc à compter de la mise en service des nouveaux équipements scolaires et sportifs soit en 2025.

Pour rappel, un certain nombre d'opérations subventionnées par l'ANRU devront respecter la contrainte d'engagement de ces opérations pour fin 2024 au plus tard afin de percevoir les subventions afférentes : cela concerne notamment les opérations de constructions du groupe scolaire, du gymnase, de l'équipement de quartier, de logements par Action Logement, de reconstructions, de la réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux du bailleur I3F.

La durée prévisionnelle de la concession est prévue pour une durée de **dix ans**.

Il est précisé que l'ensemble de la ZAC devra faire l'objet d'un diagnostic archéologique qui pourra conduire à la réalisation de fouilles. **A noter que pour anticiper, au vu du caractère impératif de la livraison du groupe scolaire en 2025, un diagnostic archéologique a d'ores et déjà été sollicité sur le lot 4.**

A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée au **2nd trimestre 2021**.

4.8 Bilan financier prévisionnel

L'estimation de la valeur de la concession d'aménagement est d'environ **73,5 M€ HT** en recettes, comprenant :

- Les produits de la vente de droits à construire (charges foncières), dont 6 400 m² SDP cédés gratuitement à Action Logement et 6 500 m² SDP attribués d'ores-et-déjà à I3F ;
- Les produits de la vente des biens immobiliers portés temporairement par l'aménageur ;
- La perception des participations des constructeurs autonomes (L 311-4 du Code de l'urbanisme) ;
- La perception de la subvention de l'ANRU pour un montant de 3 280 K€ ;
- La subvention de la ville au financement des équipements publics, dans le respect du principe de proportionnalité.
- La perception éventuelle d'autres subventions à identifier et solliciter par l'aménageur.
- Des produits divers.

Aucune participation du concédant à l'équilibre financier de l'opération n'est envisagée.

Par ailleurs, il est précisé que les terrains de la commune ne feront pas l'objet d'un apport en nature mais seront cédés à l'aménageur à titre onéreux.

Cette valeur estimée ressort de l'établissement d'un bilan prévisionnel qui a été établi lors de la mise au point du PRU et de la présente consultation, en tenant compte notamment des objectifs de l'opération d'aménagement.

4.9 Rappel des études et procédures menées par l'EPT GOSB et la commune de L'Hay-les-Roses.

Les études réalisées à ce jour sont les suivantes :

- Etude d'impact et études liées (étude pollution (historique), étude géotechnique, loi sur l'eau, étude faune flore (inventaire 4 saisons), étude phytosanitaire et recherche d'habitat dans les arbres du site ; étude circulation, étude air et bruit)
- Plan de composition urbaine du projet
- Etude commerciale et économique
- Etude ESSP

Le dossier de création de la ZAC est en cours d'élaboration.

L'approbation du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et du bilan de la concertation puis de la création de ZAC sont envisagés au cours du 1^{er} trimestre 2021.

4.10 Cadre réglementaire et technique

Au-delà des réglementations nationales générales et spéciales applicables dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire devra également respecter l'ensemble des règles des différents documents d'urbanisme.

Pour mettre en œuvre ce nouveau projet, le Plan Local d'Urbanisme a été mis en révision en juin 2014 et a été approuvé le 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017.

Dans le cadre de cette opération, une procédure de modification du PLU est en cours d'instruction et devrait aboutir au 1^{er} semestre 2021. Dans le cadre de la présente consultation, il est impératif de prendre en compte le projet de modification des règles de la zone concernée (zone UG) dans l'offre remise par les candidats. A titre indicatif, les modifications portent, d'une part, sur les règles de hauteur et de prospects et, d'autre part, sur les règles de stationnement.

L'opération d'aménagement a été retenue au titre du NPNRU Villejuif / L'Hay-les-Roses en 2015. En novembre 2017, le protocole de préfiguration est signé puis le projet d'ensemble est validé dans le cadre du Comité National d'Engagement du 24 juin 2019.

5 – DESCRIPTIF DES MISSIONS A EXECUTER

A compter de la signature du traité de concession d'aménagement, l'aménageur bénéficiera de plein droit du statut de maître d'ouvrage de l'opération. Dans ce cadre, il devra mener à bien le projet en partenariat étroit avec la Ville de L'Hay les Roses, qui sera l'interlocuteur principal du futur concessionnaire, et l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre.

Le pilotage de la concession d'aménagement et le contrôle de sa bonne exécution seront assurés par la ville et l'EPT GOSB. Pour cela, la ville et l'EPT entendent mettre en place une organisation adaptée au projet, et ce à plusieurs échelles et à plusieurs niveaux.

L'aménageur retenu devra s'engager dans un travail collaboratif et participatif pendant toute la durée de la concession d'aménagement afin de permettre à la ville et à l'EPT de conserver la maîtrise de la qualité et l'atteinte des objectifs de l'opération. Il participera aux différentes instances de pilotage et de suivi mises en place à cet effet.

5.1. Gouvernance de l'opération

Les conditions de mise en œuvre de l'opération seront précisées par les candidats dans leur offre. Elles pourront, le cas échéant, faire l'objet de négociations.

5.1.1. Les modalités de coordination avec l'EPT GOSB et la ville de L'Haÿ-les-Roses

La ville de L'Haÿ-les-Roses, l'EPT GOSB et ses partenaires devront être étroitement associés à la réalisation de l'opération durant toute sa durée.

Le concessionnaire devra préciser les modalités de gouvernance et de méthodologie de travail avec les deux entités concernées, à savoir la ville de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT GOSB. Un dispositif particulier devra être prévu, sans que cela n'alourdisse le mode de management du projet, pour associer l'EPT et le maire de la commune aux étapes de décision ou d'avancement importantes (par exemple pour le choix des MOE, du groupement pour la conception-réalisation, des opérateurs immobiliers).

La gouvernance devra donc être clairement définie en amont de la réalisation du projet selon une méthodologie de travail collaborative.

Cette méthodologie de travail devra également intégrer l'environnement projet, à savoir le projet gare, en lien avec la SGP et la RATP, ainsi que les modalités liées au projet NPNRU intercommunal. Par exemple, des groupes-projets par quartier se réunissent de manière régulière afin de partager les avancées et de préciser certains éléments du projet.

La gouvernance du NPRU et les instances du NPRU dans la phase opérationnelle ont été définies. L'aménageur sera intégré dans ce pilotage de projet et devra participer aux instances mises en place dans le cadre du NPNRU, quand sa participation sera jugée nécessaire.

Les instances de pilotage et de coordination partenariale où le candidat retenu devra être partie prenante sont les suivantes :

- Le comité de pilotage (arbitrage politique). L'aménageur retenu s'engage à participer et à produire l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités de pilotage. Il se réunira autant que de besoin, et a minima 2 fois par an. Pour la 1^{ère} année, les dates seront planifiées dès la signature du TCA, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).
- Le comité technique. L'aménageur retenu s'engage à participer et à produire l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités techniques. Il se réunira autant que de besoins, et a minima 4 fois par an. Pour la 1^{ère} année, les dates seront planifiées dès la signature du TCA, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).
- Des réunions techniques spécifiques dont l'ordre du jour et la périodicité seront définis d'un commun accord avec les services de la Ville et de l'EPT.
- Au regard des spécificités du projet liées à la construction de la gare et de ses abords, des modalités de gouvernance spécifiques avec la SGP seront à proposer par le futur concédant.

5.1.2. Les parties prenantes à l'opération

L'aménageur devra :

- Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération et à sa bonne gestion technique, administrative et financière. L'aménageur devra faire évoluer cette équipe pluridisciplinaire en fonction des phases et des besoins de l'opération.

- Être accompagné d'un architecte - urbaniste coordonnateur présent pendant toute la durée de réalisation de l'opération, pour assurer le contrôle de la cohérence globale du projet (reprise du cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagère élaboré dans le cadre des études de préfiguration du NPNRU, fiches de lots, avis sur les PC, ...).
- S'entourer de partenaires permettant de sécuriser le programme de l'opération et d'atteindre les objectifs poursuivis, en intégrant les règles de l'ANRU propres aux engagements du NPNRU.
- Répondre aux enjeux de l'étude d'impact et mettre en œuvre les mesures ERC (Evitement, Réduction, Compensation) identifiées. Le concessionnaire devra notamment mobiliser un écologue dans la phase conception du quartier et du CPAUPE, afin de s'assurer de la bonne prise en compte des habitats faunistiques dans le futur quartier.
- Favoriser l'appropriation de l'opération par le territoire, ses riverains et ses usagers.

L'aménageur devra :

- Identifier les parties prenantes ;
- Intégrer ces parties prenantes le plus tôt possible ;
- Faire un état de leurs attentes et de leurs besoins, définir leurs modalités de participation à l'opération en accord avec l'EPT et la ville, pouvant déboucher sur des partenariats, et, le cas échéant, identifier les difficultés liées aux divergences d'intérêt pour mieux les gérer.
- Nouer un partenariat opérationnel et efficient avec la Société du Grand Paris.
- Nouer un partenariat opérationnel et efficient avec I3F et également Action Logement qui envisage, sous réserve de la disponibilité effective du terrain, une acquisition de son foncier pour 2022.
- Tenir compte des échanges à venir avec la CDC désignée par l'ANRU comme co-financeur et investisseur de l'immobilier d'entreprise.
- Assurer l'écoute en continu pouvant aboutir à une appropriation et une acceptation du projet et des objectifs poursuivis par tous.

A cet effet, l'aménageur produira un tableau identifiant les parties prenantes, leur rôle, leurs attentes et besoins, la nature du partenariat nouer, qui devra être mis à jour périodiquement.

5.1.3. Participation du public et communication

Le candidat doit proposer une stratégie et des actions innovantes de concertation qui devront être arrêtées en lien la Ville de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT GOSB, en plus des actions obligatoires en matière de participation du public. Il précisera les grandes étapes de concertation à engager et les modalités à mettre en œuvre pour chacune de ces étapes. Il décrira les outils techniques de concertation qu'il propose de développer à l'échelle de l'opération (support, time lapse, ...)

Le candidat doit proposer une stratégie et des actions de communication qui devront être arrêtées en lien avec la ville et l'EPT GOSB. Il devra notamment proposer des supports numériques et physiques (maquette, maquette 3D par exemple permettant des visites du quartier et d'opérations immobilières en réalité virtuelle, panneaux d'exposition) tout au long de la réalisation de l'opération. Il apportera une attention toute particulière à la qualité des supports de communication sur site (panneaux, fléchage...) et plus particulièrement sur les palissades de chantier (trompe l'œil, perspectives des bâtiments, ...)

Une maquette numérique est engagée dans le cadre du NPNRU. Les supports numériques réalisés dans le cadre de la concession devront être compatibles avec les formats retenus dans le cadre de la mission « maquette numérique » (cf. annexe Création d'une maquette numérique NPNRU de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif / Prescriptions de modélisation 3D des projets urbains / Note à destination des concepteurs).

Synthèse. Le candidat doit démontrer sa capacité à s'organiser et à travailler avec les différents acteurs de l'opération. Pour cela, il précisera et/ou complétera le mode d'organisation décrit ci-avant pour garantir

un suivi de l'opération en toute transparence (instances de pilotage politique, technique et de collaboration appréhendant un environnement de projet complexe et multi-acteurs).

Pour cela, il présentera :

- Sa méthodologie de travail partenarial avec l'EPT et la ville (exemples d'outils de suivi, de tableaux de bords, de rapports à la collectivité, schémas de gouvernance, circuits de validation compte-tenu des caractéristiques du projet, présence sur le terrain, ...) ;
- Sa démarche d'évaluation des objectifs qui lui sont conférés, en particulier les objectifs de développement durable, de réalisation des logements (sociaux et autres), de mise en œuvre d'un aménagement qualitatif et exemplaire.
- Le dispositif de coordination interne des parties prenantes qu'il compte mettre en place. Ce dispositif doit s'inscrire en parfaite continuité du mode de pilotage décrit ci-avant.
- Sa méthodologie en matière de participation du public ;
- Sa stratégie de communication.

5.2 Pilotage, suivi et évaluation de l'opération

L'aménageur devra :

- Assurer la gestion technique, administrative et financière de l'opération d'aménagement ;
- Assurer la gestion de l'opération au regard des règles de l'ANRU, conformément aux engagements du NPNRU. Cela passera par la signature de la convention ANRU, notamment pour bénéficier des subventions accordées par l'Agence.

5.2.1 Gestion technique et administrative

L'aménageur doit définir et mettre en place un processus de suivi et d'évaluation tout au long de l'opération, afin de garantir que celle-ci s'inscrive à chaque phase et dans chacune de ses dimensions, dans un processus continu de prise en compte des objectifs poursuivis et de leurs atteintes. Pour cela, l'aménageur devra réaliser et suivre de manière périodique un tableau de bord contenant l'identification et le suivi :

- Des objectifs de l'opération ;
- Des actions associées aux objectifs ;
- Des indicateurs associés aux objectifs ou à ces actions opérationnelles.

Ce tableau de bord constitue la référence du maître d'ouvrage pour le suivi de l'opération jusqu'à sa clôture et doit être mis à jour de manière périodique, a minima semestriellement. Il doit comporter les justifications de l'atteinte ou non des objectifs/indicateurs.

L'aménageur doit, en outre, définir et tenir à jour une planification de l'opération faisant apparaître les différentes étapes, leur durée, leur enchaînement, les jalons à respecter, les chemins critiques, les tâches et responsabilités de chacun.

L'aménageur doit s'assurer de l'adéquation des objectifs et des moyens avec les exigences légales et réglementaires applicables à l'opération, ainsi que de leur faisabilité économique et technique et de leur acceptabilité.

5.2.2 Pilotage et suivi financier

Le candidat devra garantir lui-même le financement des opérations. Il lui appartient d'assurer l'équilibre de l'opération notamment par le produit de vente des charges foncières et la perception des participations aux équipements publics qu'il réclamera à la ville de L'Hay-les-Roses ou à l'EPT GOSB selon la destination des équipements. Il fera son affaire du préfinancement et du financement de l'opération en souscrivant notamment les emprunts nécessaires et en proposant une ligne de trésorerie cohérente qui devra prendre en compte un lissage des participations de la collectivité au titre du financement des équipements publics. Ce lissage devra s'étaler sur toute la durée de la concession.

L'aménageur retenu devra assurer le financement de l'opération jusqu'à son achèvement, sans avoir à recourir à des avances de trésorerie, ni à des garanties d'emprunt du concédant. Il veillera à privilégier les financements limitant les intérêts financiers.

Le candidat devra produire des engagements pour mener une gestion financière, administrative et comptable transparente de l'opération d'aménagement et à produire sans délais sur demande du concédant tous les justificatifs nécessaires au suivi financier et à l'exercice de son devoir de contrôle. Ces modalités de contrôle seront décrites précisément dans le traité de concession d'aménagement.

L'aménageur devra produire un état financier à chaque comité de pilotage et un compte rendu financier annuel de l'opération, comprenant à minima :

- Un bilan financier prévisionnel actualisé par an (dépenses et recettes réalisées, dépenses et recettes restant à réaliser, constats des écarts) ;
- Un plan de trésorerie actualisé ;
- Un état des participations et des subventions versées ;
- Une liste des acquisitions réalisées ;
- Une liste des cessions réalisées ;
- Une note de conjoncture expliquant les évolutions et les mesures correctives mises en place pour réduire les écarts constatés et les incidences des risques survenus ;
- Un rapport spécial, le cas échéant, sur l'exécution des prérogatives de puissances publiques (préemption, expropriation).

Ce compte rendu sera présenté par l'aménageur au conseil municipal et au conseil communautaire une fois par an.

Au-delà du seul volet financier, il est primordial que ledit compte rendu :

- Trace les écarts identifiés et les explique ;
- Recense les décisions importantes (arbitrages stratégiques) ;
- Relate les actions de pilotage engagées par le concessionnaire et leur résultat.

En effet, dans toute opération d'aménagement, des écarts sont constatés entre les objectifs initiaux et le résultat final. En ce sens, il est normal que le résultat final diffère de l'objectif initial. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire que soient portés à la connaissance du concédant les écarts identifiés et les raisons de leur survenance.

Plus qu'un compte rendu financier, il s'agira de produire un document de suivi opérationnel. Le cadre et le contenu de ce document seront convenus d'un commun accord avec le concédant, préalablement à la production du premier compte-rendu.

5.2.3. Gestion documentaire

L'aménageur doit mettre en place ou proposer un système de maîtrise documentaire et de traçabilité. Il lui incombe de déterminer le degré de précision de ce système. L'aménageur doit fixer les modalités d'identification, d'approbation, de diffusion, de mise à jour et de conservation pour les documents réglementaires et contractuels, nécessaires à la maîtrise d'ouvrage et à la collaboration avec les autres intervenants sur l'opération.

5.3. Exécution de l'opération

5.3.1 Etudes

L'aménageur conduira les études nécessaires à la mise en œuvre du projet, qu'il s'agisse des études rendues nécessaires pour le dossier de réalisation de ZAC ou bien la conduite des procédures réglementaires auxquelles le projet sera soumis, ou des études préalables à la réalisation des travaux et aménagements

L'aménageur aura notamment comme missions de :

- Engager, dès sa désignation, la procédure de conception-réalisation pour le groupe scolaire, le gymnase et le parking public.
- Reprendre les études pré-opérationnelles déjà réalisées si cela s'avère nécessaire ;
- Constituer les documents relatifs au montage juridico-opérationnel retenu par le concédant. Il est précisé que l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC restera à la charge de l'EPT GOSB. L'aménageur participera activement à cette élaboration et apportera l'ensemble des éléments nécessaires. A ce titre, il aura la charge de l'actualisation de l'étude d'impact.
- Accomplir toutes autres démarches et procédures administratives et réglementaires obligatoires, notamment en ce qui concerne les diverses autorisations environnementales, en vue d'obtenir toutes les autorisations nécessaires préalablement à l'engagement des travaux d'aménagement.
- Réaliser et piloter les différentes études opérationnelles et techniques nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment celles nécessaires aux démolitions, aménagements et constructions (diagnostic des bâtiments, diagnostic et fouilles archéologiques, assainissement, études techniques de voirie, dépollution...)
- Réaliser une étude présentant des scénarii de revitalisation des surfaces commerciales situées sur le secteur de la ZAC non-concédée

Il est rappelé que l'étude d'impact initiale ainsi que la programmation détaillée des équipements publics (groupe scolaire, équipement sportif et parking) seront réalisées par le concédant et seront lancées préalablement à la désignation de l'aménageur.

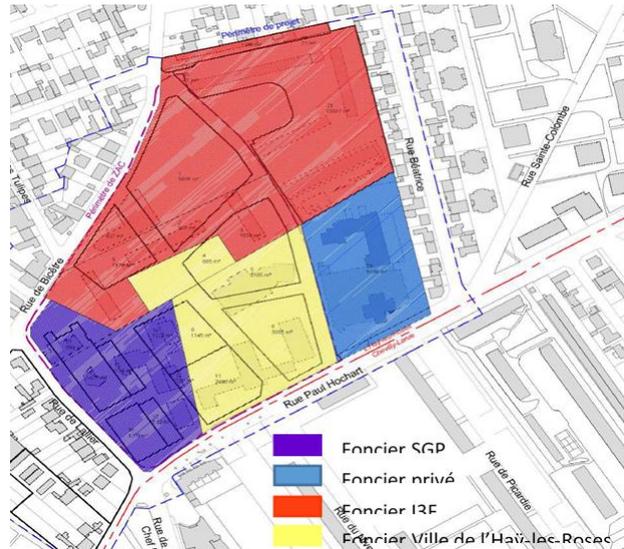
5.3.3. Acquérir

L'aménageur devra :

- Procéder à l'acquisition et à la gestion d'une partie des parcelles et immeubles situés dans le périmètre de l'opération. A ce titre, il aura en charge également d'évincer les commerces présents.

Les terrains à acquérir (4 ha environ) sont la propriété d'acteurs publics et institutionnels (3 grands propriétaires) :

- Acquisitions à titre onéreux.
- Acquisition des terrains ville après procédure de déclassement du domaine public.
- Acquisition en partie des terrains SGP (lots 2 et 3).
- Acquisition en partie des terrains I3F, dont une partie occupée (centre commercial, les bâtiments de logements seront démolis par I3F).



L'aménageur pourra user des prorogatives de puissance publique si besoin (DPU, DUP, expropriation).

L'action foncière ne présente pas de difficultés particulières.

A titre d'information, la maquette financière de l'ANRU a valorisé les terrains appartenant à I3F de la manière suivante :

- Terrain d'assiette des futurs équipements communaux : 2 200 000 euros HT
- Terrain des bâtiments de logements : 3 455 000 euros HT

Le terrain d'assiette de la galette commerciale est estimé à 1 227 000 euros HT. Des frais éventuels d'évictions, basés sur les derniers chiffres d'affaires connus ont été estimés à 2 500 000 euros par I3F).

Libération des biens

L'aménageur devra procéder à l'éviction des commerces, dont l'emprise foncière et les murs commerciaux seront acquis auprès d'I3F.

Autre disposition

En cas de désaccord avec la SGP sur la valorisation et la destination programmatique des volumes au-dessus de la gare (notamment en ce qui concerne la réalisation des surfaces d'activités économiques) qui lui sont dédiés au sein du périmètre de la ZAC, l'aménageur devra se porter acquéreur desdits volumes pour en assurer lui-même la commercialisation afin de garantir au concédant et à la ville la bonne réalisation du programme de construction de la ZAC.

5.3.4. Aménager

Actions à mener

L'aménageur retenu aura en charge la réalisation de l'ensemble des travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément aux clauses du TCA. Il exécutera l'ensemble des missions correspondantes, en s'appuyant sur les compétences nécessaires au projet (maîtrise d'œuvre, entreprises de travaux, etc.). Il s'agit d'une obligation de moyen et de résultat.

L'aménageur devra :

- Procéder à la démolition des immeubles identifiés comme devant être démolis, tel que la galerie commerciale, pour la mise en œuvre de l'opération ;
- Procéder à la mise en place de locaux scolaires provisoires (office de restauration et réfectoires) nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ;

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, et à son terme la remise à l'EPT et/ou à la commune des équipements publics réalisés et des voiries ;
- Aménager les terrains et réaliser les VRD nécessaires aux futures constructions et équipements. Toutes les constructions devront être raccordées au réseau de géothermie mis en place sur le territoire communal, sauf cas d'impossibilité technique qui devra être dûment justifié.

Organisation des chantiers

L'opération prévoyant, en début de phasage, la construction d'un groupe scolaire, d'un équipement sportif et d'un parking public, l'organisation du chantier devra perturber le moins possible le fonctionnement des équipements publics. De même, le concessionnaire devra définir dans sa proposition de phasage les mesures qu'il compte mettre en œuvre pour assurer la desserte des nouveaux équipements durant toute la phase chantier. Afin d'informer au mieux les riverains, et au regard des caractéristiques stratégiques du site, le concessionnaire devra également prévoir la conception et la mise en œuvre de supports de communication sur site.

L'opération se situant au cœur d'un tissu urbain constitué avec un groupe scolaire en service, l'aménageur retenu devra prendre les mesures nécessaires pour limiter et réduire les nuisances occasionnées par les différents chantiers. L'aménageur devra :

- Edicter un règlement de chantier adapté à une intervention en site occupé. Ce règlement s'appuiera sur la charte chantier de la Ville ;
- Prévoir un plan d'accès des engins de chantier qui évite les parties déjà habitées ;
- Mettre en place une signalétique adaptée pour assurer la sécurité des piétons ;
- Maintenir, sauf impossibilité avérée, l'ensemble des accès et cheminements existants ;
- Assurer l'entretien du site à compter de la prise de possession des biens jusqu'à leur rétrocession à la collectivité.

Clause d'insertion sociale

Dans le cadre du NPNRU L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, des engagements en matière d'insertion par l'emploi seront attendus.

Plus précisément, dans le cadre de l'ensemble des projets réalisés dans le périmètre du NPRU de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, une charte locale d'insertion a été adoptée par l'ensemble des partenaires NPNRU.

Il ressort du projet de charte que l'ensemble des maîtrises d'ouvrage intervenant dans le périmètre du NPNRU devront prévoir et mettre en place dans le cadre des différents marchés des heures d'insertion à destination des publics éloignés de l'emploi. Seront concernées l'ensemble des opérations réalisées dans le périmètre NPNRU, financées ou non par l'ANRU et les autres partenaires financeurs.

Partant, les heures réservées pour l'insertion seront à prévoir aussi bien dans les marchés de travaux que ceux d'ingénierie ou de GUP, avec des reports possibles des objectifs entre les marchés compte-tenu des difficultés de mettre en œuvre les heures d'insertion de certains marchés.

Enfin, la charte locale d'insertion prévoit un minimum égal à 5% du nombre total des heures travaillées dans le cadre de l'ensemble des projets réalisées dans le périmètre du NPRU.

En conséquence, il sera demandé au futur concessionnaire de respecter les engagements tirés de cette charte.

Les modalités de mise en concurrence et de désignation des entreprises seront précisées par le candidat.

5.3.5. Construire

L'aménageur devra :

- Concevoir, construire et aménager un groupe scolaire de 25 classes, d'environ 4 800 m² SDP conformément au préprogramme retenu ;
- Concevoir, construire et aménager un gymnase d'environ 2 700 m² SDP conformément au préprogramme retenu ;
- Concevoir, construire et aménager un parking public d'environ 200 places conformément au préprogramme retenu ;
- Aménager l'équipement de proximité administratif et socio-culturel qu'il aura acquis au préalable à un promoteur en VEFA.
- Réaliser les bâtiments temporaires (office de restauration et réfectoire) nécessaire au maintien en service du groupe scolaire jusqu'à la mise en service du futur groupe scolaire.

Le périmètre des prestations comprend la construction (ou l'acquisition en VEFA en ce qui concerne l'équipement de proximité), l'équipement et les aménagements hors mobilier qui restera à la charge de la commune

5.3.6. Portage immobilier

L'aménageur devra :

- Assurer, le cas échéant, le portage immobilier d'un équipement de proximité, des cellules commerciales et de places de stationnement privées, avant leur rachat par l'investisseur final.

5.3.6. Commercialiser et céder

La vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession, et en particulier des terrains aménagés pour la réalisation du programme de constructions.

Il revient à l'aménageur d'organiser la vente des charges foncières. Il devra préciser les moyens qu'il mettra en œuvre pour assurer la commercialisation des biens, ainsi que le rythme de commercialisation envisagé au regard du phasage prévisionnel de l'opération. Il devra mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles.

L'aménageur retenu devra définir une stratégie de commercialisation adaptée au contexte et aux objectifs poursuivis par la ville et l'EPT sachant qu'elle attend une production diversifiée de logements tant en termes d'opérateurs que de programmes et souhaite qu'une majorité des investisseurs soient des propriétaires occupants. **Concernant les surfaces commerciales, la présence d'un investisseur spécialisé unique est également privilégiée.**

L'aménageur retenu aura la possibilité de s'attribuer une partie de la surface de plancher de l'opération à lui-même, au(x) constructeur(s) membre(s) de son groupement ou associés à sa candidature, ou à l'une de ses filiales de construction sans mise en concurrence préalable. Dans ce cas, le candidat devra faire une proposition sur la part de SDP qu'il compte s'attribuer. La part et l'attribution des programmes concernés seront arrêtées d'un commun accord avec la ville, au regard de la nature des constructeurs présentés, lors de la phase de négociation.

Concernant la vente des terrains à d'autres opérateurs immobiliers, l'aménageur retenu sera tenu d'organiser des consultations d'opérateurs. Les modalités de mise en concurrence seront précisées par le candidat et retranscrites, après accord par la ville et l'EPT, dans le traité de concession d'aménagement.

Dans le cadre des cessions immobilières à intervenir, le concessionnaire proposera, en sus des règles de répartition relatives à l'éventuel boni de l'opération, des règles relatives aux clauses d'intéressement

(clauses de retour à meilleure fortune) qui seront calculées sur l'éventuelle augmentation du prix de vente des logements, celui-ci déterminé initialement en fonction du montant de la charge foncière.

Il est rappelé que la SDP commercialisable sera grevée de celles déjà attribuées à I3F, à Action Logement et possiblement à la SGP.

5.3.7. Rechercher des subventions

L'aménageur retenu aura en charge d'identifier des subventions supplémentaires dont pourra bénéficier l'opération d'aménagement. Il précisera lesquelles mobiliser, l'organisme payeur et indiquera les conditions d'attribution. Le choix des subventions à mobiliser sera arrêté d'un commun accord avec le concédant. Il constituera pour le compte de la ville et de l'EPT le montage de dossier de demande de subvention tout au long de l'exécution de la concession.

A titre d'information, le concédant envisage de répondre à l'appel à projets relatif au dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques ». L'aménageur devra apporter les éléments nécessaires à cette candidature, et, en cas de projet sélectionné, veiller à répondre aux exigences attendues ainsi que nouer un partenariat avec la Région Ile-de-France.

5.4. Rémunération de l'aménageur

Il est précisé que l'aménageur assumera un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Par conséquent, il devra se rémunérer sur les produits de l'opération (recettes de cession).

5.5. Porter une ambition

5.5.1. Développement durable

L'enjeu de développement durable fait partie des préoccupations de l'EPT et de la ville. A ce titre, le secteur est inscrit dans une démarche écoquartier.

L'aménageur retenu devra donc s'inscrire dans cette démarche, être force de proposition et avoir une réelle expertise afin d'intégrer les exigences de développement durable à chaque étape du projet. Le candidat présentera dans son offre les mesures envisagées, autant dans la conception que pendant la phase chantier pour assurer la qualité environnementale de l'opération en s'inscrivant dans la démarche développement durable.

5.5.2. Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le candidat devra veiller à la prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère dans son projet global afin que celui-ci s'intègre au mieux dans la ville et de façon pérenne.

Un cahier des prescriptions architecturales devra être proposé et soumis à la validation de la ville et de l'EPT préalablement à la cession des charges foncières logements.

Il est attendu une conception architecturale harmonieuse inscrivant le secteur Lallier dans le 21^{ème} siècle tout en l'adaptant aux codes d'une architecture plus classique répondant aux exigences de la ville de L'Haÿ-les-Roses. Un soin tout particulier sera à apporter à la conception architecturale des opérations ainsi qu'à leur complémentarité. Il devra veiller à respecter les mesures ERC inscrites dans l'étude d'impact.

5.5.3. Innovation

Le concédant attend que cette opération présente un caractère exemplaire en termes d'innovation. Il est attendu de l'aménageur qu'il porte cette démarche et développe des propositions en matière d'innovation technique, type smart city, et en matière sociale.

Une attention particulière sera portée à la conception des opérations immobilières et des logements qui devront tenir compte des nouvelles exigences survenues à l'occasion de la période de confinement liée à la crise sanitaire de la COVID-19. Des innovations sont attendues en réponse à cela.

5.6. Missions restant à la charge de l'EPT et de la ville

L'EPT et la ville exerceront, au regard de leurs compétences respectives, les missions suivantes :

- La mise en œuvre des procédures réglementaires demeurant légalement de leur compétence ;
- Le contrôle des procédures d'urbanisme et d'environnement mises en œuvre ;
- Le contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ;
- L'avis préalable sur les projets à tous les stades de leur avancement, dans le cadre des instances de gouvernance mises en place ;
- L'agrément des conditions de vente ou de location des terrains ;
- Le contrôle de la bonne exécution du contrat et la vérification de l'atteinte des objectifs poursuivis.
- La réalisation du dossier de réalisation

6 – COMPOSITION DE L'OFFRE A REMETTRE PAR LE CANDIDAT

Les développements qui suivent viennent compléter et expliciter le règlement de la consultation afin de permettre aux candidats de composer leur offre.

L'offre à remettre par le candidat sera composée des pièces suivantes :

1. Une note de présentation des moyens proposés par le candidat pour réaliser l'opération d'aménagement (5 pages A4 maximum, hors pièces annexes).
2. Une note sur la méthodologie de travail avec l'EPT, la ville et la population (5 pages A4 maximum, hors pièces annexes)
3. Une note relative au projet, sur la base du plan de composition urbaine prédéfini (10 pages A4 maximum, hors illustrations).
4. Une note relative à la mise en œuvre de l'opération (10 pages A4 maximum, hors pièces annexes).
5. Un calendrier prévisionnel exhaustif sur la durée de la concession
6. Un mémoire financier (10 pages A4 maximum, hors pièces annexes) et un bilan détaillé conforme à la matrice proposée en annexe
7. Un projet de traité de concession d'aménagement complété et amendé.
8. Une note de synthèse de l'offre (4 pages A4 maximum).

Les pièces doivent présenter chaque élément constitutif de l'offre dans le même ordre qu'indiqué avec une page de garde pour chaque élément (non décomptée dans le nombre de page maximum). La version numérique devra faire clairement apparaître les huit pièces séparément.

6.1 Les moyens proposés par le candidat pour réaliser l'opération d'aménagement (pièce 1)

L'aménagement est un processus qui réunit expérience, savoir-faire et capacités d'adaptation. La présente consultation est ouverte à tout aménageur, étant entendu qu'il s'agit d'un terme qui définit davantage des fonctions et des compétences que le statut réel des candidats. Pour mener à bien l'opération d'aménagement et démontrer son aptitude à exécuter l'ensemble des missions qui lui incombent, le candidat peut se présenter seul ou avec d'autres partenaires. Ainsi, il pourra associer à sa candidature tout autre prestataire qu'il jugera utile, visant à justifier sa proposition et à répondre aux ambitions et aux attentes de l'EPT et de la ville.

Dans le cas d'un groupement, le candidat devra présenter la composition :

- Du groupement de sociétés qu'il a constitué pour mener à bien l'opération d'aménagement. Lorsque des promoteurs sont présents dans le groupement, il devra être précisé les types de programmes immobiliers sur lesquels ils se positionnent. En outre, une convention de groupement ou contrat de partenariat, définissant clairement le rôle et le risque porté par chaque membre, devra être annexé(e) à l'offre. Le groupement devra être représenté par un mandataire unique qui devra être clairement identifié.
- La création d'une structure dédiée à l'opération d'aménagement. L'EPT souhaite que le groupement retenu s'engage à créer, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date de notification du traité de concession d'aménagement, une société exclusivement dédiée à son exécution, sous la forme juridique de son choix, doté d'un capital en adéquation avec les caractéristiques financières de l'opération.

Les membres du groupement, devenus actionnaires, demeureront solidairement, irrévocablement et indéfiniment garants, dans les conditions visées aux articles 2288 et suivants du code civil, de l'ensemble des obligations relevant de la société dédiée au titre de l'exécution du traité, et ce, indépendamment de la part en capital ou en droits de vote qu'ils pourraient respectivement détenir au sein de cette société.

Il sera apprécié que la candidature soit enrichie de certaines compétences, comme : MOE urbaine, Paysagiste, BET VRD, AMO Développement Durable, etc, étant entendu que cela n'exonérera pas l'aménageur des procédures de mise en concurrence en la matière. Cette équipe pourra évoluer en fonction des besoins et de l'avancement de l'opération. Une liste de ces partenaires devra alors être établie avec leur rôle respectif clairement défini. Dans ce cas, des lettres d'intérêt ou d'engagement desdits partenaires devront être annexées à l'offre.

Les moyens humains et techniques affectés à la réalisation de l'opération d'aménagement

L'aménageur retenu devra disposer des moyens en personnel et en matériels lui permettant d'assurer ses missions dès la notification du contrat. Par conséquent, l'offre devra préciser la composition de l'équipe dédiée à l'opération et le rôle attribué à chaque membre. Dans le cas d'un groupement, il conviendra qu'au sein de chaque structure les intervenants soient nommément identifiés et présentés dans un organigramme, avec les fonctions et missions attribuées aux principaux membres de l'équipe.

Une présentation de l'équipe dédiée qui prendra en charge la réalisation de l'opération d'aménagement (CV détaillés, qualifications...) ainsi qu'un chronogramme présentant le nombre de jours/profil mobilisé pour chaque phase de l'opération et par mois sont attendus.

Les moyens humains affectés à l'opération devront être exprimés en équivalent temps plein.

Eléments mentionner ou à annexer dans la note, en cohérence avec le dossier de candidature

- Présentation du candidat et des membres du groupement (avec une description détaillée des engagements, des modalités de fonctionnement et des rôles respectifs de chacun des membres)*
- Composition complète de l'équipe projet dédiée à la présente opération et modalités d'organisation (avec un organigramme présentant les profils et rôle des membres de l'équipe)*
- Moyens techniques mis en œuvre par le candidat pour la réalisation du contrat*

Et pour les groupements

- Accords entre les membres du groupement (convention de groupement, contrat de partenariat)*
- Nature de la structure dédiée, montant du capital et projet de statuts*

Et en cas d'association avec d'autres partenaires

- Lettres d'intérêt (ou d'engagement) des partenaires associés*

Nota : Il est rappelé aux candidats que l'appréciation des capacités professionnelles, techniques et financières des membres du groupement se fait de manière globale. Les moyens humains et matériels proposés serviront à vérifier l'adéquation des moyens au regard de l'offre présentée ainsi que le montant des honoraires affichés.

6.2 La méthodologie de travail avec l'EPT, la ville, les parties prenantes et les riverains de l'opération (pièce 2)

Le candidat doit démontrer sa capacité à s'organiser et à travailler avec les différents acteurs de l'opération. Pour cela, il précisera et/ou complètera le mode d'organisation décrit ci-avant pour garantir un suivi de l'opération en toute transparence (instances de pilotage politique, technique et de collaboration appréhendant un environnement de projet complexe et multi-acteurs).

Pour cela, il présentera :

- Sa méthodologie de travail partenarial avec l'EPT notamment en charge du pilotage du NPNRU dont l'aménageur sera signataire via la convention ANRU, la ville (exemples d'outils de suivi, de tableaux de bords, de rapports à la collectivité, schémas de gouvernance, circuits de validation compte-tenu des caractéristiques du projet, présence sur le terrain, rythme des réunions, ...) ;
- Sa démarche d'évaluation des objectifs qui lui sont conférés, en particulier les objectifs de développement durable, de réalisation des logements (sociaux et autres), de mise en œuvre d'un aménagement qualitatif et exemplaire.
- Le dispositif de coordination interne des parties prenantes qu'il compte mettre en place (dont l'organisation de l'équipe). Ce dispositif doit s'inscrire en parfaite continuité du mode de pilotage décrit ci-avant.
- Sa méthodologie en matière de participation du public ;
- Sa stratégie de communication pendant la phase chantier et pour commercialiser les biens.

Devront figurer en annexe de la note :

- Plan prévisionnel de concertation et de communication*
- Exemples de livrables (gestion de projet, calendrier, plans d'actions, etc.)*

6.3. Note d'appréhension de l'opération (pièce 3)

A partir des études déjà réalisées et de ses connaissances en la matière, le candidat devra produire une note d'appréhension synthétique, qui permet de rendre compte de la compréhension générale du projet et de ses enjeux, de sa mise en œuvre, de sa programmation, et de sa faisabilité au regard de la réceptivité du marché immobilier

Cette note fera clairement apparaître le niveau d'ambition du projet et les améliorations apportées à ce dernier, les objectifs et les moyens pour garantir la qualité urbaine et architecturale, les performances en matière de développement durable proposées, la diversité des fonctions urbaines, et notamment l'offre de commerces et de services. Cette note devra notamment décrire et préciser les éléments qui suivent :

La programmation

La note à produire en la matière devra permettre d'apprécier de façon synthétique l'adéquation de la programmation décrite précédemment avec les besoins locaux :

- Son analyse du contexte local et des enjeux de l'opération :
 - o Lecture des besoins locaux en matière de logements et du positionnement de l'opération.
 - o Lecture du marché immobilier local et du positionnement de l'opération au sein de ce marché.
- La vision commerciale du projet :
 - o Les ménages visés pour le volet en accession libre.
 - o Les moyens de commercialisation envisagés.
 - o Les prix de vente.
- La programmation de l'opération sous forme de tableau : nombre de logements, surfaces, typologie.

L'actualisation du projet urbain

Le plan d'aménagement urbain établi par l'atelier Choiseul constitue la ligne directrice du projet. Il demande cependant à être précisé, voire actualisé ou revu sur un certain nombre de points. En particulier, la décomposition en lots, la disposition des constructions à l'intérieur des lots ou le nombre de logements par lots doivent être précisés pour aboutir à un projet pleinement satisfaisant. Le candidat précisera ainsi notamment :

- Les ajustements au plan qu'il préconise ;
- Les pistes d'intention urbaine et architecturale et les mesures visant à garantir le bon fonctionnement du quartier, la qualité constructive et fonctionnelle des bâtiments ;
- Les pistes d'intention paysagère et les mesures visant à garantir une gestion des futurs espaces publics exemplaire et économique ;
- Les études restant à mener.

L'offre de commerces et de services

Le candidat précisera la nature des commerces et activités qu'il se propose d'implanter sur le site ainsi que leur localisation, sur la base d'une étude de marché circonstanciée, ainsi que les modes de gestion envisagée.

L'offre d'équipements publics

Le candidat fournira un rendu synthétique sur la manière dont il apprécie la programmation des équipements publics d'un point de vue technique, architectural, fonctionnel et spatial.

Les objectifs en matière de développement durable

Chaque candidat formulera des propositions pour répondre aux objectifs ambitieux et réalistes en matière de qualité environnementale souhaités par l'EPT et la ville. Dans ce cadre, il devra :

- Décrire les objectifs en matière environnementale qu'il compte atteindre, et préciser les innovations proposées en matière de confort, d'usage et de performances énergétiques des logements, ainsi qu'en matière de gestion des futurs espaces publics.
- Répondre aux enjeux de développement durable et environnementaux (à titre d'exemple, implantation des bâtiments adaptée au climat local, îlots de fraîcheur, protection contre le vent, etc.) ;
- Décrire les mesures techniques visant à une gestion exemplaire des ressources, notamment en matière d'énergie.
- Mentionner le label, la certification ou autre démarche qualité visant à atteindre un objectif supérieur à la réglementation en vigueur qu'il compte solliciter et obtenir.

Pour information, la Ville a amorcé une réflexion pour s'inscrire dans une démarche écoquartier.

L'innovation

Les candidats décriront la démarche innovante des aménagements et des constructions dans l'esprit du concept « smart city » dans laquelle il compte s'engager.

Synthèse

La note à produire devra faire clairement apparaître le niveau d'ambition porté par le candidat et les améliorations apportées, les objectifs et les moyens pour garantir la qualité et l'attractivité des nouveaux logements, les performances environnementales et énergétiques proposées, la diversité des typologies et

les ménages visés. Cette note sera accompagnée de documents graphiques montrant les hypothèses d'organisation des aménagements prévus et les intentions architecturales. Elle devra notamment décrire et expliquer la prise en compte des attentes de la Ville et de l'EPT en matière d'architecture, telles qu'elles sont décrites dans le cahier des charges.

S'agissant de la démarche « DD », il est demandé aux soumissionnaires de préciser également dans cette note les modalités de son suivi en cours de l'opération : modalités de mise en œuvre des moyens garantissant une qualité de construction tant privées que publiques, et de gestion environnementale et sociale pour toutes les phases du projet.

Devront figurer en annexe de la note :

- Tableau du programme prévisionnel de construction par lot (destination, nombre de logements, typologie, prix de vente)*
- Amendements au projet urbain conçu par l'atelier Choiseul (graphiques, schéma, carte A3)*
- Objectifs en matière de développement durable*

6.4. Mise en œuvre de l'opération (pièce 4)

Le candidat explicitera sa méthodologie pour :

- La conduite des études et procédures réglementaires, en particulier les obligations environnementales, préalables à l'exécution des travaux (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau, archéologie préventive, etc.) ;
- Les conditions d'acquisition et de gestion des terrains, notamment dans le respect des éléments calendaires prévus au cahier des charges. Cette méthodologie sera accompagnée d'un calendrier des acquisitions. Si celles-ci sont différentes de celles mentionnées dans le présent cahier des charges, le candidat devra en expliquer clairement les raisons.
- La démolition des bâtiments existants et l'installation de locaux d'enseignements provisoires ;
- Les conditions d'exécution des travaux d'aménagement, notamment les modalités de désignation des entreprises, et les modalités de remise des ouvrages aux collectivités concernées.
- Les modalités de réalisation et d'exécution de pôle d'équipements publics (groupe scolaire, gymnase, parking).
- Le phasage opérationnel proposé, et notamment les dispositions prises pour assurer, d'une part, la continuité du service public scolaire avec la construction du groupe scolaire et son équipement sportif, d'autre part, la réduction des impacts du chantier sur le fonctionnement du quartier (organisation de la circulation et gestion du stationnement, accès aux équipements, communication auprès des habitants, etc.).
- La stratégie de commercialisation qu'il compte employer pour céder les droits à construire dans un délai raisonnable et garantir les prix de cessions.

Le candidat doit faire une proposition sur la part de SDP qu'il compte attribuer à lui-même, au(x) membre(s) du groupement ou à une de ses filiales, sans mise en concurrence préalable. La part et l'attribution des programmes concernés seront arrêtées d'un commun accord avec la ville et l'EPT, au regard de la proposition des candidats, lors de la phase de négociation.

- Les modalités de partenariat avec la SGP, I3F et Action Logement envisagées.

- Les conditions de suivi et de pilotage administratif, technique et financier de l'opération afin d'atteindre les objectifs poursuivis et faciliter le contrôle du concédant de la bonne exécution des missions.

Devront figurer en annexe de la note :

- Plans d'action, faisant apparaître précisément les actions à mener par le concédant.*
- Démarche de suivi et d'évaluation des objectifs du projet.*

6.5. Calendrier prévisionnel (pièce 5)

Au regard des conditions de mise en œuvre proposées, le candidat proposera un plan d'actions et un calendrier prévisionnel détaillé sur toute la durée de la concession. Les délais des procédures administratives et règlementaires seront quantifiés, les différents niveaux à sécuriser (actes règlementaires à prendre) et les chemins critiques seront identifiés à chaque étape. Ce planning prévisionnel fera apparaître distinctement un échéancier des réalisations (équipements publics, logements, rythme de commercialisation, etc.) et une proposition de phasage. Ce planning permettra par la suite d'alimenter les réflexions nécessaires aux arbitrages techniques et politiques, et de garantir le bon déroulement du projet. Il intégrera l'engagement de la procédure de consultation pour la conception-réalisation des équipements publics prévus sur le lot 4 dès la désignation du concessionnaire et prévoira la réalisation des équipements du lot 4 en phase 1 de l'opération.

6.6 Le mémoire financier (pièce 6)

Sur la base du cadre financier joint au présent cahier des charges, le candidat devra remettre un mémoire financier dans lequel :

- Il explicitera les hypothèses sur la base desquelles il a déterminé le résultat final de l'opération.
- Il présentera le financement qu'il prévoit de mettre en place pour réaliser l'opération d'aménagement. Le candidat s'attachera à démontrer, par tout moyen qu'il jugera utile, que le financement de l'opération est structuré de manière appropriée et sécurisé.

Le candidat explicitera également de manière précise et au moyen des cadres de réponse transmis :

- Le montant et les conditions de calcul de la rémunération de l'aménageur.
- La nature et la hiérarchisation des risques ainsi que leur répartition financière, en cas de survenance, entre le concédant et le concessionnaire.
- Les livrables qu'il entend produire afin que le concédant puisse réellement exercer le contrôle financier de l'opération.

Le mémoire financier fera clairement apparaître les modes de calcul et les ratios pour chaque poste et en particulier la décomposition de la rémunération de l'aménageur en jour homme par profil d'intervenant. La proposition devra intégrer un lissage, sur la durée de l'opération, de la subvention de la ville aux équipements publics

L'établissement d'un bilan financier statique

Le candidat devra produire dans le cadre de son offre un bilan financier statique, selon le cadre joint. Il veillera, pour chacun des postes, à optimiser le bilan financier afin de maîtriser au mieux les coûts d'aménagement, sécuriser les recettes de cession, délimiter le risque économique de l'opération.

L'optimisation a donc pour objectifs principaux de :

- Equilibrer financièrement l'opération ;
- Ne pas recourir à une participation financière du concédant à l'équilibre financier de l'opération ;
- Proposer des produits fonciers et immobiliers à un prix acceptable pour tous les investisseurs et occupants ;

- Avoir des marges de manœuvre financières lors de la réalisation de l'opération.

Les pistes d'optimisation seront mises en exergue et justifiées par rapport aux modalités de mise en œuvre proposées.

Pour l'établissement de ce bilan financier, les candidats devront évaluer :

- L'ensemble des postes de dépenses prévisionnelles de l'opération. Il est attendu du candidat un engagement en termes de rachat foncier des terrains détenus par la ville et des propositions visant à réduire au maximum les frais financiers. Une clause de retour à meilleure fortune est attendue concernant le prix d'achat des terrains détenus par la ville, dont les modalités sont à décrire par les candidats.
- Les recettes prévisionnelles de l'opération. Etant entendu que le financement de l'opération sera assuré en partie par la commercialisation des terrains cédés, concédés ou loués, avec des droits à construire, les candidats doivent estimer les recettes de cession de charges foncières pour chaque programme immobilier, justifiées sur la base du prix de vente et de coûts de construction.

Le candidat fera en outre clairement apparaître la participation financière de la Ville au financement des équipements publics. Conformément aux principes de lien direct et de proportionnalité, la Ville financera la part du coût des équipements non induit par l'opération d'aménagement.

L'établissement d'un bilan financier dynamique (besoin en trésorerie et plan de financement)

La durée prévisionnelle de réalisation de l'opération d'aménagement a été estimée à 10 années. Cette durée peut être modifiée par les candidats, selon le rythme de commercialisation qu'il aura estimé. Elle sera définitivement fixée après discussion dans le traité de concession d'aménagement.

Le plan de financement fera clairement apparaître le montant :

- des emprunts à souscrire.
- des éventuels fonds propres ou avances en compte courant d'associés apportés par le concessionnaire.

La fiscalité (TVA)

Les projections financières prévisionnelles établies par l'EPT GOSB font apparaître une TVA résiduelle non récupérable. Le candidat devra être vigilant sur la fiscalité de l'opération et proposer des solutions pour éviter ou réduire cette situation.

La décomposition et la justification de la rémunération et la marge de l'aménageur

Le candidat complètera le cadre d'imputation des honoraires établi par l'EPT 12. Pour chacun des postes de dépense et de recettes, il précisera :

- La part variable et/ou la part forfaitaire par éléments de mission.
- L'assiette de calcul de la rémunération. Considérant que l'aménageur devra supporter une part substantielle du risque économique de l'opération, il est rappelé que l'aménageur doit se rémunérer substantiellement sur les recettes de cession et/ou le résultat de l'opération.
- Le montant maximum de la rémunération.
- Les modalités d'imputation en fonction de l'état d'avancement des différentes missions.

La répartition du risque économique de l'opération entre le concédant et le concessionnaire

Le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération. Pour cela, il complètera la grille de répartition des risques établie. Il précisera :

- La nature des risques qu'il aura identifiée, hiérarchisés,
- Le niveau de partage de chacun des risques entre le concédant et le concessionnaire, à l'exception des risques mentionnés dans le tableau pris en charge par le concessionnaire ;
- L'assiette de calcul financier de chacun des risques.

Cette grille de risques constituera une « photographie » des engagements réciproques et déterminera les responsabilités générales de chacune des parties dans la bonne réalisation du traité de concession d'aménagement et le maintien de l'équilibre économique initial. Elle sera annexée au traité de concession d'aménagement.

Le sort du déficit ou du boni de l'opération

Ce point est à définir par le candidat.

Devront figurer en annexe de la note :

- Cadre de bilan financier statique et dynamique(xls).*
- Cadre d'imputation des honoraires proposé (xls).*
- Cadre de répartition des risques proposé (xls).*

6.7 Projet de traité de concession d'aménagement (pièce 7)

La ville et l'EPT ont rédigé un projet de traité de concession d'aménagement (TCA) avec ses annexes.

Dans ce précontrat figurent :

- Des clauses-types obligatoires, en application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.
- Des clauses spécifiques résultant des arbitrages de la ville et de l'EPT sur les modalités de réalisation, de suivi et de contrôle de l'opération. Ces clauses ne peuvent être que précisées par le candidat.
- Des clauses à compléter par le candidat. Les candidats sont informés qu'ils ne peuvent compléter que les champs indiqués dans le projet de contrat.

Les différentes clauses du projet de TCA et de ses annexes peuvent donner lieu, de la part des candidats, à des propositions de modifications et/ou de compléments à condition toutefois que ces propositions de modifications et/ou de compléments

- Demeurent de portée limitée ;
- Ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de TCA et de ses annexes, ni n'en altèrent la nature. Il est, notamment, rappelé que les dispositions doivent garantir un partage du risque économique de l'opération, qui justifie la mise en œuvre de la procédure de passation au titre d'une concession d'aménagement ;
- Soient justifiés par l'intérêt de l'opération.

Toutes les propositions d'amendements au projet de traité devront être motivées et justifiées. Elles devront apparaître dans une note annexe qui reprendra chacune des propositions de modification en visant les articles en cause, et exposant brièvement les motifs de la proposition de modification., selon le cadre suivant :

Clause de l'article initial	Clause modifiée souhaitée	Justification

Les annexes du projet de TCA sont à établir par les candidats à l'exception de l'annexe que constitue le présent cahier des charges (et ses annexes). Le cahier des charges (et ses annexes) ne sont pas

modifiables par les candidats. Ils peuvent toutefois formuler des observations que l'EPT GOSB se réserve de prendre en compte.

En tout état de cause, le projet de TCA n'a aucun caractère définitif. Il pourra évoluer dans le cadre de la libre négociation qui sera engagée par l'autorité habilitée à négocier ou son représentant avec les candidats admis à négocier.

6.8 Note de synthèse (pièce 8)

Le candidat rédigera une note synthétique de son offre à destination des élus. Elle sera rédigée de manière claire, dans un discours non technique, afin qu'elle soit compréhensible par tous.





Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
SITE GARE DES 3 COMMUNES
DE LA ZAC MULTISITES LALLIER GARE DES 3 COMMUNES
Ville de L'Haÿ-les-Roses**

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'État par L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, le

Notifié par L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre à la Société, le

ENTRE

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, représenté par son Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du 29 juin 2019, transmise au préfet du département le (xxxxxxxxxxxxxx)

Désignée ci-après par « l'EPT » ou « le Concédant »

D'une part,

ET

La société dénommée (A COMPLETER), société par actions simplifiée au capital de (A COMPLETER) euros ayant son siège social à (ville A COMPLETER) (code postal A COMPLETER), (adresse A COMPLETER)

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de (A COMPLETER) sous le numéro A COMPLETER),

Représentée par Monsieur (Prénom NOM A COMPLETER), en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis sous seings privés le (date A COMPLETER) par Monsieur (Prénom NOM A COMPLETER),

Désignée ci-après par "l'Aménageur" ou « le Concessionnaire »

D'autre part

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
Article 1 - objet de la concession	9
Article 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS	11
2-1 – L'Établissement Public Territorial Grand orly-seine-bievre	11
2-2 - L'Aménageur	11
ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR	12
ARTICLE 3 bis - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	16
Article 4 - Date d'effet et durée de la concession	17
Article 5 - Propriété des documents	17
Article 6 - Assurances	17
Article 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
7. 1. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
7. 2. MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DU Concessionnaire	18
ARTICLE 8 - DOMICILIATION	19
Article 9 – EQUIPE PROJET - GOUVERNANCE – Suivi – EVALUATION de la réalisation de l'opération	20
PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	23
CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES	23
ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE	23
ARTICLE 10. 1. – PROPRIETES MAITRISEES PAR LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES	23
ARTICLE 10.2. – PARCELLES DEVANT ETRE MAITRISEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION	23
ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	24
11. 1. ACQUISITIONS AMIABLES	24
11. 2. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)	24
11. 3. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION	24
11. 4. MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS SITUES DANS LA ZAC	24
11. 5. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES	25
11.6. cession gratuite a action FONCIERE logement	25
CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT	26

Article 13 - PHASES de réalisation et Échéancier prévisionnel	26
14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES	27
14-2 – CONCEPTION	27
14-3 – Modalités de passation des contrats et marchés par l'aménageur	28
Article 15 - Maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris	28
ARTICLE 16 - Ouvrages devant être remis à l'EPT GOSB, à la Ville, aux concessionnaires et autres	28
16. 1. – CHANTIER	29
16. 2. – Opérations préalables à la réception (OPR)	29
16. 3. - ENTRETIEN DES OUVRAGES	30
16-4 - Mise à jour et récolement	30
16. 5. – REMISE D'OUVRAGE	30
16. 6. - ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 DU CGCT	32
ARTICLE 16. 7. - EFFETS DE LA REMISE DES OUVRAGES	33
ARTICLE 17 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	33
ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVÉS	33
CHAPITRE III – COMMERCIALISATION	34
ARTICLE 19 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS	34
19. 1. - OBLIGATIONS GÉNÉRALES	34
19. 2. - COMMERCIALISATION	34
19. 3. – COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION, OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS	36
19. 4. – convention d'association	37
19. 5. – convention DE PARTICIPATION	37
CHAPITRE IV – COORDINATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT AVEC LA CONCESSION DE CHAUFFAGE URBAIN	37
ARTICLE 20 – Obligation faite au concessionnaire	37
PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	38
Article 21 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	38
21. 1. – REMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR	38
21. 2. – PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS	38
21. 3. – FINANCEMENTS EXTERNES	38
21. 4. – PARTICIPATIONS FINANCIÈRES PUBLIQUES AU COUT DE L'OPÉRATION	39
21. 5. – AVANCE(S) DE TRÉSORERIE	40
21. 6. – IMPUTATION DES FRAIS de fonctionnement	40
Article 22 - comptabilité - comptes-rendus annuels – PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES	40
22. 1. – COMPTABILITÉ	40
22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL	41
22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS	42
22. 4. – MISE A DISPOSITION DES documents relatifs à l'opération	42
Article 23 - GARANTIE D'EMPRUNTS	42

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES	43
Article 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR	43
ARTICLE 25 – PENALITES	43
PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	44
ARTICLE 26 – EXPIRATION DE LA CONCESSION	44
ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION	44
27. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION	44
27. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES	44
27-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS	45
27-4 - REVERSEMENT D'UNE PARTIE DU BONI DE l'Operation	45
ARTICLE 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	45
28. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES	45
28. 2. – SUBROGATION	46
ARTICLE 29 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION	46
29. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE - RACHAT DE LA CONCESSION	46
29. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)	47
Article 29-3 causes de resiliation anticipée	49
ARTICLE 30 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE	49
ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	50
ARTICLE 32 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR	50
PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES	51
ARTICLE 33 – Clause de reexamen	51
33. 1. – principes generaux d'evolution du contrat	51
33.2 – Reexamen des conditions de la concession	51
33.3. - Procédure de réEXAMEN	52
ANNEXES CONTRACTUELLES	53

PREAMBULE

L'aménagement du secteur « Lallier – Gare des Trois Communes », sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses, s'inscrit dans une volonté de requalification de ce secteur de la commune,

A l'instar de ses homologues, le secteur « Lallier – Gare des Trois Communes » présente les problématiques récurrentes d'un grand ensemble :

- Un relatif enclavement ;
- Une absence de mixité sociale ;
- Des difficultés de gestion des espaces non bâtis ;
- Une armature commerciale et d'équipements publics insuffisante et devenue obsolète.

Afin de remédier à cette situation et d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier et pour tirer profit du potentiel de développement lié au prolongement de la ligne de métro 14 jusqu'à l'aéroport d'Orly et l'ouverture prochaine d'une station de métro, la ville de L'Haÿ-les-Roses, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et leurs partenaires se sont engagés dans un projet ambitieux de renouvellement urbain poursuivant les objectifs suivants :

- Contribuer à la redynamisation de cette partie du territoire ;
- Transformer un quartier d'habitat social en un véritable quartier de gare ;
- Créer une nouvelle centralité sur le quartier autour de la future station « Gare des Trois Communes », en complémentarité de celle du centre-ville,
- Agir sur les conditions de logement (réhabilitation et démolition de logements sociaux),
- Désenclaver le quartier par la création de nouvelles voies et requalifier la voirie et les espaces publics,
- Dynamiser l'activité économique au sein du quartier par le renforcement de l'offre commerciale et l'accueil d'entreprises ;
- Améliorer l'offre de services publics par l'installation de nouveaux équipements publics ;
- Inverser le processus de relégation spatiale.

Le projet retenu par l'ANRU lors du Comité National d'Engagement du 24 juin 2019 ainsi que l'opération connexe envisagée par la Société du Grand Paris (SGP) au-dessus des emprises de la gare comportent un programme estimatif global de construction d'environ 69 000 m² de surface de plancher qui se décompose de la manière suivante, environ, en :

	Lots Aménageur	Lots hors Aménageur	Total SDP (ZAC)
Programme de construction			
Logements	51 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP	54 000 m ² SDP
Commerces & act.	3 300 m ² SDP	485 m ² SDP	3 785 m ² SDP
Bureaux	0 m ² SDP	3 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP
Sous total	54 300 m² SDP	6 485 m² SDP	60 785 m² SDP
Equipements publics			
Groupe scolaire	4 800 m ² SDP		4 800 m ² SDP
Equipement sportif	2 700 m ² SDP		2 700 m ² SDP
Parking public	200 places		
Equipement proximité	800 m ² SDP		800 m ² SDP
Sous total	8 300 m² SDP		8 300 m² SDP
TOTAL	62 600 m² SDP	6 485 m² SDP	69 085 m² SDP

Il est également envisagé la réalisation d'un parking public en sous-sol de 200 places, d'une place et d'un square public.

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une étroite collaboration avec la Société du Grand Paris qui restera propriétaire de l'assiette foncière de la gare, de son parvis et de l'espace multimodal bordant le bâtiment de la gare dont les aménagements restent à sa charge, en plus de l'opération connexe de logements et d'activités prévue en surplomb de la gare.

L'ambition à terme est celle d'une nouvelle polarité à l'échelle de la ville, en résonance avec la polarité actuelle du centre-ville située de l'autre côté de la barrière autoroutière. Les liens entre ces deux polarités seront renforcés à travers notamment l'amélioration des déplacements et des interactivités.

Cette opération d'aménagement, d'une superficie d'environ 7 hectares, s'inscrit dans un cadre de renouvellement urbain plus large (NPNRU Villejuif / L'Hay-les-Roses) dans lequel 3 autres opérations sont en cours ou en projet de réalisation, à savoir :

- L'opération « Paul Hochart » à L'Hay-les-Roses, concédée, en cours de réalisation.
- La future ZAC « Lebon-Lamartine » à Villejuif, dont la procédure de désignation d'un aménageur est en cours.
- « Les Lozaites / Mermoz », à Villejuif, dont le projet est en cours de définition.

A cet effet, un protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Hay-Les-Roses et Villejuif a été signé en novembre 2017 puis le projet d'ensemble a été validé dans le cadre du Comité National d'Engagement du 24 juin 2019. Les partenaires signeront, début 2021, une convention avec l'ANRU reprenant les conditions de financement du projet de renouvellement urbain actées par le Comité National d'Engagement du 24 juin 2019

La Ville et l'EPT ont également décidé que ce projet de renouvellement urbain se ferait dans le cadre d'une ZAC pour permettre la réorganisation du foncier, assurer la cohérence d'ensemble du projet, assurer une démarche de qualité et maîtriser le programme d'urbanisation.

Cette ZAC revêt un caractère multisites intitulée « Lallier - Gare Trois Communes », d'une superficie d'environ 7 hectares, distinguant deux secteurs distincts :

- Un secteur ayant vocation à être entièrement démoli en vue de l'édification de nouvelles constructions, comprenant les emprises de la future gare de la ligne 14 : le secteur « Gare des Trois Communes » d'environ 5 hectares ;
- Un secteur destiné à être réhabilité : le secteur « Lallier » d'environ 2 hectares.



La présente concession d'aménagement ne porte que sur le site « Gare des 3 Communes » pour la réalisation d'une opération à vocation mixte et à maîtrise foncière partielle (5 hectares), l'aménagement du secteur dit Lallier, étant assuré en Régie.

L'étude d'impact du projet ainsi que le projet de dossier de création de la ZAC ont été soumis à la DRIEE le 13 août 2020. Un avis de l'autorité environnementale est attendu et l'ensemble de ces documents seront soumis à la participation du public par voie électronique au plus tard au cours du premier trimestre 2021. La création de la ZAC est projetée pour le premier trimestre 2021.

Par délibération du 8 octobre 2019, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a décidé du lancement de la concertation préalable à l'opération d'aménagement du secteur « Lallier – Gare des Trois Communes », défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation mises en œuvre.

L'EPT a approuvé le bilan de la concertation, par une délibération du (xxxxxxx), puis par une nouvelle délibération en date du (xxxxxxx) pour intégrer l'étude d'impact.

Par délibération du 25 février 2020, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre a décidé de lancer une procédure de consultation pour désigner le concessionnaire d'aménagement (l'Aménageur) en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur « Lallier – Gare des Trois Communes », dans un contexte complexe et multi-partenarial.

L'Aménageur a ainsi été désigné au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence qui, en application des dispositions des articles L.300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, fait une large place à la négociation.

Il en résulte que l'Etablissement Public territorial (EPT) transfère à l'Aménageur, qui l'accepte, la charge partielle des études et concède la réalisation de l'opération d'aménagement dont le principe, le programme, et la délimitation ont été définis dans le dossier de consultation de la concession d'aménagement, transmis aux candidats dans le cadre de la procédure de choix du concessionnaire et de la proposition retenue à l'issue de cette procédure.

La présente concession d'aménagement, issue des discussions qui ont eu lieu au cours de la procédure de consultation, est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre, et de la Ville de L'Hay-les-Roses.

Suivant délibérations du Conseil municipal en date du () et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre en date du (), l'Aménageur a été désigné lauréat de la consultation et le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre a été autorisé à signer le traité de concession.

PROJET

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION

En application de l'article L. 300-1 et suivants du Code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre, à la demande de la ville de l'Hay-les-Roses, concède à l'Aménageur, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement du « Site Gare des 3 Communes », telle qu'elle est décrite dans la présente concession et ses annexes.

L'Aménageur réalisera, dans le cadre du présent traité de concession, l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces publics, d'équipements publics de superstructure, et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Cette opération devra s'inscrire dans le cadre d'une étroite collaboration avec la Société du Grand Paris qui restera propriétaire de l'assiette foncière de la gare, de son parvis et de l'espace multimodale dont les aménagements restent à sa charge.

Le programme de construction confié à l'Aménageur sur le site « Gare des Trois Communes » est d'environ 69 000 m² de surface de plancher (SDP) dont 54 000 m² de logements (comprenant une part de logements sociaux), 3 000 m² de bureaux et 3 785 m² d'activités et de commerces.

Le programme se décompose de la manière suivante :

	Lots Aménageur	Lots hors Aménageur	Total SDP (ZAC)
Programme de construction			
Logements	51 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP	54 000 m ² SDP
Commerces & act.	3 300 m ² SDP	485 m ² SDP	3 785 m ² SDP
Bureaux	0 m ² SDP	3 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP
Sous total	54 300 m² SDP	6 485 m² SDP	60 785 m² SDP
Equipements publics			
Groupe scolaire	4 800 m ² SDP		4 800 m ² SDP
Equipement sportif	2 700 m ² SDP		2 700 m ² SDP
Parking public	200 places		
Equipement proximité	800 m ² SDP		800 m ² SDP
Sous total	8 300 m² SDP		8 300 m² SDP
TOTAL	62 600 m² SDP	6 485 m² SDP	69 085 m² SDP

Les 51.000 m² SDP de logements sont répartis de la manière suivante :

- 38 100 m² de logements en accession à la propriété
- 6 500 m² de logements sociaux (I3F)
- 6 400 m² de logements (ACTION LOGEMENT)

Les équipements publics dont la réalisation est confiée à l'Aménageur sont les suivants :

- Un groupe scolaire de 25 classes pour environ et à titre indicatif :
 - o 4 800 m² SDP pour l'école maternelle et primaire et le pôle d'accueil de loisir sans hébergement
 - o Environ 600 m² de Surface Utile seront dédiés à la restauration et 520 m² Surface Utile dédié au périscolaire
 - o 3 500 m² environ seront dédiés aux espaces extérieurs,
- Un équipement sportif d'environ 2 700 m² SDP,
- Un équipement de proximité de 800 m² SDP,
- Un parking public d'une capacité de 200 places.

L'Aménageur se voit confier les aménagements (travaux de voirie, de réseaux et d'espaces verts) pour une superficie d'environ 20 000 m² d'emprise, dont la réalisation d'une place publique et d'un square public.

L'aménageur devra prévoir la démolition du groupe scolaire existant, du gymnase, de la galette commerciale et éventuellement des modulaires abritant la chapelle et la maison de quartier en cas de non reprise de ces derniers par la SGP.

Préalablement à la démolition des bâtiments scolaires, le futur concessionnaire doit prévoir la mise en place de bâtiments provisoires accueillant un office de restauration, une salle de restauration pour les maternels et une salle de restauration pour les élémentaires. Ces bâtiments doivent pouvoir accueillir 15 classes :

- 6 classes maternelles avec un service à table (sur une base de 30 élèves par classe)
- 9 classes élémentaires avec 2 services en self (sur une base de 27,5 élèves par classe)

La démolition des 3 bâtiments de logements et le relogement préalable des occupants seront assurées par le bailleur I3F qui cèdera au concessionnaire ses terrains compris dans le périmètre de la concession d'aménagement y compris le bâtiment regroupant les commerces.

Le tout conformément au programme des équipements publics présenté dans le cahier des charges de la consultation figurant en annexe (**annexe F**) et dans les annexes G et H de la présente convention.

Les éléments programmatiques des travaux de construction et d'aménagement confiés à l'Aménageur seront précisés dans le cadre de la réalisation du programme technique détaillé desdits équipements relevant uniquement de la compétence de la Ville, et dont les études ont été préalablement diligentées par cette dernière, et seront restitués avant lancement de la conception-réalisation.

Ce programme technique détaillé détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de chacun des ouvrages qu'il s'agisse de la Ville, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales [le cas échéant].

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

2-1 – L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY-SEINE-BIEVRE

Conformément aux dispositions de la délibération du Conseil territorial en date du 18 décembre 2018 relative au transfert de la compétence aménagement, l'EPT est compétent pour conclure les concessions d'aménagement sur son territoire.

Pour l'exécution de la présente concession, M. le Président ou son représentant est la personne compétente pour représenter l'EPT et notamment, après consultation et avis conforme de la ville de l'Hay-les-Roses, pour donner l'accord de l'EPT sur les avant-projets et projets d'exécution, sur les attributaires des terrains conformément à l'article 19 des présentes et sur les remises d'ouvrages.

Le suivi et le contrôle de la réalisation de l'opération, objet de la présente concession, sont co-assurés par la direction générale adjointe du Développement territorial de l'EPT, et le Pôle de Développement Economique et Urbain de la Ville de L'Hay-les-Roses.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations de la présente convention doivent être exclusivement adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et adressées en copie à la ville de l'Hay-les-Roses.

2-2 - L'AMENAGEUR

Pour l'exécution des missions confiées à l'Aménageur, celui-ci est représenté par Monsieur (Prénom NOM A COMPLETER) qui est habilité à engager la responsabilité de l'Aménageur.

Toutes transmissions écrites doivent être exclusivement adressées à :
Monsieur (Prénom NOM A COMPLETER)
(adresse A COMPLETER)

ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur a pour missions :

a) **le rachat à l'amiable, auprès de la Ville, de la Société du Grand Paris et du bailleurs social I3F des biens immobiliers** bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, et nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, ou, après accord de l'EPT et de la Ville, non compris dans le périmètre de la ZAC mais nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que **la gestion des biens acquis** :

- Procéder en priorité à des négociations foncières préalables aux acquisitions. ;
- Assurer la gestion fine des acquisitions foncières pour maintenir dans un premier temps les activités en place et limiter les expropriations ;
- Si aucun accord amiable n'a pu être recueilli entre l'Aménageur et les propriétaires concernés, mettre en œuvre la procédure d'expropriation, après accord de la ville et de l'EPT.
- Prendre en charge et piloter l'enquête parcellaire et la phase judiciaire de l'expropriation ce qui comprend notamment l'établissement, aux frais de l'opération, de tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité ;
- Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, exercer le droit de préemption urbain ou le droit de préemption renforcé, dont il reçoit délégation, par le présent contrat, sur le périmètre de l'opération ;
- Evincer les commerces présents dans le périmètre de l'opération dont les murs commerciaux sont acquis auprès d'I3F.

b) **de procéder aux études** nécessaires à la mise en œuvre du projet, qu'il s'agisse des études rendues nécessaires pour la conduite des procédures réglementaires auxquelles le projet sera soumis, ou des études préalables à la réalisation des travaux et aménagements dont notamment :

- Reprise, si nécessaire, des études AVP formalisées précédemment sous maîtrise d'ouvrage Ville de L'Haÿ-les-Roses ou EPT Grand-Orly Seine Bièvre et réalisation des études programmatiques, foncières et techniques permettant, en liaison avec les services de l'EPT et de la Ville, et sur les bases du dossier de création de la ZAC restant à la charge de l'EPT et compte tenu des études déjà réalisées mentionnées dans le cahier des charges figurant en annexe (**annexe F**), les élaborations éventuelles du dossier Loi sur l'eau, de tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité ;
- Constituer les relatifs au montage juridico-opérationnel retenu par le concédant ;
- Participer activement à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC à la charge de l'EPT et apporter l'ensemble des éléments nécessaires. A ce titre, l'Aménageur aura la charge de l'actualisation de l'étude d'impact ;
- Réaliser des études préalables nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction (diagnostics des bâtiments, diagnostic et fouilles archéologiques, assainissement, études techniques de voirie, dépollution...); Réalisation du suivi et coordination des études de maîtrise d'œuvre urbaine nécessaires à la réalisation de l'opération, comprenant la coordination entre les concessionnaires, futurs gestionnaires des réseaux : compte tenu des études conduites antérieurement, l'Aménageur devra mener à bien les études de maîtrise d'œuvre PRO-DCE (+ mission VISA si EXE réalisés par les entreprises) afin de finaliser le projet d'aménagement ;
- Préparation et passation des contrats ou marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R 300-12 et R 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du Concédant conformément à l'article 14 des présentes ;
- Prise en charge du renforcement ou de l'extension des réseaux concessionnaire dont dépend le périmètre de la concession dans le secteur de la ZAC ;

- Réalisation de toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer à la Ville et à l'EPT avant tout engagement, toutes les modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Soumettre le rendu final de chacune de ces étapes à l'agrément de la ville et de l'EPT, en préparant cet agrément en collaboration étroite avec les services de celle-ci et les différents partenaires concernés ;

c) **de démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement :

- Réalisation des opérations courantes préalables à toute démolition (contact des gestionnaires, concessionnaires, etc.) ;
- Démolition des bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, dont notamment une galette commerciale, un groupe scolaire de 29 classes, un gymnase et, le cas échéant, deux bâtiments provisoires financés par la SGP pour déplacer une Chapelle et une maison de quartier ;
- Excepté la démolition des 3 bâtiments de logements locatifs sociaux appartenant au bailleur I3F qui procède lui-même à cette opération de démolition. Préalablement à la démolition des bâtiments scolaires, mise en place de bâtiments scolaires provisoires accueillant un office de restauration, une salle de restauration pour les maternels et une salle de restauration pour 15 classes élémentaires.

d) **d'aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération, à savoir notamment :

- Aménagement des sols ;
- Réalisation des équipements publics d'infrastructures propres à l'opération, destinés à être remis à la Ville ou à l'EPT, le cas échéant aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- Réalisation de l'ensemble des équipements publics de superstructure ;
- Procéder à la mise en place de locaux scolaires provisoires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ;
- Coordination avec les concessionnaires, futurs gestionnaires des réseaux,
- Remise aux collectivités, après leur achèvement, des voiries, réseaux, emprises et équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- De façon générale, de réaliser tous les équipements concourant à l'opération d'aménagement et inhérents à son bon fonctionnement, intégrés au projet de programme des équipements publics précisé au cahier des charges de la présente concession, en conformité avec les modalités prévisionnelles de financement de l'opération figurant en **annexe A**.

e) **de procéder** dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R.300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et en associant le Concédant conformément à l'article 14 des présentes, à la constitution des équipes pluridisciplinaires en vue de la conception et puis la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure dont il a la maîtrise d'ouvrage.

A ce titre, le concessionnaire mettre en œuvre, dès sa désignation, la procédure de conception – réalisation pour le groupe scolaire, le gymnase et le parking public afin que ces équipements soient livrés au plus tard en 2025

- **de procéder** à l'établissement et au contrôle du respect des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et de leurs annexes architecturales et environnementales, du suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et du bon déroulement des différents chantiers.

Les missions de maîtrise d'œuvre urbaine consisteront notamment en :

- L'élaboration des documents réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet et relevant de sa responsabilité ;

- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- Sur la base des besoins exprimés par le Concédant et par la Ville, ainsi que du futur programme issu du descriptif sommaire joint au dossier de consultation, la conception et le suivi d'exécution des équipements publics (infrastructure et superstructure) dont il a la maîtrise d'ouvrage ;
- Le suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et du bon déroulement des différents chantiers ;
- La participation à la concertation avec les habitants ;
- La rédaction d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUPE) pour l'ensemble du projet ; la participation à la rédaction des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) intégrant notamment les obligations pour les opérateurs de se raccorder au réseau de chauffage urbain ;
- A travers la désignation d'un architecte coordonnateur présent sur la durée totale de réalisation de l'opération, le contrôle de la cohérence globale du projet, passant notamment par le respect des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et de leurs annexes architecturales et environnementales et l'instauration d'un dialogue entre les différents intervenants sur la zone ;

f) **de commercialiser** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer aux divers utilisateurs agréés par l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre :

- Le cas échéant, consulter des promoteurs, constructeurs et opérateurs sociaux qui construiront sur la zone dans les conditions prévues à l'article 19 du présent Traité de concession ;
- Commercialiser des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ;
- Concéder ou louer aux divers utilisateurs agréés par l'EPT ;
Accompagner les promoteurs dans la mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;
- Mettre en œuvre toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ;
- Préparer et signer tous les actes nécessaires à la commercialisation des lots ;
- Imposer à tous les opérateurs de la zone de raccorder leur(s) bâtiment(s) au réseau de chauffage géothermie (par le biais des CCCT) ;

g) **d'assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- Passer les contrats ou marchés de travaux, d'études de prestations et de maîtrise d'œuvre dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du concédant ;
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- Mettre en place une organisation des chantiers de nature à perturber le moins possible le fonctionnement des équipements publics et à limiter les nuisances.
- Au titre de l'organisation du chantier :
 - Edicter un règlement de chantier adapté à une intervention en site occupé qui sera cohérent avec la charte chantier de la Ville.
 - Prévoir un plan d'accès des engins de chantier qui évite les parties déjà habitées ;
 - Mettre en place une signalétique adaptée pour assurer la sécurité des piétons ;
 - Maintenir, sauf impossibilité avérée, l'ensemble des accès et cheminements existants ;
 - Assurer l'entretien du site à compter de la prise de possession des biens jusqu'à leur rétrocession à la collectivité.

- Agir de manière coordonnée avec la Société du Grand Paris (SGP) qui porte un projet de constructions connexes en lien avec la future gare accueillant le métro de la ligne 14 Sud afin de faire émerger un projet urbain cohérent et adapté au territoire, et de veiller à la cohérence globale de l'opération d'aménagement en termes de planning, d'organisation de chantier et de libération des terrains à construire ;
- Etablir ou faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages et missions dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté ;
- Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement ;
- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
- Mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la réalisation des travaux et équipements ;
- Retenir les moyens juridiques adaptés pour l'occupation d'ensemble immobilier recueillant diverses fonctions ;
- Assurer la remise des équipements aux services gestionnaires et permettre la clôture de l'opération par l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre.

h) **de négocier** les conventions de participations qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis le terrain de l'Aménageur en application de l'article L 311.4 du code de l'urbanisme.

i) **de négocier** et conclure les conventions d'associations en application de l'article L 311.5 du code de l'urbanisme

j) **accompagner** l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre à la reconversion des locaux commerciaux situés sur le site Lallier non concédé. L'aménageur devra mener des études au niveau AVP présentant des scénarii de reconversion des locaux commerciaux situés sur la partie de la ZAC non concédée.

k) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de l'EPT et de la Ville sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3 bis - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le Concedant s'engage pour sa part à :

- Mettre en œuvre l'ensemble des moyens dont il dispose, dans les limites de son rôle de Concedant, pour accompagner la réalisation de l'opération d'aménagement notamment en accomplissant tous les actes et formalités s'imposant à lui pour que soient instruites et délivrées les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Céder à l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire et s'assurer de la cession par la Ville au concessionnaire des terrains dont elle est propriétaire aux conditions prévues aux présentes, et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement telle que l'Aménageur l'a envisagée au jour de la signature du présent traité de concession ;
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures diverses nécessaires à la réalisation de l'opération lorsque ceux-ci sont complets et conformes aux prévisions des présentes ;
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant, après avis conforme de la ville de l'Hay-les-Roses, toute modification à apporter, le cas échéant, nécessaires en matière de PLU en vue de faire évoluer ce dernier pour permettre la réalisation de l'opération. Pour ce faire, l'Aménageur lui remettra tous les éléments utiles pour faire évoluer le PLU en vue de la réalisation de l'opération et l'assistera dans cette mission ;
- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics visés au programme joint en **Annexe G** sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 16 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Pour ce faire, l'Aménageur lui remettra tous les éléments utiles pour l'obtention de cet accord et l'assistera dans cette mission (par exemple : participation aux réunions) ;
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur et sous réserve que le Concedant dispose de tous les éléments nécessaires pour ce faire (notamment au regard de ceux exigés à l'article 27.1 du présent Traité et devant être remis par l'Aménageur).

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Aménageur de cette notification.

La durée de la concession est fixée à (10 ans) à compter de sa date de notification du contrat.

(Pour rappel : cette durée de 10 ans est prévisionnelle. Cette durée pourra faire l'objet d'une discussion au moment des négociations et en conséquence varier, dans les limites fixées par le Concédant, étant précisé que la durée proposée devra, en tout état de cause, être établie conformément aux dispositions de l'article L. 3114-7 du Code de la commande publique)

Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les mêmes conditions que celles de la présente concession d'aménagement, étant formellement et expressément précisé que le Concédant garde la faculté de refuser cette prorogation si le ou les retards sont dus aux seuls et uniques torts de l'Aménageur.

Au cas où l'ensemble des missions de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la convention d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de la constatation de cet accomplissement.

La présente convention ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviendront immédiatement la propriété de l'EPT et de la Ville, chacun pour ce qui le concerne, qui peut les utiliser pour les besoins de l'opération sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

Chacune des parties s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours du présent traité par l'autre Parties, sauf en cas d'accord exprès de cette partie.

Dans ce dernier cas, l'Aménageur s'engage à faire reprendre cet engagement par les personnes auxquelles les documents seraient communiqués.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

D'une manière générale, l'Aménageur devra :

- Souscrire personnellement les assurances nécessaires pour couvrir intégralement les responsabilités nées de l'exécution de la concession d'aménagement ;
- Imposer et vérifier que tous les autres intervenants dans cette concession souscriront les assurances nécessaires à la couverture de ces responsabilités.

Il devra, à titre personnel, notamment souscrire :

- Une assurance responsabilité civile exploitation ;
- Une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant la totalité des activités qu'il choisira d'exercer personnellement dans la concession d'aménagement ;
- Une assurance responsabilité civile du fait des biens (notamment immeubles et terrains).

L'Aménageur communiquera à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, au plus tard dans le mois suivant la notification de la concession et par la suite au plus tard le 30 mars de chaque année, une copie des polices d'assurance souscrites.

Le Concessionnaire devra également veiller à ce que l'ensemble des intervenants, quelle que soit leur qualité, souscrivent :

- Les assurances habituellement souscrites dans leur domaine d'intervention et a minima une assurance couvrant leur responsabilité civile professionnelle ;
- Les assurances couvrant leur responsabilité décennale pour les entreprises qui en seront redevables.

ARTICLE 7 - CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession est conclue *intuitu personae*.

7. 1. CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, sous quelque forme que ce soit, doit faire l'objet d'un agrément écrit et préalable du Concédant.

Par cession de la convention, on entend tout remplacement du Concessionnaire par un tiers à la convention en cours d'exécution.

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs (notamment par scission ou fusion) au profit d'un tiers

Toute cession totale ou partielle de la convention sera interdite, à moins d'un accord préalable exprès de l'EPT qui vérifiera notamment si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer les prestations objet de la convention conformément aux obligations contractuelles. Faute par l'Aménageur de se conformer à cette obligation, il encourt la résiliation de la concession d'aménagement, dans les conditions prévues par l'article 29-2 de la présente concession [résiliation sans indemnité].

L'EPT disposera, pour se prononcer, d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'agrément de cession, qui devra être formulée par le Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et contenir toutes les justifications nécessaires. Le Concessionnaire ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

Un avenant de transfert signé conjointement par l'EPT, le nouveau et l'ancien concessionnaire, viendra matérialiser les conditions de cet accord, étant toutefois rappelé que la cession de la convention doit s'entendre de la reprise pure et simple, par le cessionnaire qui constitue son nouveau titulaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant de la convention. La cession ne saurait donc être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la convention tels que la durée, les conditions financières ou la nature des prestations.

7. 2. MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DU CONCESSIONNAIRE

La présente concession d'aménagement est consentie à l'Aménageur en considération de la composition actuelle de son capital social. L'Aménageur s'engage à procéder à l'information écrite et préalable de l'EPT dont l'accord est requis, par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dès qu'il en aura connaissance, de la modification de la répartition de son capital social entraînant un changement de ce contrôle.

Pour les besoins de l'alinéa précédent, une entité sera réputée contrôler la société si elle détient directement ou indirectement au moins 30 % des actions de ladite société et au moins 30 % des droits de vote lors des assemblées d'actionnaires (ou son équivalent) de ladite société.

Un tel changement de contrôle réalisé sans en avoir informé l'EPT par écrit au préalable constitue un manquement grave de l'Aménageur pouvant donner lieu à la résiliation pour faute de la concession d'aménagement.

Les modifications suivantes affectant la situation du Concessionnaire sont également subordonnées à l'autorisation préalable de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre :

- La forme juridique du Concessionnaire ;
- La répartition, le cas échéant, du capital social du Concessionnaire tel qu'il l'aura précisé dans son offre, si la modification envisagée :
 - Affecte 5% au moins du montant de son capital ou ;
 - Fait perdre à l'un des associés sa qualité d'associé majoritaire ou,
 - Érige un associé minoritaire en associé majoritaire ou,
 - Confère à un associé une minorité de blocage,

Saisie d'une demande du Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé réception, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître sa décision.

En l'absence de réponse de sa part dans ce délai, son autorisation doit être regardée comme refusée.

La méconnaissance de ces dispositions entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 29.2 de la présente concession (résiliation sans indemnité).

De la même façon, dans l'hypothèse où l'EPT estime que les garanties professionnelles apportées par le nouvel actionnariat sont insuffisantes, la présente concession pourra être résiliée de plein droit si bon semble à l'EPT, dans un délai de trois mois après réception du courrier informant la collectivité.

ARTICLE 8 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou par la Ville sous forme de subvention de participation à l'Aménageur en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert :

Etablissement bancaire : A COMPLETER

N° de compte : A COMPLETER

Clef RIB : A COMPLETER

Code banque : A COMPLETER

Code guichet : A COMPLETER

Les sommes à régler par l'Aménageur à la Ville de L'Haÿ-les-Roses seront versées au comptable du Trésor. Les sommes à régler par l'Aménageur à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre seront versées au comptable du Trésor.

L'Aménageur informera par lettre recommandée avec accusé de réception l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de toute modification de sa domiciliation bancaire.

ARTICLE 9 – EQUIPE PROJET - GOUVERNANCE – SUIVI – EVALUATION DE LA REALISATION DE L'OPERATION

9.1. EQUIPE PROJET

L'Aménageur a, pour son offre, présenté une équipe avec des personnes nommément désignées selon des fonctions données, en vue d'assurer la bonne exécution de la concession (**annexe E**).

Si l'une ou plusieurs de ces personnes ne sont plus en mesure de remplir leurs fonctions, l'Aménageur doit en aviser immédiatement le Concédant et prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la bonne exécution des prestations ne s'en trouve pas compromise.

A ce titre, obligation lui est faite de désigner un remplaçant et d'en communiquer le nom et les titres au Concédant dans un délai de d'un mois à compter de la date d'envoi de l'avis dont il est fait mention à l'alinéa précédent.

9.2. GOUVERNANCE DE L'OPERATION

L'Aménageur s'engage à mener l'opération en partenariat étroit avec la Ville de L'Hay les Roses, qui sera l'interlocuteur principal du futur concessionnaire, et l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre.

A ce titre, et afin d'assurer une information permanente de la ville et de l'EPT et des différents partenaires de l'opération, l'Aménageur s'engage à mettre en œuvre la méthodologie de travail collaborative suivante : **(A COMPLETER** ou / décrite dans son offre (**annexe E**)

(Pour rappel : il convient de compléter cette clause en tenant compte des exigences fixées à l'article 5.1 « Gouvernance de l'opération » du Cahier des Charges)

Au titre du travail collaboratif, l'Aménageur s'engage à participer aux instances de pilotage et de coordination partenariale suivantes :

- « Comité décisionnel » tous les trimestres afin de prendre les décisions nécessaires aux choix stratégiques de l'opération. Ce comité sera composé du représentant du Concédant avec les services des Collectivités et de l'Aménageur.
- « Comité stratégique » afin de fixer les objectifs, valider les orientations, les phases clés de l'opération et contrôler le déroulement financier. Ce comité sera composé des représentants des élus, des services des Collectivités, de l'Aménageur et des promoteurs.
- « Comité opérationnel » afin de mettre en œuvre les actions nécessaires au bon déroulement de l'opération, garantir la cohérence et la coordination des différents intervenants. Ce comité sera composé des services du concédant, de la ville de L'Hay-les-Roses et de l'Aménageur.

Cette méthodologie de travail intégrera l'environnement projet, à savoir le projet gare ainsi que les modalités liées au projet NPNRU intercommunal. L'Aménageur participera notamment aux réunions avec l'ANRU dans le cadre du pilotage du NPNRU « Villejuif / L'Hay-les-Roses », conformément au schéma de gouvernance NPNRU.

L'Aménageur s'engage également à :

- Favoriser l'appropriation de l'opération par le territoire, ses riverains et ses usagers ;
- Nouer un partenariat opérationnel et efficient avec la Société du Grand Paris et avec I3F ;
- Proposer une stratégie et des actions de concertation et de participation du public et de communication qui devront être arrêtées en lien avec la ville et l'EPT.
- Mettre en place un système de maîtrise et de traçabilité de l'ensemble des documents réglementaires et contractuels, nécessaires à la maîtrise d'ouvrage et à la collaboration avec les autres intervenants sur l'opération, se rattachant à l'exécution de l'opération d'aménagement.

9.3. SUIVI ET EVALUATION DE L'OPERATION

9.3.1. Suivi et évaluation de l'opération d'Aménagement sur un plan technique et administratif

Au titre de la gestion technique et administrative de l'opération d'aménagement, l'Aménageur définit et met en place un processus de suivi et d'évaluation tout au long de l'opération, afin de garantir que celle-ci s'inscrive à chaque phase et dans chacune de ses dimensions, dans un processus continu de prise en compte des objectifs poursuivis et de leurs atteintes.

A ce titre, l'Aménageur établit un document de suivi opérationnel contenant, au minimum, les informations suivantes :

- L'identification et le suivi :
 - o Des objectifs de l'opération ;
 - o Des actions associées aux objectifs ;
 - o Des indicateurs associés aux objectifs ou à ces actions opérationnelles.
- Les justifications de l'atteinte ou non des objectifs/indicateurs ;
- Une planification de l'opération faisant apparaître les différentes étapes, leur durée, leur enchaînement, les jalons à respecter, les chemins critiques, les tâches et responsabilités de chacun.
- Les arbitrages stratégiques arrêtés en Comité de Pilotage ;
- Les actions de pilotage engagées par le concessionnaire et leur résultat.

Le cadre et le contenu de ce document seront convenus d'un commun accord entre le Concédant, la Ville de L'Hay-les-Roses et le Concessionnaire, lors du premier Comité Opérationnel.

Ce document de suivi opérationnel est mis à jour de manière périodique, a minima semestriellement.

L'Aménageur doit s'assurer de l'adéquation des objectifs et des moyens avec les exigences légales et réglementaires applicables à l'opération, ainsi que de leur faisabilité économique et technique et de leur acceptabilité.

L'Aménageur rend compte au Concédant et à la Ville de l'Hay-les-Roses du respect des obligations définies au présent article dans le cadre du Comité Opérationnel mentionné à l'article 9.2 de la présente concession.**9.3.2. Suivi et évaluation de l'opération d'Aménagement sur un plan financier**

Au titre de la gestion financière de l'opération d'aménagement, l'Aménageur s'engage à :

- Produire à chaque Comité Stratégique mentionné à l'article 9.2 de la présente concession, un état financier de l'opération,
- Produire le compte rendu financier et comptable annuel de l'opération mentionné à l'article 22.2 de la présente convention.

PROJET

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES

ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE

L'opération s'étend sur environ 5 hectares dont xxxxxxxxxx m² de parcelles cadastrées.

ARTICLE 10. 1. – PROPRIETES MAITRISEES PAR LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

La Ville de L'HaÏ-les-Roses est propriétaire des terrains suivants du périmètre de l'opération, au jour de la signature de la présente concession :

Références cadastrales	Superficie	Nature des terrains
I70	13 310 m ²	Groupe scolaire et Gymnase
J57	2 350 m ²	Chapelle et Maison de quartier
TOTAL	15 660 m²	

S'agissant des dépendances du domaine public, lesdits biens feront l'objet d'un déclassement et d'une désaffectation préalablement à leur acquisition si nécessaire.

ARTICLE 10.2. – PARCELLES DEVANT ETRE MAITRISEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION

Références cadastrales	superficie	propriétaire	Nature des terrains
J56/partie	8 278 m ²	I3F	bâtiments
J53 /partie	11 758 m ²	I3F	bâtiments
I71/partie	1512 m ²	SGP	
TOTAL	21 548 m²		

ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession est exécutoire, l'Aménageur peut procéder prioritairement à l'amiable, ou par voie de préemption ou éventuellement par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, volumes ou droits immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération.

11. 1. ACQUISITIONS AMIABLES

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération et nécessaires à sa mise en œuvre.

S'agissant des biens provenant de la Ville, les cessions interviendront après avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

S'agissant des biens provenant d'Immobilière 3F, A titre d'information, la maquette financière de l'ANRU a valorisé les terrains appartenant à I3F de la manière suivante :

- Terrain d'assiette des futurs équipements communaux : 2 200 000 euros
- Terrain des bâtiments de logements : 3 455 000 euros

Le terrain d'assiette de la galette commerciale est estimé à 1 227 000 euros. Des frais éventuels d'évictions, basés sur les derniers chiffres d'affaires connus ont été estimés à 2 500 000 euros par I3F.

11. 2. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

L'Aménageur sollicitera la déclaration d'utilité publique à son bénéfice.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité.

La procédure d'expropriation sera utilisée dans les cas où aucun accord amiable ne pourra être trouvé.

11. 3. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre délègue au Concessionnaire son droit de préemption urbain ainsi que, le cas échéant, son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération.

L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire.

L'Aménageur doit notifier à la l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre une copie de chaque acte de préemption ou d'acquisition, en vue de son inscription sur le registre des préemptions.

11. 4. MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS SITUES DANS LA ZAC

L'Aménageur s'engage auprès de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville à acquérir les immeubles bâtis ou non bâtis qui feraient l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme.

En cas d'accord amiable entre le propriétaire et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville, celle-ci s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par elle.

11. 5. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

L'Aménageur présente le 30 mars de chaque année à la Collectivité les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation dans une partie spécifique du compte rendu financier annuel prévu à l'article 22 du présent traité.

De façon générale, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

11.6. CESSION GRATUITE A ACTION FONCIERE LOGEMENT

Conformément au Compte Rendu du Comité National D'engagement du 24 juin 2019 figurant en annexe du Cahier des Charges (**annexe F**), en contreparties des subventions qui lui sont allouées, l'Aménageur cède à ACTION FONCIERE LOGEMENT 6.400 m2 de SDP, à titre gratuit, selon les modalités prévues par ledit Comité National d'Engagement.

ARTICLE 12 – PROTECTION DES OCCUPANTS

Lorsque pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert par voie d'expropriation des terrains et immeubles occupés, il assure en liaison avec la Ville (et notamment le service Habitat) les évictions ou le relogement et le transfert définitif ou provisoire de leurs éventuels occupants, dans les meilleures conditions de rapidité, conformément à la législation en vigueur, notamment les articles L. 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme et L. 423-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le transfert de propriété à son profit et leur démolition ou réutilisation effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Ville ou sur proposition de l'Aménageur et en accord avec la Ville, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des terrains et immeubles acquis par l'Aménageur incombe à ce dernier et son coût est imputé au bilan.

L'état d'occupation des terrains cédés par la Ville à l'Aménageur conformément à l'article 10.2 ci-dessus, est fourni par la Ville au jour de la signature du présent traité.

CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT

ARTICLE 13 - PHASES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'aménagement et l'équipement du secteur « GARE DES 3 COMMUNES » sont exécutés conformément à l'échéancier de réalisation figurant en **annexe C** (qui a été établi par l'Aménageur) qui tient compte des exigences exprimées par le concédant dans le cahier des charges.

Le non-respect des délais figurant dans cet échéancier (délai global et délais intermédiaires) est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 25 des présentes.

La durée prévisionnelle des études jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est de **(A COMPLETER)** mois à compter de la signature des présentes.

L'Aménageur s'engage à commencer les travaux portant sur la réalisation des équipements conformément au calendrier annexé aux présentes (**annexe C**). Le non-respect de ces délais, est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 25 des présentes. Le commencement des travaux est réputé entrepris à la date figurant dans le premier ordre de service délivré par l'Aménageur, de débiter les travaux.

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale.

Il lui appartient d'établir ou faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements dont il assure la maîtrise d'ouvrage et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Il rend compte annuellement de l'état d'avancement et du respect du calendrier, à travers les comptes-rendus prévus par l'article 22.

Les délais exprimés dans l'échéancier de réalisation seront, de plein droit, majorés des jours de retard consécutifs à un ou de cas de force majeure et/ou une cause légitime dès lors que ces derniers auront effectivement impactés l'échéancier de réalisation. La charge de la preuve de la survenance d'une cause légitime et de son impact sur l'échéancier incombe à l'aménageur.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, seraient considérés comme causes légitimes la survenance de l'un quelconque des événements ci-après, savoir :

- le retard, pour un fait non imputable à l'Aménageur, dans l'approbation du programme des équipements publics, ou l'annulation contre une délibération du Concédant ou de tout autre Collectivité compétente intéressant l'opération d'aménagement ;
- la non obtention d'une autorisation administrative définitive nécessaire à la réalisation des travaux pour un fait non imputable à l'Aménageur ;
- les intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du Code du travail pendant lesquelles le travail aura été retardé sur le chantier, précision étant faite que seront limitativement considérées comme intempéries, les journées décomptées sur la base du justificatif mensuel des retards dus aux intempéries publié par la Fédération Française du Bâtiment. Il en sera justifié par la communication d'une attestation du maître d'œuvre qui confirmera que le chantier a été retardé pendant un nombre de jours qu'il précisera, en conséquence d'intempéries qu'il décrira ; l'EPT pourra à cet égard réclamer des justificatifs complémentaires ;
- la grève générale ou particulière à une ou plusieurs entreprises du secteur du transport et de l'énergie notamment ;
- les découvertes archéologiques, en cours de travaux, et la prescription de fouilles archéologiques dans le sous-sol du terrain d'assiette de l'opération ;

- les retards imputables aux services publics ou concédés (concessionnaires de réseaux et fournisseurs de fluides) dès lors que ces retards ne sont eux-mêmes pas liés à un retard dans les démarches à entreprendre par l'Aménageur ;
- les injonctions administratives ou judiciaires, de suspendre ou d'arrêter les travaux sauf si ces injonctions résultent de la faute de l'Aménageur ;
- les troubles directs ou indirects résultant de faits de guerre, d'acte de terrorisme ou de sabotage, d'hostilités, d'émeutes, de mouvements populaires, révolutions, explosions, cataclysmes naturels, incendies, inondations, foudre, cyclone, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, chutes d'aéronefs ;
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant l'achèvement, à charge pour l'Aménageur de prouver l'impact de la mise en œuvre de cette réglementation sur le planning ;
- Les retards d'exécution résultant de pandémies internationales (ex : COVID-19).

S'il survenait une ou des cause(s) légitime(s) de suspension de délai et/ou un ou des cas de force majeure, les délais prévus à l'échéancier de réalisation seraient différés d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement ou les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite des travaux, ce dont l'Aménageur devra justifier

En cas de recours contre une délibération intéressant l'opération, les Parties se rapprocheront afin d'envisager les impacts éventuels sur le planning.

Article 14 – MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR

14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES

L'Aménageur prend à sa charge les études, le financement, la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des équipements publics d'infrastructure et de superstructure conformément au programme des équipements publics décrit au cahier des charges et ses annexes (**annexe F**).

14-2 – CONCEPTION

Les avant-projets puis les projets de ces équipements sont soumis à l'accord écrit préalable de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la Ville de L'Haÿ-les-Roses. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets retenus.

Chacun des avant-projets et des projets doivent être présentés selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et les autres personnes destinataires des ouvrages le cas échéant. Les avant-projets et les projets seront réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans **un délai de 1 mois** à compter de leur réception.

Les modalités pratiques de validation des avant-projets et projets, et de remise des ouvrages pourront faire l'objet d'une convention spécifique.

Toute modification technique ou financière ultérieure doit faire l'objet d'un accord de l'EPT et de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Pour permettre la compréhension permanente de la globalité du projet, un point d'avancement à usage des différents intervenants, futurs gestionnaires des ouvrages – services communautaires, services municipaux, concessionnaires et autres – sera réalisé par l'Aménageur, mis à jour à chaque phase importante de

l'élaboration du projet, de la construction, ainsi qu'en fin d'opération, et fourni à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de L'Haÿ-les-Roses sous format papier et informatique (pdf, dwg).

14-3 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'AMENAGEUR

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur passe les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des articles R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

L'Aménageur s'engage à respecter dans le cadre des contrats et marchés qu'ils passent, les engagements en matière d'insertion sociale telles qu'ils sont définis dans la charte locale d'insertion qui figure en annexe du présent traité (**annexe I**).

L'Aménageur associe étroitement l'EPT et la Ville au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération dont notamment l'équipe de maîtrise d'œuvre des futurs équipements publics de superstructures dans les modalités suivantes :

A COMPLETER PAR LE CANDIDAT

Conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire informe l'EPT, dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion des marchés, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 15 - MAITRISE D'OUVRAGE DE LA SOCIETE DU GRAND PARIS

Sur le périmètre de la présente concession, la Société du Grand Paris (SGP) se voit confier la maîtrise d'ouvrage des opérations connexes suivantes :

- L'aménagement du parvis de la gare M14 et du mail multimodal,
- La réalisation du programme de construction d'une superficie totale de 6 485 m² :
 - o 3 000 m² SDP de logements
 - o 485 m² SDP de commerces et activités
 - o 3 000 m² de bureaux
 - o Une chapelle

L'Aménageur devra toutefois veiller à réaliser une cohérence entre l'aménagement du mail multimodal relevant de la maîtrise d'ouvrage de la SGP et les aménagements du site « Gare des 3 Communes » relevant de sa propre maîtrise d'ouvrage en application de la présente convention.

Pour ce faire, l'Aménageur s'engage à réaliser l'opération d'aménagement dans le cadre d'une étroite collaboration avec la Société du Grand Paris qui restera propriétaire de l'assiette foncière de la gare, de son parvis et de l'espace multimodale dont les aménagements restent à sa charge.

En cas de désaccord avec la SGP sur la valorisation et la destination programmatique des volumes au-dessus de la gare (notamment en ce qui concerne la réalisation des surfaces d'activités économiques) qui lui sont dédiés au sein du périmètre de la ZAC, l'aménageur se portera acquéreur desdits volumes pour en assurer lui-même la commercialisation afin de garantir au concédant et à la ville la bonne réalisation du programme de construction de la ZAC.

ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS A L'EPT GOSB, A LA VILLE, AUX CONCESSIONNAIRES ET AUTRES

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Ville et de l'EPT, d'une autre collectivité ou d'un groupement de collectivité destinataires, notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent aux collectivités destinataires au fur et à mesure de leur achèvement et qui leur reviennent gratuitement dès leur achèvement. Ils feront l'objet d'une remise dans les conditions

précisées ci-après à laquelle participeront l'EPT ou la Ville ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataires auxquels les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres seront appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et l'Aménageur devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

Réception : ce terme vise la constatation de l'achèvement des équipements publics entre les entreprises et l'Aménageur, et la remise par les premières au second desdits équipements publics.

Remise des ouvrages : ce terme vise la constatation de l'achèvement des ouvrages publics entre l'Aménageur et la Collectivité compétente, la remise desdits ouvrages par l'Aménageur à la Collectivité compétente, et la prise de possession par cette dernière.

16. 1. – CHANTIER

L'aménageur remettra aux services de la Ville de L'Haÿ-les-Roses et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre les éléments de pilotage suivants :

- Un calendrier d'exécution en début de chaque phase de l'opération,
- Ce calendrier sera ensuite mis à jour a minima de façon mensuelle en indiquant l'avancement de chacune des tâches jusqu'à la livraison des différents éléments de l'opération
- Un tableau de suivi financier récapitulatif de l'opération régulièrement mis à jour
- Un document de suivi de validation des produits et des échantillons. L'EPT, la ville et les élus pourront être conviés à une ou plusieurs réunions de présentation et de validation des différents produits et échantillons.

Les services de la Ville de L'Haÿ-les-Roses et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, autorisés à suivre l'exécution des travaux en ce qui les concernent, ont, à tout moment, accès aux chantiers et présenteront leurs éventuelles observations à l'Aménageur, sans pouvoir s'adresser directement aux entreprises concernées.

Ces observations (ou l'absence d'observations) ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité ni de la Ville de L'Haÿ-les-Roses ni de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

L'Aménageur de son côté propose à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre les modifications imposées par un changement de réglementation ou l'avertit en cas de difficulté ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier.

16. 2. – OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION (OPR)

L'Aménageur procédera à la réception des ouvrages en associant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou la Ville de L'Haÿ-les-Roses en ce qui concerne les équipements communaux.

Dans le cadre des opérations préalables à la réception, une visite des ouvrages à laquelle participeront la Ville de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, les représentants des gestionnaires futurs, les maîtres d'œuvre chargés du suivi du chantier, sera organisée par l'Aménageur. Préalablement, l'Aménageur doit notamment faire effectuer l'ensemble des contrôles nécessaires à la réception de l'ouvrage. Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu qui reprendra les observations présentées par les intervenants, auxquelles il devra être donné satisfaction.

L'Aménageur s'assurera ensuite de l'organisation de la réception, auxquelles participeront l'EPT, la Ville et les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis.

16. 3. - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Antérieurement à leur remise, l'entretien des ouvrages réalisés, le maintien dans un état de propreté et l'entretien de l'ensemble des espaces compris dans le périmètre de l'opération pendant sa durée (y compris en phase chantier), incombent à l'Aménageur ou à une association syndicale formée entre les propriétaires dans les conditions définies dans le cahier des charges de cession de terrain. Les équipements publics préexistants et non affectés par l'opération restent sous la responsabilité de leurs gestionnaires.

Postérieurement à la remise des ouvrages, l'Aménageur pourra être invité par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière, dans le cadre d'une convention spécifique qui réglera les modalités, notamment financières, de cette intervention.

16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournira à la ville et à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à le récolement des ouvrages réalisés, notamment l'identification avec repérage en X, Y, Z (NGF) des :

- Objets de surface,
- Réseaux existants conservés et abandonnés,
- Réseaux réalisés depuis le début de l'opération y compris entrées dans les bâtiments au fur et à mesure de leur pose en tranchée ouverte.

La définition du contenu de ces prestations sera consignée à l'EPT et à la Ville sous format papier et informatique pour la réalisation des plans topographiques aux échelles de 1/500 et 1/200 et la réalisation des plans de synthèse de réseaux à l'échelle de 1/200 due par l'Aménageur à l'EPT.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre agréé par la ville de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

La clôture de la concession et la levée des éventuelles garanties financières sont notamment conditionnées par le respect effectif de ces conditions.

16. 5. – REMISE D'OUVRAGE

16. 5. 1. - GENERALITES

La Ville et l'EPT (ou les autres collectivités ou groupement de collectivités s'il y a lieu) et les concessionnaires seront invités à participer aux Opérations Préalables à la Réception (OPR).

Après la réception des travaux de l'opération ou de chaque partie cohérente, l'Aménageur doit inviter l'EPT, la ville et les concessionnaires de réseaux à participer aux opérations de remise des ouvrages au moins 30 Jours à l'avance.

Cette remise peut s'opérer par tranche et/ou nature de travaux à condition de constituer des entités fonctionnelles cohérentes.

Cette remise d'ouvrage correspond au transfert de responsabilité relative à la garde des ouvrages, et entraîne le transfert de propriété immobilière, lequel est régularisé, sauf stipulation expresse en sens contraire, par actes authentiques notariés ou actes administratifs.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'Aménageur et par le représentant de la Collectivité.

16. 5. 2. - FORME DE LA DEMANDE

La demande de remise est notifiée 30 Jours à l'avance par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et à la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou aux futurs gestionnaires compétents après information de l'EPT.

Cette demande doit être formulée avant l'expiration du délai de cinq ans suivant la date de l'achèvement au sens des dispositions du Code général des impôts (CGI).

En tout état de cause, l'Aménageur doit, sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle, formuler sa demande dans les délais permettant à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et à Ville de L'Haÿ-les-Roses la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) [récupération via le FCTVA de la TVA afférente aux dépenses d'investissement].

Cette exigence demeure lorsque l'Aménageur réalise des ouvrages immobiliers sur sol d'autrui.

A l'appui de sa demande, l'Aménageur fournit à l'EPT, à la Ville et éventuellement aux futurs gestionnaires :

- Une collection complète de plan des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement (échelle 1/200 avec parcellaire et tableau d'assemblage) ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, ces documents devant respecter les normes mises en place par la Ville de L'Haÿ-les-Roses ;
- Deux exemplaires des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) ;
- Les servitudes ou contraintes affectant les ouvrages ;
- Deux exemplaires des différents marchés ;
- Le détail complet des dépenses et recettes ;
- Les procès-verbaux de réunions de chantier pour les équipements de superstructure ;
- Les procès-verbaux des opérations préalables à la réception, et pièces justificatives nécessaires ;
- Les résultats de l'ensemble des contrôles nécessaires à la mise en service des ouvrages ;
- Les polices et attestations d'assurances des constructeurs et notamment couvrant leur responsabilité civile décennale lorsqu'elle est obligatoire.

16. 5. 3. - DELAIS ET MODALITES DE REPONSE A L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE ET A LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

A la date prévue pour la remise, cinq cas peuvent alors se présenter.

1 - Remise sans réserve :

L'EPT grand-Orly Seine Bièvre ou la Ville de L'Haÿ-les-Roses accepte la remise sans réserve, en signant le procès-verbal présenté par l'Aménageur.

Le procès-verbal de remise doit comprendre une désignation et une délimitation précises de l'objet de celle-ci.

2 - Remise avec réserves :

Lorsque les défauts constatés ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa mise en service, la Ville ou l'EPT acceptent la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties. L'Aménageur doit faire immédiatement le nécessaire pour porter remède aux défauts signalés. A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves et le soumettre soit à la Ville de L'Haÿ-les-Roses soit à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le concédant disposera d'un délai de douze mois à compter de la réception de l'ouvrage pour notifier au concessionnaire l'existence de défauts de conformité et vices apparents relevés postérieurement à ladite réception de l'ouvrage et se rapportant aux travaux du concessionnaire constitutifs de réserves complémentaires, à l'exclusion de réserves résultant de l'utilisation de l'ouvrage. Le concessionnaire devra

remédier à ces réserves complémentaires au même titre que les réserves émises lors de la remise.

3 - Refus de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou de la Ville de L'Haÿ-les-Roses :

L'EPT ou la Ville refusent immédiatement la remise si les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service.

L'Aménageur doit alors faire le nécessaire pour que l'ouvrage puisse être mis en service correctement avant de représenter une demande de remise de l'ouvrage. A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves rendant l'ouvrage impropre à la mise en service de l'ouvrage et le soumettre à l'EPT ou à la Ville.

4 - Remise tacite :

A défaut pour la Ville ou l'EPT de s'être présentée à la date prévue pour la remise, une seconde demande de remise lui est adressée, moyennant un préavis de 15 jours.

En cas de nouvelle absence de la Ville ou de l'EPT, la remise tacite sera réputée intervenue à la date fixée dans la seconde convocation.

L'Aménageur est alors tenu d'effectuer auprès de la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou de l'EPT les démarches nécessaires à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du CGCT.

5 - Remise partielle

Une remise partielle n'est possible que pour des parties de l'ouvrage pouvant fonctionner de manière autonome.

Dès lors, le procès-verbal ne porte que sur les parties de l'ouvrage en faisant l'objet.

A cette occasion, les délais de réalisation des autres parties de l'ouvrage doivent être précisés.

Dans le cas où il apparaîtrait une défectuosité de l'autre partie de l'ouvrage affectant le bon fonctionnement de la partie initialement remise, cette défectuosité constatée par les deux parties constituerait une réserve de ladite partie au sens ci-dessus.

Pour l'application des dispositions de l'article L. 1615-11 du CGCT, la remise partielle de l'ouvrage doit être effectuée dans les mêmes conditions que la remise d'un ouvrage complet.

16. 6. - ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 DU CGCT

Pour les ouvrages éligibles au FCTVA, seront jointes, au procès-verbal de remise de ces derniers, une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

- Localisation et descriptif de l'ouvrage remis,
- Prix de revient HT et TTC de l'ouvrage incluant :
 - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
 - Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis ;
 - Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...) ;

- Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives ;
- Montant HT et TTC de la participation de la Collectivité contractante affectée à la réalisation de l'ouvrage et montant de la TVA ayant grevé cette participation.

ARTICLE 16. 7. - EFFETS DE LA REMISE DES OUVRAGES

A compter de la remise, la Ville de L'Hay-les-Roses, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou les gestionnaires d'ouvrages à qui le ou les ouvrages doivent être remis :

- exerce(nt) pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure(nt) notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec l'Aménageur ;
- a (ont) seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil ;
- est (sont) en droit de comptabiliser les ouvrages remis dans sa section d'investissement pour le montant TTC de la participation affectée aux ouvrages remis au titre de la concession et pour lesquels elle est compétente.

ARTICLE 17 - TRANSFERT DE PROPRIETE

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Ville ou de l'EPT, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

Cet acte interviendra à première demande de la partie la plus diligente et au plus tard dans les 3 mois de la remise des ouvrages l'EPT ou la Ville s'engageant à soumettre le transfert de propriété à l'approbation de leur instance décisionnelle respective.

ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVES

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ou la ville de L'Hay-les-Roses ou l'autorité publique compétente par procès-verbal de remise.

CHAPITRE III – COMMERCIALISATION

ARTICLE 19 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS

19. 1. - OBLIGATIONS GENERALES

Les terrains et immeubles bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit de personnes physiques ou morales.

L'Aménageur s'engage à mettre en place des moyens efficaces et appropriés pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions en :

- Organisant, si nécessaire, toute structure d'accueil et de conseil sur le site, des acquéreurs potentiels ;
- Assurant une mission d'information et de communication auprès du public au cours du déroulement de leurs opérations ;
- Mettant en place les supports d'information et une signalétique adaptés qui devront respecter le cadre de communication institutionnelle défini par le Concédant ;
- Confiant, le cas échéant, des mandats de commercialisation à des prestataires de son choix.

L'ensemble de ces coûts incombant à l'Aménageur devront être clairement identifiés dans le bilan de l'opération établi par ce dernier.

Chaque année, l'Aménageur informe la collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé, en application des dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme.

19. 2. - COMMERCIALISATION

19. 2. 1. – CONSULTATION

1) Les lots destinés à recevoir du logement social seront cédés par l'Aménageur conformément aux stipulations du cahier des charges.

2°) L'Aménageur organisera, pour chaque cession, une consultation visant à assurer la qualité architecturale et environnementale du programme, sur la base d'un cahier des charges préalablement établi par l'Aménageur et soumis pour avis à l'EPT et à la Ville. Dans ce cadre, l'EPT et la Ville souhaitent donner leur aval sur les programmes des ilots à réaliser.

A cet effet, l'Aménageur devra mener la vente des charges foncières de ces ilots de manière à associer étroitement l'EPT et la Ville dans le choix du promoteur/opérateur et/ou du programme architectural retenu.

L'Aménageur pourra notamment soit vendre directement, avec l'avis de l'EPT et la Ville, les charges foncières à un groupement composé d'un promoteur/architecte/paysagiste/entreprises de travaux, ..., soit sélectionner un promoteur/opérateur qui devra lui-même réaliser un concours d'architecte. Dans le jury de sélection de ce dernier, l'EPT, la Ville et l'Aménageur auront voix délibérante.

3)° Dans cette démarche et en tout état de cause, l'Aménageur devra s'assurer que le groupement ou le promoteur/opérateur présente pour chaque lot un projet sur esquisse accompagné d'une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité des produits et le niveau des prestations proposées, un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de sortie projetés.

De plus, dans le cadre de cette mission, l'Aménageur doit veiller au respect du programme des constructions.

L'Aménageur s'engage à insérer dans chacune des promesses de vente à conclure pour l'opération, une clause de retour à meilleure fortune dont les conditions sont précisées à l'article 19.2.4 du traité.

L'intégralité des sommes issues de la mise en œuvre de cette clause est reversée au Concédant par l'Aménageur.

19.2.2. – ACCORD ECRIT DE LA VILLE ET DE L'EPT

Dans tous les cas, y compris lorsque la procédure prévue par l'article 19-2-1 aura été mise en œuvre, l'Aménageur adresse à la Ville et à l'EPT, en vue de recueillir leur accord écrit :

- Avant signature du compromis ou des promesses de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels le programme envisagé, le prix, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération,
- Le projet de cahier des charges de cession pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés, accompagné des cahiers de charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales conformément. Ces cahiers des charges seront approuvés par l'EPT conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme.

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente relevant des points précités, sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'Aménageur sera tenu de solliciter un nouvel accord de l'EPT et de la Ville avant la signature des actes de vente.

Après signature, une copie de l'acte, du cahier des charges de cession de terrains et des cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales seront transmis à l'EPT et à la Ville, en un exemplaire, sous format papier.

19.2.3 INFORMATION DE L'EPT

L'Aménageur adresse à l'EPT, en vue de l'informer :

- avant signature du compromis ou des promesses de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, le prix et les délais de réalisation prévus par le cahier des charges de cession de terrain ;
- le projet de cahier des charges de cession et ses projets d'avenants pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés, accompagné des cahiers de charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales conformément à l'article L. 311.6 du code de l'urbanisme. Ces cahiers des charges seront approuvés par xxx de l'EPT.

L'Aménageur informera l'EPT de tout éventuel avenant aux actes visés à l'article 19.2.2, modifiant l'un des éléments suivants : les noms et qualités des acquéreurs, le programme de construction, le prix et les délais de réalisation dudit programme.

L'Aménageur tiendra à la disposition de l'EPT sur simple demande les actes d'acquisition, les charges de cession de terrains et les cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales. Il en sera de même de tout avenant à ces documents.

19.2.4. GAINS POUR LE CONCEDANT LIES AU JEU DE LA CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

L'Aménageur s'engage à imposer et à mettre en œuvre une clause dite de complément de prix (ou clause de retour à meilleure fortune) dans le cadre de chaque cession de surfaces de plancher de l'opération.

L'Aménageur s'engage à faire approuver par l'EPT GOSB le contenu de cette clause dite de complément dans le prix avant cession.

Ce complément de prix, s'il est constaté au-delà d'un prix de vente moyen de **A COMPLETER € /m² hors taxes** habitable parking compris, sera versé en tout ou partie à l'EPT en fin d'opération dans les conditions suivantes :

Le montant sera perçu par l'Aménageur, au titre du complément de prix (clause de retour à meilleure fortune), puis reversé à l'EPT qui le reversera à la ville.

19. 3. – COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION, OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS

Le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains soumis à l'approbation de la ville et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre préalablement à la signature de l'acte authentique de vente indiquera obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrains sera établi par l'Aménageur et comprendra trois titres :

- Le titre I^{er} déterminera les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précisera notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il devra, le cas échéant, comprendre les clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-1 du Code de l'expropriation.
- Le titre II définira les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il pourra fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Il devra renvoyer aux cahiers particuliers des prescriptions architecturales, urbanistiques, techniques, paysagères et environnementales à respecter.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'Aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- Le titre III fixera le cas échéant les règles imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il déterminera notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

L'Aménageur devra enfin s'assurer que les constructions objet des cessions et concessions respectent le document d'urbanisme applicable.

19. 4. – CONVENTION D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 3. i) du présent Traité.

Ces conventions d'association devront se conformer aux dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 19.3 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

19. 5. – CONVENTION DE PARTICIPATION

S'il y a lieu d'établir des conventions de participation, conformément à l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par le Concédant, en association avec l'Aménageur.

Ces conventions de participation devront se conformer aux dispositions prises en la matière par le Concédant.

CHAPITRE IV – COORDINATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA CONCESSION DE CHAUFFAGE URBAIN

ARTICLE 20 – OBLIGATION FAITE AU CONCESSIONNAIRE

La Ville de L'Haÿ-les-Roses a conclu une concession de travaux publics en vue de la réalisation et de l'exploitation d'un réseau de chauffage urbain.

L'Aménageur a l'obligation de/d' :

- Prendre attache, toutes les fois où cela est nécessaire, avec le concessionnaire du réseau de chauffage urbain en vue de coordonner leurs éventuels travaux respectifs ;
- Laisser intervenir toutes entreprises, personnes, en lien avec le concessionnaire du réseau de chauffage urbain sur le périmètre du secteur « Gare des 3 Communes » afin d'y réaliser tous actes, études, mesures, travaux, nécessaires à la bonne exécution de la concession de travaux publics ;
- Imposer à tout opérateur intervenant dans le secteur « Gare des 3 Communes » de raccorder les bâtiments au réseau de chauffage urbain, aux conditions notamment financières précisées en annexe G.

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

21. 1. – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Sans préjudice des dispositions relatives aux participations publiques, **l'Aménageur assure à ses risques et périls le financement et la réalisation de l'opération.**

L'Aménageur se rémunère sur l'opération d'aménagement et le résultat de celle-ci, dans les conditions prévues par l'**annexe E** de la présente convention.

L'Aménageur supporte seul les charges liées à la réalisation de l'opération d'aménagement. Les charges supportées par l'Aménageur sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, conformément au bilan indexé. En cas de prorogation de la concession, l'avenant prévu à l'article 4 des présentes déterminera la rémunération de l'Aménageur pour la période de prorogation.

L'Aménageur ne saurait prétendre à la révision des conditions économiques de la concession, du seul fait d'un écart constaté entre les comptes de la concession et le Bilan financier Prévisionnel de l'opération joint en annexe A. Seuls les événements dont la liste est fixée à l'article 33.2 ouvrent droit à rencontre entre les parties.

21. 2. – PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS

L'Aménageur pourra recevoir des bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, de location ou de concession d'usage situés dans le périmètre de la ZAC « Multisites Lallier – Gare des 3 Communes », des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

Le montant de la participation à verser par chaque constructeur sera fixé au regard du coût des équipements publics à réaliser dans le périmètre du site concédé « Gare des 3 Communes », pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de celle-ci. Les montants de ces participations seront expressément arrêtés par délibération du Conseil Territorial de L'EPT.

Dans ce cadre, la convention particulière sera conclue de façon tripartite entre l'EPT, l'Aménageur et les constructeurs.

En application de l'article 3 h) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

L'Aménageur pourra, si nécessaire, percevoir directement le montant de la participation, comme produit de l'opération.

21. 3. – FINANCEMENTS EXTERNES

Le Concessionnaire peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Il s'engage à transmettre à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, pour information, le nom de l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt retenu.

Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

21. 4. – PARTICIPATIONS FINANCIERES PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION

Les modalités prévisionnelles de financement approuvées de l'opération d'aménagement s'équilibrent en dépenses et en recettes à la hauteur de (A COMPLETER) Euros H.T., en tenant compte notamment de participations financières publiques suivantes :

21. 4. 1 - PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT A L'OPERATION

21.4.1.1. Participation de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à l'équilibre de l'opération

Il n'est pas prévu de participation sous quelque forme que ce soit de l'EPT à l'équilibre de l'opération tel qu'il résulte du bilan prévisionnel annexé.

21.4.1.2. Subventions de participation de la Ville aux équipements publics

Conformément à l'article L. 311.4 du code de l'urbanisme, il n'est mis à la charge de l'Aménageur que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. En conséquence, lorsque la capacité des équipements publics programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins est mise à la charge de l'Aménageur, le reste faisant l'objet d'une subvention de la Ville ou d'une participation financière de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, selon la destination des équipements publics concernés.

Dans le cadre de la présente concession, le Concédant donne son accord à ce que la commune de L'Haÿ-les-Roses, dans le cadre d'une convention de subvention à signer entre la Commune, l'EPT et l'Aménageur vienne apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics (Groupe scolaire, équipement sportif, équipement de proximité, parking public, place publique, square public), qui relèvent de sa compétence, et ce conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

A ce titre, la subvention de participation de la Ville au financement des équipements publics, sera égale, en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, à A COMPLETER % du coût de leur réalisation estimé à A COMPLETER € HT. Si le coût de ces équipements, estimé à A COMPLETER € HT, venait à être dépassé, la subvention de la Ville serait en tout état de cause plafonnée à A COMPLETER euros A COMPLETER € HT).

Par ailleurs, il est précisé que le montant de la subvention de participation de la Ville au coût de ces équipements sera le cas échéant ajusté à la baisse en fonction du montant d'autres subventions obtenues.

Ce financement est éligible au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du Code Général des collectivités territoriales.

Les modalités de versement de cette subvention de participation sont prévues à la grille financière jointe en annexe.

Elles seront précisées dans la convention de subvention.

21. 4. 2. – AUTRE PARTICIPATION PUBLIQUE AFFECTEE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

Sans objet

21. 4. 3 – PARTICIPATION DE L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE EN NATURE

Sans objet

21. 4. 4. – AUTRE PARTICIPATION EN NATURE

Sans objet

21.4.5. SUBVENTIONS

Conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme, l'opération peut bénéficier de subventions.

Le bilan prévisionnel de l'opération est annexé aux présentes dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions (**annexe A**).

Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en annexe [**A COMPLETER PAR AMENAGEUR**], l'Aménageur fera son affaire de la perte de recettes correspondante.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à rechercher toute solution permettant d'obtenir des subventions complémentaires et à tenir l'EPT informé de toutes les demandes qu'elle pourra adresser à ce titre aux personnes publiques susceptibles d'apporter un concours financier dans ce cadre. De même, l'Aménageur doit assister l'EPT dans la constitution de toute demande de subvention liée à l'opération.

21. 5. – AVANCE(S) DE TRESORERIE

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur ne peut pas solliciter le versement par l'EPT d'une avance. Dans ce cas, le Concessionnaire doit recourir au financement bancaire ou à un financement en fonds propres.

21. 6. – IMPUTATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 22 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PREVISIONS BUDGETAIRES

22. 1. – COMPTABILITE

Pour permettre à l'EPT et à la Ville de L'Haÿ-les-Roses et/ou aux autres personnes publiques visées à l'article L. 300-5, III, du Code de l'urbanisme d'exercer leur droit à un contrôle comptable et financier en application dudit article, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL

De même, l'Aménageur adresse chaque année et ce dès la première année, à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel portant sur l'année précédente, selon modèle joint en annexe (**annexe J**). L'ensemble des documents transmis doivent avoir une formalisation homogène afin d'en faciliter la lecture.

Ce compte-rendu comportera notamment :

- Le **bilan financier prévisionnel actualisé** faisant apparaître distinctement d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser dans les années à venir.

Le bilan financier prévisionnel actualisé comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des maîtres d'œuvres et prestataires missionnés pour la conception et la réalisation des équipements prévus à l'article 14, les indemnités dues à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution du présent traité, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses charges et des frais de fonctionnement dans les conditions prévues par l'article 21.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations encaissés et à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les indemnités versées par les assurances, les produits de gestion et la participation définie à l'article 21 ci-avant déjà versée et due par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au cours des exercices suivants ainsi que la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques.
- Le **plan global de trésorerie** actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes de l'opération ainsi qu'un plan de financement prévisionnel

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), le montant de la participation ou de l'avance due par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 21 ci-avant et la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques :

- Un état d'avancement physique des postes fonciers, travaux et commercialisation, et un état prévisionnel d'avancement pour les années futures.
- Un tableau détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Un rappel des résultats précédents s'il y a lieu.
- L'évolution de l'imputation des charges de structure telles que prévues à l'article 21.

Le compte-rendu financier rend compte de l'utilisation des subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, dans les conditions fixées à l'article L. 300-5, III, du Code de l'urbanisme.

- Le rapport d'activité annuel :

- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales ainsi qu'au cours des années suivantes.

22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS

L'Aménageur transmet un projet de compte rendu annuel à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et à la ville de L'Haÿ-les-Roses au plus tard le 30 mars de l'année suivante pour l'année antérieure.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut demander à l'Aménageur au plus tard le 30 mai de compléter les informations transmises si elles ne répondent pas aux dispositions de l'article 22-2.

L'Aménageur fournit alors les comptes-rendus annuels définitifs au plus tard le 30 juin accompagnés du bilan arrêté au 31 décembre de l'exercice concerné.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a le droit de contrôler les documents fournis et peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des comptes-rendus.

Ce compte-rendu sera soumis à l'examen du Conseil Territorial, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5, II, du code de l'urbanisme, qui en délibèrera dans un délai maximum de trois mois.

22. 4. – MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OPERATION

De façon générale, l'Aménageur tiendra à disposition de la Ville et à l'EPT, sur simple demande, tous documents relatifs à l'opération.

ARTICLE 23 - GARANTIE D'EMPRUNTS

La Ville et l'EPT n'accordent aucune garantie ni au service des intérêts et tous frais y afférents, ni au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération.

Une garantie peut cependant être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 22 au profit de l'EPT.

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES

ARTICLE 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR

A la date de signature de la présente concession, l'Aménageur remet une garantie d'achèvement d'un montant équivalent au coût des équipements publics tel qu'évalué dans le projet de programme des équipements publics en vue d'assurer la réalisation et l'achèvement des équipements.

Cette garantie, donnée par une banque ou un établissement financier notoirement solvable ou une société de caution mutuelle, prend la forme soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer à l'Aménageur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit de l'EPT Grand-Orly seine Bièvre le droit d'en exiger l'exécution, soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'EPT Grand-Orly seine Bièvre, solidairement avec l'Aménageur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des équipements.

La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de tous les ouvrages. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à R 261-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 25 – PENALITES

25.1. Sans préjudice des dispositions de l'article 29-2 :

- Lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les comptes-rendus prévus à l'article 22 après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un mois et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 500 € (cinq cents euros) par jour de retard peut être exigée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.
- Lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les attestations d'assurances visées à l'article 6 après mise en demeure reste infructueuse pendant un délai de 8 jours, une pénalité forfaitaire égale à 500 € (cinq cents euros) par jour de retard peut être exigée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

25.2. Nonobstant les stipulations qui précèdent, en cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, à l'exclusion de celles pour lesquelles il est d'ores et déjà stipulé des pénalités spécifiques, l'EPT peut (sans préjudice de la possibilité qui lui est offerte de résilier le contrat pour faute) pour celles desdites fautes qui auraient un caractère grave :

- Soit lui appliquer une pénalité globale et forfaitaire de 500 € par jour de retard à compter de l'expiration d'une mise en demeure qui ne saurait être inférieure à 15 jours,
- Soit, s'il ne peut être remédié au manquement, demander réparation de son préjudice au juge administratif.

25.3 - Les pénalités visées ci-dessus qui seront dues le cas échéant par l'Aménageur à l'EPT devront faire l'objet d'un titre de recettes. Pour le cas de faute dans l'exécution de sa mission, l'Aménageur supporte personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers.

Les sommes visées-ci-dessus ne peuvent en aucun cas être imputées au Bilan financier de la concession et restent définitivement supportées par l'Aménageur.

PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 26 – EXPIRATION DE LA CONCESSION

La présente concession arrivera à expiration dans les conditions prévues par l'article 4, à moins qu'il y soit mis un terme de façon anticipée d'un commun accord ou dans les conditions prévues par l'article 29.

ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION

27. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION

Avant le terme normal de la concession, l'Aménageur remet à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de deux mois précédant ce terme, l'Aménageur doit remettre au Concédant un bilan de pré-liquidation faisant apparaître :

- En dépenses :
 - L'ensemble des dépenses comptabilisées et payées
 - L'ensemble des dépenses restant à payer sur les engagements pris et non encore soldés
 - Une estimation des frais financiers et intérêts sur les financements externes restant à courir jusqu'à l'amortissement complet des financements mobilisés
- En recettes :
 - Tout produit ou acompte encaissé

L'Aménageur remettra dans les mêmes conditions le bilan de trésorerie de l'opération.

Ces bilans seront approuvés par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre préalablement au règlement final des comptes.

27. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES

Il est établi un arrêté de compte de l'opération à la date de l'expiration du contrat, d'où il résultera un résultat d'exploitation et un bilan des financements.

Le **résultat d'exploitation** fera apparaître :

- EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, comptabilisés avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les participations et subventions versées telles que fixées à l'article 21 ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à l'EPT grand-Orly Seine Bièvre dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

- EN MOINS :
 - L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Aménageur du fait de l'exécution de sa mission avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant notamment les frais financiers jusqu'au complet règlement par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre des sommes qu'elle

s'est engagée à verser et l'imputation des charges de structure de l'Aménageur comptabilisées conformément au présent contrat ;

- La TVA non déductible dont est redevable l'Aménageur au titre de la liquidation de l'opération, étant convenu que le montant de la TVA devenue non déductible ou régularisée à la suite d'une procédure de vérification de comptabilité de l'Aménageur restera à la charge de celui-ci.

Le bilan des financements fera apparaître :

- EN RESSOURCES :
 - Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur les éventuels emprunts garantis par l'EPT ;
 - Les éventuelles avances consenties par l'EPT, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- EN EMPLOIS :
 - Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les éventuels emprunts garantis et les avances consenties par l'EPT ;

A l'expiration de la concession d'aménagement, au vu des éléments ci-avant, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et proposé pour approbation à l'EPT. Ce bilan précise le résultat définitif de l'opération.

27-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS

Le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, de l'actif et du passif.

L'ensemble des sommes dues au titre des opérations de liquidation à l'Aménageur ou à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre doit être intégralement versé, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

Les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

27-4 - REVERSEMENT D'UNE PARTIE DU BONI DE L'OPERATION

Quel que soit l'évolution de l'opération d'aménagement, si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur propose une répartition de ce solde entre les parties comme suit :

- A COMPLETER % pour l'aménageur.
- A COMPLETER % pour le concédant.

ARTICLE 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

28. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville dès leur achèvement, il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Hay-les-Roses, lui seront remis gratuitement dès l'expiration de la concession d'aménagement selon les modalités prévues à l'article 16 ci-avant.

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut, à l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ni ne faisant l'objet d'une promesse de vente. Si cette demande est formulée par l'EPT, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.
L'Aménageur s'engage à proposer en priorité à l'EPT l'acquisition desdits biens au prix d'estimation de France Domaines. L'EPT doit alors donner sa réponse dans un délai de trois mois.
- Si l'EPT n'exerce pas la faculté d'acquisition de tout ou partie des terrains non encore revendus dans le délai prévu ci-dessus, l'Aménageur pourra céder librement lesdits terrains à toute personne de son choix.

28. 2. – SUBROGATION

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties, et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- Sur demande expresse de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

ARTICLE 29 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION

29. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE - RACHAT DE LA CONCESSION

29. 1. 1. – RESILIATION DE LA CONCESSION

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, décider de résilier unilatéralement la concession.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut également racheter la présente concession pour un motif d'intérêt général. Cette option n'est ouverte qu'à partir de la deuxième année suivant la prise d'effet de la concession.

La décision de résiliation ou de rachat sera notifiée à l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la notification.

29. 1. 2. – REMBOURSEMENT DE L'AMENAGEUR ET INDEMNITE

Les modalités financières de cette résiliation unilatérale feront l'objet d'une convention spécifique entre les parties. A défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité due à l'aménageur pourra être fixée par le Tribunal qui sera saisi par la partie la plus diligente.

29. 1. 3. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses lui seront remis gratuitement selon les modalités prévues à l'article 16 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise en leur état d'inachèvement à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses qui pourra en poursuivre la réalisation.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété, au prix fixé par France Domaine.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- Enfin, il sera fait application des dispositions des articles 27-2 et 27-3 et 32.

En toute hypothèse, la résiliation ne pourra affecter les terrains qui, au jour de la réception par l'AMENAGEUR de la notification de la résiliation, auront été revendus par l'AMENAGEUR ni ceux faisant l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, ni les ouvrages qui en dépendent.

29. 1. 4. – REPRISE PAR L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE DE L'EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'AMENAGEUR

En cas de résiliation ou de rachat, L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis des tiers, à l'exclusion des contrats de travail.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Sur demande expresse de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

29. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)

29. 2. 1. – CONDITIONS DE RESILIATION SANS INDEMNITE

Le Concédant aura la faculté de résilier la présente convention, sans indemnité ni mise en demeure préalable :

- En cas de dissolution et de disparition de l'Aménageur ;
- En cas de cession non régulièrement autorisée de la présente convention à un tiers en application de l'article 7-1 ;

- En cas de méconnaissance des dispositions de l'article 7-2 ;
- En cas de fraude ou de malversation de la part du Concessionnaire.

La résiliation de la présente concession pourra être prononcée, toujours sans indemnité, mais après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment :

- En cas d'observations graves ou répétées des clauses de la présente convention ou de celles des documents qui lui sont annexés, telles que notamment, à titre non exclusif :
 - o L'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels,
 - o Le retard supérieur à 6 mois hors causes légitimes ou cas de force majeure dans le commencement ou l'achèvement des travaux, sans préjudice, dans tous ces cas, de la mise en œuvre de la garantie prévue à l'article 24.
- Dans tous les cas où par incapacité, négligence ou mauvaise foi, le Concessionnaire compromet la réalisation de l'opération d'aménagement et, de manière plus générale, l'intérêt général.

La mise en demeure est notifiée au Concessionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception. Elle lui impartit un délai pour remédier aux manquements constatés.

Si la mise en demeure reste sans effet, la résiliation est notifiée par le Président de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au Concessionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception. Elle prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu du présent paragraphe est sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

29. 2. 2. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses leur seront remis selon les modalités prévues à l'article 16 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise en leur état d'inachèvement à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses qui en poursuivra la réalisation.

La remise des équipements publics sera opérée pour un prix établi contradictoirement, au plus égal au prix de revient HT ⁽¹⁾ des équipements tel qu'il résultera du dernier compte-rendu annuel approuvé, diminué d'une pénalité de 10 (dix) %.

Si le dernier compte rendu annuel approuvé fait apparaître que le montant des participations régulièrement appelées et versées est supérieur au prix de revient HT ⁽²⁾ des équipements publics diminué de 10 (dix) %, l'Aménageur sera tenu d'en reverser le solde à la Ville dans les vingt jours suivant l'établissement du décompte définitif, sous peine d'une pénalité de 10 000 (dix mille euros) par jour de retard.

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ni ne faisant l'objet d'une promesse de vente.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera opéré en contrepartie du versement d'un prix égal au coût d'achat par l'aménageur des terrains bâtis ou non bâtis, diminué d'un abattement correspondant à 10 (dix) % du coût.

¹ Il ne sera pas tenu compte des variations de prorata de déduction au sens de l'article 212 de l'annexe II au CGI

² Il ne sera pas tenu compte des variations de prorata de déduction au sens de l'article 212 de l'annexe II au CGI

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.
- Il sera enfin fait application des dispositions des articles 27-2 et 27-3 et 32.

ARTICLE 29-3 CAUSES DE RESILIATION ANTICIPEE

Pour pouvoir accomplir pleinement la mission d'Aménageur qui lui est confiée aux termes des présentes, il convient que :

- le présent traité de concession ait acquis un caractère définitif,
- le dossier de création et de réalisation de la ZAC soit approuvé conformément aux prévisions des présentes et ait acquis un caractère définitif,
- l'Aménageur soit assuré des engagements de la Ville, le tout de manière à permettre la réalisation du programme de constructions et le programme des équipements publics.

Dans l'hypothèse où :

- le traité de concession ou le dossier de création et/ou de réalisation de la ZAC devant être approuvé font l'objet d'un recours ou d'un retrait,
- la Ville ne validerait pas les engagements la concernant prévus aux présentes par des délibérations concordantes de cette dernière et de l'EPT,

les parties se réuniront afin d'examiner ensemble l'impact sur les possibilités de poursuite de l'opération et les éventuelles modifications à apporter aux présentes.

Le plus diligente des parties prendra attache avec l'autre des parties pour mettre en œuvre une première réunion de rapprochement.

Si elles parviennent à un accord, celui-ci donnera lieu à l'établissement d'un avenant à la présente concession dans le respect des règles gouvernant la passation des avenants.

Si elles ne parviennent pas à un accord dans l'année suivant ce rapprochement, le présent traité de concession sera résilié de plein droit. La résiliation sera notifiée par le Concédant par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans cette hypothèse, l'Aménageur ne pourra prétendre qu'au remboursement des frais qu'il a engagés pour la réalisation de sa mission contractuelle. Le Concédant procèdera à ce remboursement sur la base de factures produites par l'Aménageur au plus tard trois mois après la notification de la résiliation.

Pendant cette période de 1 an précitée, l'Aménageur devra faire valider au préalable par le Concédant l'ensemble des dépenses à engager.

ARTICLE 30 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

Si l'Aménageur est une société d'économie mixte, la présente concession sera résiliée de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales.

Dans ce cas, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et affectés au patrimoine de l'opération feront retour à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Il est convenu que les biens immobiliers concernés sont ceux inclus dans le périmètre de l'opération.

Aucun bien mobilier n'est affecté à l'opération

En contrepartie, et en application de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre versera à l'Aménageur une indemnité correspondant à la partie de la valeur comptable de ces biens.

Pour chacun de ces biens, l'indemnité sera calculée sur la base de leur valeur comptable HT à la date de la clôture.

Dans l'hypothèse où ces biens ont fait l'objet d'une comptabilisation en tant qu'immobilisation, il sera tenu compte de la valeur nette comptable à la date de la signature de la présente concession.

Conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, cette indemnité sera versée à l'Aménageur déduction faite des participations financières de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour la partie non encore utilisée de celles-ci (participations appelées et versées qui n'ont pas été affectées comptablement au financement des travaux de réalisation d'équipements publics d'une part et au financement de l'éventuel déficit d'autre part) et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, si celle-ci le demande, après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, cette continuation ne doit être imposée aux établissements prêteurs qu'au cas où les emprunts seraient garantis par le Concédant.

L'acceptation du transfert de cocontractants prend normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat.

ARTICLE 32 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans tous les cas, la bonne fin de la mission de l'Aménageur est prononcée par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au vu des éléments suivants :

- Un dossier récapitulatif la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation...);
- Le bilan financier visé à l'article 27.2 ;
- Un dossier concernant :
 - Le programme de construction réalisé (affectation surface de plancher, stationnement, plan de récolement ...);
 - Le programme d'équipements publics initial et réalisé, avec l'ensemble des PV de remise d'ouvrage correspondants (hors annexes déjà remises. Toutefois, ces annexes devront être remises à l'EPT sur demande expresse de sa part);
- Un état des relations contractuelles en cours, relatives à l'opération avec les tiers ;
- Un état des litiges et contentieux en cours, afférents à l'opération.

PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 33 – CLAUSE DE REEXAMEN

33. 1. – PRINCIPES GENERAUX D'EVOLUTION DU CONTRAT

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent des discussions intervenues dans le cadre de la négociation du présent traité et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de l'EPT ou sur proposition de l'Aménageur, dans le respect de l'équilibre économique de l'opération. Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 33-2 ci-après, lorsqu'une telle évolution est décidée par l'EPT, l'Aménageur est tenu de procéder à sa mise en œuvre.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par l'Aménageur, celui-ci présente à l'EPT les améliorations et le cas échéant les inconvénients qui résultent de la mise en œuvre de cette proposition sur l'exécution du traité. L'Aménageur présente également les incidences de cette proposition sur l'équilibre de la convention. L'EPT informe l'Aménageur des suites données à cette proposition dans les meilleurs délais.

Les modifications qui seraient nécessaires d'apporter à la convention donnent lieu à la conclusion d'un avenant à la présente convention.

33.2 – REEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, le présent contrat et les conditions de financement de l'opération sont soumis à réexamen par les parties dans les cas suivants :

- Si le Programme des constructions et/ou le programme des équipements publics est modifié en importance ou en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- Si le Périmètre de l'opération fixé à l'article 4.3 du Cahier des Charges est modifié par l'EPT, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- Si le planning de réalisation est modifié à la demande de l'EPT, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention appréciée au travers du Bilan prévisionnel actualisé,
- En cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le Programme des équipements publics et/ou le Programme des constructions et/ou son Bilan financier prévisionnel actualisé,
- En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, liées par exemple au coût de mise en état des sols notamment liée à la dépollution, au coût du désamiantage des bâtiments, ou aux frais liés à des diagnostics ou découvertes archéologiques.

Sans préjudice de ce qui précède, l'Aménageur ne saurait prétendre à la révision des conditions économiques de la concession, du seul fait d'un écart constaté entre les comptes de la concession et le Bilan financier Prévisionnel de l'opération joint en annexe A. Seuls les évènements dont la liste est fixée ci-dessus ouvrent droit à rencontre entre les parties.

Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

Les modifications du contrat qui en découlent pourront porter, en priorité, sur une reprise du programme, un allongement de la durée de réalisation d'une partie ou de la totalité du Programme, ou du prix des acquisitions foncières auprès de la Ville ou de l'EPT, un ajustement des prestations techniques, et uniquement en dernier ressort une participation de l'EPT au Bilan de l'opération.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

33.3. - PROCEDURE DE REEXAMEN

La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative de l'EPT, soit à celle du Concessionnaire. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, le Concessionnaire doit fournir au préalable à l'EPT l'ensemble des comptes rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du contrat.

Cette procédure n'entraîne pas l'interruption du jeu normal du contrat.

Si dans les six mois à compter de la date de la demande de réexamen présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu, la procédure de réexamen peut être poursuivie, sur simple demande de l'une des parties, par une commission composée de trois membres dont l'un sera désigné par l'EPT, l'autre par le Concessionnaire et le troisième par l'EPT et le Concessionnaire.

Faute à ceux-ci de s'entendre dans un délai de 15 jours, la désignation du troisième membre sera faite par le président du Tribunal Administratif. Il en sera de même pour les membres qui n'auraient pas été désignés par les parties dans le même délai à compter de l'expiration de la période de six mois ci-dessus.

A défaut d'un avis de la commission ou si l'une ou l'autre des parties n'accepte pas l'avis de cette commission, l'exécution de la concession sera poursuivie dans les conditions alors en vigueur, à charge pour la partie la plus diligente de saisir le tribunal compétent si elle s'y estime fondée.

Fait à Orly, le

En deux exemplaires originaux

Pour l'Aménageur

Pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly
Seine Bièvre

(Nom Prénom), (qualité du Représentant)

Le Président
Monsieur (Nom, Prénom)

Date de réception, par l'Aménageur, de la notification du présent contrat, valant date d'effet du contrat :

ANNEXES CONTRACTUELLES

ANNEXE A – Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel

Joint à l'offre : Document ____ – Grille de réponse financière
A fournir

ANNEXE B – Echancier relatif au paiement du foncier appartenant à la ville et acquis par l'Aménageur

A fournir

ANNEXE C – Echancier de réalisation de l'opération par année

Joint à l'offre : Document ____ Planning prévisionnel
A fournir

ANNEXE D - Structure de l'actionariat du Concessionnaire

A fournir

ANNEXE E – Offre définitive de l'Aménageur

A fournir

ANNEXE F – Cahier des charges et ses annexes

A fournir

ANNEXE G – Programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur

Equipements publics		Surface
Groupe Scolaire	25 classes	4.800 m ² SDP
	Périscolaire	520 m ²
	Restauration	600 m ²
	Espace extérieur	4.350 m ²
Equipement sportif		2.700 m ² SDP
Parking Public		200 places
Equipement proximité		800 m ² SDP
TOTAL		7.800 m ² SDP
Aménagements extérieurs		20.000 m ² Dont 1.600 m ² place publique Dont 1.916 m ² square

ANNEXE H – Programme des constructions sur le site concédé de la « Gare des 3 Communes »

Type de construction	Nombre de logements	Surface
Logements		51.000 m ² SDP
Commerces et activités		3.300 m ²
TOTAL (hors équipements publics)		54.300 m ² SDP

Annexe I - Charte locale d'insertion

Annexe J - Trame de compte rendu financier et comptable et de rapport d'activité annuel

PROJET



EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

DEPENSES					
	Unité	Coût	HT	TVA	TTC
ETUDES					
Dossiers de ZAC	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (MAJ EI)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (DLE, PLU, DUP)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etude géotechnique et topo	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes opérationnelles diverses	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
ACQUISITIONS					
Acquisitions terrains ville	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisitions I3F	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisitions terrains SGP	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisition murs commerciaux	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Indemnités d'évictions		-00 €	- €	- €	- €
Frais juridiques		0,0%	- €	- €	- €
Frais de notaire	%	0,0%	- €	- €	- €
Taxes foncières	%	0,0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas (évictions commerciales)		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
TRAVAUX PREPARATOIRES					
Fouilles archéologiques	0 m²	- €	- €	- €	- €
Démolition	#DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Dépollution	forfait	- €	- €	- €	- €
Travaux provisoires (locaux modulaires)		- €	- €	- €	- €
Entretien du site	forfait	- €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	- €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT					
Vies nouvelles	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Place de la gare	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Square de l'école	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Terrassements	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Raccordement concessionnaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total	0 m²	#DIV/0!	-00 €	-00 €	-00 €
HONORAIRES PRESTATAIRES					
Archi-urba coordonnateur			- €	- €	- €
BET Travaux préparatoires	%	0%	- €	- €	- €
BET VRD	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Paysagiste (espaces publics)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Autres (AMO DD, ...)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Coordonnateur SPS	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
EQUIPEMENTS PUBLICS & TAXES					
Redevance archéologique	0 m²	- €	- €	- €	- €
PFAC	- €	0%	- €	- €	- €
Groupe scolaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Gymnase	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Parking public 200 places	200	0 €	- €	- €	- €
Equipement de proximité	800 m²	0 €	- €	- €	- €
Portage parking privé			- €	- €	- €
Maîtrise d'œuvre EP superstructures		0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	- €	-00 €
FRAIS DIVERS					
Concertation	0	- €	- €	- €	- €
Communication	0	- €	- €	- €	- €
Autres frais (assurances, ...)	forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
HONORAIRES DE GESTION					
Pilotage	% RC HT	0,0%	- €	- €	-00 €
Commercialisation / marge	% RC HT	0,0%	- €	- €	- €
Côture	Forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	- €	-00 €
FRAIS FINANCIERS					
TVA résiduelle			- €	- €	- €
Garanties	% TA HT	0,0%	-00 €	- €	- €
Intérêts d'emprunts	% D HT	0,0%	-00 €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
TOTAL DES DEPENSES			-00 €	-00 €	-00 €

RECETTES									
	Qté	Surf / qté	SDP	%	Valeur	HT	TVA	TTC	
RECETTES DE CESSION									
Logements									
Logements en accession	586	65	38 100	69%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements Action Logement		65	6 400	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements locatifs aidés PLAI / PLUS	100	65	6 500	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Activités									
Commerces / services			3 300	6%	-00 €	-00 €	-00 €	- €	- €
Bureaux			-00	0%	-00 €	-00 €	-00 €	- €	- €
Equipements									
Equipement de proximité			800	1%	-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres (revente parkings privés)			-00	0%	-00 €	- €	- €	- €	- €
sous-total	686		55 100	100%		-00 €	-00 €	-00 €	
PARTICIPATION L 311-4									
Logements	46	65	3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Commerces / services			485		-00 €	- €	- €	- €	- €
Bureaux			3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres			-00		- €	- €	- €	- €	- €
sous-total			6 485			- €	- €	- €	- €
AUTRES RECETTES									
Subvention ANRU					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
Autres subventions équipements					- €	- €	- €	- €	
Subvention quots-part financement équipements publics ville					- €	- €	- €	- €	
Autres (recettes locatives)					- €	- €	- €	- €	
sous-total					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
TOTAL DES RECETTES					3 280 000 €	-00 €	-00 €	3 280 000 €	
RESULTAT OPERATIONNEL									
			<i>Marge</i>		<i>100%</i>	3 280 000 €	-00 €	3 280 000 €	

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

SYNTHESE			
DEPENSES	Indicateur	HT	%
Etudes		-00 €	#DIV/0!
Acquisitions		-00 €	#DIV/0!
Travaux prép.		- €	#DIV/0!
Travaux amgt		-00 €	#DIV/0!
Hono prestataires		-00 €	#DIV/0!
Participation équipements et taxes		- €	#DIV/0!
Frais divers		-00 €	#DIV/0!
Hono gestion		-00 €	#DIV/0!
Frais financiers		- €	#DIV/0!
RECETTES		3 280 000 €	100%
Recettes de cession		-00 €	0%
Participation L 311-4		-00 €	0%
Autres recettes		3 280 000 €	100%
RESULTAT OPERATIONNEL		3 280 000 €	
Hors opération d'aménagement, restant à charge pour les collectivités			
Equipements publics		- €	
Participation d'équilibre		- €	
Autres		- €	
Total reste à charge		- €	
Indicateurs financiers			
COS brut	#DIV/0!		
Nbre de log'ha			
Saut de densité	ND		
Coût foncier (en €/m²)	#DIV/0!		
Coût transformation (ha)	#DIV/0!		
Coût travaux prép. (ha)	#DIV/0!		
Coût aménagement (ha)		- €	
Aléas		- €	#DIV/0!
Rendement du plan			
Espaces cessibles	50 000 m²	100%	
Espaces publics	0 m²	0%	
Total	50 000 m²	100%	

STRUCTURE DES DEPENSES





EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

DEPENSES					
	Unité	Coût	HT	TVA	TTC
ETUDES					
Dossiers de ZAC	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (MAJ EI)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (DLE, PLU, DUP)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etude géotechnique et topo	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes opérationnelles diverses	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
ACQUISITIONS					
Acquisitions terrains ville	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisitions I3F	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisitions terrains SGP	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisition murs commerciaux	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Indemnités d'évictions		-00 €	- €	- €	- €
Frais juridiques		0,0%	- €	- €	- €
Frais de notaire	%	0,0%	- €	- €	- €
Taxes foncières	%	0,0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas (évictions commerciales)		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
TRAVAUX PREPARATOIRES					
Fouilles archéologiques	0 m²	- €	- €	- €	- €
Démolition	#DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Dépollution	forfait	- €	- €	- €	- €
Travaux provisoires (locaux modulaires)		- €	- €	- €	- €
Entretien du site	forfait	- €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	- €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT					
Vies nouvelles	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Place de la gare	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Square de l'école	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Terrassements	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Raccordement concessionnaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total	0 m²	#DIV/0!	-00 €	-00 €	-00 €
HONORAIRES PRESTATAIRES					
Archi-urba coordonnateur			- €	- €	- €
BET Travaux préparatoires	%	0%	- €	- €	- €
BET VRD	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Paysagiste (espaces publics)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Autres (AMO DD, ...)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Coordonnateur SPS	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
EQUIPEMENTS PUBLICS & TAXES					
Redevance archéologique	0 m²	- €	- €	- €	- €
PFAC	- €	0%	- €	- €	- €
Groupe scolaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Gymnase	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Parking public 200 places	200	0 €	- €	- €	- €
Equipement de proximité	800 m²	0 €	- €	- €	- €
Portage parking privé			- €	- €	- €
Maîtrise d'œuvre EP superstructures		0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	- €	-00 €
FRAIS DIVERS					
Concertation	0	- €	- €	- €	- €
Communication	0	- €	- €	- €	- €
Autres frais (assurances, ...)	forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
HONORAIRES DE GESTION					
Pilotage	% RC HT	0,0%	- €	- €	-00 €
Commercialisation / marge	% RC HT	0,0%	- €	- €	- €
Côture	Forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	- €	-00 €
FRAIS FINANCIERS					
TVA résiduelle			- €	- €	- €
Garanties	% TA HT	0,0%	-00 €	- €	- €
Intérêts d'emprunts	% D HT	0,0%	-00 €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
TOTAL DES DEPENSES			-00 €	-00 €	-00 €

RECETTES									
	Qté	Surf / qté	SDP	%	Valeur	HT	TVA	TTC	
RECETTES DE CESSION									
Logements									
Logements en accession	586	65	38 100	69%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements Action Logement		65	6 400	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements locatifs aidés PLAI / PLUS	100	65	6 500	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Activités									
Commerces / services			3 300	6%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	- €
Bureaux			-00	0%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	- €
Equipements									
Equipement de proximité			800	1%	-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres (revente parkings privés)			-00	0%	-00 €	- €	- €	- €	- €
sous-total	686		55 100	100%		-00 €	-00 €	-00 €	
PARTICIPATION L 311-4									
Logements	46	65	3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Commerces / services			485		-00 €	- €	- €	- €	- €
Bureaux			3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres			-00		- €	- €	- €	- €	- €
sous-total			6 485			- €	- €	- €	- €
AUTRES RECETTES									
Subvention ANRU					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
Autres subventions équipements					- €	- €	- €	- €	
Subvention quots-part financement équipements publics ville					- €	- €	- €	- €	
Autres (recettes locatives)					- €	- €	- €	- €	
sous-total					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
TOTAL DES RECETTES					3 280 000 €	-00 €	-00 €	3 280 000 €	
RESULTAT OPERATIONNEL									
			<i>Marge</i>		<i>100%</i>	3 280 000 €	-00 €	3 280 000 €	

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

SYNTHESE			
DEPENSES	Indicateur	HT	%
Etudes		-00 €	#DIV/0!
Acquisitions		-00 €	#DIV/0!
Travaux prép.		- €	#DIV/0!
Travaux amgt		-00 €	#DIV/0!
Hono prestataires		-00 €	#DIV/0!
Participation équipements et taxes		- €	#DIV/0!
Frais divers		-00 €	#DIV/0!
Hono gestion		-00 €	#DIV/0!
Frais financiers		- €	#DIV/0!
RECETTES		3 280 000 €	100%
Recettes de cession		-00 €	0%
Participation L 311-4		-00 €	0%
Autres recettes		3 280 000 €	100%
RESULTAT OPERATIONNEL		3 280 000 €	
Hors opération d'aménagement, restant à charge pour les collectivités			
Equipements publics		- €	
Participation d'équilibre		- €	
Autres		- €	
Total reste à charge		- €	
Indicateurs financiers			
COS brut	#DIV/0!		
Nbre de logha			
Saut de densité	ND		
Coût foncier (en €/m²)	#DIV/0!		
Coût transformation (ha)	#DIV/0!		
Coût travaux prép. (ha)	#DIV/0!		
Coût aménagement (ha)		- €	
Aléas		- €	#DIV/0!
Rendement du plan			
Espaces cessibles	50 000 m²		100%
Espaces publics	0 m²		0%
Total	50 000 m²		100%

STRUCTURE DES DEPENSES





EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

DEPENSES					
	Unité	Coût	HT	TVA	TTC
ETUDES					
Dossiers de ZAC	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (MAJ EI)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (DLE, PLU, DUP)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etude géotechnique et topo	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes opérationnelles diverses	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
ACQUISITIONS					
Acquisitions terrains ville	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisitions I3F	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisitions terrains SGP	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Acquisition murs commerciaux	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Indemnités d'évictions		-00 €	- €	- €	- €
Frais juridiques		0,0%	- €	- €	- €
Frais de notaire	%	0,0%	- €	- €	- €
Taxes foncières	%	0,0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas (évictions commerciales)		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
TRAVAUX PREPARATOIRES					
Fouilles archéologiques	0 m²	- €	- €	- €	- €
Démolition	#DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Dépollution	forfait	- €	- €	- €	- €
Travaux provisoires (locaux modulaires)		- €	- €	- €	- €
Entretien du site	forfait	- €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	- €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT					
Vies nouvelles	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Place de la gare	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Square de l'école	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Terrassements	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Raccordement concessionnaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total	0 m²	#DIV/0!	-00 €	-00 €	-00 €
HONORAIRES PRESTATAIRES					
Archi-urba coordonnateur			- €	- €	- €
BET Travaux préparatoires	%	0%	- €	- €	- €
BET VRD	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Paysagiste (espaces publics)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Autres (AMO DD, ...)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Coordonnateur SPS	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	-00 €	-00 €
EQUIPEMENTS PUBLICS & TAXES					
Redevance archéologique	0 m²	- €	- €	- €	- €
PFAC	- €	0%	- €	- €	- €
Groupe scolaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Gymnase	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Parking public 200 places	200	0 €	- €	- €	- €
Equipement de proximité	800 m²	0 €	- €	- €	- €
Portage parking privé			- €	- €	- €
Maîtrise d'œuvre EP superstructures		0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	- €	-00 €
FRAIS DIVERS					
Concertation	0	- €	- €	- €	- €
Communication	0	- €	- €	- €	- €
Autres frais (assurances, ...)	forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
HONORAIRES DE GESTION					
Pilotage	% RC HT	0,0%	- €	- €	-00 €
Commercialisation / marge	% RC HT	0,0%	- €	- €	- €
Côture	Forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			-00 €	- €	-00 €
FRAIS FINANCIERS					
TVA résiduelle			- €	- €	- €
Garanties	% TA HT	0,0%	-00 €	- €	- €
Intérêts d'emprunts	% D HT	0,0%	-00 €	- €	- €
sous-total			- €	- €	- €
TOTAL DES DEPENSES			-00 €	-00 €	-00 €

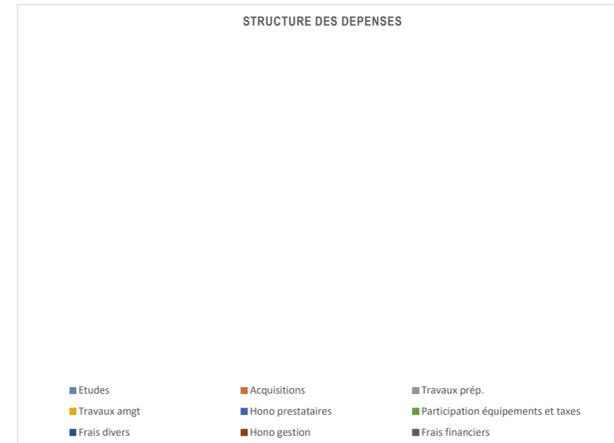
RECETTES									
	Qté	Surf / qté	SDP	%	Valeur	HT	TVA	TTC	
RECETTES DE CESSION									
Logements									
Logements en accession	586	65	38 100	69%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements Action Logement		65	6 400	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements locatifs aidés PLAI / PLUS	100	65	6 500	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Activités									
Commerces / services			3 300	6%	-00 €	-00 €	-00 €	- €	- €
Bureaux			-00	0%	-00 €	-00 €	-00 €	- €	- €
Equipements									
Equipement de proximité			800	1%	-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres (revente parkings privés)			-00	0%	-00 €	- €	- €	- €	- €
sous-total	686		55 100	100%		-00 €	-00 €	-00 €	
PARTICIPATION L 311-4									
Logements	46	65	3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Commerces / services			485		-00 €	- €	- €	- €	- €
Bureaux			3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres			-00		- €	- €	- €	- €	- €
sous-total			6 485			- €	- €	- €	- €
AUTRES RECETTES									
Subvention ANRU					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
Autres subventions équipements					- €	- €	- €	- €	
Subvention quots-part financement équipements publics ville					- €	- €	- €	- €	
Autres (recettes locatives)					- €	- €	- €	- €	
sous-total					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
TOTAL DES RECETTES					3 280 000 €	-00 €	-00 €	3 280 000 €	
RESULTAT OPERATIONNEL									
			<i>Marge</i>		<i>100%</i>	3 280 000 €	-00 €	3 280 000 €	

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

SYNTHESE			
DEPENSES	Indicateur	HT	%
Etudes		-00 €	#DIV/0!
Acquisitions		-00 €	#DIV/0!
Travaux prép.		- €	#DIV/0!
Participation équipements et taxes		- €	#DIV/0!
Frais divers		-00 €	#DIV/0!
Hono gestion		-00 €	#DIV/0!
Frais financiers		- €	#DIV/0!
RECETTES		3 280 000 €	100%
Recettes de cession		-00 €	0%
Participation L 311-4		-00 €	0%
Autres recettes		3 280 000 €	100%
RESULTAT OPERATIONNEL		3 280 000 €	
Hors opération d'aménagement, restant à charge pour les collectivités			
Equipements publics		- €	
Participation d'équilibre		- €	
Autres		- €	
Total reste à charge		- €	
Indicateurs financiers			
COS brut	#DIV/0!		
Nbre de logha			
Saut de densité	ND		
Coût foncier (en €/m²)	#DIV/0!		
Coût transformation (ha)	#DIV/0!		
Coût travaux prép. (ha)	#DIV/0!		
Coût aménagement (ha)		- €	
Aléas		- €	#DIV/0!
Rendement du plan			
Espaces cessibles	50 000 m²		100%
Espaces publics	0 m²		0%
Total	50 000 m²		100%





EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

DEPENSES					
Unité	Coût	HT	TVA	TTC	
ETUDES					
Dossiers de ZAC	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (MAJ EI)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (DLE, PLU, DUP)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etude géotechnique et topo	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes opérationnelles diverses	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total		-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
ACQUISITIONS					
Acquisitions terrains ville	0 m² #DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Acquisitions I3F	0 m² #DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Acquisitions terrains SGP	0 m² #DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Acquisition murs commerciaux	0 m² #DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Indemnités d'évictions		-00 €	- €	- €	- €
Frais juridiques		0,0%	- €	- €	- €
Frais de notaire	%	0,0%	- €	- €	- €
Taxes foncières	%	0,0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas (évictions commerciales)		0%	- €	- €	- €
sous-total		-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
TRAVAUX PREPARATOIRES					
Fouilles archéologiques	0 m²	- €	- €	- €	- €
Démolition	#DIV/0!	- €	- €	- €	- €
Dépollution	forfait	- €	- €	- €	- €
Travaux provisoires (locaux modulaires)		- €	- €	- €	- €
Entretien du site	forfait	- €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	- €	- €	- €
sous-total		- €	- €	- €	- €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT					
Vies nouvelles	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Place de la gare	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Square de l'école	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Terrassements	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Raccordement concessionnaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Provisions pour aléas	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
sous-total	0 m² #DIV/0!	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
HONORAIRES PRESTATAIRES					
Archi-urba coordonnateur		- €	- €	- €	- €
BET Travaux préparatoires	%	0%	- €	- €	- €
BET VRD	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Paysagiste (espaces publics)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Autres (AMO DD, ...)	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Coordonnateur SPS	%	0%	-00 €	-00 €	-00 €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total		-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
EQUIPEMENTS PUBLICS & TAXES					
Redevance archéologique	0 m²	- €	- €	- €	- €
PFAC	- €	0%	- €	- €	- €
Groupe scolaire	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Gymnase	0 m²	0 €	- €	- €	- €
Parking public 200 places	200	0 €	- €	- €	- €
Equipement de proximité	800 m²	0 €	- €	- €	- €
Portage parking privé					
Maîtrise d'œuvre EP superstructures		0%	- €	- €	- €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total		-00 €	- €	-00 €	-00 €
FRAIS DIVERS					
Concertation	0	- €	- €	- €	- €
Communication	0	- €	- €	- €	- €
Autres frais (assurances, ...)	forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total		- €	- €	- €	- €
HONORAIRES DE GESTION					
Pilotage	% RC HT	0,0%	- €	- €	-00 €
Commercialisation / marge	% RC HT	0,0%	- €	- €	- €
Côture	Forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total		-00 €	- €	-00 €	-00 €
FRAIS FINANCIERS					
TVA résiduelle			- €	- €	- €
Garanties	% TA HT	0,0%	-00 €	- €	- €
Intérêts d'emprunts	% D HT	0,0%	-00 €	- €	- €
sous-total		- €	- €	- €	- €
TOTAL DES DEPENSES		-00 €	-00 €	-00 €	-00 €

RECETTES									
	Qté	Surf / qté	SDP	%	Valeur	HT	TVA	TTC	
RECETTES DE CESSION									
Logements									
Logements en accession	586	65	38 100	69%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements Action Logement		65	6 400	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements locatifs aidés PLAI / PLUS	100	65	6 500	12%	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Activités									
Commerces / services			3 300	6%	-00 €	-00 €	-00 €	- €	- €
Bureaux			-00	0%	-00 €	-00 €	-00 €	- €	- €
Equipements									
Equipement de proximité			800	1%	-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres (revente parkings privés)			-00	0%	-00 €	- €	- €	- €	- €
sous-total	686		55 100	100%		-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
PARTICIPATION L 311-4									
Logements	46	65	3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Commerces / services			485		-00 €	- €	- €	- €	- €
Bureaux			3 000		-00 €	- €	- €	- €	- €
Autres			-00		- €	- €	- €	- €	- €
sous-total			6 485			- €	- €	- €	- €
AUTRES RECETTES									
Subvention ANRU					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
Autres subventions équipements					- €	- €	- €	- €	- €
Subvention quots-part financement équipements publics ville					- €	- €	- €	- €	- €
Autres (recettes locatives)					- €	- €	- €	- €	- €
sous-total					3 280 000 €	- €	- €	3 280 000 €	
TOTAL DES RECETTES					3 280 000 €	-00 €	-00 €	3 280 000 €	
RESULTAT OPERATIONNEL									
			<i>Marge</i>		<i>100%</i>	3 280 000 €	-00 €	3 280 000 €	

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE INITIALE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

SYNTHESE		
Indicateur	HT	%
DEPENSES	-00 €	#DIV/0!
Etudes	-00 €	#DIV/0!
Acquisitions	-00 €	#DIV/0!
Travaux prép.	- €	#DIV/0!
Travaux amgt	-00 €	#DIV/0!
Hono prestataires	-00 €	#DIV/0!
Participation équipements et taxes	- €	#DIV/0!
Frais divers	-00 €	#DIV/0!
Hono gestion	-00 €	#DIV/0!
Frais financiers	- €	#DIV/0!
RECETTES	3 280 000 €	100%
Recettes de cession	-00 €	0%
Participation L 311-4	-00 €	0%
Autres recettes	3 280 000 €	100%
RESULTAT OPERATIONNEL	3 280 000 €	
Hors opération d'aménagement, restant à charge pour les collectivités		
Equipements publics	- €	
Participation d'équilibre	- €	
Autres	- €	
Total reste à charge	- €	
Indicateurs financiers		
COS brut	#DIV/0!	Observations
Nbre de log'ha		
Saut de densité	ND	
Coût foncier (en €/m²)	#DIV/0!	
Coût transformation (ha)	#DIV/0!	
Coût travaux prép. (ha)	#DIV/0!	
Coût aménagement (ha)	- €	
Aléas	- €	#DIV/0!
Rendement du plan		
Espaces cessibles	50 000 m²	100%
Espaces publics	0 m²	0%
Total	50 000 m²	100%

STRUCTURE DES DEPENSES



Projet de renouvellement urbain de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif

Charte Locale d'Insertion



SOMMAIRE

Les signataires de la Charte Locale d'Insertion	page 2
1. Objet de la Charte	page 3
2. Diagnostic de l'emploi et des ressources du territoire	page 3
3. Les dispositifs de pilotage, de suivi et de mise en œuvre de la Clause	page 8
4. Engagements des partenaires	page 10
Les clauses d'insertion liées au Grand Paris Express dans le cadre du projet du NPRU	page 13
5. Les objectifs quantitatifs d'insertion	page 14
6. Publics visés	page 17
7. Dispositif d'informations et de relation avec les habitants	page 18
8. Durée de la Charte	page 18

Les signataires de la Charte Locale d'Insertion

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRÊTRE,

La commune de l'Haÿ-les-Roses représenté par son Maire, Monsieur Vincent JEANBRUN,

La commune de Villejuif représenté par son Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC,

L'Etat, représenté par Monsieur Laurent PREVOST, Préfet de Val-de-Marne, Délégué territorial de l'ANRU.

Le groupe Immobilière 3F représenté par Monsieur Olivier PERRET, Directeur départemental du Val-de-Marne

L'Office Public de l'Habitat de Villejuif représenté par Mme Seingier, Directrice générale

Le groupe BATIGERE en Ile de France représenté par Monsieur Stéphane WALLON, Directeur générale

ICADE représenté par Monsieur Guillaume PITON, Directeur Régional Ile-de-France Promotion Tertiaire

L'agence Pôle Emploi de l'Haÿ-les-Roses représenté par son Directeur, Monsieur Pierre JONQUAIS

L'agence Pôle Emploi de Villejuif représentée par son Directeur, Monsieur Thierry Dupuis

La mission locale INNOVAM, représenté par sa présidente, Madame Ghania LATEB

La mission locale Bièvre Val de Marne, représenté par sa présidente, Madame Marie CHAVANON

1 Objet de la charte

L'objet de la présente charte est d'acter l'engagement des différents partenaires pour la mise en œuvre du volet « insertion par l'emploi » au titre des opérations réalisées dans le périmètre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif.

Elle vise à proposer une méthode collaborative mobilisant les outils territoriaux de l'insertion et de l'emploi autour d'un objectif commun : construire de réels parcours professionnalisant pour les demandeurs d'emploi des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces partenaires doivent donc développer une démarche d'insertion de qualité visant à :

- Repérer et mobiliser les habitants des quartiers prioritaires éloignés du marché du travail, et du service public de l'emploi, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté aux besoins des personnes, permettant de lever les freins à l'embauche;
- Diversifier les types de marchés contenant des clauses sociales afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés. Des clauses pourront notamment être prévues dans les marchés de prestations intellectuelles ;
- Coordonner les actions d'insertion et suivre les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours de professionnalisation (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi, les donneurs d'ordre systématisant l'information au facilitateur sur les clauses de leurs marchés.

Chaque signataire de la Charte communique le nom et les coordonnées d'un interlocuteur unique sur ce dispositif pour faciliter les échanges.

Enfin, elle définit les modalités de calcul des objectifs quantitatifs en matière d'insertion pour chacune des opérations du NPRU financées ou non par l'ANRU, ainsi que les objectifs qualitatifs associés.

2. Diagnostic de l'emploi et des ressources du territoire

2.1 Diagnostic local de l'emploi

L'insertion et l'emploi sont au cœur des problématiques rencontrées par les habitants de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif et ce, particulièrement par les habitants des quartiers prioritaires concernés par les opérations de renouvellement urbain.

D'après les données INSEE, la population de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre, en 2015 est estimée à 692 061 habitants, dont une population active de 344 017 habitants. Quant à la population des villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif elle est estimée à 87 397 habitants dont une population active de 42 899 habitants

La population des 2 villes vivant en QPV est quant à elle estimée à 10 667 habitants (Source : Diagnostic Conseil Départemental du Val de Marne-2013).

La demande d'emplois : diagnostic des publics

A la fin du deuxième trimestre 2018 les villes de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif comptaient 7 440 demandeurs d'emploi, 2 410 d'entre eux sont L'Haÿssiens contre 5 030 Villejuifois (Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois – DEFM de catégorie A, B et C - Source : Pôle Emploi - fin T2 2018).

Parmi ces demandeurs d'emploi près de la moitié, soit 3 310 (44.4 %) sont des Demandeurs d'Emploi de Longue Durée (Demandeurs d'emploi inscrit au Pôle Emploi depuis un an ou plus). 43.6 % (soit, 1 050 personnes) de L'Haÿssiens demandeurs d'emploi le sont depuis au moins un an contre 44.9% (soit, 2 260 personnes) des Villejuifois.

Les jeunes (moins de 25 ans) quant à eux représentent une grande part des demandeurs d'emploi. Ils sont 620 sur les villes de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif, soit 8.3% des demandeurs d'emploi. Réparti de la manière suivante : 200 sur la commune de L'Haÿ-les-Roses et 420 sur celle de Villejuif.

Quant à la part des demandeurs d'emploi de plus de 50 ans, elle est encore plus importante. En effet, sur l'ensemble des demandeurs d'emploi sur les villes de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif ce sont 1920 personnes qui sont touchées. Soit une part de 26.6% des demandeurs d'emploi. 27.7 % des demandeurs d'emploi L'Haÿssiens (soit 660 personnes) et 26.2% (soit 1320 personnes) des Villejuifois

Les bénéficiaires du RSA représentent également une grande part de la population active. En 2016, 5 202 étaient recensés. 1 508 sur la commune de L'Haÿ-les-Roses et 3 694 sur Villejuif (Source : INSEE, Caisse Nationale d'Allocations Familiales au 31 décembre 2016).

Les quartiers prioritaires :

Sur le périmètre du Nouveau Programme de Rénovation Urbain, ce sont 6 quartiers qui sont impactés. Ils concentrent en 2013 près de 11 000 habitants soit 12% de la population des villes de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif (88 385 en 2013 - Diagnostic CD94 -Insee RP, fichiers détails 2013).

QPV L'Haÿ-les-Roses :

Jardins Parisiens - 1 716 habitants
Lallier - 1 491 habitants
Jardin Parisiens- Stade - 867 habitants

QPV Villejuif :

Alexandre Dumas - 1 207 habitants
Lozaitz Nord-Grimau-Armand Gouret – 2 320 habitants

QPV L'Haÿ-les-Roses / Villejuif :

Lebon-Hochart-Mermoz (Lozaitz Sud) - 3 066 habitants

Au dernier trimestre 2017, les demandeurs d'emploi (DEFM de catégorie A, B ou C) étaient au nombre de 1 316. Cela correspond à 17% des demandeurs d'emploi à cette période soit, 7 568 personnes (Source : Insee, Pôle Emploi-Dares, STMT - fin T4 2017).

QPV L'Haÿ-les-Roses :

Jardins Parisiens - 208 personnes
Lallier - 111 personnes
Jardin Parisiens- Stade -144 personnes

QPV Villejuif :

Alexandre Dumas -206 personnes
Lozaitz Nord-Grimau-Armand Gouret - 296 personnes

QPV L'Haÿ-les-Roses / Villejuif :

Lebon-Hochart-Mermoz (Lozaitz Sud) - 351 personnes

Quant à la part des jeunes (DEFM de catégorie A, B ou C, ayant moins de 26 ans) demandeurs d'emploi vivant dans ces quartiers, elle est de 15%. En effet, 140 des jeunes demandeurs d'emploi parmi les 902 que compte les villes de l'Haÿ-les-Roses et Villejuif sont inscrits à Pôle Emploi au dernier trimestre 2017(Source : Insee, Pôle Emploi-Dares, STMT - fin T4 2017).

QPV L'Haÿ-les-Roses :

Jardins Parisiens - 27 jeunes
Lallier - 5 jeunes
Jardin Parisiens- Stade -17 jeunes

QPV Villejuif :

Alexandre Dumas -22 jeunes
Lozaitz Nord-Grimau-Armand Gouret - 34 jeunes

QPV L'Haÿ-les-Roses / Villejuif :

Lebon-Hochart-Mermoz (Lozaitz Sud) - 35 jeunes

Les bénéficiaires du RSA sont eux 9% à vivre dans ces quartiers. 477 personnes sur les 5 202 que compte les villes de l'Haÿ-les-Roses et Villejuif (Source : INSEE, Caisse Nationale d'Allocations Familiales au 31 décembre 2016).

QPV L'Haÿ-les-Roses :

Jardins Parisiens - 76 bénéficiaires
Lallier - 47 bénéficiaires
Jardin Parisiens- Stade -25 bénéficiaires

QPV Villejuif :

Alexandre Dumas - 49 bénéficiaires
Lozaitz Nord-Grimau-Armand Gouret - 125 bénéficiaires

QPV L'Haÿ-les-Roses / Villejuif :

Lebon-Hochart-Mermoz (Lozaitz Sud) -155 bénéficiaires

Ce diagnostic nous permet d'identifier les publics qui sont sur les villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif les plus exclus du marché du travail. Les publics Jeunes, Séniors ainsi que les Demandeurs d'Emploi de Longue Durée et les bénéficiaires du RSA seront donc ceux sur lesquels une attention très particulière sera portée. D'autant plus qu'ils résideront dans l'un des quartiers prioritaires du périmètre du NPRU.

2.2 Un dispositif partenarial : les contrats de ville

La politique de la ville est une des compétences obligatoires des Etablissements Publics Territoriaux. Les réponses en matière de lutte contre les exclusions et les écarts de développement s'inscrivent dans une politique globale définie dans le cadre d'un projet urbain de cohésion sociale qui fixe des orientations stratégiques en matière de réduction des inégalités et de cohérence territoriale. Le contrat de ville du Val de Bièvre est l'outil de mise en œuvre de ce projet, il définit des objectifs et formalise les engagements des partenaires.

Ces objectifs amènent :

- ✓ à avoir des politiques thématiques ou en direction de publics spécifiques et des politiques territoriales telles qu'elles peuvent s'incarner dans des projets de renouvellement urbain avec des transformations profondes de quartiers ou dans des actions de proximité autour du lien social.
- ✓ à avoir une politique qui dépasse largement le cadre des actions et financements spécifiques labélisés politique de la ville. Les actions de droit commun dans le domaine de l'emploi ou du développement économique jouent un rôle important.

Le Contrat de ville « CAVB » (2015-2020), à travers son volet « emploi et développement économique » permet donc de développer des actions dans les quartiers prioritaires pour favoriser l'emploi par la préparation des publics en amont (formation, apprentissage sociolinguistique...).

Ces actions contribuent :

- à la consolidation d'une coordination territoriale en faveur de l'emploi, de l'insertion de la formation professionnelle
- au renforcement de l'employabilité des demandeurs, à l'appui pour l'accès au marché de l'emploi et à une formation tout le long de la vie
- à la mise en place de parcours personnalisés vers l'insertion et l'emploi

2.3 Les dispositifs en faveur de l'insertion

2.3.1 L'implication du territoire Grand-Orly Seine Bièvre

Le Territoire a développé une stratégie en faveur de l'emploi, l'insertion et la formation de ses habitants. Cette stratégie s'articule avec l'action des partenaires et dispositifs locaux. De plus, sur le secteur du Val de Bièvre et en l'absence de PLIE, un programme d'appui aux initiatives associatives en faveur de l'accès à l'emploi et à la formation a été développé. Il propose des actions concourant à la levée des freins à l'emploi (numérique – mobilité – accès aux savoirs de base) et est cofinancé dans le cadre de la politique de la Ville.

Le Territoire développe également une politique de soutien aux structures intervenant dans le champ de l'IAE, par l'accompagnement et/ou le financement de certaines de celles-ci, en fonctionnement ou au projet. L'ensemble des actions ainsi développées constituent de véritables ressources pour favoriser la réussite des objectifs fixés par la charte, particulièrement.

2.3.2 Les structures du territoire

2.3.2.1 Les structures d'accompagnement vers l'emploi

Echelle municipale :

La Maison des Initiatives, de l'Insertion et de l'Emploi (M2IE): la Ville de Villejuif a créé en 2016 ce service, en vue de faciliter les démarches des personnes en recherche d'emploi, de formation, d'alternance, de création d'entreprises et plus généralement toutes les démarches professionnelles. Ce service de la Ville offre un premier accueil, information, orientation aux Villejuifois en recherche d'emploi ou de reconversion professionnelle, propose un suivi personnalisé et de proximité, met à disposition de nombreux outils et développe des initiatives en faveur de l'emploi local.

L'association Actions Emplois Formation 94 (AEF94) : Cette structure de l'IAE est subventionnée par la Ville de l'Hay-les-Roses pour la mise en place d'un service de premier accueil, information, orientation en direction des l'Hayssiens les plus éloignés de l'emploi.

Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) : les villes de l'Hay-les-Roses et de Villejuif sont dotées de CCAS.

Echelle intercommunale :

Les missions locales présentes sur le territoire

Service Public de l'emploi et opérateur du CEP (Conseil en Evolution Professionnelle), les Missions Locales ont pour visée **l'insertion professionnelle et sociale des jeunes de 16 à 25 ans**. Pour cela, les Missions Locales mobilisent leur offre de services sur le champ de l'orientation, de l'accès à la formation et facilitent l'accès à l'emploi. Elles aident également ce public à résoudre l'ensemble des problèmes d'insertion sociale notamment dans le domaine du logement (accès au logement autonome, intermédiaire, d'urgence), de la vie quotidienne et de la santé.

Deux missions locales sont concernées par le projet de renouvellement urbain : la mission locale Innovam qui couvre les villes d'Arcueil, Gentilly, Cachan, Kremlin Bicêtre et Villejuif et la mission locale Bièvre Val de Marne pour les communes de l'Hay-les-Roses, Fresnes, Chevilly-Larue, Rungis et Thiais.

Echelle départementale:

Les Espaces départementaux de solidarité (EDS) : service du Conseil Départementale, ils ont pour mission l'accompagnement des bénéficiaires du RSA. Les villes de l'Hay-les-Roses et de Villejuif en sont dotées.

Echelle nationale

Le **Pôle Emploi**, notamment les agences de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif.

2.3.2.2 Les structures d'insertion par l'activité économique

Les entreprises de travail temporaire d'insertion (ETTI)

Elles travaillent exclusivement avec les jeunes sans qualification, les demandeurs d'emploi longue durée, les bénéficiaires du RSA, les bénéficiaires de PLIE (Plan local pour l'insertion et l'emploi) avec pour objectif l'accès à l'emploi durable. Pour cela, elles s'appuient sur la mise en emploi (au travers de missions d'intérim), la formation et un accompagnement socioprofessionnel.

Elles sont au nombre de deux sur le département :

- JANUS, basée à Créteil et PRO EMPLOI 94, basé à Orly

Les associations intermédiaires

Ce sont des associations mettant des salariés en insertion à disposition de particuliers ou de professionnels (entreprises, collectivités, bailleurs, syndicats de copropriété...) pour des missions ponctuelles ou régulières dans les secteurs d'activité suivants : tâches ménagères, manutention, nettoyage de locaux, entretien des espaces verts, services à la personne, aide à domicile, petit bricolage...

Le parcours d'insertion des personnes revêt trois dimensions : la mise en emploi, l'accompagnement socio professionnel (suivi social, aide à la recherche d'emploi...) et la formation ou Validation des Acquis de l'Expérience (VAE).

- Sur le territoire impacté par le renouvellement urbain :
L'association Actions Emplois Formation 94 (AEF 94), qui est implantée à L'Haÿ-les-Roses

3 Les dispositifs de pilotage, de suivi et de mise en œuvre de la Clause

3.1 Le comité de pilotage

Le comité de pilotage aura pour mission, d'assurer le suivi des engagements des maîtres d'ouvrage, de suivre les actions d'insertion mises en œuvre dans le cadre de la présente charte, de veiller à l'atteinte des objectifs fixés en matière d'insertion et d'assurer un suivi des indicateurs d'évaluation attendus par l'ANRU. Il validera ces indicateurs avant transmission au délégué territorial de l'ANRU. Ce comité de pilotage pourra être combiné avec celui du NPRU.

Il se réunira au minimum une fois par an et sera composé de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre, des villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, de l'ensemble des bailleurs et des Maîtres d'Ouvrage situés dans le périmètre de l'opération de renouvellement urbain, de l'Etat, de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain.

3.2 Le comité technique

Le comité technique aura pour mission de veiller à la réalisation des objectifs globaux du projet et d'assurer, opération par opération, la réalisation des heures d'insertion, conformément aux obligations prises par les maîtres d'ouvrage dans la présente convention. Il procédera pour ce faire aux ajustements, actions et opérations nécessaires.

Le comité technique contribue à la préparation des comités de pilotage.

Il se réunira tous les deux mois durant la première année de mise en œuvre de cette charte. Cette fréquence sera réévaluée en comité de pilotage. Il sera composé de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre, des représentants des villes de de l'Haÿ-les-Roses et Villejuif, de l'ensemble des bailleurs et maîtres d'ouvrages concernés par l'opération de renouvellement urbain, des services de l'Etat (DRIHL, DIRECCTE, délégué(s) du Préfet,...)

3.3 Le comité de suivi des parcours

Le comité de suivi des parcours aura pour mission, le suivi des candidats en parcours, la réalisation d'un état des lieux et du suivi des candidatures, la construction des parcours, la mise en œuvre d'actions collectives, le suivi de l'avancée des travaux et l'anticipation des besoins avec pour objectif final, l'accès à l'emploi pérenne.

Le comité de suivi des parcours contribue à la préparation des comités technique et de pilotage.

Il se réunira au minimum une fois par trimestre et sera composé de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, du Pôle Emploi, des Missions Locales et des Structures d'Insertion par l'Activité Economique du Territoire. Sa composition pourra évoluer et d'autres structures prescriptrices pourront s'y ajouter.

3.4 La structure opérationnelle

L'animation quotidienne du dispositif et la gestion des clauses d'insertion est dévolue à un chargé de mission clauses d'insertion ANRU au sein de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre. Il aura pour mission :

- De mobiliser l'ensemble des partenaires impactés dans la mise en œuvre de la charte locale.
- D'accompagner les maîtres d'ouvrages dans la mise en œuvre des clauses d'insertion :
 - Recensement de l'ensemble des marchés à lancer et identification de ceux qui seraient susceptibles de se voir inscrire une Clause.
 - Apport des éléments juridiques nécessaires à l'intégration de la clause sociale dans le dossier de consultation (Aide au choix des articles).
 - Durant la période d'élaboration de réponse par les entreprises, il sera aux côtés du maître d'ouvrage afin de répondre aux questionnements des entreprises.
 - Peut participer à l'évaluation des réponses aux appels d'offre quand l'insertion est un critère de choix / Participe aux Commissions d'Appel d'offre.

- D’animer les instances de pilotage et de suivi.
- D’informer et d’accompagner les entreprises : conseil sur les modalités de mise en œuvre des clauses, appui sur la concrétisation de leur engagement d’insertion.
- De mettre en œuvre le recrutement le suivi et l’accompagnement des publics (repérage des candidats, mise en œuvre des recrutements et accompagnement en emploi).
Cette mission nécessite la mobilisation des différents acteurs de l’emploi et de l’insertion. Elle pourra prendre la forme d’accompagnement individuel ou d’actions de sensibilisation et de formation en amont des clauses.
- De suivre et évaluer l’application de la clause d’insertion : production de tableaux de bord et évaluation quantitative et qualitative de l’action.
- De communiquer sur la réalisation des clauses d’insertion envers l’ensemble des acteurs concernés par la charte locale insertion.

4 Engagements des partenaires

4.1 L’engagement de l’Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

L’Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre pilote le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de l’Haÿ-les-Roses et Villejuif. A ce titre, il est garant de son bon fonctionnement et de sa bonne mise en œuvre. De ce fait, il est responsable du respect de la Charte Locale d’Insertion.

Par conséquent, l’Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre s’engage à :

- Piloter et coordonner l’ensemble du dispositif.
- Rendre compte à l’ANRU des avancées du dispositif
- Assister les différents partenaires et acteurs du dispositif :
 - Assistance à maîtrise d’ouvrage : Identification des marchés porteurs, aide à la rédaction des Clauses d’Insertion, suivi des heures d’insertion.
 - Assistance aux entreprises : Accompagnement à la mise en œuvre des clauses (Aide aux recrutements, mise en relation avec les structures d’insertion par l’activité économique, suivi des heures).
 - Accompagnement des publics : Identification de candidats, mise en relation avec les employeurs, construction des parcours d’insertion et suivi en emploi, coordonner et mobiliser l’ensemble des acteurs de l’emploi.
- Favoriser le rapprochement entre les entreprises locales et le service public pour l’emploi.
- Impulser des actions allant dans le sens des objectifs de la charte (actions de sensibilisation, d’information et de formation)

- S'assurer que les opportunités d'emploi soient bien communiquées aux publics en difficulté.
- Appuyer les structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) dans leur activité.
- Favoriser l'image de secteurs porteurs d'emplois.

4.2 L'engagement des maîtres d'ouvrage :

Les maîtres d'ouvrage signataires de la convention avec l'ANRU s'engagent à :

- Favoriser l'insertion professionnelle des publics résidant dans le périmètre défini à l'article 6 de la présente charte dans leur commande.
- En association avec le chargé de mission clause d'insertion ANRU, analyser les marchés dans le périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, en amont de leur diffusion afin de déceler les marchés susceptibles d'intégrer une clause d'insertion.
- En association avec le chargé de mission clause d'insertion ANRU, définir les conditions et les modalités de la mise en œuvre de la démarche d'insertion en s'appuyant sur l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.
- Adopter le mode de calcul des heures d'insertion préconisé par l'ANRU. Soit la formule suivante :

$$OBJ_{opération} = \frac{5\% \times Part\ de\ main\ d'oeuvre \times Assiette\ de\ coûts}{Coût\ de\ la\ main\ d'oeuvre}$$

- Etudier les possibilités de réserver des marchés ou des lots à des structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) ou du Handicap en s'appuyant sur l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.
- Rencontrer les entreprises avant chaque début de chantier, en y associant le chargé de mission clauses d'insertion ANRU, pour leur présenter en détail le dispositif, les modalités de mise en œuvre des heures d'insertion et pour que chaque interlocuteur soit identifié.
- Apporter au chargé de mission clauses d'insertion ANRU toutes les informations relatives aux marchés et chantiers (coûts, date de démarrage et de fin de chantier, coordonnées entreprises etc).
- Faciliter le suivi et l'accompagnement des publics en insertion en organisant régulièrement des réunions de chantier où sera établi un point insertion en présence de l'entreprise et du chargé de mission clauses d'insertion ANRU.
- Participer aux instances de pilotage et de suivi

4.3 Les engagements de la DIRECCTE :

Elle s'engage à fournir toutes les informations nécessaires afin d'établir un diagnostic pour l'emploi concernant le territoire concerné. La DIRECCTE participe aux différentes instances de pilotage et de suivi de la charte locale d'insertion et valide avec l'ensemble des opérateurs présents les décisions prises. Elle s'engage à coordonner les actions d'insertion et à mobiliser les dispositifs et mesures d'aide pour l'emploi. La DIRECCTE pourra également mobiliser d'autres partenaires institutionnels pour la mise en œuvre de dispositifs spécifiques (actions de sensibilisation, d'information et de formation, notamment pour les métiers du BTP).

4.4 Les engagements du Pôle Emploi :

Les agences Pôle Emploi présentes sur le territoire visé par le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain s'engagent à :

- Recueillir et enregistrer les offres d'emploi liées aux clauses d'insertion.
- Informer les entreprises sur les différentes mesures d'aides à l'emploi et sur les services de Pôle Emploi.
- Rechercher et présélectionner des candidats
- Participer au suivi des candidats orientés par Pôle emploi durant l'exécution du contrat de travail en lien avec le chargé de mission clause d'insertion ANRU
- Participer au comité de suivi

4.5 Les engagements des Missions Locales :

Les missions locales INNOVAM et Bièvre Val-de-Marne s'engagent à :

- Informer les jeunes sur l'existence des offres d'insertion et les sensibiliser, au travers d'entretiens individuels ou d'actions collectives.
- Rechercher et présélectionner des candidats (validation du projet professionnel) en fonction des profils de postes définis par les entreprises.
- Mettre en place un accompagnement adapté et soutenu du public jeune concerné en lien avec le chargé mission clauses d'insertion ANRU en amont de la prise de poste et durant l'exécution du contrat de travail.
- Assurer le suivi des candidats positionnés après leur contrat de travail et les accompagner dans une optique d'emploi durable.
- Participer au comité de suivi

4.6 Les engagements de la Ville de L'Haÿ-les-Roses :

Pour répondre aux offres générées par les clauses d'insertion, la Ville de L'Haÿ-les-Roses mobilise ses services municipaux et son centre communal d'action sociale. A travers ces structures, la ville de L'Haÿ-les-Roses s'engage à contribuer à :

- L'information des publics accueillis sur les offres générées par les clauses d'insertion et sensibiliser les personnes rencontrées aux métiers du BTP.
- L'orientation des candidats en fonction des profils de postes définis par les entreprises.
- L'accompagnement social durant les situations de travail et mobilisation de tous les outils nécessaires pour favoriser le maintien dans l'emploi en lien avec le chargé de mission clauses d'insertion ANRU.

La ville s'engage à :

- Participer aux comités techniques, de suivi et de pilotage.

4.7 Les engagements de la Ville de Villejuif :

Pour répondre aux offres générées par les clauses d'insertion, la Ville de Villejuif mobilise ses services municipaux, son centre communal d'action sociale ainsi que la Maison des Initiatives, de l'Insertion et de l'Emploi (M2IE). A travers ces structures, la ville de Villejuif s'engage à contribuer à :

- L'information des publics accueillis sur les offres générées par les clauses d'insertion et sensibiliser les personnes rencontrées aux métiers du BTP.
- L'orientation des candidats en fonction des profils de postes définis par les entreprises.
- L'accompagnement social durant les situations de travail et mobilisation de tous les outils nécessaires pour favoriser le maintien dans l'emploi en lien avec le chargé de mission clauses d'insertion ANRU.

La ville s'engage à :

- Mettre à disposition des locaux (par exemple la Maison des projets) qui permettront de réaliser des permanences sur le sujet des clauses d'insertion dans les quartiers
- Participer aux comités techniques, de suivi et de pilotage.

Les clauses d'insertion liées au Grand Paris Express dans le cadre du projet du NPRU:

Les villes de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif sont traversées par la ligne 14 du Grand Paris Express. La construction d'une gare est prévue au cœur du NPRU.

La charte d'engagement « Responsabilité Sociale des Entreprises » pour la réalisation des marchés du Nouveau Grand Paris, signée le 5 octobre 2015 par la SGP, la RATP et SNCF Réseau engage ses signataires à intégrer notamment, dans une démarche qualitative des clauses sociales d'insertion dans les marchés du GPE.

La Société du Grand Paris (SGP), en tant que Maître d'Ouvrage du Grand Paris Express, souhaite faire de ces chantiers d'ampleur des opportunités d'emploi et d'insertion professionnelle pour les habitants des territoires traversés. Dans ce sens, elle a notamment inscrit des clauses d'insertion dans les cahiers des charges des entreprises attributaires à hauteur au minimum de 5% du volume horaire nécessaire à la réalisation des projets. Par convention du 24 Février 2015, la SGP a transféré temporairement à la RATP la maîtrise d'ouvrage des travaux relatifs au prolongement Sud de la ligne 14, lui confiant ainsi la mise en œuvre de ces clauses d'insertion.

La RATP contribue, depuis de nombreuses années, à la lutte contre les exclusions. Dans le cadre de sa politique d'achats socialement, elle intègre notamment des clauses sociales dans ses marchés qui s'y prêtent : elle met ainsi à disposition, des territoires impactés, des volumes d'heures de travail leur permettant de mener des actions en direction des publics rencontrant des difficultés sociales et/ou professionnelles. La convention partenariale relative aux travaux de la ligne 14 au sud, prévue entre la SGP, la RATP, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et le département du Val-de-Marne pose que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre gèrera les clauses sociales d'insertion liées à la ligne 14 sud en s'appuyant sur les acteurs locaux du territoire de l'emploi et de

l'insertion. Ces « facilitateurs » locaux auront en charge la diffusion des offres du Grand Paris Express, le recueil et le positionnement des candidatures. Parmi eux, la mobilisation du chargé de mission Clauses d'Insertion du NPRU L'Haÿ-les-Roses/ Villejuif pour faciliter la mise en œuvre locale des clauses d'insertion du GPE garantira la cohérence globale du dispositif d'insertion déployé sur le périmètre du projet NPRU.

5. Les objectifs quantitatifs d'insertion

Rappel des objectifs attendus par l'ANRU dans les NPNRU :

- Au moins 5 % des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'Agence ;
- Au moins 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;
- Une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet, ...), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement (relogement, ...)

5.1 Objectifs d'insertion dans le cadre des opérations

Comme le prévoit la Charte Nationale d'Insertion, les heures réservées dans le cadre des opérations concernent aussi bien les marchés de travaux que ceux d'ingénierie.

Les heures d'insertion générées par les Clause d'Insertion dans le cadre des opérations de renouvellement urbain doivent favoriser prioritairement l'emploi des habitants du territoire, en particulier ceux des quartiers « Lebon-Lamartine-Hochart », « Les Lozaites » et « Lallier-Bicêtre ». En l'absence de candidats issus de ces quartiers, les postes liés aux Clauses d'Insertion pourront être, à titre dérogatoire, proposés aux habitants des villes de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif. Si l'absence de candidat demeure après cette dérogation au reste des habitants des Villes visés par la Charte, une ouverture des postes à l'ensemble des demandeurs d'emploi du Territoire Grand-Orly Seine Bièvre sera envisageable.

La charte locale d'insertion doit être un levier supplémentaire pour l'insertion économique des demandeurs d'emploi locaux.

Par conséquent, pour renforcer les actions d'insertion économique au profit des habitants les plus en difficulté, la charte locale d'insertion décline plusieurs objectifs :

1. Dans le périmètre du NPRU, les Villes et les maîtres d'ouvrages s'engagent sur un objectif d'insertion au minimum égal à 5% du nombre total des heures travaillées dans le cadre de l'ensemble des projets réalisées qu'ils soient financés ou non par l'ANRU, **soit 300 000 heures d'Insertion.**

Calcul des objectifs en heures travaillées dans le périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain :

L'objectif contractuel global inscrit dans la convention pour chaque maître d'ouvrage résulte de la somme des objectifs d'heures d'insertion par opération.

Les objectifs d'heures d'insertion sont calculés pour tout type d'opérations, selon la formule suivante :

$$OBJ_{opération} = \frac{5\% \times Part\ de\ main\ d'oeuvre \times Assiette\ de\ coûts}{Coût\ de\ la\ main\ d'oeuvre}$$

Avec :

Assiette de coût : correspond au montant HT de l'opération comprenant les coûts d'ingénierie, les coûts de travaux, les frais de maîtrise d'ouvrage (hors frais financiers) et les autres frais éventuels validés par le comité de suivi. Sont exclus du calcul de l'assiette, les coûts liés au foncier ainsi que les coûts de travaux nécessitant des niveaux de qualification incompatibles avec les dispositifs d'insertion tels que le désamiantage.

Part de main d'œuvre : la part de main d'œuvre est déterminée pour chaque type d'opérations selon le tableau suivant. Elle prend en compte la part de main d'œuvre nécessaire aux travaux et à l'ingénierie.

Type d'opération	Part de main d'œuvre en %
<u>Construction</u> :	<u>50%</u>
<u>Réhabilitation</u> :	<u>60%</u>
<u>Aménagement-voirie</u> :	<u>50%</u>
<u>Démolition</u> :	<u>45%</u>

Coût de la main d'œuvre : il est fixé à 29€/h.

Les objectifs en heures d'insertion par opération ne sont pas contractuels, ils peuvent donc être mutualisés. Seuls les objectifs par maître d'ouvrage et l'objectif global de la convention sont à respecter.

2. Favoriser l'embauche en emploi durable (CDD de plus de 6 mois et CDI) auprès des entreprises détentrices de marchés pour tous types de postes et de fonction
3. Favoriser la formation et la qualification à travers les recrutements en contrats d'alternance.
4. Renforcer l'action et le rôle des structures d'insertion par l'activité économique (SIAE).
5. Favoriser toute forme de retour à l'emploi durable des personnes en difficulté.
6. Anticiper les emplois réservés à l'insertion en favorisant toutes actions d'information, de préparation et de qualification en amont de ces emplois.

5.2 Objectif d'insertion dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité

Les Villes et les maîtres d'ouvrages s'engagent à réserver au minimum 10% des heures travaillées dans le cadre des nouveaux marchés de Gestion urbaine de proximité liés aux opérations

conventionnées. La GUP recouvre l'ensemble des actes concourant au bon fonctionnement du quartier. Elle peut concerner l'entretien des résidences et des espaces publics, la collecte des ordures ménagères et le tri sélectif, l'accompagnement des chantiers, la sensibilisation des habitants... La méthodologie pour atteindre cet objectif sera précisée dans le cadre d'une convention spécifique à venir.

5.3 Objectifs des embauches liées à l'ingénierie des projets

Une partie des embauches liées à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain doit être réservée aux publics ciblés par les dispositifs d'insertion.

En particulier, il s'agit d'emploi(s) concernant :

- La conduite de projet chez le porteur de projet et/ou chez les bailleurs
- Le fonctionnement des équipements financés dans le quartier
- Les actions d'accompagnement des habitants
- La coordination GUP
- Le suivi des dispositifs d'insertion
- Etc.

Pour chaque projet concerné, il s'agit de recenser le nombre d'ETP mobilisés chez le porteur de projet et l'ensemble des maîtres d'ouvrage pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

A chaque opportunité d'embauche (création de poste ou renouvellement), les partenaires s'engagent à rechercher prioritairement un candidat entrant dans les dispositifs d'insertion.

5.4 Suivi et évaluation des objectifs chiffrés

L'ensemble des partenaires, en particulier les maîtres d'ouvrage et les entreprises, doivent contribuer au suivi des clauses d'insertion, notamment en transmettant les informations nécessaires à l'évaluation de la démarche.

Les indicateurs de suivi exigibles par l'ANRU sont listés dans la nouvelle charte nationale d'insertion :

- Nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité ;
- Modalités de réalisation des heures (embauche directe, intérim, alternance, formation...);
- Typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité...);
- Nombre de bénéficiaires ;
- Typologie des bénéficiaires : sexe, âge, résidence dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, niveau de formation,...
- Situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif ;
- Embauches directes ou indirectes liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement, durée moyenne des contrats de travail.

Il est proposé d'intégrer à la Charte Locale d'Insertion des indicateurs complémentaires permettant d'évaluer plus finement la performance locale en termes d'insertion :

- 1- L'encadrement technique et le tutorat proposés par l'entreprise pour les personnes en insertion

- 2- Le dispositif de formation proposé par l'entreprise ou par l'opérateur pour les personnes en insertion
- 3- Les mesures prises par l'entreprise ou par l'opérateur pour assurer ou faire assurer l'accompagnement socioprofessionnel des personnes en insertion.

Conformément au règlement général de l'ANRU, le non-respect des dispositions de la nouvelle charte nationale d'insertion peut être un motif de révision, de suspension voire de résiliation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

6. Publics visés

Les publics visés par les clauses d'insertion doivent rencontrer des difficultés d'insertion professionnelle et résider dans un périmètre géographique spécifique.

Concernant les difficultés d'insertion professionnelle, les personnes les plus en difficultés au regard de l'accès à l'emploi sont :

- Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au Pôle Emploi sans activité professionnelle continue) ;
- Les demandeurs d'emploi au chômage durant 24 mois (discontinus) sur une période de 4 ans ;
- Travailleurs handicapés reconnus par la CDAPH ;
- Les personnes de moins de 26 ans ayant un faible niveau de qualification (infra V) ou sans première expérience professionnelle et les jeunes diplômés ;
- Les bénéficiaires des minimas sociaux tels que : le R.S.A, l'ASS... ;
- Les bénéficiaires de la Protection Internationale (cf. circulaire interministérielle du 21/12/2016) ;
- Les personnes prises en charge dans le dispositif IAE (Insertion par l'Activité Économique) ;
- Les Demandeurs d'Emploi de plus de 50 ans ;
- Autres publics validés par le facilitateur orientés par les partenaires emploi du territoire (Pôle Emploi, MDE, PLIE, Missions Locales, MDPH...) ;
- A noter qu'une attention particulière sera portée au public féminin et aux membres de familles monoparentales.

En plus des difficultés d'insertion professionnelle, il sera tenu compte de critères géographiques dans la présentation des candidats aux entreprises ayant des obligations d'insertion. Les candidatures à présenter par ordre de priorité sont :

- 1) Les habitants des QPV inscrits dans la démarche de préfiguration du NPRU (Lozaitz Nord – Armand Grimau – Gouret / Lebon-Hochart-Mermoz (Lozaitz Sud) / Lallier) :
 - Une priorité sera donnée aux L'Haÿssiens sur les opérations de L'Haÿ-les-Roses
 - Une priorité sera donnée aux Villejuifois sur les opérations de Villejuif
- 2) Les habitants des QPV de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif
- 3) Les habitants des villes de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif

- 4) Les habitants des QPV de l'ensemble de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre
- 5) Les habitants de l'ensemble de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre

7. Dispositif d'informations et de relation avec les habitants :

Un dispositif de communication et de sensibilisation des habitants du NPRU aux Clauses d'Insertion sera développé pendant toute la durée du projet. Les actions mises en œuvre dans ce cadre seront l'occasion de communiquer au mieux sur les opportunités d'emplois liées aux Clauses d'Insertion.

- Il s'articule principalement autour d'une permanence d'accueil personnalisée et régulière qui sera assurée par le chargé de mission Clause d'Insertion au sein de la Maison des Projets.

- Ce dispositif partenarial mobilisera les canaux de communication des signataires de la présente Charte.

- Il pourra se décliner par :

La construction d'outils de communication spécifiques.

La mobilisation des signataires sur des actions de sensibilisation et des évènementiels.

- Le dispositif pourra faire l'objet d'un suivi dans le cadre du comité technique.

8. Durée de la charte :

Cette charte est valable pour l'ensemble de la période du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, soit jusqu'à achèvement.

Elle pourra néanmoins faire l'objet d'avenants si nécessaire, en fonction de l'avancement du dispositif et d'éventuelles améliorations à apporter.