



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 31 mai 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-05-31_2359
Cachan – Désignation d'un concessionnaire
en charge de la réalisation du projet
d'aménagement Campus Cachan

Faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 mai 2021 a été annulé et de nouveau convoqué le 31 mai 2021 à 18h. L'an deux mille vingt et un, le 31 mai à 18h10 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 26 mai 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance peut se dérouler en présence du public conformément aux règles sanitaires en vigueur. Le Conseil délibère valablement sans condition de quorum pour cette séance, 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	-		
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	-		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. Guillaumot	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	-		
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme Troubat	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	-		
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. Moulhi	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	M. Lipietz	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	M. Kennedy	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	M. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-		
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme Vala	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	-		
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme Linek	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-		
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	-		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	-		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	Mme Boivin	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	Mme Kacimi	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	-		
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	-		
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	-		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	-		
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	-		
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	-		
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	Mme Sow	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Lipietz	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	-		
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	Mme Leydier	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	-		
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	-		
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	-		
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme Linek	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Pirolli	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. Decrouy	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Lerude	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Kacimi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Pirolli	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	-		
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Maître	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	M. Maître	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	M. Decrouy	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	Mme Boivin	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. Lerude	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. Dufour	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	-		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	M. Dufour	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	-		
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	-		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Leprêtre	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	-		
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	-		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. Vilain	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. Yavuz	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2340 à 2362	28	48	76

Exposé des motifs

Contexte et objectifs du projet

Le projet d'aménagement du site Campus Cachan a fait l'objet d'études urbaines qui ont été engagées par la Ville de Cachan en septembre 2017, et par l'EPT Grand-Orly Seine Bière en mars 2019.

La reconversion du site doit permettre à terme la réalisation d'un campus urbain constitué autour :

- des écoles (EPF, ECAM-EPMI, AIVANCITY et GIM-AFORP) devant s'installer dans des bâtiments existants qui devront être réhabilités à cet effet, pour une rentrée programmée en septembre 2021 et septembre 2022,
- d'un programme de logements mixtes et de commerces,
- d'équipements publics structurants composés d'un gymnase et d'un espace sportif.

L'aménagement du site doit répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les espaces communs et renforcer l'ouverture du site,
- Aménager des espaces publics destinés aux habitants et aux étudiants (superficie d'environ 40 000 m²),
- Valoriser les qualités paysagères du site et favoriser la présence du végétal,
- Accueillir les écoles dans un campus urbain paysagé,
- Réaliser un programme de logements mixtes et de commerces.

Objet de la concession d'aménagement

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, l'EPT et la Ville de Cachan ont décidé de mettre en œuvre une concession d'aménagement sur le site Campus Cachan par délibération du Conseil territorial n°2020-02-25_1805 en date du 25 février 2020 conformément aux articles L. 3000-1 et suivants et R. 3000-1 et suivants du Code de la commande publique, L. 1410-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.300-4 du Code de l'urbanisme, un risque économique lié à l'opération d'aménagement sera assumé par le concessionnaire dans les conditions prévues par la concession d'aménagement.

Le programme prévisionnel à réaliser dans le cadre de la concession comprendra :

- L'aménagement des espaces publics, des espaces verts et leurs abords en prenant en compte l'occupation du site par les écoles (occupation à partir de la rentrée 2021)
- La création d'une opération mixte de logements d'environ 20 000 m² SDP (dont au moins 20% de logements sociaux).

Pour pouvoir réaliser ce projet, l'aménageur devra principalement :

- Engager les études opérationnelles et techniques au regard des attentes de l'EPT et de la ville, avant consultation des maitrisés d'œuvre,
- Acquérir une partie de l'assiette foncière appartenant à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France,
- Conserver la galerie et les réseaux de chauffage urbain et télécom/fibre existants, abandonner le réseau gaz et créer un nouveau réseau HTA et AEP en dehors de la galerie jusqu'aux limites foncières, tirer les réseaux vers la parcelle à bâtir,
- Aménager les espaces publics les espaces verts et leurs abords en prenant en compte l'occupation du site par les écoles (occupation à partir de la rentrée 2021) : création d'environ 40 000m² d'espaces publics composés d'environ 6 000m² de prairie plantée et d'environ 10 000m² d'espace boisé classé préservé.
- Etablir les cahiers de cession des terrains non commercialisés au regard des attentes de l'EPT et de la ville en cohérence avec les objectifs d'aménagement du campus, et céder les lots destinés à être bâtis ;

D'autres missions nécessaires à la mise en œuvre de l'opération pourront être confiées à l'aménageur.

Etapes de la procédure

Les étapes de la procédure de passation de la concession d'aménagement ont été les suivantes :

- Publication de l'avis d'appel à candidatures émis le 17 avril 2020 ;
- Création d'une commission ad hoc par délibération du Conseil territorial en date du 15 juillet 2020 ;
- Réception de trois candidatures le 03 juin 2020 des sociétés suivantes : SADEV 94, Paris Sud Aménagement et Nexity Villes et Projets ;
- Sélection des 3 candidats au regard des critères définis dans les documents de la consultation et après avis de la commission ad hoc réunie le 30 juillet 2020 ;
- Envoi du dossier de consultation aux trois candidats sélectionnés (mi-octobre) ;
- Modification de la commission ad hoc par délibération du Conseil territorial en date du 17 novembre 2020 ;
- Réception des offres initiales des trois candidats le 07 décembre 2020 ;
- Avis de la commission ad hoc réunie le 27 janvier 2021 sur les offres initiales, au vu des critères définis dans les documents de la consultation ;
- Libre engagement des discussions avec les trois candidats par la personne habilitée à engager les discussions (deux auditions d'1h pour chacun des 3 candidats afin de respecter une équité de traitement, les 3 et 17 mars 2021) ;
- Réception des offres finales des trois candidats le 31 mars 2021 ;
- Avis de la commission ad hoc le 16 avril 2021 sur les offres finales, au regard des critères définis dans les documents de la consultation ;

Avis de la commission ad hoc

La commission aménagement s'est réunie le 16 avril 2021 afin de donner un avis sur les offres finales de la SADEV 94, Paris Sud Aménagement et Nexity Villes et Projets.

Tel que défini à l'article 7 du Règlement de la Consultation et rappelé ci-dessous, le marché est attribué au candidat présentant l'offre la plus avantageuse au regard de la qualité technique de l'offre proposée (note /10 – pondération de 60% de la note globale) et de son offre financière (note/10 – pondération de 40% de la note globale) :

1. Qualité technique de l'offre (note / 10 – pondération 60% de la note globale) et décomposée comme suit :

- a. qualité des propositions en matière de développement durable (note / 10 – sous-pondération 25 % de la note Qualité technique);
- b. qualité de l'approche de la faisabilité architecturale, urbaine et paysagère du projet et cohérence par rapport au cahier des charges de la consultation (note / 10 – sous-pondération 15 % de la note Qualité technique) ;
- c. qualité de l'approche de la programmation à mettre en œuvre dans le projet (note / 10 – sous-pondération 15% de la note Qualité technique) ;
- d. l'expérience et la cohérence de l'équipe dédiée qui prendra en charge la réalisation de l'opération d'aménagement (CV détaillé, qualifications, références adaptées à l'opération) (note / 10 – sous-pondération 15 % de la note Qualité technique) ;
- e. la pertinence opérationnelle et réglementaire du planning prévisionnel et du phasage général de l'opération (note / 10 – sous-pondération 15 % de la note Qualité technique) ;
- f. les qualités de l'organisation et des outils de suivi proposés destinés au concédant et modalités d'exécution pour assurer la réalisation de l'opération et son pilotage (note / 10 – sous-pondération 10 % de la note Qualité technique).
- g. pertinence des moyens de communication et de concertation mis en oeuvre (support de communication et de concertation)(note / 10 – sous-pondération 5 % de la note Qualité technique).

2. Offre financière : (note / 10 – pondération 40% de la note globale) et décomposée comme suit :

- a. montant de la participation des collectivités à l'opération et aux équipements publics et respect du prix d'acquisition des terrains (note /10 – sous-pondération 30 % de la note Offre financière) ;
- b. pertinence et cohérence du bilan financier et du plan de trésorerie prévisionnels de l'opération en matière de dépenses – qualité de la justification de chacun des postes et des aléas, des frais financiers (note /10 – sous-pondération 30 % de la note Offre financière) ;

- c. pertinence et cohérence du bilan financier et du plan de trésorerie prévisionnels de l'opération en matière de recettes - montant et respect de la stratégie en termes de prix de cession des charges foncières, prix de sortie des programmes et modalités de suivi du prix de sortie – mobilisation de subvention (note /10 – sous-pondération 30% de la note Offre financière) ;
- d. rémunération du concessionnaire (note /10 – sous-pondération 10 % de la note Offre financière).

Au regard de ces critères, le classement des offres finales établi par la commission est le suivant :

1. SADEV 94
2. Paris Sud Aménagement
3. Nexity Villes et Projets

A l'issue des négociations, de l'analyse approfondie des offres, et sur le fondement des critères définis dans les documents de la consultation, la proposition de SADEV 94 arrive en tête du classement car cette dernière a montré une grande habileté dans la constitution de son offre et a démontré sa connaissance fine du territoire et des enjeux locaux. Cela se traduit notamment par :- une cohésion d'ensemble de la proposition et un ancrage du projet dans le contexte local démontrant la volonté de SADEV de tisser un lien intime avec la ville, en concertation et garantir la transcription des besoins des citoyens à travers ce projet ;

- une bonne compréhension des enjeux et traduction déjà très fine en termes urbains et paysagers ;
- une proposition de travail appréciée identifiant des potentiels partenaires locaux : Base commune (foncière rez-de-chaussée actifs), Culture en ville (ferme urbaine), Sud Paris Soleil (autoconsommation d'énergies)
- des engagements forts en matière d'ambitions environnementales
- un calendrier opérationnel optimisé sur 6 ans
- une organisation pertinente et une équipe dédiée expérimentée et qualifiée pour la mise en œuvre de l'opération
- un bilan financier prévisionnel cohérent et optimisé avec un montant prévisionnel de dépenses de 27 081 725 €HT. Le bilan prévisionnel prévoit également une participation Ville/EPT au financement de la quote-part des équipements publics dépassant les besoins de l'opération à hauteur de 2 757 055€HT ainsi qu'une participation Ville/EPT à l'équilibre de 1 444 669 €HT.

Sur avis de la commission aménagement en date du 16 avril 2021, il est donc proposé au Conseil territorial d'attribuer la concession d'aménagement à la SADEV 94 pour la réalisation de l'opération d'aménagement Campus Cachan et d'approuver le projet de contrat de concession et ses annexes tel qu'annexé à la présente.

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 les articles L.300-4 et suivantes et R.300-4 à R.300-9 ;

Vu le code de la commande publique, et notamment ses articles L. 3000-1 et suivantes et R. 3000-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1410-1 et suivants ;

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 n°2020-02-25_1804 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020 définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable au projet d'aménagement du site Campus Cachan ;

Vu la délibération n°2020-02-25_1805 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020 lançant la procédure de consultation pour désigner un concessionnaire en charge de la réalisation du projet d'aménagement Campus Cachan ;

Vu la délibération n°2020-07-15_1874 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 juillet 2020 créant une commission chargée d'émettre un avis dans le cadre de l'attribution d'une concession pour l'aménagement du projet Campus Cachan ;

Vu la délibération n°2020-11-17_2084 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 novembre 2020 modifiant la commission chargée d'émettre un avis dans le cadre de l'attribution d'une concession pour l'aménagement du projet Campus Cachan ;

Vu la délibération n°2021-01-26_2223 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 tirant le bilan de la concertation préalable au projet d'aménagement Campus Cachan ;

Vu le projet de contrat de concession tel que joint en annexe et notamment le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel qui figurent en annexe de ce projet de traité ;

Considérant la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière d'aménagement ;

Considérant l'enjeu de ce projet qui est de désenclaver le site actuel et de l'ouvrir aux habitants par la création d'espaces publics qui favorisent la traversée du site et d'espaces verts et paysagers de qualité, ainsi que par la création d'une opération mixte de logements d'environ 20 000 m² SDP (dont au moins 20% de logements sociaux) ;

Considérant le projet de concession d'aménagement joint à la convocation et qui présente les caractéristiques principales suivantes :

Objet : réalisation par l'aménageur sous le contrôle de l'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE sur le territoire de la commune de CACHAN de l'opération d'aménagement CAMPUS CACHAN

Vocation de la zone et surface de plancher dont la construction est autorisée sur les terrains aménagés : 21 000 m² de surface de plancher environ dont :

- 20 000 m² d'habitat diversifié
- 500 m² de locaux à usages commerciaux ou d'activités adaptées au site
- 500 m² environ de locaux à reconverter dans une programmation à définir (porterie)

Aménageur : la société SADEV 94

Principales missions du concessionnaire : les missions confiées au concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'aménagement CAMPUS CACHAN et notamment :

- L'acquisition foncière ;
- La réalisation des différentes études de conception, opérationnelles techniques, ou de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- L'accomplissement de toutes autres démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à la réalisation de l'opération, relevant de sa maîtrise d'ouvrage ;
- La maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, et à son terme la remise aux personnes publiques compétentes des équipements publics réalisés et des voiries ;
- 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.

Durée de la concession d'aménagement et calendrier prévisionnel : 7 ans ; la concession pourra être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération.

Cession des terrains appartenant à l'EPFIF pour un montant de 10 770 500 € HT

Exercice de prérogatives de puissance publique : délégation à l'aménageur du droit de préemption et du droit de préemption urbain renforcé et capacité à être bénéficiaire de la DUP si celle-ci est sollicitée.

Règles applicables pour la passation des marchés : les contrats conclus par le Concessionnaire seront passés dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'article R. 300-12 du code de l'urbanisme et des règles qui lui sont applicables. Le concessionnaire est soumis au code de la commande publique. Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou avec voix délibérative au sein du jury du Concessionnaire, appelés à intervenir dans la procédure de passation.

Modalités de choix des acquéreurs de terrains : Cession des terrains par l'aménageur avec l'engagement de faire respecter la Charte Construire la ville durablement à CACHAN, à organiser ou à prévoir dans les avant-contrats et contrats de vente l'organisation de consultations d'architectes, fixant des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale et environnementale, sauf accord du Concédant pour déroger à ce principe.

Remise des ouvrages : sous le contrôle de l'EPT qui vérifiera leur conformité et pourra formuler des réserves que l'aménageur sera tenu de lever.

Financement de l'opération : opération d'aménagement aux risques financiers de l'aménageur ; les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération 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 par l'aménageur ; imputation des charges de l'aménageur sur le bilan de l'opération d'aménagement.

Participation financière de l'EPT au déficit de l'opération : 1 444 669 € HT

Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement concédée : V. bilan annexé

Partage du boni financier à l'expiration du contrat : Le boni éventuel de l'opération d'aménagement sera réparti comme suit : jusqu'à 250 000 euros, reversement au Concédant, au-delà, 50 % pour le Concédant, 50 % pour le Concessionnaire.

Contrôle de l'EPT : l'EPT, exercera son contrôle sur le concessionnaire de la façon suivante :

- Approbation des avant-projets d'équipements
- Représentation avec voix consultative au sein de la CAO de l'aménageur appelé à intervenir dans la procédure de passation des marchés
- Approbation par le président de l'EPT préalablement à toute cession de terrain par l'aménageur
- Contrôle de la conformité des équipements aux avant-projets approuvés
- Transmission par l'aménageur en vue de son approbation par le conseil municipal d'un compte rendu financier annuel (CRACL) comportant notamment en annexe :
 - le « bilan » prévisionnel global actualisé,
 - le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
 - un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
 - 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 et sur les prévisions de l'année à venir
 - le suivi des engagements pris en application de l'annexe 7 de la présente Concession concernant les objectifs en terme d'ambition environnementale
 - tableau de suivi opérationnel de la programmation
- Droit de contrôle par l'EPT, en cours d'exécution des travaux, sur la base des documents transmis

Résiliation de la concession d'aménagement

- Possibilité pour la Commune de racheter la concession,
- Possibilité pour la Commune de résilier la concession pour motif d'intérêt général,
- Résiliation pour faute en cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du contrat

Conséquences financières de l'expiration de la concession :

- En cas d'expiration de la concession à son terme contractuel normal, possibilité pour le Concédant de devenir propriétaire des terrains bâtis et non bâtis destinés à être cédés à des tiers et qui n'auront pas encore été vendus, à leur valeur vénale,
- En cas d'expiration anticipée de la Concession, reprise par le Concédant de l'ensemble des terrains destinés à être cédés aux tiers non encore vendus, à leur prix de revient desdits terrains, frais financiers inclus,
- En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, le Concédant et le Concessionnaire définiront conjointement les modalités à retenir pour le remboursement des frais d'aménagement engagés. Seules seront prises en compte pour la détermination de l'indemnité les dépenses présentant le caractère de dépenses utiles pour le Concédant et les conditions de rachat des terrains non encore cédés.

Conditions d'évolution de la concession d'aménagement : avenant possible dans le respect des dispositions du code de la commande publique et des cas de figure prévus à la clause de réexamen développée dans le projet de contrat joint à la convocation

Sanctions à l'encontre de l'aménageur :

- En cas de faute commise par l'aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la commune pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif
- L'aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de la mission

Considérant l'avis rendu par la commission aménagement le 16 avril 2021,

Considérant que la proposition de la SADEV constitue l'offre la plus avantageuse au regard de sa qualité technique et de son offre financière ;

Considérant l'avis favorable de la commission aménagement ad hoc en date du 16 avril 2021 ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère, et, à l'unanimité

1. Attribue la concession d'aménagement du site Campus Cachan à la SADEV 94.
2. Approuve le projet de contrat de concession d'aménagement du projet Campus Cachan et ses annexes tel qu'annexé à la présente.
3. Autorise le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou toute personne habilitée, à signer ledit contrat et tout document afférent.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Cachan pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 76

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



Vitry-sur-Seine, le 07 juin 2021
Le Président

Michel LEPRETRE



**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

—
Commune de Cachan

—
**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représentée par son Vice-Président, Monsieur Camille VIELHESCAZE, en vertu d'une délibération n° 2020-11-17_2084 du conseil territorial en date du 17 novembre 2020.

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

D'UNE PART,

Et

La société dénommée SADEV94 au capital de 10 099 050 € ayant son siège social à 31 rue Anatole France 94306 Vincennes Cedex
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971,

Représentée par Monsieur Christophe Richard, son Directeur Général.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur » ou « SADEV94 »

D'AUTRE PART.

Table des matières

PREAMBULE.....	5
PARTIE I : LES MODALITES GENERALES D’EXECUTION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT.....	7
Article 1er – Objet de la Concession d’aménagement.....	7
Article 2 – Date d’effet et durée de la concession d’aménagement	7
Article 3 – Mission du Concessionnaire	8
Article 4 – Engagements du Concédant	10
Article 5 – Propriété des documents.....	11
Article 6 - Assurances	11
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D’EXECUTION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	13
Article 7 – Acquisition et libération des terrains bâtis et non bâtis.....	13
7.1 Principes généraux	13
7.2 Droit de préemption	13
7.3 Expropriation	13
7.4 Acquisitions des terrains et immeubles propriété de l’EPFIF situés dans le périmètre de l’Opération d’aménagement	14
7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	14
7.6 Relogement	14
7.7 Droit de délaissement.....	14
Article 8 – Présentation des avant-projets des équipements, espaces et ouvrages publics	15
Article 9 - Modalités de passation des contrats conclus par le Concessionnaire	16
Article 10 – Exécution des travaux objet de la Concession d’aménagement.....	16
10.1 Principes	16
10.2 Equipements publics.....	17
Article 11 – Opérations de réception – Remise des ouvrages	17
Article 12 – Entretien des ouvrages et sécurité	19
Article 13 – Indemnités aux tiers	19
Article 14 – Modalités de cession, de concession ou de location des terrains bâtis et non bâti	20
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES ET FISCALES D’EXECUTION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	23
Article 15 – Equilibre de la Concession – Rémunération du Concessionnaire	23
Article 16- Conventions de projet urbain partenarial.....	23
Article 17 - Participation du Concédant à l’Opération d’aménagement et Garantie d’emprunt.....	24
Article 18 - Participation financière d’autres personnes publiques.....	24
Article 19 – Imputation des charges du Concessionnaire - Rémunération	24
Article 20 – Modalités du contrôle comptable et financier	26

Article 21 – Bilan prévisionnel et plan de trésorerie	27
21.1 Bilan prévisionnel des recettes et dépenses.....	27
21.2 Plan de trésorerie	27
PARTIE IV : LA FIN DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT	28
Article 22 – Expiration de la Concession d’aménagement à son terme contractuel et bilan de clôture	28
Article 23 – Rachat – Résiliation – Déchéance - Résolution.....	28
23.1 Résiliation simple - rachat	28
23.2 Résiliation pour faute - déchéance.....	28
23.3. Autres cas de résiliation	28
Article 24 – Conséquences juridiques de l’expiration de la Concession d’aménagement	29
Article 25 – Conséquences financières de l’expiration de la Concession d’aménagement	30
25.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	30
25.2. Arrêté des comptes de l’Opération d’aménagement.....	30
25.3 Indemnités pour cessation anticipée de la Concession d’aménagement :	31
25.4 Modalités de règlement.....	32
25.5 Quitus	32
Article 26 – Résultat final.....	32
26.1 Sort du boni de l’Opération d’aménagement.....	32
26.2 Sort du déficit de l’Opération d’aménagement.....	32
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES.....	33
Article 27 - Gouvernance	33
Article 28 – Exécution de la Concession d’aménagement - Evolution	34
28.1 Exécution de la Concession d’aménagement	34
28.2 Modification de la Concession d’aménagement	34
Article 29 – Intérêts moratoires.....	36
Article 30 - Pénalités	36
Article 31 – Substitution d’un nouveau concessionnaire	37
Article 32 – Causes de retard légitime et force majeure	37
32.1 Cas d’ouverture	37
32.2 Constatation des Causes Légitimes.....	38
32.3 Conséquences des Causes Légitimes.....	39
Article 33 – Recours contre la Concession d’aménagement – Annulation de la Concession d’aménagement	39
Article 34 – Interprétation	40
Article 35 - Notifications	40
Article 36 - Domiciliation	40
Article 37 – Désignation du représentant du Concédant.....	40
Article 38 – Hiérarchie des documents.....	40
Article 39 – Règlement des litiges.....	41
Pièces annexées à la Concession d’aménagement :	41

PREAMBULE

IL EST EXPOSE CE QUI SUI

1. Le projet d'aménagement du site Campus Cachan a fait l'objet d'études urbaines qui ont été engagées par la Ville en septembre 2017, et poursuivies par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en mars 2019.

L'EPFIF est propriétaire du site depuis le 15 avril 2019, le site est occupé par l'ENS qui bénéficie d'un différé de jouissance. La libération du site par l'ENS est prévue pour 2020.

La reconversion du site doit permettre à terme la réalisation d'un campus urbain constitué autour :

- des écoles (EPF, ECAM-EPMI, AIVANCITY et GIM-AFORP) devant s'installer dans des bâtiments existants qui devront être réhabilités à cet effet, pour une rentrée programmée en septembre 2021 et septembre 2022,
- d'un programme de logements mixtes et de commerces,
- d'équipements publics structurants composés d'un gymnase et d'un espace sportif.

L'aménagement du site doit répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les espaces communs et renforcer l'ouverture du site.
- Aménager des espaces publics destinés aux habitants et aux étudiants (superficie d'environ 40 000m²).
- Valoriser les qualités paysagères du site et favoriser la présence du végétal.
- Accueillir les écoles dans un campus urbain paysagé.
- Réaliser un programme de logements mixtes et de commerces.

Ces objectifs se traduisent par :

- L'aménagement des espaces publics, des espaces verts et leurs abords en prenant en compte l'occupation du site par les écoles (occupation à partir de la rentrée 2021) : création d'environ 40 000m² d'espaces publics composés d'environ 6 000m² de prairie plantée et d'environ 10 000m² d'espace boisé classé préservé.
- La création d'une opération mixte de logements d'environ 20 000m² SDP (dont au moins 20% de logements sociaux)

2. Par délibération en date du 26 janvier 2021 et conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, a tiré le bilan de la concertation préalable à la définition des caractéristiques de l'Opération d'aménagement « Campus Cachan ».

3. Le programme de construction ainsi envisagé est d'environ 21 000 m² de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement

Le programme des équipements comprend :

- Les espaces publics piétons internes au périmètre de la concession, en ce compris le parvis des écoles, les allées et cheminements, et le raccordement sur les voiries existantes ;

- L'aménagement d'espaces verts qualitatifs en cœur de projet : prairie, espaces plantés
- La valorisation et préservation de l'Espace Boisé Classé
- La création des nouveaux réseaux et la restructuration des réseaux techniques existants nécessaires aux programmes de constructions existants ou à créer situés au sein du périmètre de la concession
- La réalisation d'un parking de surface de 120 places

4. L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a dans ce contexte décidé :

- Par délibération du conseil territorial en date du 25 février 2020, de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire,
- Par délibération du conseil territorial en date du 31 mai 2021 de désigner SADEV94 en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette Opération d'aménagement dans le cadre d'une Concession d'aménagement.

5. La présente Concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 31 mai 2021.

Le périmètre de l'Opération d'aménagement est indiqué en Annexe n°1.

6. La présente Concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Elle est régie par les articles L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que par les dispositions des article L. 3000-1 et suivants du code de la commande publique.

Le Concessionnaire sera maître d'ouvrage des travaux et équipements publics, et des biens immobiliers qui concourent à l'opération et qui sont prévus dans le présent traité de concession qu'il sera chargé de commercialiser, et assumera le risque économique du projet dans les conditions prévues par la présente Concession.

Le Concessionnaire mène l'Opération d'aménagement dans les conditions définies à la présente Concession d'aménagement, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe. Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre de la présente Concession d'aménagement, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente Concession d'aménagement.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

PARTIE I : LES MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 1er – Objet de la Concession d'aménagement

La présente Concession d'aménagement a pour objet la réalisation de l'opération d'aménagement « Campus Cachan » sur le territoire de la commune de CACHAN, créée par délibération du conseil de territoire en date du 25 février 2020, dénommée « l'Opération d'aménagement » dans la présente Concession d'aménagement, et dont le périmètre est délimité sur le plan joint en annexe (Annexe n°1).

Son aménagement doit permettre la réalisation du programme suivant :

i. Programme global prévisionnel des constructions

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions nouvelles détaillé dans l'Annexe n°3, comprenant environ 21 000 m² de surface de plancher environ dont :

- 20 000 m² d'habitat diversifié
- 500 m² de locaux à usages commerciaux ou d'activités adaptées au site
- 500 m² environ de locaux à reconverter dans une programmation à définir (porterie)

ii. Programme prévisionnel des équipements publics

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions situées à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'aménagement, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la présente Concession d'aménagement.

Le programme global de travaux sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire est détaillé en Annexe n° 4 de la présente Concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse du Concédant, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ainsi que les concessionnaires de service public auxquels ils doivent être remis.

iii. Planning prévisionnel

La réalisation de l'Opération d'aménagement objet de la présente Concession d'aménagement et des travaux de construction des programmes immobiliers est conduite dans le respect du planning prévisionnel figurant en Annexe n°5. Ce planning présente un caractère contractuel.

Article 2 – Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

La concession d'aménagement prend effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de la notification de la présente Concession d'aménagement. Compte tenu des délais nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et des travaux d'aménagement et à la commercialisation des terrains aménagés, la durée est fixée à 7 années à compter de sa date de prise d'effet.

Toutefois, la concession d'aménagement expire à la date de constatation de

l'achèvement de l'Opération d'aménagement si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction.

La durée de la concession d'aménagement pourra être prorogée par avenant d'un commun accord entre les Parties, dans l'hypothèse où la mission du Concessionnaire ne serait pas achevée à l'expiration du délai prévu au premier alinéa. Cette disposition vaut clause de réexamen au sens de l'article R. 3135-2 du code de la commande publique.

Article 3 – Mission du Concessionnaire

Pour réaliser la mission générale d'aménagement définie ci-dessus, le Concessionnaire s'engage à assurer l'ensemble des tâches ci-dessous détaillées :

3.1 Missions de pilotage et de suivi général de l'Opération d'aménagement

3.1.1 D'une manière générale, assurer le pilotage stratégique de l'Opération d'aménagement en liaison avec le Concédant ainsi que l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'Opération d'aménagement, et assurer en tous temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'Opération d'aménagement et mettre en place les comités de pilotage, techniques et de suivi prévus par la présente Concession ;

3.1.2 Déposer et obtenir les autorisations administratives nécessaires, conformes à la réglementation applicable, tel un permis d'aménager ou un permis valant division en ce compris l'évaluation environnementale, si la réalisation d'une telle évaluation est requise ;

3.1.3 Assurer la coordination urbaine, paysagère et architecturale générale : consultations de maîtrise d'œuvre, cahier des charges de cession de terrain, conventions d'association... ; à ce titre le Concessionnaire sera en charge d'assurer le suivi du respect des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et veiller à la qualité du projet en lien avec les concepteurs qui seront désignés ;

3.1.4 Veiller au raccordement des bâtiments au réseau de géothermie, sous réserve qu'il n'y soit pas dérogé dans les conditions prévues par le code de l'énergie ;

3.1.5 Assurer l'interface avec les interventions sur les immeubles bâtis compris dans le périmètre de l'Opération d'aménagement ;

3.1.6 Assurer la qualité architecturale et urbaine des opérations réalisées par les constructeurs qu'ils aient ou non acquis leur terrain du Concessionnaire, tant pour les bâtiments neufs que pour les travaux de réhabilitation ;

3.1.7 Proposer au Concédant toute modification du programme et des modalités de réalisation de l'Opération d'aménagement qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels et des calendriers correspondants ;

3.1.8 Etre associé aux études et suivre toute procédure relative à toute modification ou révision du plan local d'urbanisme et à toute modification du programme des constructions et/ou du programme des équipements publics ;

3.1.9 Préparer tout dossier et suivre toute procédure d'ordre administratif qui serait rendue nécessaire par le projet : archéologie, patrimoine, autorisation environnementale unique, enquête publique environnementale, déclaration de projet,

...

3.1.10 Proposer les actions concourant à développer les ambitions architecturales, paysagères et environnementales fixées par le Concédant ;

3.2 Missions foncières et commerciales

3.2.1 Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la concession.

3.2.2 Gérer les biens acquis.

3.2.3 Compléter la mise en état des sols et, le cas échéant, libérer les immeubles dont ils servent d'assiette de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ; démolir les bâtiments existants, si nécessaire ;

3.2.4 Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'Opération d'aménagement dans les meilleures conditions possibles ; établir les cahiers des charges de cession de terrain ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis situés dans le périmètre de l'opération, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;

3.2.5 Veiller à l'application de la Charte Construire la Ville durablement à CACHAN en date du 14 novembre 2019 ;

3.2.6 Négocier avec les constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain du Concessionnaire une convention d'association à l'Opération d'aménagement ;

3.2.7 Assurer le suivi des programmes de construction réalisés et leur conformité aux objectifs poursuivis par l'Opération d'aménagement ;

3.2.8 Assurer en accord avec les propriétaires, les collectivités et les usagers la sécurisation et la protection du site au plus tard 1 mois après la désignation de l'aménageur. Les modalités de cette mission seront arrêtées à compter de l'entrée en vigueur de la présente Concession.

3.3 Missions de maîtrise d'ouvrage et conduite de travaux

3.3.1 Réaliser l'ensemble des équipements, espaces et ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure de l'Opération d'aménagement concédée, tels que définis à l'Annexe n°4, y compris ceux nécessaires au raccordement au réseau de chaleur, mais à l'exception de ceux réalisés par d'autres maîtres d'ouvrages tels que défini à l'article 4 ci-dessous, et destinés à être remis au Concédant, voire éventuellement aux autres collectivités publiques compétentes, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

3.3.2 Assurer la gestion des interfaces entre les différents chantiers publics et privés du projet et des chantiers environnants ; tenir à jour et contrôler les calendriers opérationnels des différents chantiers ;

3.3.3 Assurer la coordination avec le site occupé (écoles, ...) et le maintien des

circulations.

3.3.4 Contrôler le respect des obligations mises à la charge des constructeurs, dans le respect des cahiers des charges de cession de terrain ou des actes de vente ;

3.4 Missions de gestion financière et comptable

3.4.1. Etablir et tenir constamment à jour les documents comptables et de gestion administrative et financière de l'Opération d'aménagement permettant de suivre l'avancement du Projet par rapport aux prévisions de recettes et dépenses ; suivre la trésorerie de l'Opération d'aménagement ; fournir et présenter au Concédant le compte rendu annuel et le compte-rendu financier selon les modalités décrites à l'article 20 ci-après ;

3.4.2. Négocier et contracter avec les organismes financiers les moyens de financement nécessaires à l'Opération d'aménagement ;

3.4.3. Négocier, en liaison avec le Concédant et avec son accord, les éventuelles subventions publiques attendues d'autres collectivités publiques ou de tout autre établissement subventionneur pour le financement de l'Opération d'aménagement et établir tout dossier nécessaire ;

3.5 Missions de communication et d'animation

3.5.1. Prendre en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation de la zone pendant toute la durée de l'Opération d'aménagement ;

3.5.2. Réaliser en lien et en accord avec les collectivités des actions de communication et de promotion de l'Opération d'aménagement ; préparer les actions de concertation attachées au projet et y apporter toute assistance technique auprès du Concédant ;

3.6 Autres missions

3.6.1 Assurer le suivi de tout contentieux lié à l'exercice par le Concessionnaire des missions précédemment définies ;

3.6.2 Procéder à la clôture de la Concession d'aménagement et à sa liquidation.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant à la présente Concession d'aménagement pour tenir compte des évolutions éventuelles apportées à l'Opération d'aménagement dans le respect des dispositions des articles L. 3135-1 et R. 3135-1 à R. 3135-7 du code de la commande publique.

Article 4 – Engagements du Concédant

Le Concédant s'engage, pour sa part, à :

- a) **Mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires** à la mise en œuvre du projet et relevant de sa compétence, mettre tous les moyens nécessaires afin de s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Opération d'aménagement et relevant de sa compétence ;

- b) **Soumettre à l'approbation du conseil territorial** les dossiers relatifs aux autorisations d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'Opération d'aménagement et relevant de sa compétence ;
- c) **Soumettre à la signature des collectivités ou groupements de collectivités** destinataires d'équipements publics réalisés par le Concessionnaire, une convention par laquelle ces collectivités ou groupements de collectivités s'engageront envers le Concessionnaire à respecter l'ensemble des stipulations des articles 10 et 11 de la présente Concession d'aménagement pour les ouvrages ayant vocation à leur revenir.
- d) **Recueillir l'accord** des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 4 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 11 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement et **soumettre à l'approbation de son organe délibérant** la convention de projet urbain partenarial établie conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme ;
- e) **Céder ou mettre à disposition** du Concessionnaire les terrains dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'Opération d'aménagement, dans les conditions prévues par la présente Concession d'aménagement ; Par ailleurs, le Concédant s'assurera de la cession par l'EPFIF, au concessionnaire, des terrains qu'il a acquis dans le cadre de la convention d'intervention foncière qui le lie au Concédant ou à la commune .
- f) **Réaliser ou faire réaliser** les équipements publics de l'Opération mentionnés à l'Annexe n°4 dont la maîtrise d'ouvrage n'est pas confiée au Concessionnaire dans le cadre de la présente Concession d'aménagement. Le Concessionnaire pourra demander au Concédant à être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- g) **Prononcer la clôture de l'Opération d'aménagement** dans l'année suivante l'achèvement de la mission du Concessionnaire.

Article 5 – Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente Concession d'aménagement sont la propriété du Concédant ou, le cas échéant, de la collectivité territoriale, groupement de collectivités territoriales, ou délégataire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées ou à ses conseils, les documents qui pourraient lui être confiés par le Concédant au cours de sa mission, sans accord préalable de ce dernier.

Article 6 - Assurances

Le Concessionnaire souscrit les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

Il doit notamment souscrire obligatoirement une assurance responsabilité civile pour

les missions qui lui sont confiées, ainsi qu'une assurance dommage-ouvrage pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

Il s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'Opération d'aménagement objet de la présente Concession d'aménagement, ont également souscrit les contrats d'assurance qui leur incombent.

Le Concessionnaire communique une copie des polices d'assurance souscrites dans le mois suivant la notification de la présente Concession d'aménagement, puis à première demande du Concédant.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 7 – Acquisition et libération des terrains bâtis et non bâtis

7.1 Principes généraux

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 3.2 de la présente Concession d'aménagement.

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'Opération d'aménagement.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'Opération d'aménagement mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit recueillir l'accord formel du Concédant.

Sous les réserves et dans les conditions visées aux dispositions de l'article 22 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, le Concessionnaire doit recueillir l'avis des services de l'Etat compétents sur le montant financier des acquisitions amiables, baux, accords amiables et conventions ayant pour objet la prise en location d'immeubles.

7.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, le Concédant délègue au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'Opération d'aménagement tel que délimité au plan joint en Annexe n°1. Le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le Titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par la présente Concession d'aménagement.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par le Concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au Concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le Concédant.

Il est ici précisé que le droit de préemption urbain est actuellement délégué à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. La délégation prévue aux deux alinéas ci-dessus ne sera exécutoire qu'après modification de la délégation à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le périmètre de la présente Concession d'aménagement.

7.3 Expropriation

Le Concédant s'engage à solliciter l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'Opération d'aménagement au bénéfice du Concessionnaire, si celle-ci est requise par le Concessionnaire.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'Opération d'aménagement, tous les documents nécessaires à l'intervention des arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

En tant que de besoin, dans l'hypothèse où l'expropriation serait prononcée au nom du Concédant, celui-ci s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du Concessionnaire, l'expropriation des immeubles qu'il ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré au Concessionnaire. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 411-1 et suivants du code de l'expropriation, la présente Concession d'aménagement valant cahier des charges au sens des articles L. 441-3 à L 411-6 du code de l'expropriation.

7.4 Acquisitions des terrains et immeubles propriété de l'EPFIF situés dans le périmètre de l'Opération d'aménagement

Les terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'Opération d'aménagement concédée, et dont la liste, la superficie et les références cadastrales figurent en Annexe n°1, sont la propriété de l'EPFIF.

Le Concessionnaire procède aux acquisitions auprès de l'EPFIF de ces terrains au prix de 10 770 500 € HT (Dix millions sept cent soixante dix mille cinq cents EUROS HORS TAXES).

Le transfert de propriété est prévu au 4^e trimestre 2021.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire présente chaque année au Concédant un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Il adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant.

7.6 Relogement

Lorsque, pour réaliser sa mission d'aménageur le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, elle assure en liaison avec le Concédant et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Le Concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis par le Concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'Opération d'aménagement.

7.7 Droit de délaissement

En cas de mise en œuvre du droit de délaissement visé aux articles L. 152-2 et L. 424-1 du code de l'urbanisme, par la propriété d'un terrain situé dans le périmètre de la concession, le Concessionnaire s'engage auprès du Concédant à acquérir les immeubles bâtis ou non bâtis qui feraient l'objet d'une mise en demeure d'acquérir.

Le Concédant mènera les négociations amiables dans les limites définies d'un commun accord avec l'Aménageur.

En cas d'accord amiable entre le propriétaire et le Concédant, ceux-ci s'engagent à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du Concessionnaire, 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 le Concédant, ayant fait l'objet de la mise en demeure, le Concessionnaire s'engage à acquérir auprès du Concédant les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au prix d'achat fixé par le juge de l'expropriation majoré des frais exposés par lui.

Article 8 – Présentation des avant-projets des équipements, espaces et ouvrages publics

Le Concessionnaire prépare et établit la programmation des équipements, espaces et ouvrages publics. Durant la phase d'élaboration de ceux-ci, le Concessionnaire présente les dossiers correspondants au Concédant et, le cas échéant, aux autres collectivités concernées selon un échéancier établi d'un commun accord avec ces derniers en fonction du planning prévisionnel de l'Opération d'aménagement afin qu'ils puissent utilement faire leurs éventuelles observations.

Les équipements publics dont la réalisation incombe au Concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projets, avant-projets sommaires, dossiers de permis de construire ou d'aménager soumis pour avis à l'accord écrit des services concernés du Concédant et, le cas échéant, des services des autres collectivités ou de leurs établissements publics, associations syndicales foncières ou délégataires de services publics intéressés, ainsi que des futurs gestionnaires dont le Concédant et tous autres concessionnaires.

L'avis du Concédant portera notamment sur le respect des prescriptions qualitatives et techniques prévues.

Le Concédant fera part au Concessionnaire, par courrier, de son approbation ou de ses éventuelles observations, dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception du dossier d'études.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté dans le respect du planning prévisionnel et selon un échéancier établi d'un commun accord entre le Concédant et le Concessionnaire, intégrant les délais nécessaires aux éventuels dossiers modificatifs et, le cas échéant, des autres personnes destinataires des ouvrages.

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets soumis pour avis selon les modalités ci-dessus. Ils seront transmis aux personnes publiques et concessionnaires compétents.

Si, après la validation des avant-projets par le Concédant, celui-ci impose des prescriptions affectant sensiblement l'équilibre financier de l'Opération d'aménagement, le Concédant et le Concessionnaire analysent de concert la situation pour, le cas échéant, modifier par avenant les conditions financières de la présente

Concession d'aménagement, dans le respect de la réglementation relative aux avenants et conformément à l'article 28.2.2 de la présente Concession d'aménagement.

Pour la compréhension permanente de la globalité du projet, un recollement de l'ensemble des projets à travers la formalisation d'un plan directeur à usage des différents intervenants est réalisé par le Concessionnaire. Il est mis à jour à chaque phase importante de l'élaboration du projet, et au minimum tous les six (6) mois des constructions, ainsi qu'en fin d'Opération d'aménagement, et fourni au Concédant.

Article 9 - Modalités de passation des contrats conclus par le Concessionnaire

Le Concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'article R. 300-12 du code de l'urbanisme et des règles qui lui sont applicables. Pour les aménageurs qui ne sont pas soumis au code de la commande publique, les procédures seront établies par le Concessionnaire, dans le respect des principes applicables en matière de mise en concurrence, et validées par le Concédant.

La conclusion des marchés par le concessionnaire est portée à la connaissance des membres du comité de suivi et du comité technique, mentionnés aux articles 27.2 et 27.3 ci-après, au cours de leur réunion suivant cette conclusion. Elle est par ailleurs mentionnée dans la note de travail destinée au comité de pilotage conformément à l'article 27.2 ci-après. Les pièces des marchés sont communiquées au concédant sur sa demande.

S'agissant des marchés de travaux, d'études, de maîtrise d'œuvre et de fourniture dont le montant est supérieur ou égal à 90 000 € HT, et les marchés concernant l'architecte urbaniste coordinateur, l'Assistant à Maitrise d'ouvrage Concertation et maîtrise d'usage, l'assistant à Maitrise d'ouvrage pour la programmation de la Porterie ainsi que l'AMO Développement durable, le concédant sera associé à chaque étape du choix des titulaires. Il sera consulté, pour avis, dans le cadre de l'élaboration des cahiers des charges et documents de la consultation, de la sélection des candidatures et des offres et du choix définitif du titulaire.

Le Concédant sera invité à participer à la Commission d'Appel d'offres de l'Aménageur appelée à intervenir dans la procédure de passation des marchés et pourra, s'il le souhaite, y faire usage d'une voix consultative. En tout état de cause, la Commission d'Appel d'offres sera valablement réunie en l'absence d'un représentant du Concédant dès lors que ce dernier aura été invité à y participer.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement les marchés de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces et équipements publics, le Concessionnaire associera étroitement le Concédant à toutes les étapes du processus de consultation, dans le respect des règles applicables, et notamment :

- Pour l'élaboration du cahier des charges de la consultation et du programme ;
- Pour le choix des candidatures et des offres.

Sera considérée comme infructueuse la procédure de passation pour laquelle une seule offre a été remise et que cette offre émane d'une société dont le Concessionnaire détient directement ou indirectement une participation.

Le Concessionnaire est tenu d'informer le Concédant dans le délai de trente (30) jours à compter de la conclusion des contrats, du nom du titulaire et du montant du contrat.

Article 10 – Exécution des travaux objet de la Concession d'aménagement

10.1 Principes

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'Opération d'aménagement qui sont prévus par le présent traité de concession ou une de ses annexes.

Il est chargé de l'ensemble des formalités et procédures préalables à la réalisation des travaux.

Il conclut les contrats nécessaires à l'exécution des travaux dans les conditions prévues à l'article 9. Il en assure intégralement le suivi technique, administratif et financier. Il assure une mission de coordination administrative générale et technique.

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Concessionnaire est responsable du suivi général des travaux. Il lui appartient notamment d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur, et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Dans le respect du principe du secret des affaires, le Concédant, ses services compétents et, le cas échéant, les destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles relatives à l'exécution des travaux les concernant. Ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au seul Concessionnaire, qui en fera part aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre. Le Concessionnaire reste en tout état de cause seul maître d'ouvrage des travaux.

Les ouvrages achevés font l'objet d'une réception à laquelle sont invités le Concédant et les bénéficiaires auxquels les ouvrages doivent être transférés, dans les conditions prévues à l'article 11.

10.2 Equipements publics

Le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions situées dans le périmètre de la concession, est mis à la charge du Concessionnaire.

Ces équipements publics sont énumérés à l'Annexe n° 4.

10.3 Interventions sur le domaine public

Le Concédant autorise en tant que de besoin le Concessionnaire à intervenir sur les biens qui lui appartiennent et qui sont soumis à la domanialité publique, pour la réalisation de l'Opération d'aménagement.

Le Concédant s'engage par ailleurs à apporter toute son assistance afin que le Concessionnaire soit autorisé par les autres personnes publiques concernées, et notamment la commune de CACHAN, le CROUS et la Région Ile-de-France, à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention du Concessionnaire sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation de l'Opération d'aménagement. Une convention d'occupation du domaine public sera conclue entre la personne publique concernée et le Concessionnaire.

Article 11 – Opérations de réception – Remise des ouvrages

11.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente

Concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant, lui appartiennent au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Ils lui sont remis selon les termes de l'article 11.2 de la présente Concession d'aménagement.

11.2 Dès la fin des travaux de réalisation des équipements, le Concessionnaire doit inviter le Concédant et le cas échéant, le ou les gestionnaires concernés, par courrier, au moins quinze (15) jours avant la date fixée pour la réception, à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Un procès-verbal contradictoire dressera la liste des réserves et des observations du Concédant et/ou des gestionnaires concernés.

En cas de réserves, le Concessionnaire fera procéder à la levée des réserves mentionnées dans le procès-verbal contradictoire susvisé, dans les meilleurs délais, compatibles avec la nature des travaux correspondants et fixés par le Concédant.

Le Concessionnaire notifiera au Concédant et aux gestionnaires concernés (concessionnaires de service public, département du Val-de-Marne, ...), par lettre RAR, la levée des réserves et l'invitera à le constater lors d'une visite, à jour et à heure fixe. Cette lettre sera adressée au Concédant au moins quinze (15) jours avant la date fixée. Le Concédant sera tenu d'y assister.

Lors de cette visite, il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal contradictoire pour constater la levée des réserves susceptibles de l'être.

La levée des réserves liées aux plantations pourra, si nécessaire, intervenir ultérieurement en fonction des contraintes, notamment, de saison.

Après la levée des réserves, les ouvrages sont remis au Concédant. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du Concessionnaire.

11.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente Concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités ou groupements de collectivités, sont remis dès leur achèvement par le Concédant à leur destinataire.

Dans ce cas, ces collectivités, groupements de collectivités ou autres concessionnaires sont invités aux opérations de réception avec les mêmes prérogatives et selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article 11.2. Le Concédant leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Les opérations donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal.

11.4 La remise au Concédant des ouvrages entraîne le transfert de la propriété immobilière de leur assiette foncière au Concédant. Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique ou administratif réitérant le transfert de propriété des biens concernés.

11.5 A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire

fournit au Concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, une collection complète des plans des ouvrages exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

11.6 Le Concessionnaire transmet au Concédant une fiche d'ouvrage pour chaque ouvrage dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception des travaux. Cette fiche comporte :

- La nature et la description de l'ouvrage ;
- Le coût complet hors taxe et T.T.C. de l'ouvrage, restituant la nature et le montant des dépenses exposées par le Concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage ;
- L'éventuel montant de la participation du Concédant affectée au financement du coût de l'ouvrage ;
- Le montant de la TVA appelée par le Concessionnaire sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

11.7 Réserves de garantie de parfait achèvement

Le Concessionnaire fera également remédier aux désordres constatés après la réception, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

Article 12 – Entretien des ouvrages et sécurité

12.1 Entretien

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisée et à la réception par les bénéficiaires du procès-verbal contradictoire signé en application des articles 11.2 et 11.3 de la présente Concession d'aménagement, ceux-ci sont gardés et entretenus en bon état par le Concessionnaire. Les dépenses correspondantes sont prises en compte au bilan de l'Opération d'aménagement.

Le Concessionnaire s'engage à créer, avant le démarrage des travaux de construction, et à gérer, un compte pour l'ensemble de l'Opération d'aménagement, alimenté par un dépôt de garantie à verser par les opérateurs immobiliers à la signature de l'acte d'acquisition des terrains à bâtir, et destiné à couvrir le coût de la réparation des éventuels dégâts causés aux ouvrages publics par les intervenants des différentes opérations de travaux ou de construction réalisées dans le secteur.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 11 de la présente Concession, le Concédant ou les autres bénéficiaires exercent pleinement leurs obligations de propriétaires des ouvrages. Ils en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Dès lors ils ont seuls qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

12.2 Sécurité/occupation illicite

Le Concessionnaire veille et assure la sécurité des biens qu'il aura acquis. Il doit prévenir et faire cesser toute occupation illicite.

Article 13 – Indemnités aux tiers

Le Concessionnaire assiste le Concédant dans le cadre des éventuelles procédures contentieuses liées à la passation de la présente Concession d'aménagement.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'Opération d'aménagement objet de la présente Concession d'aménagement.

En cas de faute lourde du Concessionnaire, liée au non-respect de dispositions législatives ou réglementaires, de droits acquis des tiers ou des dispositions de la présente Concession, les indemnités qui en résultent sont à sa charge définitive.

Article 14 – Modalités de cession, de concession ou de location des terrains bâtis et non bâti

14.1 Dans le respect de la programmation de l'Opération d'aménagement fixée à l'article 1^{er}, les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, le Concessionnaire informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

14.2 Dans ses actions de commercialisation, conformes au programme prévisionnel des constructions fixé à l'article 1^{er}, le Concessionnaire assumera la mise en œuvre de consultations préalables à la cession de lot fixant des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale et environnementale définis en annexe de la présente Concession (Annexe n° 7), et de dialogue ou de concertation avec la population. Quels que soient les moyens de consultation mis en place, le Concessionnaire sera responsable de l'efficacité de la commercialisation et de la qualité des projets.

Le Concessionnaire s'engage, en cohérence avec les exigences de la Charte Construire la ville durablement à CACHAN, à organiser ou à prévoir dans les avant-contrats et contrats de vente l'organisation de consultations d'architectes, fixant des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale et environnementale, sauf accord du Concédant pour déroger à ce principe.

Dans le cadre de ces consultations, le Concessionnaire associera étroitement le Concédant aux phases ou jurys de sélection des candidatures et des offres et proposera la participation de maîtres d'œuvre indépendants, avec l'avis préalable du Concédant, pour éclairer l'avis des membres du jury.

14.3 La mission de l'aménageur est limitée aux strictes tâches nécessaires à l'aménagement lui-même. L'aménageur ne pourra ni être promoteur et/ou maître d'ouvrage des constructions édifiées sur les terrains aménagés, ni céder ces terrains à des sociétés dans lesquelles il détient directement ou indirectement des participations.

14.4 Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'aménagement font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges fixe des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales, notamment pour ce qui concerne le raccordement au réseau de géothermie.

Ledit cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le Concessionnaire et comprend quatre titres :

- Le **titre I** détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs, des terrains dans le

but notamment 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 précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges, les délais dans lesquels les travaux de construction doivent être engagés et les sanctions en cas de non-respect de ces délais. Dans le cas où l'Opération d'aménagement fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Le **titre II** définit les droits et obligations du Concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, environnementales et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
Dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire est précisée.
- Le **titre III** fixe en tant que de besoin, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de 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.
- Le **titre IV** doit définir les obligations respectives du Concessionnaire et des acquéreurs. Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale et l'application de la Charte Construire la ville durablement à CACHAN en date du 19 novembre 2019

14.5 Avant chaque cession des terrains et droits à bâtir, et à l'issue de la procédure de consultation visée à l'article 14.2 ci-dessus, le Concessionnaire adresse au Concédant pour recueillir son avis et contrôler le respect de la vocation de l'Opération d'aménagement concédée :

- Les noms et qualités des constructeurs, le programme fixé, 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 d'aménagement ;
- 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 techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales.

Le Concédant fera connaître son accord ou son désaccord de manière expresse dans un délai de deux (2) mois. A défaut de réponse dans ce délai, le Concédant est réputé avoir agréé la cession. Aucun acte de vente ne pourra être conclu à défaut d'agrément express ou tacite du Concédant dans les conditions ci dessus.

Tout refus d'agrément devra être justifié. En cas de refus d'agrément qui ne serait pas justifié par le non-respect des objectifs définis dans le cadre de la présente concession ou par le non-respect du programme global de construction, le concédant sera tenu de compenser intégralement l'incidence financière sur le bilan de la concession d'aménagement du défaut de réalisation de la vente par le versement d'une participation complémentaire à l'équilibre général de l'opération.

14.6 A l'expiration de la présente Concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens propres du Concessionnaire, qui restera en charge de leur commercialisation.

Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'Opération d'aménagement, le Concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la présente Concession d'aménagement, elles restent sa propriété.

Le Concédant pourra toutefois décider d'en devenir propriétaire, dans les conditions prévues à l'article 24 b) de la présente Concession.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES ET FISCALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 15 – Equilibre de la Concession – Rémunération du Concessionnaire

Le Concessionnaire assume seul le risque économique de l'Opération d'aménagement concédée dans les conditions définies ci-après.

Le financement de l'Opération d'aménagement est assuré de manière à parvenir à l'équilibre financier présenté dans le bilan prévisionnel joint en Annexe n°2 de la présente Concession d'aménagement.

Les charges supportées par le Concessionnaire et sa rémunération sont notamment couvertes par les produits des cessions, concessions d'usage et locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

Le Concessionnaire contracte s'il y a lieu tous emprunts et avances bancaires nécessaires au financement de l'Opération d'aménagement.

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'Opération d'aménagement.

Article 16- Conventions de projet urbain partenarial

Pour assurer une partie du financement des équipements publics, prévus en annexe 4 de la présente concession, une convention de projet urbain partenarial établie conformément aux articles L. 332-11-3 et suivant du code de l'urbanisme est conclue entre l'Aménageur et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le Concédant ayant confié au Concessionnaire la maîtrise d'ouvrage des ouvrages visés à l'annexe n° 4 de la présente Concession d'aménagement, la contribution due par le Concessionnaire au titre de la convention de projet urbain partenarial ne donnera pas lieu à versement d'une participation financière pour ceux des équipements publics qu'il réalise sous sa maîtrise d'ouvrage, le financement de ceux-ci étant directement assuré par lui-même.

Conformément à l'article R. 3135-6 1° du code de la commande publique, il est toutefois expressément convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où, contrairement à ce qui est convenu à l'alinéa précédent, le versement d'une participation financière serait exigé pour le financement des équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et dont le financement lui incombe en application de la présente Concession d'aménagement et de la convention de projet urbain partenarial, un avenant serait conclu afin de prévoir d'une part le versement de cette contribution par le Concessionnaire au Concédant, d'autre part le versement par le Concédant au Concessionnaire d'une participation à l'Opération d'aménagement concédée d'un montant équivalent, en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

En cas de résiliation de la présente Concession d'aménagement, pour quelque cause que ce soit, la convention de projet urbain partenarial sera résiliée en conséquence sauf décision contraire des Parties. Les dépenses correspondant aux équipements, espaces et ouvrages publics déjà réalisés ou en cours de réalisation ne pourront pas donner lieu à restitution, mais seront traitées selon les stipulations des articles 24 et 25 du présent Contrat.

Article 17 - Participation du Concédant à l'Opération d'aménagement et Garantie d'emprunt

17.1 En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le montant total de la participation du Concédant est de 4 201 724 euros HT, se décomposant comme suit :

- 1 444 669 euros HT au titre de la participation d'équilibre, dont le versement sera échelonné sur 4 années à parts égales à partir de 2022 ;
- 2 757 055 € HT au titre des équipements publics.

En cas d'obtention de subventions concernant l'opération par l'intervention de l'aménageur conformément à l'article 18 ci-après ou directement des collectivités, celles-ci seront déduites du montant de la participation du Concédant.

Toute modification éventuelle de la participation visée au 1^{er} alinéa du présent article donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable.

En tout état de cause, le Concessionnaire assume le risque économique du projet dans les conditions prévues par la présente Concession. En conséquence, il supporte les aléas de l'Opération d'aménagement, tant au niveau technique que pour sa commercialisation.

17.2 A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie, le Concédant pourra accorder sa garantie au service des intérêts et tout frais y afférant, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'Opération d'aménagement, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La garantie d'emprunt sera subordonnée à l'accord préalable de l'organe délibérant compétent du Concédant.

Article 18 - Participation financière d'autres personnes publiques

Le Concessionnaire doit rechercher toute subvention possible.

Sous réserve de l'accord exprès et préalable du Concédant, le Concessionnaire peut notamment bénéficier, dans les conditions fixées au III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, des subventions versées par la commune de CACHAN, l'Etat ou l'Union Européenne, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou par un établissement public, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente Concession d'aménagement.

Article 19 – Imputation des charges du Concessionnaire - Rémunération

19.1 Le Concessionnaire est autorisé à imputer ses charges de fonctionnement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente Concession d'aménagement, dans les conditions prévues à l'article 19.2 ci-dessous. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire.

Ce coût a été défini par les Parties sur la base des moyens humains et techniques que le Concessionnaire s'est engagé à mettre en œuvre pour assurer la réalisation de sa mission.

Cette imputation forfaitaire destinée à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, dénommée « rémunération » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, telle que définie à l'article 19.2 ci-dessous est déterminée entre les parties de la façon suivante et reprise dans la présentation du compte prévisionnel de l'Opération d'aménagement.

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond aux coûts de structure établis par la comptabilité du Concessionnaire, imputables à l'Opération d'aménagement .

Ces charges sont les suivantes :

- Les coûts de direction générale du Concessionnaire
- Les coûts d'administration générale du Concessionnaire.
Ces coûts concernent :
 - L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers,
 - Tous les frais généraux non directement affectables à l'Opération d'aménagement.
 - Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la concession,
 - L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production du Concessionnaire.
- Le cas échéant, les dotations aux amortissements et les provisions propres.
- Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement.
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Il est ici précisé que les coûts directement affectables et non compris dans la rémunération sont imputés directement au bilan de l'Opération d'aménagement par comptabilité analytique. Les coûts non directement affectables sont imputés annuellement selon une clé de répartition objective établissant le % de l'activité de la structure générée par l'Opération d'aménagement.

19.2 Calcul des imputations de charges du Concessionnaire

- Rémunération sur montants des travaux VRD

La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un pourcentage de 7% des dépenses de travaux VRD

- Rémunération sur les cessions de charges foncières

La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un pourcentage de 2% sur l'ensemble des recettes de charges foncières.

- Rémunération sur les acquisitions foncières

La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un pourcentage de 0,5% des dépenses liées aux acquisitions foncières

- Rémunération sur le suivi administratif de l'opération

La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un montant forfaitaire de 180 000 € nets de taxe correspondant aux frais de gestion pour le suivi administratif au quotidien de la ZAC. Ils représentent un montant de 30 000 € par an sur 6 ans.

- Rémunération pour la clôture d'opération

La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un montant forfaitaire de 30 000 € nets de taxe correspondant aux frais à engager pour organiser avec réussite la clôture administrative de l'opération (récolement des factures, purges, rétrocessions définitives...). Cette rémunération sera imputée au compte de

l'opération lors du quitus donné par le Concédant à l'aménageur lors de la présentation du bilan de clôture de l'opération.

Les frais de fonctionnement annuels de l'aménageur sont calculés en appliquant les règles définies au paragraphe 19.1 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Ils sont imputés annuellement par l'aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés, à partir des dépenses et recettes engagées chaque année.

Article 20 – Modalités du contrôle comptable et financier

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire tient sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'Opération d'aménagement objet de la présente Concession d'aménagement.

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire adresse chaque année un compte rendu financier au Concédant, avant le 30 avril pour examen et approbation de ce compte rendu comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 21 ci-après faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'Opération d'aménagement défini à l'article 21 ci-après, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'Opération d'aménagement,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, accompagné d'un état global du foncier de l'Opération d'aménagement,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'Opération d'aménagement au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales, et sur les prévisions pour l'année à venir.
- 5°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques en application de l'article 18, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.
- 6°/ le suivi des engagements pris en application de l'annexe 7 de la présente Concession concernant les objectifs en terme d'ambition environnementale.
- 7°/ Tableau de suivi de la programmation (conformément au modèle fourni par l'EPT).

Le Concédant peut contrôler les documents fournis. Ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Le compte-rendu financier et ses annexes sont soumis à l'organe délibérant du Concédant dans un délai de trois (3) mois.

La non production du compte-rendu ou sa production incomplète à la date prévue, donne lieu à la mise en œuvre des pénalités prévues à l'article 30.

Article 21 – Bilan prévisionnel et plan de trésorerie

21.1 Bilan prévisionnel des recettes et dépenses

Le bilan prévisionnel initial est annexé à la présente Concession d'aménagement (annexe N°2).

Le Concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession, pour les années de la concession restant à courir. Ce bilan faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.

Le bilan prévisionnel annuel comporte notamment :

- En dépenses : toutes études nécessaires à l'Opération d'aménagement, acquisitions de terrains, travaux d'équipement à charge du Concessionnaire, frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, indemnités prévues à l'article 13, frais financiers et imputations des frais de fonctionnement du Concessionnaire.
- En recettes, prix des cessions à encaisser, produits financiers, produits de gestion, subventions d'autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'Opération d'aménagement, à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant.

21.2 Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie initial est annexé à la présente Concession d'aménagement (annexe N°2).

Le plan de trésorerie actualisé annuellement fait apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'Opération d'aménagement.

PARTIE IV : LA FIN DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Article 22 – Expiration de la Concession d'aménagement à son terme contractuel et bilan de clôture

Au terme de la présente Concession d'aménagement, le Concessionnaire demande au Concédant de lui donner *quitus* de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par l'organe délibérant du Concédant.

Article 23 – Rachat – Résiliation – Déchéance - Résolution

23.1 Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois, le Concédant peut notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord, par voie conventionnelle.

23.2 Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du Concessionnaire, sauf en cas de non-respect du planning visé en annexe à la présente Concession (Annexe n° 5) résultant de la faute de l'aménageur dument justifiée et après mise en demeure restée infructueuse dans les conditions indiquées ci-dessous, dès lors que le non-respect du planning est susceptible d'entraîner la perte ou la non-perception d'une subvention pour l'opération d'aménagement.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre Partie dans l'exécution de la présente Concession d'aménagement, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois (3) mois.

Le concédant peut demander réparation de son préjudice au juge administratif. Ces indemnités et pénalités ne seront pas imputées au bilan de l'Opération d'aménagement.

23.3. Autres cas de résiliation

En cas de mise en redressement judiciaire du Concessionnaire, la présente Concession d'aménagement ne peut être résolue que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire, sur la poursuite de la présente Concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire sont définies à l'article 25 ci-après.

Article 24 – Conséquences juridiques de l’expiration de la Concession d’aménagement

Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, et sauf décision contraire des Parties, le Concédant ne sera pas subrogé dans les droits et obligations du Concessionnaire, et ne sera pas tenu de reprendre les contrats conclus par ce dernier.

A la date d’expiration de la Concession quelle qu’en soit la cause, il sera toutefois fait application des dispositions suivantes :

- a) Les équipements réalisés par le Concessionnaire sont destinés à être remis au Concédant ou aux personnes attributaires ou concessionnaires, et qui n’auraient pas déjà été remis, le seront dans les conditions fixées par l’article 11.

Les équipements publics qui, ne seraient pas achevés à la date d’expiration de la concession feront l’objet d’une remise partielle au Concédant qui en poursuivra la réalisation et à proportion de la réalisation constatée. En pareille hypothèse, et à défaut de prorogation de la Concession, les Parties conviennent de procéder à la remise partielle de l’équipement public aux conditions financières de répartition prévues au bilan initial éventuellement réajusté par le dernier compte-rendu financier approuvé par le Concédant.

Le Concédant pourra demander le transfert à son bénéfice des autorisations d’urbanisme et administratives dont le Concessionnaire pourrait être bénéficiaire au titre de l’Opération d’aménagement et qui n’auraient pas été mises en œuvre, sans indemnité.

- b) En cas d’expiration de la Concession à son terme contractuel normal, le Concédant pourra décider de devenir propriétaire, lui-même ou toute personne que celui-ci entendrait se substituer, des terrains bâtis et non bâtis destinés à être cédés à des tiers et qui n’auront pas encore été vendus.

A cet effet, le Concessionnaire adressera six (6) mois avant l’expiration de la Concession d’aménagement par lettre recommandée avec accusé de réception la liste des parcelles dont il est propriétaire.

En cas de reprise des biens par le Concédant ou un substitué, le Concessionnaire ou la personne publique ou privée ci-avant désignée signera, dans les meilleurs délais, un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

En cas d’expiration de la Concession à son terme contractuel normal, le Concessionnaire percevra une indemnité dont le montant correspondra à la valeur vénale des biens repris, établie conformément à l’évaluation de la Direction Immobilière de l’Etat ou à dire d’expert.

- c) En cas d’expiration anticipée de la Concession, le Concédant sera tenu de reprendre l’ensemble des terrains destinés à être cédés aux tiers non encore vendus et le Concessionnaire percevra à ce titre une indemnité dont le montant correspondra au prix de revient desdits terrains, frais financiers inclus. A cet effet, il transmettra toutes pièces comptables permettant de calculer le montant de ladite indemnité.

Après l’expiration de la concession d’aménagement, le Concessionnaire a l’obligation de procéder aux opérations de liquidation : transfert le cas échéant des contrats, des biens, de l’actif et du passif et arrêter des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation des biens du Concessionnaire, ces tâches

seront assurées, sous le contrôle soit d'un administrateur judiciaire, soit du liquidateur en cas de liquidation.

Article 25 – Conséquences financières de l'expiration de la Concession d'aménagement

A l'expiration de la Concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

25.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration de la présente Concession d'aménagement, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal de la présente Concession d'aménagement est incluse dans la rémunération de l'article 19 ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation.

25.2. Arrêté des comptes de l'Opération d'aménagement

A l'expiration de la Concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'Opération d'aménagement étant ou non achevée, le Concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'Opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'Opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la Concession, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, en ce compris l'administration fiscale, ou du Concédant, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 30 sur les pénalités.

25.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la Concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées à la présente Concession d'aménagement à la date d'expiration, les produits financiers perçus 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 au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil)

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus

jusqu'au complet règlement par le concédant des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;

- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'Opération d'aménagement.

25.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la Concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par le concédant, en exécution de sa garantie

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le Concédant.

Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

25.3 Indemnités pour cessation anticipée de la Concession d'aménagement :

25.3.1 En cas de résiliation de la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général

En cas de résiliation de la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, le Concédant devra indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat.

Le Concédant et le Concessionnaire définiront conjointement les modalités à retenir pour le remboursement des frais d'aménagement engagés. Seules seront prises en compte pour la détermination de l'indemnité les dépenses présentant le caractère de dépenses utiles pour le Concédant.

En outre, le Concédant devra indemniser le manque à gagner subi par l'Aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 20% des sommes prévues à l'article 19.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

En outre, le Concédant sera tenu de reprendre l'ensemble des terrains destinés à être cédés aux tiers non encore vendus et des terrains destinés aux infrastructures et/ou superstructures prévues au programme des équipements publics qui n'auraient pas été achevés. A ce titre, le Concessionnaire percevra une indemnité dont le montant correspondra au prix de revient desdits terrains, frais financiers inclus. A cet effet il transmettra toutes pièces comptables permettant de calculer le montant de ladite indemnité.

Le Concessionnaire n'aura droit à aucune autre indemnité que celles prévues ci-dessus.

25.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire

L'indemnité due par le Concédant au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée de la Concession d'aménagement au motif de la mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'Opération d'aménagement et remis au Concédant, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant en vertu de l'article 19 ci-avant,

déduction faite, le cas échéant, des participations financières du Concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'Opération d'aménagement.

25.3.3 En cas de résiliation pour faute - déchéance

Dans l'hypothèse où le Concessionnaire aurait réalisé des prestations pour l'exécution de l'Opération d'aménagement ne pouvant être rémunérées du fait de la résiliation de la présente Concession d'aménagement, celui-ci pourra prétendre, y compris lorsque cette résiliation est consécutive à sa propre faute, à la valeur des prestations réalisées utiles à l'Opération d'aménagement.

En revanche, il n'est pas prévu une indemnité spécifique pour rupture anticipée de la présente Concession d'aménagement s'ajoutant au montant de ces sommes.

25.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire au Concédant ou par le Concédant au Concessionnaire, dans les trois (3) mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

25.5 Quitus

Le Concessionnaire ne pourra obtenir quitus de sa mission qu'à compter de la réception par le Concédant comprenant l'ensemble des pièces relatives à l'Opération d'aménagement concédée en lien avec la mission du Concessionnaire, et notamment, sans que cette liste ne présente un caractère exhaustif :

- L'ensemble des marchés et contrats conclus par le Concessionnaire pour la réalisation de l'Opération d'aménagement concédée, ainsi que les décomptes généraux définitifs ayant trait à ces marchés et contrats
- L'ensemble des actes de vente de terrains
- L'ensemble des pièces comptables liées à la réalisation de l'Opération d'aménagement

Article 26 – Résultat final

26.1 Sort du boni de l'Opération d'aménagement

Si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur le versera au concédant jusqu'à concurrence de 250 000€ HT.

Si le solde d'exploitation positif dépasse le montant de 250 000 € HT, l'aménageur versera au concédant, en outre, une somme correspondant à 50 % de la différence entre le montant total du solde d'exploitation positif et la somme de 250 000 € HT.

26.2 Sort du déficit de l'Opération d'aménagement

Le déficit de l'Opération d'aménagement incombe au Concessionnaire.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27 - Gouvernance

Les Parties entendent agir dans le cadre d'un partenariat entre, d'une part, le Concédant et, d'autre part, le Concessionnaire.

27.1 Principes

A cette fin, le Concédant sera associé aux instances et procédures de choix conduites par le Concessionnaire, dans le respect des missions et des responsabilités de ce dernier, et dans les conditions précisées ci-après.

La périodicité des instances de pilotage définies ci-dessous pourra être modifiée d'un commun accord ou par décision du Concédant en fonction de l'avancement de l'exécution du projet.

Le Concessionnaire adresse aux membres des différentes instances de pilotage définies ci-dessous les documents nécessaires à la tenue des réunions prévues dans un délai de huit (8) jours avant la date de ladite réunion.

Le Concessionnaire rédige le compte-rendu de ces réunions et l'adresse à l'ensemble des participants dans un délai de huit (8) jours après la tenue de ladite réunion.

27.2 Comité de pilotage

Le Comité de Pilotage se réunit au minimum trois fois par an et à chaque étape clé du projet en vue d'en examiner l'avancement et de débattre et vérifier les choix et orientations stratégiques.

Ce comité de pilotage stratégique est présidé par le Président de l'EPT ou son représentant, en partenariat avec la Maire de la commune de CACHAN ou son représentant dans le respect du principe de coopération des communes membres de l'EPT.

Son organisation est assurée par le Concessionnaire sur le plan logistique.

A la fin de chaque trimestre, au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre achevé, le Concessionnaire transmet au Concédant une note de travail relative à l'état d'avancement technique et financier, qui présente de manière synthétique :

- L'état d'avancement des différentes missions du Concessionnaire, et notamment l'avancement des travaux
- Les éventuelles difficultés rencontrées et les moyens mis en œuvre pour y remédier
- Les éventuelles causes de retard dans l'exécution des missions
- Un point d'étape relatif aux éléments financiers de l'Opération d'aménagement

Cette note ne nécessite pas le même degré de précision qu'un compte rendu annuel à la collectivité, tel que prévu à l'article 19 ci-avant.

Le Comité de pilotage examine les rapports remis ainsi que ceux présentés et préparés en comité technique.

27.3 Comité technique

Conçu comme l'instance de pilotage opérationnel, le Comité technique assure l'information régulière des partenaires sur l'avancée du projet et de ses différentes composantes. Le concessionnaire y rend compte des éventuels dysfonctionnements repérés et formule des propositions pour y remédier. En ce sens, il prépare les travaux examinés en Comité de Pilotage.

Le comité technique se réunit autant que de besoin et rassemble :

- Les services de l'EPT,
- Les services de la commune de CACHAN
- Le Concessionnaire

Il pourra s'adjoindre à l'occasion de chacune des réunions, toute personne qu'il jugera utile, tel que bureau d'études, entrepreneur, etc., sans que cette liste soit exhaustive.

Son organisation est assurée par le Concessionnaire.

27.4 Comité de suivi

Le Concessionnaire organisera un comité de suivi au minimum mensuel associant le représentant élu en charge du pilotage du projet, le ou les représentants au sein des services du Concédant et de la commune de CACHAN, et leurs conseils, selon l'actualité de l'Opération d'aménagement.

Article 28 – Exécution de la Concession d'aménagement - Evolution

28.1 Exécution de la Concession d'aménagement

Les Parties s'engagent à exécuter la Concession d'aménagement et ses annexes contractuelles 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 du dossier de consultation, de l'offre finale remise par le Concessionnaire, et du bilan financier prévisionnel joint en annexe de la présente Concession d'aménagement.

28.2 Modification de la Concession d'aménagement

28.2.1 - De manière générale, dans le cadre de l'exécution de la présente Concession d'aménagement, toute modification doit respecter les articles L. 3131-5 et R. 3135-1 et suivants du code de la commande publique. Ainsi, les Parties ne peuvent recourir aux avenants, sans nouvelle procédure de mise en concurrence, que dans certaines hypothèses limitativement énumérées par ces dispositions.

Ces modifications ne peuvent changer la nature globale de la présente Concession d'aménagement.

28.2.2 - Clause de réexamen

La présente Concession d'aménagement peut être modifiée par voie d'avenant, notamment dans les hypothèses suivantes :

- En cas de non-obtention pour une raison non-imputable au Concessionnaire ou de recours contre les autorisations administratives sollicitées par le Concessionnaire dont l'obtention est nécessaire à la réalisation de l'opération ou de l'une de ses composantes, lorsqu'après analyse il apparaît :
 - qu'ils rendent nécessaire une modification du programme de l'opération,

- ou qu'ils conduisent à retarder la mise en œuvre de l'opération de plus de six (6) mois par rapport au planning prévisionnel mentionné à l'article 1 iii ci-avant et que ce retard est de nature à bouleverser l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement ;
- En cas de recours contre toute délibération ou convention conclue par le Concedant et/ou le Concessionnaire en lien avec la réalisation de l'opération ou de l'une de ses composantes, et qui n'est pas imputable exclusivement au Concessionnaire, lorsqu'après analyse il apparaît :
 - qu'il rend nécessaire une modification du programme des équipements publics et/ou du programme global de construction de l'opération ;
 - ou qu'il conduit à retarder la mise en œuvre de l'opération de plus de six (6) mois par rapport au planning prévisionnel mentionné à l'article 1 iii ci-avant et que ce retard est de nature à bouleverser l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement ;

Les conséquences sur le contrat de concession d'un recours contre la procédure de passation du contrat ou contre le contrat lui-même sont spécifiquement organisées à l'article 34 ci-après ;
- En cas de prescriptions archéologiques ou de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, lorsqu'après analyse il apparaît :
 - Qu'elles rendent nécessaire une modification du programme de l'opération ;
 - Ou qu'elles induisent un surcroît de dépense dans les comptes de l'opération supérieur à 10% du cout du foncier d'assiette du terrain objet des fouilles € ;
 - ou qu'elle conduit à retarder la mise en œuvre de l'opération de plus de six (6) mois par rapport au planning prévisionnel mentionné à l'article 1 iii ci-avant, et que ce retard est de nature à bouleverser l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement ;
- En cas de coûts de dépollution à la charge du concessionnaire d'un montant supérieur à 300 000 € HT ;
- En cas de nécessité de faire évoluer les documents d'urbanisme applicables pour permettre la réalisation de l'opération ou de l'une de ses composantes, entraînant un retard de mise en œuvre de l'opération de plus de six (6) mois par rapport au planning prévisionnel mentionné à l'article 1 iii ci-avant, et que ce retard est de nature à bouleverser l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement;
- En cas de modification du programme de construction ou du programme des équipements publics à la charge de l'aménageur, du fait exclusif du concedant ou d'autres collectivités, y compris reprise d'études, conduisant à diminuer de 5% le montant des recettes de l'opération ou à augmenter de 10% les dépenses de l'opération telles que mentionnées dans le bilan financier prévisionnel ci-annexé ;
- En cas de retard de mise en œuvre de l'opération de plus de six (6) mois par rapport au planning prévisionnel mentionné à l'article 1 iii ci-avant provoqué par :
 - des retards imputables au concedant, notamment en matière de versement des participations au coût des équipements publics, et que ce retard est de nature à bouleverser l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement
- En cas de non-perception de tout ou partie du montant des participations telles que mentionnées dans le bilan financier prévisionnel ci-annexé et visées à l'article 17.1

Lorsque l'un de ces événements survient les Parties procèdent d'un commun accord au réexamen des conditions financières d'exécution de la présente Concession

d'aménagement et arrêtent dans les meilleurs délais les mesures permettant de rétablir l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement.

Ces mesures peuvent notamment porter sur :

- La modification du phasage de l'Opération d'aménagement et/ou des délais contractuellement prévus au titre de la réalisation de l'Opération d'aménagement ;
- Une modification des équipements publics à réaliser ;
- Une modification du programme de construction ;
- La modification du montant de la participation du Concédant au coût de l'Opération d'aménagement.

Une période de cinq mois à compter de la survenance de l'évènement sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien de l'équilibre économique du contrat. Dans les cas où les parties ne parviendraient pas à se mettre d'accord pendant cette période de trois mois, une commission spéciale de conciliation sera constituée conformément aux dispositions de l'article L. 3137-1 du code de la commande publique. Cette commission est composée d'une personne désignée par le concédant, d'une personne désignée par le concessionnaire et d'un expert compétent et indépendant désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du Tribunal administratif compétent. Le coût de l'intervention de l'expert est réparti pour moitié entre le concédant et le concessionnaire.

La mission de cette conciliation est de rapprocher les points de vue du concédant et du concessionnaire de façon à parvenir à un accord sur les mesures permettant de rétablir l'équilibre économique de la présente concession d'aménagement malgré la survenance de l'une ou plusieurs des évènements mentionnés ci-dessus.

Le concédant et le concessionnaire sont tenus de communiquer aux membres de la commission de conciliation tous les documents et tous les éléments d'information utiles qui leur sont demandés. La commission de conciliation, une fois constituée, dispose d'un délai de deux mois pour élaborer un projet d'accord qu'elle soumet aux deux parties.

Si l'une des parties n'accepte pas les conclusions de la commission de conciliation, elle notifie son désaccord à l'autre partie dans un délai d'un mois et en précise les raisons. La partie la plus diligente peut alors saisir le juge administratif.

En cas d'accord des parties sur les conclusions de la commission de conciliation, un avenant au contrat de concession mettant en œuvre les mesures préconisées par la commission de conciliation pour rétablir l'équilibre économique du contrat sera conclu par les parties dans un délai de cinq mois à compter de la communication du projet d'accord.

Il est ici expressément convenu entre les Parties que les incidences résultant de la prescription éventuelle par l'Autorité Environnementale des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) prescrites par la première autorisation au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ne pourra pas donner lieu à modification de la présente Concession d'aménagement par avenant.

Article 29 – Intérêts moratoires

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme de la présente Concession d'aménagement, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

Article 30 - Pénalités

Toute faute lourde du Concessionnaire, qui cause un préjudice au Concédant, engage la responsabilité pécuniaire personnelle du Concessionnaire. Le Concessionnaire

supporte également personnellement les dommages-intérêts dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission, pour la partie de l'indemnité non constitutive d'une dépense utile pour l'Opération d'aménagement

Par ailleurs, sauf en cas de force majeure ou en cas de motif ne résultant pas de la faute ou de la négligence de l'Aménageur, lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent ou ne procède pas aux démarches indiquées dans le tableau ci-dessous, le Concédant pourra, après une mise en demeure restée sans résultat dans un délai de quinze (15) jours, appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. retard dans la transmission du compte rendu à la collectivité locale (Compte Rendu Financier)	100 € / jour
II. Retard dans la remise des équipements et ouvrages publics par rapport au planning approuvé par le Concédant dans le cadre du dernier Comité de Pilotage	1000€/mois
III. Retard dans l'engagement des consultations de promoteurs pour la réalisation des programmes immobiliers prévus au programme global des constructions par rapport au planning approuvé par le Concédant dans le cadre du dernier Comité de Pilotage	1000€/mois

Article 31 – Substitution d'un nouveau concessionnaire

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement de Concessionnaire sans accord exprès et préalable du Concédant est interdit. Tout manquement à cette obligation entraîne la déchéance du Concessionnaire.

La substitution de concessionnaire peut intervenir dans les conditions prévues à l'article R. 3135-6 2° du code de la commande publique.

Dans l'hypothèse où le Concessionnaire se serait porté candidat en groupement à la présente Concession d'aménagement, les membres dudit groupement peuvent constituer entre eux une société de projet ad hoc pour la réalisation de la présente Concession d'aménagement. Un avenant constatera le transfert de la présente Concession d'aménagement à la société ad hoc. Cette autorisation est subordonnée à l'engagement par chacun des membres du groupement d'être entièrement solidaire du respect de ses obligations par la société de projet. La présente disposition vaut clause de réexamen au sens de l'article R. 3135-6 1° du code de la commande publique.

Article 32 – Causes de retard légitime et force majeure

32.1 Cas d'ouverture

Sont susceptibles de constituer des Causes Légitimes de retard, dans les conditions prévues par les stipulations de la présente Concession, les événements suivants :

- La survenance d'un Cas de Force Majeure ou d'un cas d'imprévision ;
- En cas de suspension de l'exécution de la présente Concession d'aménagement ;
- La survenance d'un changement législatif ou réglementaire affectant les conditions de réalisation de sa mission par l'aménageur ;
- Les manquements du concédant ou d'une autre autorité publique ou d'un autre concessionnaire ;
- Le retard dans le versement de la participation prévue à l'article 17 ci-dessus ;
- Les demandes du concédant ou d'une autre autorité publique et/ou les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie de sa mission, non imputables au Concessionnaire ;
- La découverte d'amiante, de plomb ou tout autre substance nécessitant des process de retrait réglementés ou complexes afin de préserver la santé des travailleurs ;
- La découverte de vestiges ou de pollution des terres non identifiées ;
- Les troubles résultant de cataclysme naturel, ou d'inondations ;
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, actes terroristes, émeutes, manifestations violentes ;
- Les intempéries selon la définition de la FFB et d'après les relevés météo de la station météorologique la plus proche qu'elle diffuse ;
- La grève générale ou la grève dans les industries du secteur de ... ; étant précisé qu'une grève interne au Concessionnaire ou à ses cocontractants n'est pas considérée comme une Cause Exonératoire ;
- La pandémie, déclarée par l'OMS et dont le périmètre englobe le périmètre de la concession d'aménagement ;
- L'impossibilité d'accéder au site.

32.2 Constatation des Causes Légitimes

En cas de survenance d'une Cause Légitime, le Concessionnaire transmet au Concédant un mémoire détaillé de l'ensemble des événements mentionnés à l'Article 32.1 constatés.

Le mémoire mentionné au premier alinéa comporte tous les éléments démontrant :

- Que l'évènement en cause a un impact sur une ou plusieurs tâches situées sur le chemin critique pour respecter le planning prévisionnel ; le chemin critique est apprécié au regard du planning figurant en annexe à la présente Concession (Annexe n° 5), ce planning étant, le cas échéant, mis à jour dans chaque compte-rendu visé à l'article 20 ;
- Que le Concessionnaire a pris toutes les dispositions nécessaires et raisonnables pour réduire au maximum l'impact du retard et de ses conséquences financières ;
- Que l'évènement susceptible de donner lieu à Cause Légitime a été porté à la connaissance du Concédant dans les meilleurs délais par le Concessionnaire à compter du Jour où il en a eu connaissance.

Ce mémoire détaille et justifie l'impact potentiel en termes de délais de réalisation, des événements mentionnés à l'Article 32.1.

Le Concédant dispose d'un délai d'un (1) mois pour se prononcer sur les éléments du mémoire.

Il peut accepter ou refuser en tout ou partie les conclusions du mémoire, l'absence de réponse dans ce délai valant refus. En cas d'acceptation partielle ou de refus, le Concessionnaire peut (i) soit prendre acte de l'acceptation partielle ou du refus et renoncer à toute prétention de qualification de Cause Légitime s'agissant des événements n'ayant pas été acceptés, (ii) soit demander un nouvel et dernier examen par le Concédant.

Dans un délai d'un (1) mois à compter de l'éventuelle demande de nouvel examen, le

Concédant procède à ce nouvel et dernier examen et se prononce définitivement sur l'acceptation, l'acceptation partielle ou le refus.

En cas de nouvelle acceptation partielle ou de nouveau refus, les parties s'engagent, si l'une d'entre elles en fait la demande, à s'en remettre à l'avis d'un expert désigné d'un commun accord. A défaut d'accord sur la désignation d'un expert dans un délai d'un (1) mois, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal Administratif de MELUN aux fins de désignation d'un expert par voie judiciaire.

32.3 Conséquences des Causes Légitimes

En cas de survenance d'un événement mentionné à l'Article 32.1 dûment constaté dans les conditions prévues à l'Article 32.2 :

- 1) le planning prévisionnel est reporté d'une durée égale à la période durant laquelle la mission a été effectivement suspendue du fait de la Cause Légitime ;
- 2) Aucune sanction ne peut être appliquée au Concessionnaire.

Article 33 – Recours contre la Concession d'aménagement – Annulation de la Concession d'aménagement

33.1 Dans l'hypothèse d'un recours contre la procédure de passation de la présente Concession d'aménagement, ou la présente Concession d'aménagement, le Concédant en informe sans délai le Concessionnaire, et lui communique l'ensemble des pièces du recours ou déféré.

Les Parties se rencontrent dans un délai de quinze (15) jours à compter de la communication de l'ensemble des pièces du recours pour examiner le caractère sérieux du recours et envisager les conditions de la poursuite de l'exécution de la présente Concession d'aménagement. Cette période de concertation ne pourra pas excéder trois (3) mois.

Pendant la période de concertation, la présente Concession est automatiquement suspendue, sauf accord contraire des Parties.

A l'issue de la période de concertation, le Concessionnaire poursuit l'exécution de la Concession sous réserve de l'entrée en vigueur d'un accord indemnitaire préalable et satisfaisant relatif à la poursuite de la présente Concession d'aménagement purgé de tous recours.

En l'absence d'entrée en vigueur ou de purge d'un tel accord, les stipulations de la Concession sont suspendues pour une durée maximale de trois (3) mois. A l'issue de cette période de trois (3) mois et à défaut d'accord entre les Parties, ces dernières conviennent que la présente Concession d'aménagement sera automatiquement résiliée dans les conditions indemnitaires prévues par l'Article 23.1 (Conditions de résiliation pour motif d'intérêt général). Le Concessionnaire n'aura toutefois droit qu'au remboursement des frais d'aménagement engagés, dûment justifiés, à l'exclusion de toute autre indemnité.

La suspension constitue une Cause Légitime dont les conséquences sont définies l'Article 32.2.

Le Concessionnaire transférera ou engagera les démarches en vue du transfert au bénéficiaire du Concédant ou de toute personne par elle désignée, à titre gracieux, des autorisations administratives dont le transfert est juridiquement envisageable.

A la demande du Concessionnaire, le Concédant attestera, conformément au modèle

figurant en annexe à la présente Concession d'aménagement, au plus tard le 135^{ème} jour suivant la publication de l'avis d'attribution de la présente Concession d'aménagement, qu'à sa meilleure connaissance, la présente Concession d'aménagement n'a pas fait l'objet d'un recours administratif ou contentieux.

33.2 En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la présente Concession d'aménagement par le juge, les stipulations relatives aux conséquences juridiques et financières en cas d'expiration anticipée pour motif d'intérêt général prévues ci-dessus seront applicables.

Article 34 – Interprétation

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les Parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus de la présente Concession d'aménagement.

Article 35 - Notifications

Les notifications au titre de la présente Concession d'aménagement ainsi que les documents annexés, sont adressés par lettre recommandée avec avis de réception postal, aux domiciles fixés ci-dessus.

Toutefois, en cas d'urgence, elles peuvent être remises, par porteur, au siège ou dans les bureaux de l'autre Partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

Article 36 - Domiciliation

Pour l'exécution de la présente Concession d'aménagement, le Concessionnaire élit domicile à ...

Le cas échéant, les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application de la présente Concession d'aménagement sont versées ...

Article 37 – Désignation du représentant du Concédant

Pour l'exécution de la présente Concession d'aménagement, le Concédant désigne le Président ou son représentant pour le représenter et, notamment, pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et remises d'ouvrage qui le concernent ainsi que pour donner les avis sollicités au titre de l'article 14.5 de la concession.

Article 38 – Hiérarchie des documents

Les documents contractuels comprennent :

- La présente Concession d'aménagement
- Les annexes, établies sur la base des documents de la consultation et la proposition du Concessionnaire retenu
- L'offre finale du Concessionnaire

Les annexes ont valeur contractuelle, sauf indication de leur caractère prévisionnel,

indicatif ou provisoire.

Le Concessionnaire déclare par ailleurs avoir une parfaite connaissance des documents qui ont été joints dans le cadre de la consultation ou transmis lors des négociations, et de ceux figurant en annexe à la présente Concession.

Article 39 – Règlement des litiges

Tout litige né entre le Concédant et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de MELUN.

Fait à ...

Le

En exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire

Pour le Concédant

Pièces annexées à la Concession d'aménagement :

Annexe 1 : Foncier et périmètre de projet

Annexe 2 : Bilan prévisionnel d'aménagement et plan de trésorerie

Annexe 3 : Programme global de constructions

Annexe 4 : Programme des équipements publics

Annexe 5 : Planning de l'Opération d'aménagement

Annexe 6 : Offre du candidat

Annexe 7 : Engagements environnementaux



**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

SOMMAIRE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Foncier et périmètre de projet
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel d'aménagement et plan de trésorerie
- Annexe 3 : Programme global de constructions
- Annexe 4 : Programme des équipements publics
- Annexe 5 : Planning de l'Opération d'aménagement
- Annexe 6 : Offre du candidat*
- Annexe 7 : Engagements environnementaux

* En cas d'incohérence de cette annexe avec les différentes annexes, les annexes 1, 2, 3, 4, 5 et 7 prévaudront sur l'annexe 6.



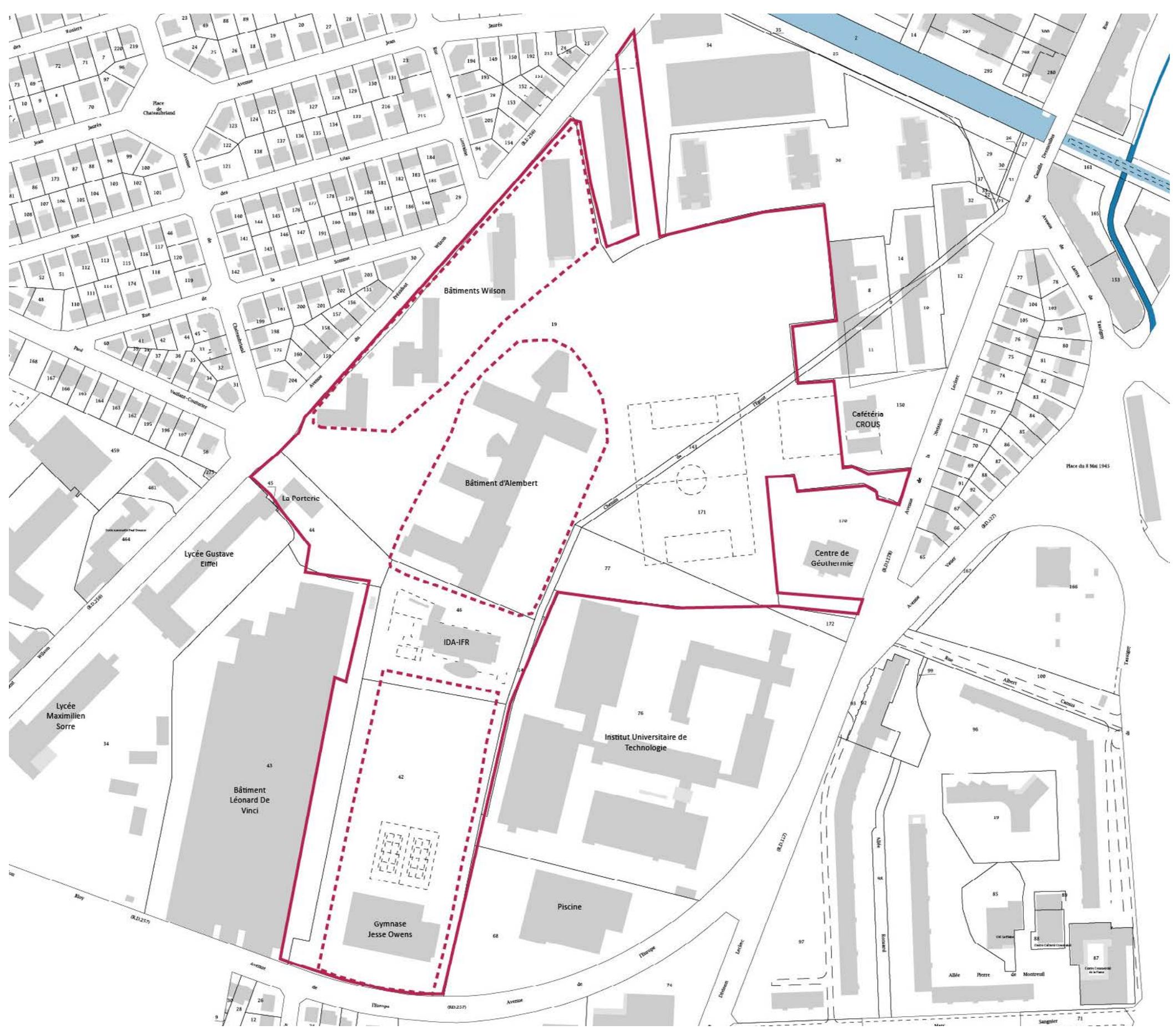
**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

ANNEXE 1 : Foncier et périmètre de projet

CAMPUS CACHAN - PÉRIMÈTRE CONCESSION





**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

Annexe 2 : Bilan prévisionnel d'aménagement et plan de trésorerie

CADRE DE BILAN PREVISIONNEL - CONCESSION D'AMENAGEMENT CAMPUS CACHAN

DEPENSES	Surfaces Quantité		Ratio Prix unitaire Taux	TOTAL € HT	TOTAL € TTC
A FONCIER, MISE EN ETAT				16 024 651	16 124 304
A1 ACQUISITIONS	53 267 m²			15 284 000	15 284 000
A1a Acquisition des parcelles EPPIF	21 784			10 770 500	10 770 500
parcelles IMGP	26 118			10 770 500	10 770 500
parcelles écoles					
A1b Acquisition des parcelles Etat/Région					
- OK 43 en partie	3 385 m²		100,00 €/m²	338 500	338 500
- OK 34 en partie	1 980 m²				
A1c Revalorisation prix pour l'Etat				4 050 000	4 050 000
A1d Clause d'intéressement				125 000	125 000
A2 FRAIS D'ACQUISITION				370 821	408 475
A2a Frais de notaire, etc.		0	2,5%	280 850	300 510
A2b gardiennage securisation				89 971	107 965
A3 IMPÔTS ET TAXES				59 830	59 830
A3a Provision impôts fonciers, taxes				30 000	30 000
A3b Redevance archéologie préventive	53 267		0,56	29 830	29 830
A4 MISE EN ETAT DES SOLS				310 000	372 000
A4a Provision pour démolition, désamiantage, dépollution des sols (hors coût confortement opérations immobilières, hors coût dépollution opérations immobilières) yc MOE -				300 000	360 000
A4b Référé préventif				10 000	12 000
B ETUDES ET AMO			1,9%	520 000	624 000
B1 COORDINATION URBAINE ET PAYSAGERE (au sein de la concession)				100 000	120 000
B2 AMO DEVELOPPEMENT DURABLE				100 000	120 000
B3 HONORAIRES ASSISTANCE JURIDIQUE				30 000	36 000
B4 GEOMETRE (yc foncier)				30 000	36 000
B5 ETUDES DE SOLS (pollution, hydro géotechnique et fondations, plan de gestion et son suivi)				110 000	132 000
B6 BUREAUX D'ETUDES EXPERTISE ENR, ENERGIE				90 000	108 000
B7 AUTRES ETUDES, AVENANTS				60 000	72 000
C Travaux de préfiguration des usages				330 000	396 000
C1 installation ferme urbaine	m²		€/m²	150 000	180 000
porterie	600		300 €/m²	180 000	216 000
C COUTS TRAVAUX ESPACES PUBLICS (yc reprise et renforcement réseaux)				7 575 177	9 090 212
C1 Parvis	6 675		289 €/m²	1 928 971	2 314 765
C2 Prairie	7 030		112 €/m²	787 360	944 832
C3 Espace Boisé Classé	9 781		36 €/m²	353 882	424 659
C4 Cheminement	18 000		209 €/m²	3 754 270	4 505 124
C5 réseaux					
révision			3%	204 735	245 681
TOTAL	41 486		€/m²	7 029 218	8 435 062
Aléas			8,0%	545 959	655 150
D HONORAIRES TECHNIQUES ET DE MAITRISE D'ŒUVRE				708 890	850 668
D1 HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE espaces publics et infrastructures (yc DLE)		Ratio appliqué au coût travaux avec aléas	8,0%	606 014	727 217
D2 AUTRES HONORAIRES TECHNIQUES espaces publics et infrastructures (CT+ SPS + OPC)		Ratio appliqué au coût travaux avec aléas	1,0%	102 876	123 451
E FRAIS GENERAUX				150 000	180 000
E1 Frais divers, gestion, reprographie				50 000	60 000
E2 Communication/concertation				100 000	120 000
F FRAIS FINANCIERS				248 725	248 725
F1 Décomposition frais financiers		Ratio appliqué à l'ensemble des autres dépenses		248 725	248 725
G REMUNERATION CONCESSIONNAIRE				1 274 282	1 513 855
G1 MAITRISE D'OUVRAGE (rémunération, marge)		partie forfaitaire	%	210 000	252 000
		partie variable		1 064 282	1 261 855
ALEAS GENERAUX				250 000	300 000
TOTAL DEPENSES			0,83333	27 081 725	29 327 764

RECETTES	Surfaces Quantité		Ratio Prix unitaire Taux	TOTAL € HT	TOTAL € TTC		
H CESSION DE CHARGES FONCIERES				22 880 000	27 456 000		
CESSION DE CHARGES FONCIERES		nombre logements	Emprise	SP	Charge foncière	Recette	
Activité				0 m²	500 €/m²	-	
Commerces				500 m²	0 €/m²	-	
Logement libre	0			16 000 m²	1 280 €/m²	20 480 000	24 576 000
Logement social				4 000 m²	600 €/m²	2 400 000	2 880 000
Equipement (Porterie)				440 m²	0 €/m²	-	
TOTAL / MOYENNE PRODUITS IMMOBILIERS	0			20 940 m²	1 093 €/m²	22 880 000	27 456 000
I PARTICIPATION VILLE / EPT QUOTE PART EQUIPEMENTS PUBLICS DEPASSANT LE BESOIN DES USAGERS				2 757 055	3 308 467		
parvis			30,0%	1 167 022	1 400 427		
campus			0,0%	-	-		
prairie			30,0%	777 481	932 977		
elc			30,0%	812 552	975 063		
TOTAL RECETTES				25 637 055	30 764 467		
différentiel de TVA					2 881 372		
J RESULTAT APRES PARTICIPATIONS VILLE / EPT EQUIPEMENTS PUBLICS				-1 444 669	-1 444 669		
K PARTICIPATION VILLE / EPT EQUILIBRE OPERATION				1 444 669	1 444 669		
L RESULTAT FINAL				0	0		

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
	-	5 449 534	5 172 809	5 380 479	85 494	17 994	17 994	16 124 305
	-	5 320 333	4 981 833	4 981 833	-	-	-	15 284 000
	-	3 590 167	3 590 167	3 590 167	-	-	-	10 770 500
	-	3 590 167	3 590 167	3 590 167	-	-	-	10 770 500
		338 500						338 500
		1 350 000	1 350 000	1 350 000				4 050 000
		41 667	41 667	41 667				125 000
	-	124 201	115 146	115 146	17 994	17 994	17 994	408 475
	-	106 206	97 152	97 152	-	-	-	300 510
	-	17 994	17 994	17 994	17 994	17 994	17 994	107 965
	-	5 000	39 830	7 500	7 500	-	-	59 830
		5 000	10 000	7 500	7 500			30 000
			29 830					29 830
	-	-	36 000	276 000	60 000	-	-	372 000
			30 000	270 000	60 000			360 000
			6 000	6 000				12 000
	-	224 000	205 000	91 000	47 000	33 000	24 000	624 000
		30 000	48 000	24 000	6 000	6 000	6 000	120 000
		24 000	24 000	18 000	18 000	18 000	18 000	120 000
		15 000	10 000	5 000	3 000	3 000	-	36 000
		15 000	15 000			6 000		36 000
		60 000	20 000	32 000	20 000			132 000
		60 000	48 000					108 000
		20 000	40 000					72 000
	-	-	-	216 000	180 000	-	-	396 000
				216 000	180 000			180 000
	-	-	513 878	1 007 042	4 794 601	2 024 588	750 103	9 090 212
			462 953	231 477	1 620 336	472 416		2 314 765
					472 416	472 416		944 832
					424 659			424 659
				675 769	1 802 050	1 351 537	675 769	4 505 124
								-
	-	-	13 889	27 217	129 584	54 719	20 273	245 681
	-	-	476 842	934 462	4 449 044	1 878 672	696 042	8 435 062
	-	-	37 036	72 580	345 557	145 916	54 061	655 150
	-	181 443	232 734	162 479	114 695	82 845	76 472	850 668
		145 443	218 165	145 443	72 722	72 722	72 722	727 217
		36 000	14 569	17 035	41 973	10 123	3 751	123 451
	-	52 000	32 000	32 000	32 000	16 000	16 000	180 000
		12 000	12 000	12 000	12 000	6 000	6 000	60 000
		40 000	20 000	20 000	20 000	10 000	10 000	120 000
	-	84 695	164 030	-	-	-	-	248 725
		84 695	164 030					248 725
	-	62 602	96 881	680 522	371 622	177 721	124 507	1 513 855
		36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	72 000	252 000
	-	26 602	60 881	644 522	335 622	141 721	52 507	1 261 855
			100 000	100 000	100 000			300 000
	-	6 054 274	6 517 332	7 669 522	5 725 412	2 352 148	1 009 077	29 327 765

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
	-	-	-	27 456 000	-	-	-	27 456 000
Recette		Recette	Recette	Recette	Recette	Recette	Recette	
				24 576 000				24 576 000
				2 880 000				2 880 000
	-	-	-	27 456 000	-	-	-	27 456 000
	-	400 000	827 117	827 117	827 117	427 117	-	3 308 467
		169 314	350 107	350 107	350 107	180 792		1 400 427
		-	-	-	-	-		-
		112 799	233 244	233 244	233 244	120 446		932 977
		117 887	243 766	243 766	243 766	125 879		975 063
	-	400 000	827 117	28 283 117	827 117	427 117	-	30 764 467
					2 881 372			2 881 372
	0	-5 654 274	-5 690 215	20 613 595	-7 779 667	-1 925 031	-1 009 077	-1 444 669
			361 167	361 167	361 167	361 167		1 444 669
	0	-5 654 274	-5 329 048	20 974 762	-7 418 499	-1 563 864	-1 009 077	-0



**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

Annexe 3 : Programme global de constructions

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

Destination	Surface de plancher (m ² sdp)
Logements	20 000
<i>Logements libres</i>	<i>16 000</i>
<i>Logements sociaux</i>	<i>4 000</i>
Locaux à usages commerciaux ou d'activités adaptés au site	500
Equipement privé réhabilité	500
<i>Porterie</i>	<i>500</i>
Total	21 000



**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

Annexe 4 : Programme des équipements publics

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les aménagements et équipements sont réalisés en respectant les normes, DTU et réglementation en vigueur à la date de dépôt de permis de construire ou d'aménagement.

Les équipements publics seront par ailleurs conformes au programme rédigé par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre figurant dans le dossier de consultation ayant permis d'attribuer la présente concession d'aménagement.

Comme le prévoit le traité de concession, les aménagements définitifs seront formalisés dans le cadre de la mise au point des études de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère et feront l'objet d'une validation par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre notamment au stade de l'Avant-Projet.

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

Le traité de concession prévoit la réalisation des espaces publics en infrastructures ci-dessous :

Equipements publics d'infrastructures	Plan de localisation	Surface (m ²)	Traitement pressenti
INCLUS DANS LE PERIMETRE DE CONCESSION			
Cheminements publics	1	18 000 m ²	Allées principales en béton qualitatif, bordées de chaînettes pavées grès de part et d'autre Allées secondaires en stabilisé
			Allées bordées de pelouses, bosquets et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Bancs, mobiliers sportifs, éclairage
<i>dont parking paysager</i>	1bis	<i>dont 6 500 m²</i>	Voies en enrobé drainant
			Places de stationnement en pavés enherbés
			Pelouses, bosquets et arbres tiges (dont platanes conservés) Protection des troncs, contrôle d'accès véhicules, éclairage
Parvis	2	6 675 m ²	Place en pavés grès
			Pelouses, arbres en cépées et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Vélos : arceaux, station de réparation box sécurisé pour 50 vélos
			Bancs, mobilier d'exposition sciences et arts, éclairage, contrôle d'accès véhicules
Clairière	3	7 030 m ²	Pelouse, arbres en cépées et arbres tiges (dont arbres fruitiers) Ferme urbaine : espaces de maraichages, 4 serres, terrasses Bancs, arceaux vélos, aire de jeux, mobiliers sportifs, arbres en cépées et arbres tiges
Espace boisé classé	4	9 781 m ²	Intervention légère : défrichage et sente en stabilisé

PLAN DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS





**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

Annexe 5 : Planning de l'Opération d'aménagement

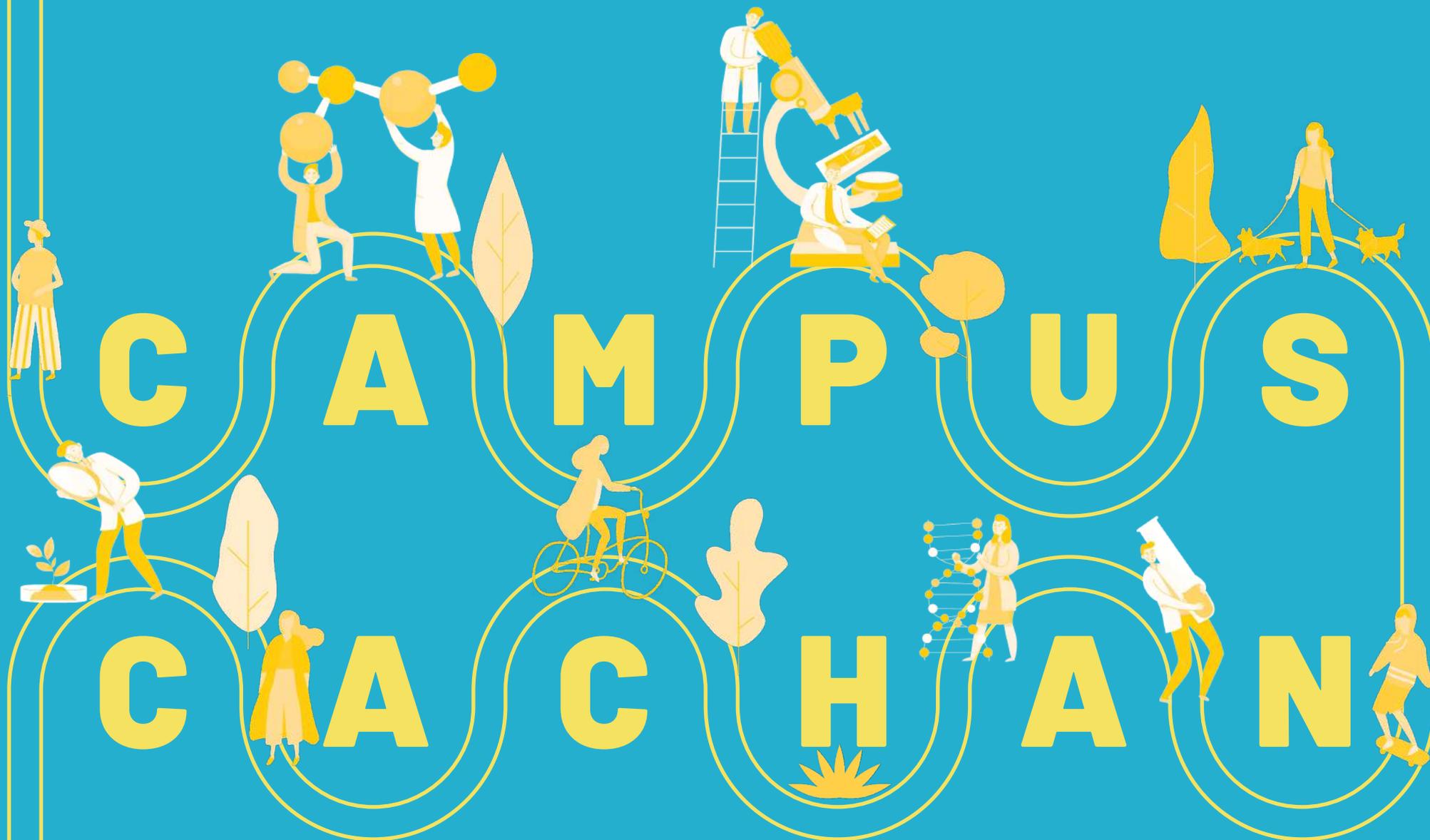


**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

Annexe 6 : Offre du candidat



CONSULTATION AMÉNAGEUR
MÉMOIRE D'ORIENTATION ET DE FAISABILITÉ DU PROJET



01 | NOTE PROGRAMMATIQUE

CAMPUS CACHAN : UN NOUVEL ÉQUIPEMENT À CO-CONSTRUIRE AVEC LES HABITANTS

Alors que le monde vit un moment unique dans son histoire, la société française est traversée par de profondes interrogations quant à sa façon d'habiter la ville. Le confinement a fait surgir, particulièrement en Ile-de-France, les questions liées au manque d'espace de nos habitations, à la disparition de la nature au profit de la ville, et plus que jamais à l'avenir de la planète. Notre façon d'aménager et de vivre la ville est désormais au cœur des préoccupations, à tel point que de nombreux urbains font aujourd'hui le choix de quitter la ville pour la campagne. Cette tendance existait déjà avant le confinement, elle est renforcée aujourd'hui et on ne peut pas les ignorer quand on aménage l'espace urbain.

En 2019 déjà, les 3000 participants à la démarche d'écoute « Parlons ensemble de Cachan », avaient dressé le portrait d'une ville tiraillée entre sa volonté de conserver son cadre de vie, son identité, et le fait d'accueillir toujours plus d'habitants. S'était dessinée l'image d'une ville, qui, malgré tous ses avantages, sa

proximité de Paris, son cadre agréable et sa population jeune, peine à trouver son équilibre, en particulier parce que l'aménagement de son espace public manque de cohérence. Ce diagnostic établi par les habitants avait conduit la municipalité à mettre en place la Charte « Construire la ville durablement à Cachan ».

C'est dans ce contexte que Cachan va vivre une transformation majeure dans son histoire, avec le départ de l'École Normale Supérieure. En parvenant à faire venir l'EPF et l'ECAM sur son territoire, le volontarisme de la Ville de Cachan a permis de réaffirmer la vocation universitaire du site. L'enjeu consiste maintenant à réinventer toute une partie de la ville. La restructuration du site de l'ancien Campus de l'ENS Cachan fait l'objet d'une consultation pour en imaginer l'aménagement et Sadev 94, en tant qu'aménageur de référence du Val-de-Marne a la volonté d'entamer une réflexion, avec les acteurs du site existants ainsi qu'avec les habitants de Cachan, pour imaginer un

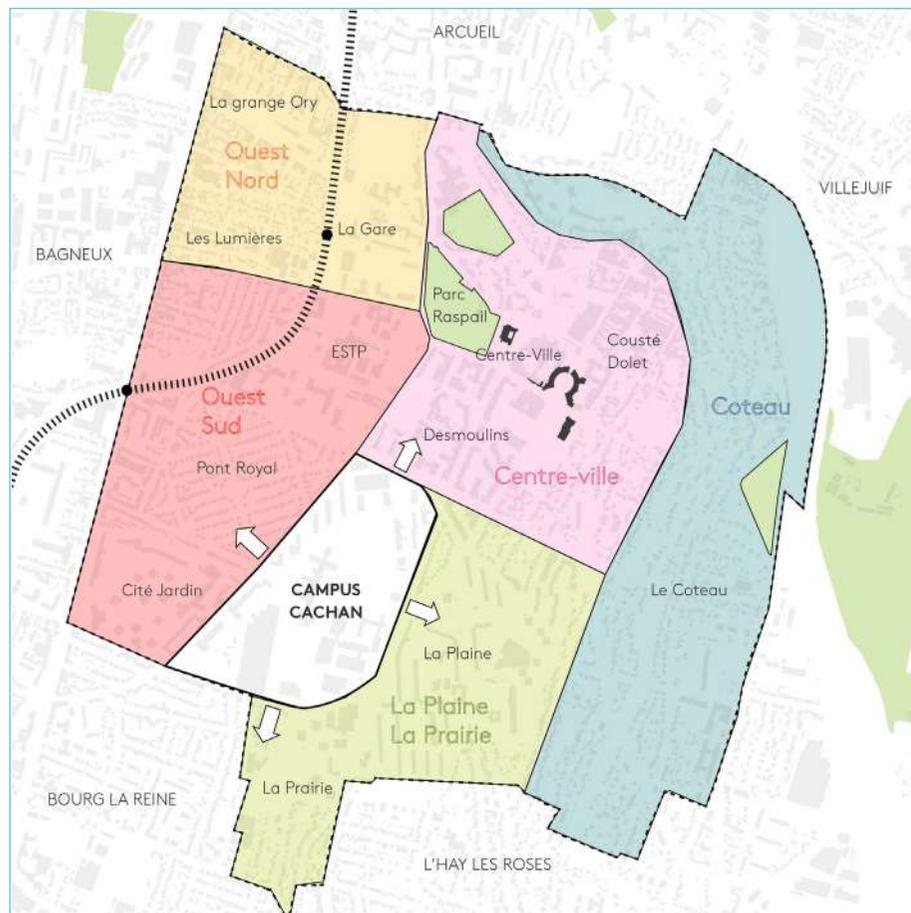
projet répondant à leurs aspirations et aux besoins de la Ville. Cette démarche innovante, initiée dès à présent par un travail d'enquête audiovisuelle qualitative auprès de 30 Cachanais, nous a permis de nous nourrir des enjeux sociétaux auquel le projet doit répondre, et de faire en sorte qu'il s'intègre dans le projet de ville. Cette écoute des usagers et des habitants a vocation à perdurer en phase

opérationnelle, afin que notre projet s'inscrive dans cette dynamique de campus, en co-production continue avec ses différentes parties prenantes et avec la ville. **Le projet défini dans le cadre de la présente offre pourra ainsi être amené à évoluer et à s'enrichir des échanges avec la Ville et de ses usagers une fois l'aménageur désigné.** Tel est l'objectif de notre projet.



Présentation par Madame la Maire auprès des Cachais des 30 engagements issus de la démarche Parlons ensemble de Cachan

UN ÎLOT AU CŒUR DE LA VILLE, POUR TOUS LES CACHANAIS



Un super équipement au bénéfice de tous les quartiers

Le Campus Cachan s'étend sur près de 22 ha au cœur de la ville. Avec le départ de l'ENS, ce sont 12 ha au sein du site qui sont appelés à se transformer, devenant le catalyseur d'une transformation plus globale à l'échelle du campus tout entier et de son repositionnement dans la ville. En effet, la superficie du campus et sa programmation exceptionnelle appellent à appréhender le site à l'échelle de la ville tout entière et même au-delà car il constitue un maillon clé du territoire sud francilien.

Composée de cinq grands quartiers, Cachan se lit et se vit en réalité à une échelle plus fine. Ses quartiers se sont constitués au fil du temps à travers une succession d'opérations d'urbanisme de grandes dimensions, comme le lotissement Pont Royal après la première guerre mondiale, le secteur de la Plaine, de la Prairie ou de la Cité Jardin, typiques des opérations d'aménagement d'ensemble des années 1970, ou encore à partir des années 1980, le renouvellement urbain du centre-ville. La voie ferrée, le

dénivelé et les vastes emprises comme celles de l'ESTP ou du Campus Cachan créent des coupures dans la ville qui tendent à isoler les secteurs les uns des autres. Aussi, ces cinq grands quartiers recoupent-ils des entités urbaines plus fines, ayant chacune leur identité propre et dialoguant plus ou moins avec les autres.

Qu'il s'agisse de sa taille, 23 ha, ou de sa fréquentation, 6 500 occupants à terme, le Campus Cachan se positionne à l'échelle d'un quartier de la ville. Néanmoins, et c'est là toute la force du lieu, le campus est à l'interface de secteurs très divers tout en n'appartenant à aucun d'entre eux. Son réaménagement constitue une opportunité rare de créer une plus-value à l'échelle de la ville, bénéficiant à l'ensemble des quartiers et créant du lien entre eux. Aussi, plutôt que de penser le campus comme un nouveau quartier de la ville, il nous apparaît pertinent de le penser comme un nouvel équipement urbain d'ampleur, au bénéfice de tout Cachan.

L'ÉCOUTE DES HABITANTS ET DES USAGERS AU FONDEMENT DU PROJET

L'écoute des habitants de Cachan et des usagers du site est au fondement de nos propositions et sera la base du projet dans son développement à venir. La réussite de l'ouverture d'un tel site dans la ville passera essentiellement par sa bonne appropriation à la fois par les Cachanais et par les usagers des écoles qui viendront investir le campus.

Aussi il nous apparaît fondamental que le projet se co-construise avec ceux qui le pratiqueront. C'est pourquoi nous avons initié notre démarche en écoutant des Cachanais nous parler de leur perception du campus, de leurs envies, de leurs références. Ces propositions constituent la base des intentions. Notre souhait est de continuer de développer le projet dans cet esprit, appelant un public large à participer à sa fabrique.

Nous avons réalisé une enquête audiovisuelle qualitative auprès de 30 Cachanais. Certains habitent ou travaillent à proximité du campus de l'ENS et d'autres ne sont pas directement riverains mais intéressés à s'exprimer sur ce que l'aménagement de ce site peut apporter à la ville. Nous avons veillé à constituer un panel représentatif de la population avec une répartition pertinente par quartiers, par âges, sexes et professions, qu'ils soient usagers actuels ou futurs du campus. Cette enquête s'inscrit et ap-

profondit les démarches de concertation déjà engagées par la Ville sur un panel plus élargi.

Cette enquête a été faite sur la base d'un questionnaire permettant, au travers de questions ouvertes, aux interviewés de s'exprimer sur les grands enjeux liés au réaménagement du site de l'ENS. Nous avons ainsi exploré :

- La vision qu'ont les Cachanais du site aujourd'hui,
- Ce que son réaménagement pourrait changer pour la ville, pour son avenir. A quoi devra servir ce site, quel sera son rôle pour la ville.
- Les conditions grâce auxquelles ce projet pourra réussir
- La manière dont les habitants perçoivent le chantier à venir, comment rendre ces cinq années de travaux acceptables et ce qu'on pourrait imaginer d'innovant autour de ce chantier.

Accéder au compte rendu d'enquête :



« C'est comme une ville dans une ville. L'emprise est tellement grande. »

« La priorité : ouvrir le campus sur le reste de la ville, rendre les lieux du campus plus accessibles aux habitants de Cachan. »

« Qu'il n'y ait plus de différences entre le centre-ville et les zones écartés, que ça raccroche tout ensemble. »

« Dynamiser Cachan. »

« Une agora, un forum, des lieux de rencontres, des places à dimensions humaines qui permettent de se retrouver »

« Avoir un lieu qui crée du lien entre les habitants, où ils peuvent se retrouver sans être catégorisés d'un quartier ou d'un autre »

LE SUPER ÉQUIPEMENT : UN CAMPUS SCIENTIFIQUE, SPORTIF ET CULTIVÉ



SCIENCES



SPORT



CULTURES

L'écoute des habitants a révélé de nombreux souhaits, références ou idées pour réaménager le site et, de manière générale, une véritable ambition pour que sa transformation se fasse avec et pour ses futurs usagers. Parmi toutes les pistes évoquées, trois grandes dimensions programmatiques ressortent et deviennent les points d'ancrage du projet :

- **Le campus scientifique :**

En s'appuyant sur le rayonnement des écoles existantes et futures de la ville. Celles-ci inscrivent le campus à l'échelle territoriale comme un mailon fort de la Vallée Scientifique de la Bièvre et qui lui confèrent une identité spécifique, source d'une grande fierté pour les Cachanais.

- **Le campus sportif :**

En affirmant une vocation existant par la présence de la piscine, du gymnase et du complexe Léo Lagrange à proximité, la déployant dans l'ensemble des espaces publics afin qu'ils soient le support d'un nouveau terrain de sport à ciel ouvert.

- **Le campus cultivé et durable :**

En profitant de l'engagement d'acteurs locaux pour promouvoir les circuits courts, l'agriculture urbaine de proximité, biologique et expérimentale, dans une optique à la fois productive et pédagogique.

Nous proposons que ces trois axes programmatiques se matérialisent dans trois lieux emblématiques du campus. Ces trois lieux – la place de la Porterie à l'entrée Ouest du campus, la Grande Clairière entre l'EBC et les futures résidences, et le Parvis des Sports, entre le gymnase Jesse Owens et l'éventuel centre aquatique à venir – permettront d'activer l'ouest, l'est et le sud du campus pour y maximiser les usages. Au-delà de ces trois lieux emblématiques, l'ambition est que leur programmation – sciences, sport et cultures – innervent le campus par leur déclinaison sur l'ensemble des espaces publics. Ces trois axes programmatiques deviendront ainsi des invitations à tisser des liens entre les acteurs du campus ainsi qu'avec le reste de la ville pour donner toute son ampleur au site et qu'il puisse être identifié comme un nouvel équipement rayonnant de Cachan.

La place de la Porterie deviendra le lieu révélateur de l'identité scientifique du campus. Parvis d'accès à la plupart des écoles ainsi qu'au lycée, elle sera un lieu d'accueil et de regroupement

intense pour les étudiants du campus. Le bâtiment de la Porterie ouvre le champ des possibles pour accompagner cette identité scientifique et croiser les publics. A l'interface entre le campus et la ville, elle rassemble les riverains Cachanais, les étudiants du campus et les futurs habitants du quartier. Elle pourrait ainsi devenir l'antenne d'un musée reconnu comme la cité des sciences, le palais de la découverte ou l'exploradôme de Vitry, devenir le point d'accueil d'une université populaire qui fonctionnerait en lien avec l'amphithéâtre du bâtiment D'Alembert, accueillir un projet partagé avec les écoles du site, s'associer à une association qui promeut la diffusion de la science auprès du grand public, tout en proposant un point de restauration à destination des étudiants et habitants des quartiers voisins.

Sadev 94 initiera une démarche d'urbanisme transitoire durant laquelle la programmation définitive du lieu sera décidée, en association avec la Ville et dans un partenariat à imaginer avec la coopérative Base Commune. Sadev 94 souhaite porter une démarche d'urbanisme transitoire ayant pour objet ce bâtiment clé du site, à l'interface entre le campus et la ville. Un budget prévu dans le bilan d'aménagement permet sa sécurisation et son curage en vue d'une occupation temporaire portée par l'aménageur de 2021 à fin 2022. Cette phase de préfiguration du bâtiment verra

se mettre en place un lieu de rencontre ouvert à destination des étudiants arrivés sur site au cours des rentrées 2021 et 2022, des riverains cachanais et des usagers : événements conviviaux ou associatifs, dans une programmation à définir en concertation avec la Ville par l'aménageur ou avec l'appui de collectifs spécialisés. Lieu repère durant la phase chantier, le bâtiment de la Porterie sera enfin utilisé pour donner à voir le projet urbain, échanger autour du projet et se rencontrer notamment par des événements (ateliers de concertation et co-conception, permanences de l'aménageur, etc.).

À l'issue de ces deux années de préfiguration, nous envisageons la possibilité de céder le bâtiment à un opérateur qui pourrait être la coopérative Base Commune, dans le cadre d'un partenariat qui reste à imaginer et dans la définition duquel la Ville sera étroitement associée. Ainsi, nous soumettrons pour validation à la Ville et à l'EPT :

- le projet architectural de rénovation du bâtiment,
- sa programmation, qui pourrait intégrer un rez-de-chaussée actif, des espaces de convivialité et d'échanges autour du projet et une offre de bar-restauration.

La Grande Clairière deviendra le lieu emblématique du campus cultivé. Profitant de son exposition très ensoleillée et du vaste espace disponible, nous proposons que la Grande Clairière accueille

un projet d'agriculture urbaine. Il pourrait être conçu, réalisé et géré par un acteur local implanté à quelques centaines de mètres du campus : Cultures en Ville, entreprise d'agriculture urbaine qui exploite notamment déjà une ferme de 1500 m² à Paris. Répondant à une forte demande exprimée, la ferme urbaine serait à la fois productive avec la possibilité de vendre une cinquantaine de paniers hebdomadaires, pédagogique avec l'organisation d'animations ou de formations, notamment à destination des groupes scolaires du quartier, et expérimentale avec les partenariats noués avec AgroParisTech et l'INRAE. **Dans un premier échange, Cultures en Ville a identifié une surface agricole utile potentielle de 1 000 m² sur le site de la Grande Clairière, ce qui correspondrait à une ferme d'une emprise totale de 2 500 m². Ce programme et son dimensionnement, dont nous avons pris l'initiative, est à confirmer et à affiner auprès de la Ville et de l'EPT. Un budget a été prévu au bilan aménageur et les postes correspondants pourraient évoluer sans incidence sur l'équilibre global.** Là encore, l'objectif sera de créer des liens à travers un lieu qui fédère et puisse s'adresser à la fois aux étudiants et aux habitants de Cachan. Les RDC de l'opération de logements accueilleront des locaux associatifs ou dédiés à l'économie sociale et solidaire. Pouvant accueillir un lieu de vente et d'animation de la ferme, ils s'ouvriront sur la clairière et contribueront à son animation.

Enfin, le parvis des sports vient consacrer la vocation sportive du campus.

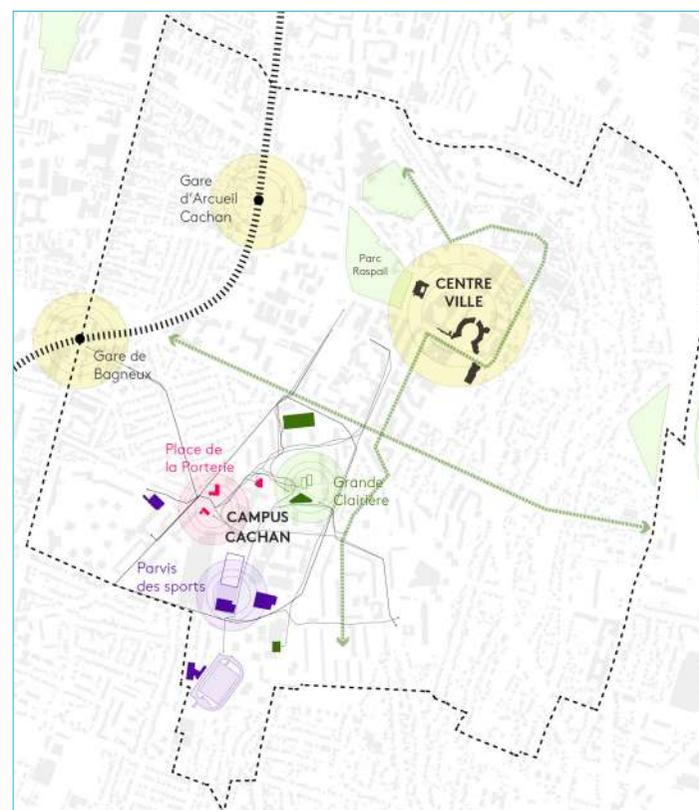
Si l'implantation d'un futur centre aquatique n'est pas encore actée, il nous semble que ce programme serait très adapté au lieu. Apportant au Sud du campus un équipement de rayonnement intercommunal, il participerait fortement de son identité et de son ouverture. D'une part, son programme s'adresse à la fois aux écoles et aux habitants de Cachan. D'autre part, il crée un lien fort avec le complexe Leo Lagrange vaste pôle sportif de la ville. Le parvis des sports pourrait ainsi à la fois donner accès à l'équipement et devenir le point de départ d'un parcours sportif qui se déploierait dans l'ensemble des espaces publics du campus. En effet, en complément des grands équipements, le campus permettra une pratique sportive gratuite et libre au sein de l'ensemble du site qui pourrait en outre se poursuivre côté Nord aux travers des deux grandes promenades inter-quartier de la ville. Parcours de santé, pelouses permettant les jeux de ballons, allées offrant autant d'itinéraires pour le jogging ou la marche à pieds : tous les espaces publics seront conçus en alliant intelligence de projet et économie de moyen pour être dédiés à la pratique sportive et créer du lien entre étudiants et habitants de tous âges.

Sciences, sport et agricultures sont trois thématiques qui se mettront en

relation et innervent le campus de manière interdépendante. On imagine ainsi les liens qui pourront se développer entre la ferme urbaine et l'universitaire populaire, notamment par des conférences sur différents enjeux du vivants ou la mise à disposition de la ferme comme support de démonstration et d'apprentissage. On imagine également l'organisation d'ateliers al-

liant les thèmes santé/sport/alimentation, ou encore par la mise lien entre la ferme et le sport par le fait que celle-ci soit ouverte à la déambulation et pourquoi pas puisse mettre à disposition ses terrasses pour des cours de sport. Ces orientations programmatiques sont des pistes émanant de notre analyse et des retours des habitants issus de l'enquête audiovisuelle. Tout

l'objectif sera de travailler ces programmes, leur dimensionnement et de mobiliser des porteurs de projets locaux de manière concertée, en associant la ville, les acteurs du site et les Cachanais. Plutôt que de « remplir le vide » en mobilisant dès à présent des porteurs de projets sans lien avec le territoire, il nous paraît plus pertinent d'ouvrir le champ des possibles pour véritablement co-construire le campus.



Sciences, sport et agriculture se relient pour créer un nouveau lieu de vie à Cachan

DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, DANS LE RESPECT DE LA CHARTE CONSTRUIRE LA VILLE DURABLEMENT À CACHAN



Le campus accueillera environ 310 logements. L'implantation de nouvelles résidences dans le campus permettra de diversifier les usages sur le site en accueillant des logements familiaux en complément des 1 200 logements étudiants existants gérés par le CROUS. L'arrivée de logements familiaux est un acte fort qui ancre la volonté de faire du Campus Cachan un lieu ouvert, habité par les Cachanais et pratiqué à chaque moment de la semaine et de l'année.

Les 310 logements prendront place dans trois résidences au cœur du site, offrant un habitat particulièrement qualitatif, dans un cadre calme et paysagé. Cette recherche d'une grande qualité d'habitat a guidé le projet, dans le respect de la charte « **Construire la ville durablement à Cachan** ». C'est pourquoi nous avons pris le parti de faire évoluer le plan masse



proposé dans le cahier des charges qui, du fait de la longueur et de l'épaisseur des bâtiments, ne permettait pas de répondre à tous les points de la charte, induisant notamment beaucoup de logements mono-orientés et des logements trop petits. **Il s'agit d'une première évolution que nous pensons bénéfique pour le projet. Elle fera l'objet de moments d'échanges supplémentaires avec la Ville et l'EPT, une fois désigné aménageur, et pourrait donc être amenée à évoluer de nouveau.**

Ainsi, si les fondamentaux du projet sont conservés, notamment l'affirmation d'allées publiques piétonnes, l'intégration des bâtiments dans le parc et le maintien de transparences à travers les îlots, nous proposons un plan masse différent. Celui-ci permet de rompre avec le côté systématique des 3 barres du plan

Nous proposons :

- Un habitat à taille humaine avec un maximum de 5 logements par palier
- Des circulations verticales éclairées naturellement
- Des logements quasiment tous traversants ou à double orientation
- Des prolongements extérieurs pour tous les logements : jardins privés au RDC, balcons filants sur la Grande Clairière ou loggias généreuses
- Des surfaces minimales garanties pour chaque logement : 29m² pour les T1, 43m² pour les T2, 60m² pour les T3, 78m² pour les T4 et 96m² pour les T5.
- Des typologies respectant les préconisations de la charte :
 - 80% de logements en accession avec un maximum de 30% de T1 et T2 et un minimum de 10% de T5
 - 20% de logements sociaux avec la répartition suivante : 40% de T1 et T2, 35% de T3, 20% de T4 et 5% de T5
- Logements disposant de pièce en plus (d'alcôves 7 à 8 m² éclairée naturellement) : bureau pour le télétravail, salle de jeu, chambre supplémentaire si la famille s'agrandit ou s'il faut accueillir un parent isolé.
- Surfaces extérieures offrant la possibilité d'être transformées par l'acquéreur après livraison.

précédent, d'y insuffler davantage de porosité et une diversité de situations. Par ailleurs, le campus a vocation à être piéton et paysagé. Ainsi, le stationnement de l'ensemble des logements sera regroupé sous la résidence Sud. Son emprise sera limitée et son accès se fera côté Sud, mutualisé avec celui de la géothermie pour libérer toutes les allées attenantes à la Grande Clairière de la présence de la voiture. En complément, nous souhaitons mettre en place une politique très volontariste en faveur du vélo. **Les RDC accueilleront des locaux vélos**

largement dimensionnés, avec l'objectif de pouvoir accueillir deux vélos par logement et d'y prévoir des emplacements réservés pour le stationnement de vélos cargos. Eclairés naturellement, positionnés proximité immédiate des halls, les locaux vélos pourront être ouverts sur ces derniers afin de devenir des lieux de vie collectifs à l'échelle des résidences.

UNE GESTION DU STATIONNEMENT OPTIMISÉE À L'ÉCHELLE DU SITE



-  Parking public paysager environ 120 places
-  Parking logements environ 205 places
-  Parking sur parcelle école environ 15 places
-  Parking autre acteur du campus (Crous, Lycée, IUT)

Un campus où la présence de la voiture est limitée au bénéfice des modes doux nécessite une gestion du stationnement pensée à l'échelle du campus, qui permette de répondre aux besoins de ses occupants actuels et à venir, qu'il s'agisse des habitants ou des futurs usagers des écoles. Un parking souterrain de 208 places, réparties sur un seul niveau, viendra desservir les immeubles de logements et les activités en rez-dechaussée, à hauteur des normes du PLU. Ce parking sera à usage foisonné pour permettre de contribuer à la desserte en stationnement des écoles du campus. Pour cela pourrait être créée une AFUL de gestion spécifique au parking, dont les statuts en garantiront le caractère mutualisé et foisonné. Selon notre analyse, il s'agit de la solution

la plus économiquement avantageuse et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet. Notre bilan est structuré selon cette hypothèse. Tous les propriétaires de places de stationnement seraient automatiquement membres de cette AFUL et devraient s'inscrire dans le principe de foisonnement et d'usage partagé des places. L'AFUL garantirait aux propriétaires de places le fait de trouver au moins un emplacement libre dans le parking, 24h/24 et 7j/7. En complément, elle pourrait commercialiser des abonnements auprès des écoles. Elle recourrait au savoir-faire d'un opérateur spécialisé pour garantir le bon fonctionnement du foisonnement et maximiser l'usage partagé des places. Pour la définition des modèles possibles,

nous avons eu un premier échange avec l'exploitant Zenpark qui pourrait nous accompagner dans la recherche de solution innovante permettant de gérer intelligemment les places à travers la mutualisation des capacités construites dans le cadre de l'opération immobilière de logements. Zenpark envisage deux modèles possibles :

- **La vente de droits d'usage à chaque acquéreur,**
- **La vente en pleine propriété des places, assorties d'un mandat de gestion. Ce serait alors près de 230 places qui pourraient être proposées aux écoles.**

À ce stade, il est envisagé que 50 abonnements puissent être distribués aux écoles, à un prix de 60 € TTC/mois, en cohérence avec les tarifs pratiqués dans les parkings publics du centre-ville de Gachan. Cela permettra de générer une recette pour l'AFUL qui permettra de couvrir la rémunération de l'opérateur spécialisé mais également de diminuer de manière sensible les coûts de gestion du parking pour les propriétaires de places.

Pour mettre en œuvre ce principe de fonctionnement, deux types de montages peuvent être envisagés. Le premier consiste à ce que le promoteur valorise auprès des acquéreurs des logements, un ou plusieurs droits de stationnement au sein du parking

mutualisé. Chaque acquéreur verse donc un montant correspondant au lot principal auquel s'ajoute le montant du (des) droit(s) de stationnement au sein du parking mutualisé, a priori valorisé au prix d'une place en pleine propriété. Le promoteur cède ensuite la pleine propriété de l'ensemble du parc de stationnement à l'euro symbolique à une Association en Syndicat Libre (ou à l'organe juridique mis en place qui réunit l'ensemble des acquéreurs de droits à stationner). L'ASL ou autre recourt au savoir-faire d'un opérateur spécialisé de parkings partagés, comme Zenpark par exemple, pour garantir le bon fonctionnement du foisonnement et maximiser l'usage partagé des places. Dans le cadre d'un contrat signé avec l'ASL ou autre, l'opérateur exploite et entretient l'ensemble du parc de stationnement : maintenance des équipements, gestion des accès, support client 24h/7j, gestion de la mutualisation, etc. Le second montage est celui de la copropriété. Le promoteur commercialise les places en pleine propriété auprès des acquéreurs. De façon simultanée à la signature de l'acte de vente, ceux-ci signent un mandat de gestion foisonnée de leur(s) place(s) au profit de l'opérateur spécialisé. L'opérateur signe également en parallèle un contrat de gestion des accès avec la copropriété et se voit confier la gestion globale des places. Les revenus générés par la mutualisation sont reversés par l'intermédiaire du syndicat de

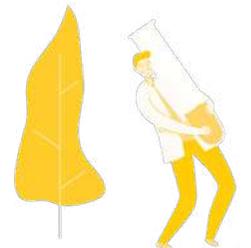
copropriété (ou de l'organe juridique de gestion mis en place).

Dans les deux cas, tous les propriétaires de places de stationnement doivent s'inscrire dans le principe de foisonnement et d'usage partagé des places. Le montage garantit d'une part le caractère mutualisé et foisonné du parking, et d'autre part, pour les propriétaires de places, le fait de trouver au moins un emplacement libre dans le parking, 24h/24 et 7j/7. A ce stade, il est envisagé que 50 à 60 abonnements puissent être distribués aux écoles, à un prix de 60 € TTC/mois, en cohérence avec les tarifs pratiqués dans les parkings publics du centre-ville de Cachan. La recette générée couvrira la rémunération de l'opérateur spécialisé et viendra également diminuer de manière sensible les coûts de gestion du parking pour les propriétaires des logements.

Ce dispositif s'inscrira dans un schéma plus global de stationnement mutualisé à l'échelle du campus, de façon à répondre au mieux aux besoins des écoles. Un dispositif similaire peut être envisagé pour mutualiser le parking de surface des résidences du CROUS, qui présente une disponibilité d'environ 80 places en journée, ce qui, avec le foisonnement, représente un potentiel d'une centaine d'abonnements distribués Zenpark pourrait également être exploitant des places

vacantes parmi les capacités déjà existantes. S'agissant du parking paysager au sud du site, nous proposons de mettre en place un dispositif de gestion d'accès pour en faire un véritable parking public ; des abonnements pourraient alors être proposés aux écoles, de l'ordre d'une centaine également, tout en conservant un nombre de places suffisant pour assurer la desserte des visiteurs du quartier, des équipements publics notamment.

Ce serait alors près de 250 abonnements qui pourraient être distribués aux écoles. Nous serons également attentif à proposer des places de parkings provisoires aux écoles dans l'attente de la construction des immeubles de logements.



CONSTRUCTIBILITÉ PROPOSÉE POUR CHAQUE LOT



Espace public

Espace privé

1. ECAM - EPMI

2. EPF

3. Advacity

4. Futur équipement public

5. Gymnase Jesse Owens

6. Porterie

7a. Logements Parcelle 1

7b. Logements Parcelle 2

7c. Logements Parcelle 3

Appellation	N° plan	Emprise parcelle	Programme	SDP
INCLUS DANS LE PERIMETRE DE CONCESSION				
Parcelle 1	7a	1 310 m ²	Logements Commerces ou activités	2970 m ² 120 m ²
Parcelle 2	7b	1 285 m ²	Logements Commerces ou activités	3 200 m ² 380 m ²
Parcelle 3	7c	7 465 m ²	Logements	13 830 m ²
Parcelle Porterie	6	535 m ²	Programmation à définir	440 m ²
INCLUS EN OPTION DANS LE PERIMETRE DE CONCESSION				
Parcelle Aivacity	3	3 755 m ²	École	3 850 m ²

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Mise à jour offre finale

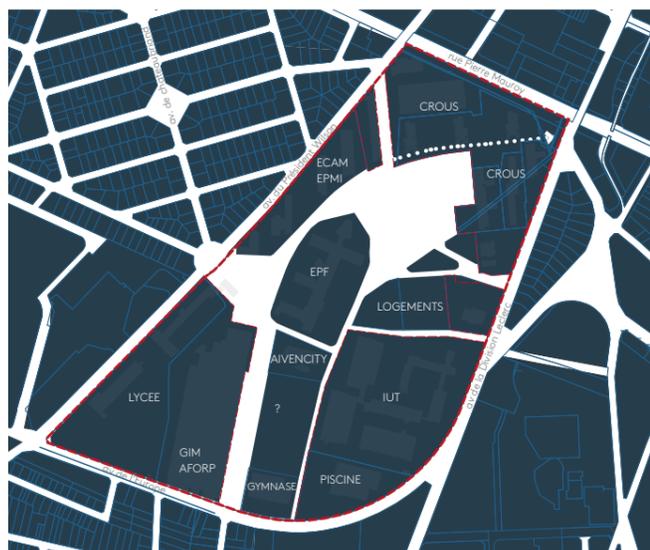
- 1 Cheminements publics
- 2 La place de la Porterie
- 3 La Grande Clairière
- 4 Le parking paysager
- 5 L'Espace Boisé Classé

Appellation	Reperage au plan	Emprise prévisionnelle, en m ²	Traitement pressenti
INCLUS DANS LE PERIMETRE DE CONCESSION			
CHEMINEMENTS PUBLICS	1	18 000 m ²	Allées principales en béton qualitatif, bordées de chainettes pavées grès de part et d'autre. Allées secondaires en stabilisé Allées bordées de pelouses, bosquets et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Bancs, mobiliers sportifs, éclairage
dont parking paysager	1bis	dont 6500 m ²	Voies en enrobé drainant Places de stationnement en pavés enherbés Pelouses, bosquets et arbres tiges (dont platanes conservés) Protection des troncs, contrôle d'accès véhicules, éclairage
PARVIS	2	6 675 m ²	Place en pavés grès Pelouses, arbres en cépées et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Vélos : arceaux, station de réparation box sécurisé pour 50 vélos Bancs, mobilier d'exposition sciences et arts, éclairage, contrôle d'accès véhicules
CLAIRIERE	3	7 030 m ²	Pelouse, arbres en cépées et arbres tiges (dont arbres fruitiers) Ferme urbaine : espaces de maraichages, 4 serres, terrasses Bancs, arceaux vélos, aire de jeux, mobiliers sportifs, arbres en cépées et arbres tiges
ESPACE BOISE CLASSE	4	9781 m ²	Intervention légère : défrichage et sente en stabilisé
HORS BILAN D'AMENAGEMENT (MO OPERATEUR IMMOBILIER)			
ESPACES INTERNES IMGP	4	3000 m ²	Allées principales en béton qualitatif, bordées de chainettes pavées grès de part et d'autre

Mise à jour offre finale

02 | NOTE DE FAISABILITÉ ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES

UNE PIÈCE URBAINE QUI S'OUVRE ET QUI SE CONNECTE À LA VILLE



L'espace public entre dans le campus



Des liens tissés entre les quartiers

Le Campus Cachan occupe une position centrale dans la ville. Situé en son point bas, dans la vallée de la Bièvres, il est longé sur trois de ses côtés par des voies départementales structurantes et largement empruntées par les habitants de Cachan et des communes alentours. Dans le prolongement direct de la rue Camille Desmoulins, il se situe à moins de dix minutes à pieds de l'hôtel de ville, des commerces du centre-ville ou encore de la place Jacques Carrat et du théâtre. Il est également bien desservi par les transports en commun, à 700 mètres de la gare de Bagneux sur le RER B, à moins d'1km de la future

gare du Grand Paris, ligne 15, et desservi par plusieurs lignes de bus sur l'avenue de la Division Leclerc. Par son emprise et sa position centrale, il crée aujourd'hui un verrou qui isole les quartiers qui l'entourent.

Le Campus Cachan constitue par ailleurs un espace paysager important, marqué par de beaux arbres et une proximité de l'eau mise en évidence par les zones humides et les nombreux peupliers. Sa valeur paysagée est d'autant plus importante que la vallée de la Bièvre est ici dépourvue d'espaces verts majeurs, tous ceux situés à proximité se déployant sur les hauteurs. Le campus se trouve en outre à proximité immédiate des deux grandes promenades piétonnes de Cachan qui se croisent au Nord-Est du site. **Le déploiement d'un campus « parc » - piéton, paysager et ouvert - est l'un des premiers enjeux du projet.**

En effet, l'un de ses fondements est de faire entrer l'espace public au sein d'une emprise de 22 ha jusqu'alors entièrement composée de parcelles privées. **La reconquête de cette pièce urbaine par la ville et sa fragmentation en plusieurs entités distinctes rend possible les continuités physiques et la reconnexion des quartiers de part et d'autre.**

Bien que passant au travers d'espaces privés, les traversées du site par les habitants témoignent d'une véritable pression d'usage. Autorisées du temps de l'ENS sur le cheminement principal Nord-Ouest ; plus informelles dans le sens Est-Ouest, les collégiens et lycéens escaladant les gilles pour se frayer un chemin au travers du site, les pratiques y sont déjà courantes et inscrites dans les parcours quotidiens des Cachanais. La création de cheminements piétons, publics et continus officialisera et renforcera ces pratiques.

Ces liens sont essentiels pour recréer des coutures et des continuités dans la ville, notamment entre le quartier de la cité jardin et le centre-ville ; entre les quartiers Ouest de la Plaine, de la Prairie ou du Coteau et les établissements scolaires ou le RER ; ainsi que vers le sud pour rejoindre le complexe sportif Leo Lagrange par un cheminement agréable et apaisé

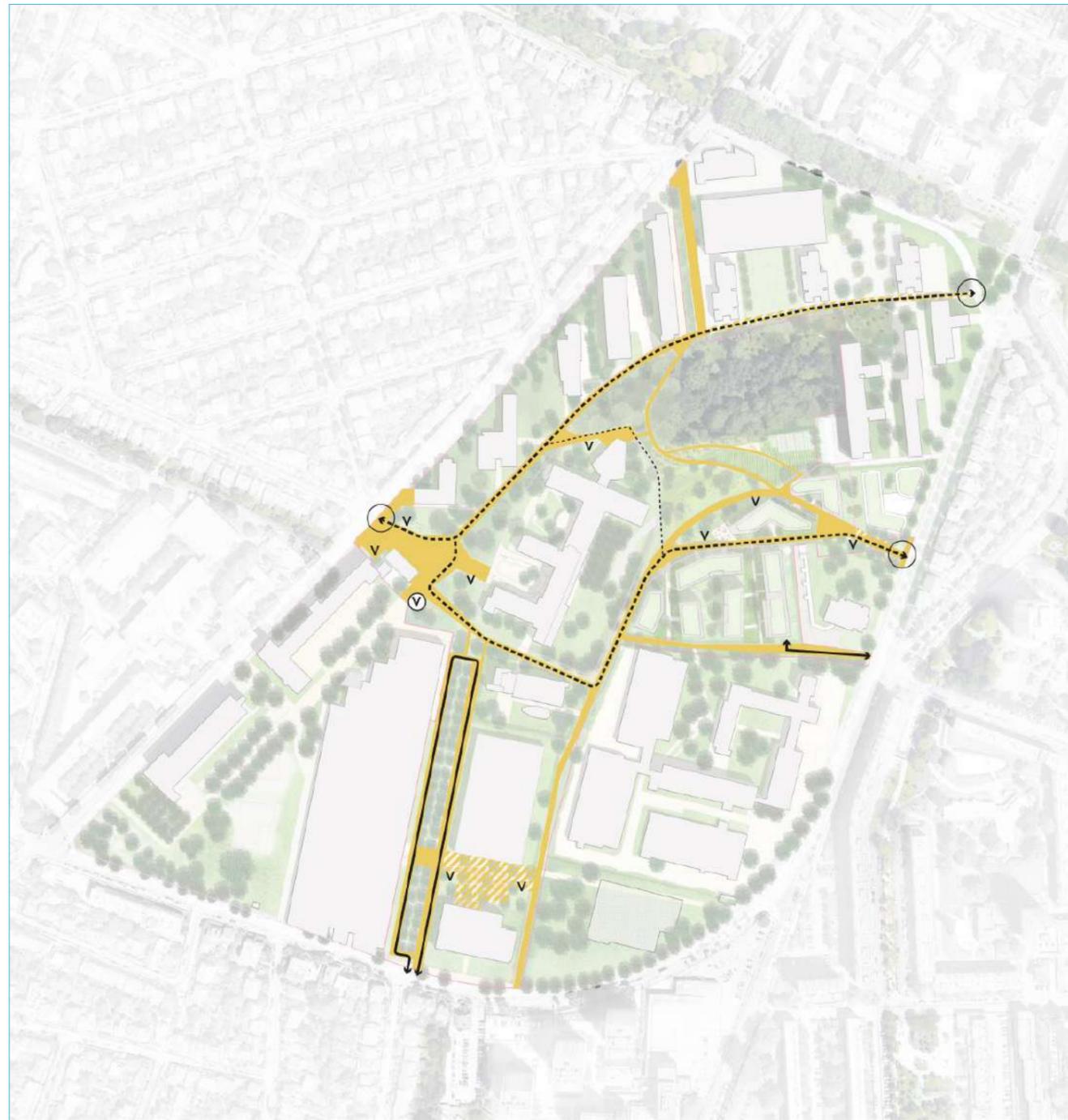
Se frayant un passage entre les grandes entités du campus, ces cheminements créent un nouveau maillage qui se met en réseau avec la trame urbaine de Cachan et les grandes promenades piétonnes inter-quartiers.

LE DÉPLOIEMENT D'UN CAMPUS «PARC» - PIÉTON, PAYSAGER ET OUVERT - EST L'UN DES PREMIERS ENJEUX DU PROJET.



Plan masse

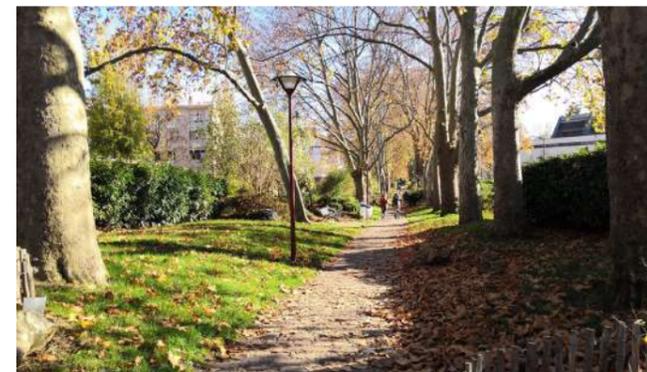
UN CAMPUS DÉDIÉ AUX CIRCULATIONS DOUCES : LES MOBILITÉS



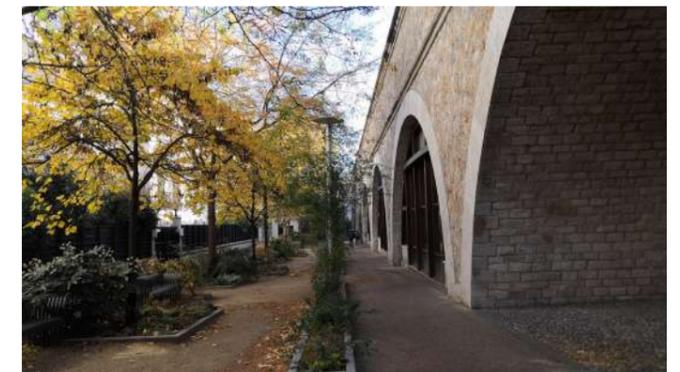
Jardin Simonin



Promenade de la Bièvre



Promenade du Loing et du Lunain



Promenade du Loing et du Lunain

De nombreux espaces publics de Cachan, tels que la promenade de la Bièvre, la place du millénaire, la sente des lavandières ou celles, nombreuses, qui parcourent le Coteau, ne se dévoilent pas de prime abord et se découvrent au fil des arpentages à pieds ou à vélo. Dans leur sillage, le Campus Cachan fait la part belle aux mobilités douces et prolonge cette manière alternative de pratiquer la ville, se mettant en lien avec ces promenades existantes, appréciées et très empruntées des Cachanais.

L'enjeu est de créer un campus paysager, nouvel espace vert pour la ville qui puisse accueillir une diversité d'usages, un campus où étudier, habiter, faire du sport, cultiver la terre, se promener, se restaurer... Pour cela, les allées seront celles d'un parc. Dédiées aux piétons et cyclistes en priorité, elles permettront de traverser le campus d'Est en Ouest et du Nord au Sud. L'intégration à terme de la parcelle du CROUS sera indispensable pour assurer la cohérence des cheminements au sein de l'îlot et leur lien avec les deux promenades inter-quartiers.

Pour permettre le bon fonctionnement du site, certaines allées seront carrossables, soumises à un contrôle d'accès. Au sud du site, elles permettront la desserte d'un parking

public de 120 places implanté sous le double alignement de platanes. Au Nord, elles seront empruntées par les pompiers, les services de collecte des déchets, d'entretien, de livraison et aux quelques véhicules autorisés à se garer dans l'emprise des écoles.

L'aménagement du site fera la part belle au vélo. Le campus est longé sur l'avenue du président Wilson et sur une partie de l'avenue de la division Leclerc par des pistes cyclables. A l'intérieur du site, les vélos emprunteront les allées partagées. Des arceaux pour attacher les vélos seront prévus en nombre suffisant dans les lieux les plus fréquentés, en complément des locaux qui leur seront dédiés dans les parcelles des écoles et des logements. Un parking vélo sécurisé d'une cinquantaine de place ainsi qu'une station de réparation et de gonflage en libre accès seront implantés sur la place de la Porterie.

Le long des allées, la signalétique sera travaillée avec soin pour orienter vers les différentes écoles, équipements et espaces publics du campus. **De même, l'éclairage du site fera l'objet d'un projet spécifique afin de s'adapter à la hiérarchie des cheminements et de concilier sécurité et respect de la faune nocturne.**

— Allées et places accessibles aux modes doux

— Allée carrossable accessible à tous

- - - - - Allée carrossable sous contrôle d'accès (pompiers, entretien, collecte déchet, livraison)

..... Allée ou espace vert accessible aux pompiers

○ Contrôle d'accès

∨ Parking vélo

⊙ Parking vélo sécurisé

UN CAMPUS PAYSAGER : DÉSIMPÉRMÉABILISATION, GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ



Aujourd'hui, dans l'imaginaire des Cachanais, le campus est avant tout identifié comme un espace de nature dans la ville, marqué par la présence d'un patrimoine arboré remarquable qui se perçoit depuis toutes les franges du site. L'enjeu sera de profiter des grandes qualités paysagères du site et de les amplifier pour les déployer à travers tout le campus.

Ce déploiement renforcera la position du campus dans la trame verte et bleue de la commune, son rôle écologique, notamment en tant qu'espace refuge pour la biodiversité et contribuera à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. **Le projet paysager sera en outre le liant du campus, permettant de conférer son unité au site qui accueille des programmes très variés.** Celle-ci passera notamment par une cohérence de traitement entre les emprises publiques et privées. Au sein du campus parc, plusieurs ambiances seront déclinées et tireront profit des qualités existantes.

L'espace boisé classé, s'étendant sur une butte artificielle d'un peu plus d'un hectare et bordé de bassins sur sa frange nord, constitue une pièce importante de la trame verte et bleue. Bien que les arbres qui le composent soient peu variés et qu'il comporte plusieurs essences invasives, son caractère boisé et son rôle de refuge pour la faune sont reconnus. **Entretenu, défriché et sécurisé, il fera l'objet d'une gestion minimale et d'usages limités pour qu'il puisse conserver son rôle auprès de la biodiversité. Notre souhait est de valoriser le rôle de réservoir de biodiversité de l'EBC tout en le maintenant ouvert et accessible. L'accès y restera libre, sans clôtures, offrant la possibilité d'y accéder de manière spontanée sans pour autant y prévoir des aménagements qui encourageraient une sur-occupation des lieux. En complément, la pédagogie sur son rôle écologique, par des panneaux explicatifs positionnés sur les chemins bordant l'EBC ou par l'organisation d'animations en lien avec la ferme, permettront d'encourager le respect du lieu. En fonction de la concertation avec la Ville et les habitants, nous pourrions aussi envisager des aménagements légers en frange de l'EBC voire quelques traversées pour permettre l'observation de la nature.**

Son ambiance boisée sera néanmoins amplifiée le long du cheminement Nord-Ouest afin de la déployer jusqu'à la place de la Porterie. Les essences d'arbres choisies (Pinus sylves-

tris, Acer campestre, Quercus castaneifolia, viendront s'ajouter aux espèces présentes sur le site pour intensifier le caractère forestier de cette promenade haute. De même, la strate arbustive et herbacée (Salix, Alnus, Carex, Equisetum, Molinie...) composera un paysage hygrophile apportant de la fraîcheur et créant des effets de brume en début de matinée. **Ces zones humides qui borderont l'allée auront un rôle écologique, de gestion des eaux pluviales et contribueront à la poésie des lieux.**

Au fil du cheminement, le couvert végétal sera de moins en moins dense jusqu'à s'ouvrir sur l'espace urbain de la place composée d'un large espace minéral de qualité bordé de grandes pelouses qui **révéleront au centre du parvis les pins majestueux présents à l'entrée du site.**

La lisière sud de l'espace boisé, bordé d'une haie de peupliers, ouvre sur un vaste espace ensoleillé. Celui-ci sera investi par des espaces lumineux et développant l'imaginaire agricole qui préexistait avant l'arrivée de l'ENS. **L'ambiance y sera marquée par la présence de la ferme et de la grande prairie attenante.** Des bosquets d'arbres (Acer, Quercus, Tilia ...) offriront des zones ombragées au milieu d'une prairie composée d'une grande variété de semis. Cette atmosphère se déploiera dans le long des cheminements Sud-Est parcourant la partie basse du campus, bordé de haies champêtres et nourricière. Ainsi **des haies composées de muriers, framboisiers, sureaux accompagneront sportifs, étudiants et visiteurs sur la promenade champêtre jusqu'à la ferme et sa lisière comestible, tandis que des arbres fruitiers seront plantés sur les allées transversales.**

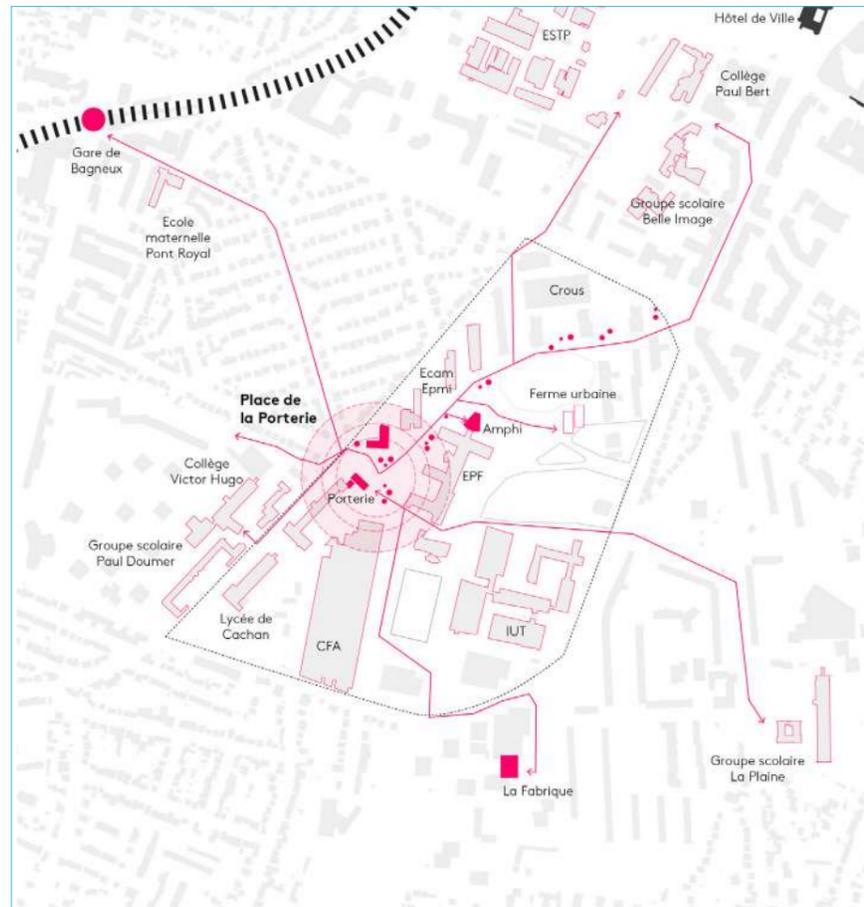
Le long de la halle Léonard de Vinci, au sud du site, **le double alignement de platanes constitue une pièce majeure du patrimoine paysager du campus.** Il sera conforté et toutes les précautions seront prises pour protéger les troncs. Au centre de l'alignement, un espace en creux sera planté, laissé libre de tout véhicules pour dégager la perspective et assurer la gestion des eaux pluviales.

Partout dans le campus, les espaces paysagers seront conçus dans un objectif de désimperméabilisation, de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et de développement des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

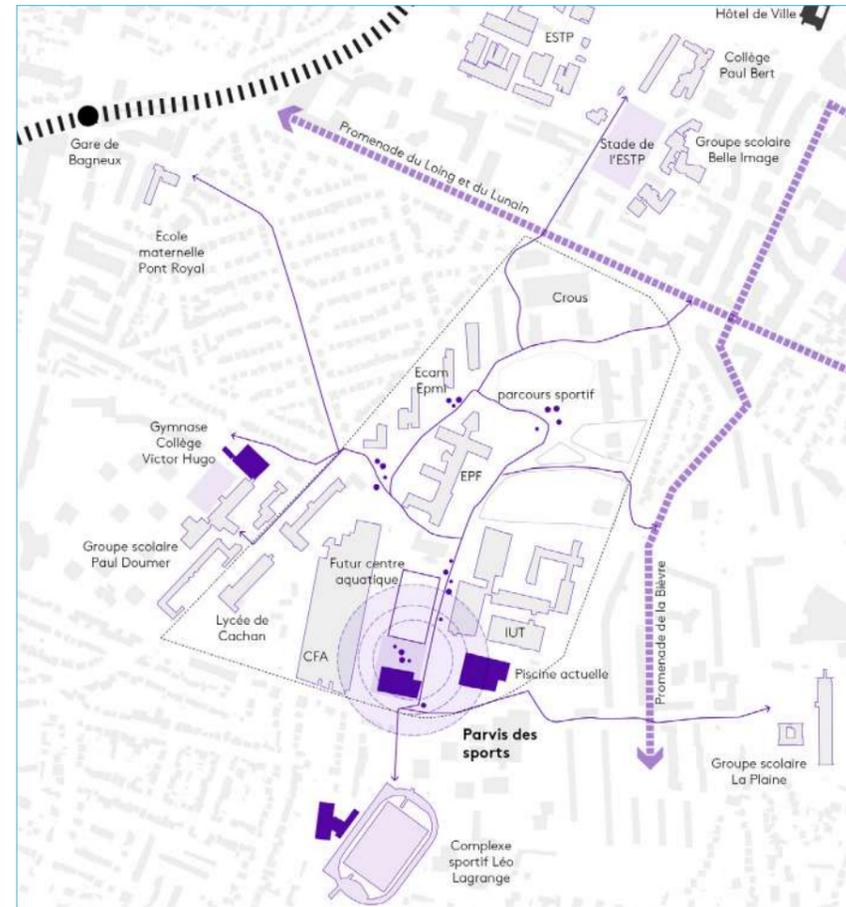
LA PROMENADE BOISÉE, UNE ALLÉE QUI INNERVE LE NORD-OUEST DU CAMPUS ET DESSERT L'AMPHITHÉÂTRE D'ALEMBERT



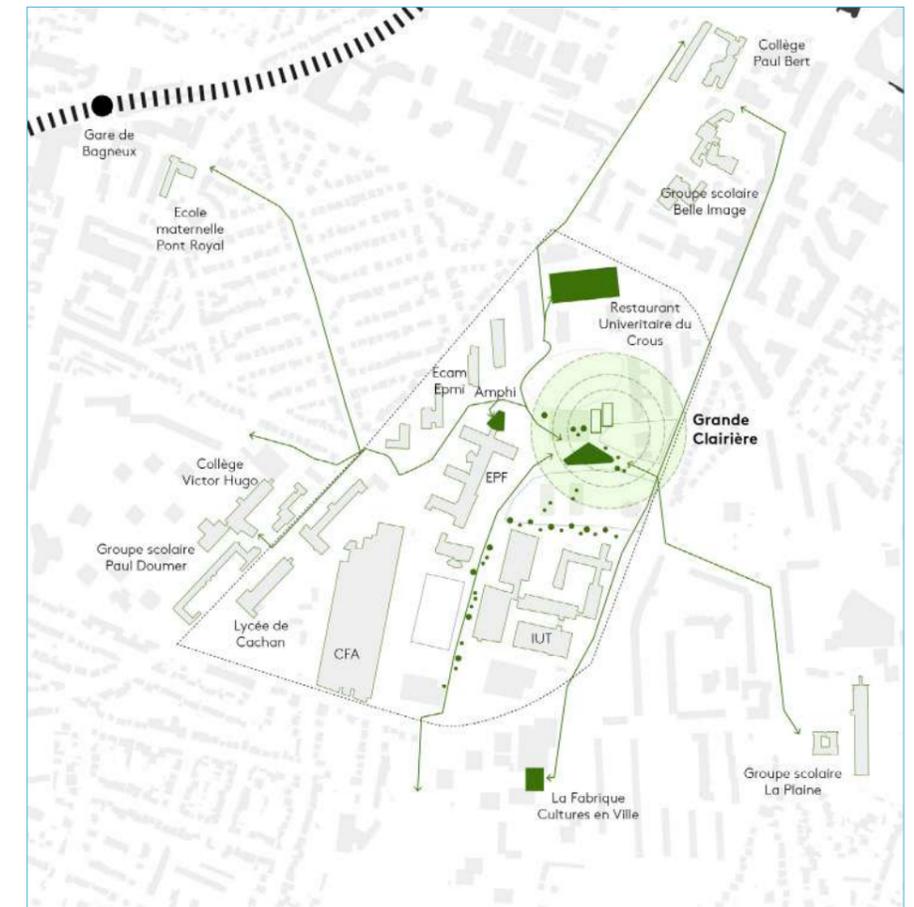
UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE QUI INNERVE L'ENSEMBLE DU PROJET



SCIENCES



SPORT



AGRICULTURE

« L'ENS, c'est spécial pour les étudiants, nous on ne fait que passer »

« Pour moi, ça ne sert à rien »

« Juste un chemin pour aller au collège »

« Pour les Cachanais, ce n'est pas un lieu véritablement investi, juste un cheminement qui traverse »

Au-delà de l'objectif de renforcer les cheminements dans la ville, **tout l'enjeu du projet est que le campus devienne réellement un super équipement de Cachan, au bénéfice de tous les quartiers.** La programmation du campus est essentielle pour lui conférer son rayonnement, pour qu'il ne soit pas seulement un espace traversé mais qu'il soit aussi un lieu de destination, un espace pratiqué par un public plus large que seul celui des écoles.

Nous proposons que la programmation du campus se décline sur trois thématiques, sciences - sport - agriculture, chacune mise en scène dans un lieu emblématique, se déclinant dans l'ensemble des espaces publics, et générant des liens entre les usagers du site et le reste de la ville.

LE CAMPUS SCIENTIFIQUE : LA PLACE DE LA PORTERIE



« Ça a donné une identité à Cachan : une ville étudiante, jeune, un exemple pour les habitants et les écoliers. »

« L'ENS de Cachan, la réputation de Cachan. J'ai été fière de dire qu'à Cachan on a plein d'écoles. »

« Un lieu de rencontre pour les lycéens »

« Un endroit à la frontière entre les sciences et la ville : la Villette, le Palais de la Découverte pourraient avoir des satellites ici »

« Axer sur la culture au sens large pour s'inspirer des richesses de la population »

« Une université populaire, comme à Arcueil »

La place de la Porterie sera la porte d'entrée du campus pour les différentes écoles. Elle est le lieu où s'adresseront la quasi-majorité des accès aux établissements : EPF, ECAM-EPMI, lycée, Aivencity. Elle sera également l'un des accès privilégiés depuis la gare RER.

L'identité scientifique du site rayonnera depuis cet espace, notamment par la programmation du bâtiment de la Porterie qui devra accueillir un lieu de croisement entre la ville et le monde des sciences : antenne d'un musée scientifique, fablab accessible aux écoles et habitants, lieu de restauration, etc. Il fera échos au bâtiment de l'ECAM lui faisant face dans lequel l'établissement y projette des locaux ouverts sur la ville.

L'amphithéâtre de l'EPF, que l'établissement propose de mettre à disposition des associations sera un autre maillon de cet éco-système scientifique. Il pourra être utilisé par les autres établissements mais aussi devenir **le point d'ancrage d'une université populaire dont le programme serait affiché sur la place de la Porterie.**

Enfin l'espace public lui-même, sur la place de la Porterie et dans le reste du campus pourra être support de cette identité scientifique, par l'accueil d'événements comme le festival de robotique organisé chaque année par l'IUT, par le test grandeur nature de prototypes construits dans les écoles d'ingénieurs ou encore par des actions artistiques en lien avec les sciences menées in situ avec les habitants.

Pour permettre une diversité d'usages et l'accueil de flux étudiants nombreux, l'espace de la place sera assez libre, avec des pelouses et un parvis pavé qui mettra en valeur cet espace emblématique du campus. Les beaux sujets arborés existants, notamment les pins et cyprès seront conservés. Le dénivelé de l'espace sera marqué par un emmarchement qui permettra de créer une grande terrasse devant le bâtiment de la Porterie.

Cet espace fera l'objet d'un traitement ambitieux, avec des matériaux de qualité, qui accentueront la dimension accueillante de cette porte d'entrée du Campus et favoriseront l'appropriation et les usages de cet espace de rencontre et d'échange.

LA PLACE DE LA PORTERIE, UNE PORTE D'ENTRÉE DU CAMPUS, UNE IDENTITÉ SCIENTIFIQUE AFFIRMÉE



LE CAMPUS CULTIVÉ : LA GRANDE CLAIRIÈRE



« Un espace pour la ville qui permette le mélange des populations. Des lieux de vie et d'animation, qu'on s'appuie sur les étudiants. Sinon, ça fait des villes dortoirs, ce qui est peut-être un petit peu la situation de Cachan. »

« Une ferme de permaculture pédagogique, que les personnes viennent cueillir ce qu'elles vont goûter. »

« Les ateliers de cuisine sont très fédérateurs, une cuisine animée par des associations. »

« La biodiversité, c'est l'avenir. »

« Un lieu de pédagogie orienté nature »

« Des conférences, des observations sur la biodiversité »

La Grande Clairière se situera au cœur du site entre l'espace boisé et l'opération de logements. Orientée vers le sud, elle se décomposera en deux grands espaces : **une ferme urbaine se déployant sur 2 000 m² et une qui pourrait se déployer sur 2 500 m² en lien avec la prairie ouverte sur 3 000 m².**

La ferme urbaine sera le lieu central du campus cultivé. Pouvant être conçue, réalisée et exploitée par Cultures en Ville dont les locaux se trouvent à la Fabrique, quelques centaines de mètres au sud du Campus, elle s'organisera autour d'espaces dédiés aux cultures et d'espaces permettant l'accueil du public. En effet, **tout l'enjeu d'une exploitation maraichère en ville est de concilier un rôle productif, en offrant une alimentation biologique d'ultra-proximité et un rôle pédagogique par l'animation d'ateliers, de formation ou de conférences destinés à un large public interagissant avec la recherche et la formation, elle pourrait être un démonstrateur de la relation entre la nature et les écoles.** S'organisant autour d'environ 1000m² 2 500 m² dont 1 000 m² de surface agricole utile, elle comprend des espaces cultivés, 4 serres et une forêt comestible d'accès libre faisant l'interface avec l'espace boisé classé, la ferme urbaine pourrait investir une partie des rez-de-chaussée de l'opération de logements pour y implanter des lieux d'accueil du public et des locaux de stockage. Permettant de créer des partenariats avec les écoles du campus, le restaurant universitaire du CROUS ou encore les établissements scolaires de la ville, elle contribuera à **tisser des liens entre des publics variés.** En complément de la ferme, une éco-gestion de certains espaces verts du campus pourra être envisagée, s'appuyant sur l'expérience de la ville dans le jardin Simonin qui accueille déjà plusieurs moutons.

Le thème du **campus nourricier** sera en outre développé dans plusieurs espaces publics du campus, notamment le long des sentes qui pourront accueillir des haies gourmandes nourricières avec muriers, framboisiers, sureaux, etc.

La prairie sera conçue comme un **espace ouvert et libre, à destination des étudiants et des familles.** De grandes pelouses renforceront la strate herbacée du site, dont certaines parties pourront être fauchées plus ou moins régulièrement. Elles accueilleront espaces de détente et jeux pour enfants, dans un espace lumineux, ouvert vers le sud au pied de la butte boisée.

La programmation des Rez-De-Chaussée de l'opération de logement participera de l'animation des lieux et sera pensée en lien avec la vocation des espaces publics. On pourra y envisager des lieux dédiés à des associations, à des projets d'économie sociale et solidaire, un café citoyen ou des salles d'activités ouvertes sur les espaces de la ferme et de la prairie.

LA GRANDE CLAIRIÈRE, UN LIEU DE VIE ENSOLEILLÉ, ANIMÉ ET CULTIVÉ AU PIED DE L'ESPACE BOISÉ



LE CAMPUS SPORTIF, LE PARVIS DES SPORTS

UN PARVIS PAYSAGER ET DYNAMIQUE



UN PARCOURS DE SANTÉ ÉTENDU DANS LE SITE



« C'est important de mettre des équipements sportifs. Un parcours sportif pourrait motiver les jeunes, les adultes, même les personnes âgées. Ça peut donner une image de Cachan plus en forme, dynamique, qui bouge, qui donne envie de faire des choses, qui donne envie d'habiter ici. »

« Un terrain de badminton, de volley. »

« Faire du sport en plein air, faire du cross fit, quelque chose de sympa, de vivant. »

« Presque toutes les villes ont un terrain de pétanque. Les jeunes, les vieux, ça nous amène tous à se fréquenter. »

« Un aménagement sportif pour toutes les tranches d'âge. »

« Un rapprochement des clubs de sport des futures écoles d'ingénieur et de ceux de Cachan pourrait être un vecteur de plus de mélange entre les personnes du campus et de celles de la ville. »

Le parvis des sports est un espace plus hypothétique dans la mesure où il sera très dépendant du programme qui sera réalisé sur le terrain Jesse Owens. Néanmoins, si le projet de centre aquatique se concrétise, activant de manière puissante le Sud du Campus et le mettant en lien étroit avec le complexe sportif Léo Lagrange, un espace public attenant à l'équipement aurait toute sa place.

Celui-ci aurait à la fois un rôle de parvis pour le centre aquatique mais serait aussi une nouvelle rotule dans le site articulant l'entrée de l'équipement, celle du CFA GIM AFORP et un nouveau lien piéton à l'Ouest vers le quartier de la Plaine, la polarité commerciale et les arrêts de bus sur l'avenue de la division Leclerc.

Ce parvis pourrait accueillir une programmation sportive, un skate parc, par exemple, pourrait y être aménagé, dans le souci encore une fois de croiser les publics autour de lieux qui fédèrent. Il pourrait aussi être le point de départ d'un parcours sportif qui viendrait investir les différents espaces publics du campus. Le réseau d'allées permettra la pratique de la marche ou de la course à pieds, le mobilier sera conçu de manière à constituer un parcours de santé astucieux et économe, les pelouses pourront être investies pour les jeux de ballons et les cours de sport de plein air ; **l'ensemble consacrant le rôle du campus en tant que nouvel équipement sportif de la ville, libre, gratuit et à ciel ouvert.**

UN CAMPUS HABITÉ

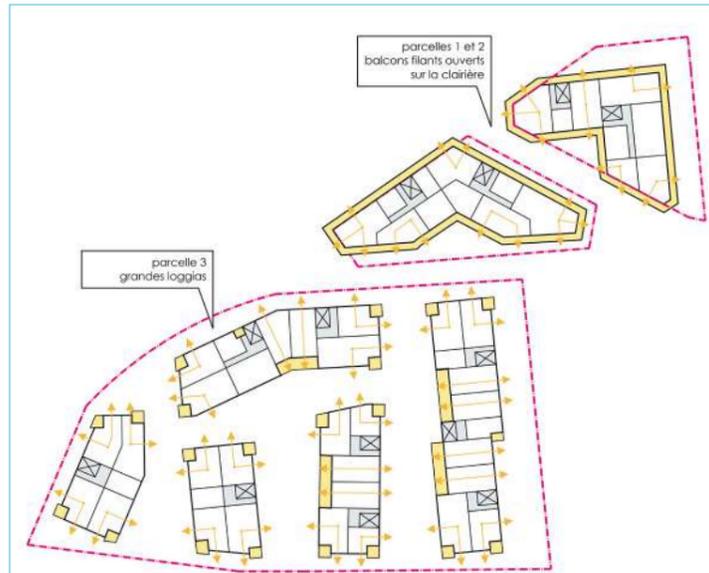
L'opération de logements s'ancre dans une histoire de projet longue de plusieurs années. Elle a fait l'objet d'évolutions successives tout en gardant les mêmes grands fondamentaux, issus du projet ILMGP de 2017, à savoir :

- Un espace public affirmé avec une grande allée qui vient innover la partie Sud-Est du site et établir une parallèle à l'allée historique se déployant au Nord-Ouest.
- Une opération de logements qui se concentre au sud pour libérer un grand espace paysager de plus de 5 000 m² dans le prolongement de l'EBC
- Le respect de contraintes techniques et notamment celles de ne pas construire sur l'ouvrage d'assainissement qui traverse le campus.

Ces éléments structurants ont été complétés dans l'étude urbaine menée pour la ville et jointe au cahier des charges, par les éléments suivants :

- Une implantation urbaine qui offre une visibilité au cœur du campus et notamment à la grande clairière depuis l'avenue de la Division Leclerc,
- Des porosités à travers les îlots avec des espaces extérieurs orientés vers le sud, paysagers et ensoleillés, offrant des continuités visuelles et d'usages
- Une gestion des accès aux parkings qui libère les allées principales du campus de la circulation automobile

Nous nous inscrivons dans la continuité de ces propositions tout en proposant des évolutions dans le respect de la charte « Construire la ville durablement à Cachan » et en faveur de la qualité des logements et d'un mode de construction durable qui permette d'atteindre le niveau 2 du label « bâtiment bio-sourcé ».



ÉTAGE COURANT

Le fractionnement des bâtiments offre une alternative au côté répétitif du plan précédent et permettra d'offrir une multiplicité d'orientations aux logements. L'augmentation du nombre de circulations verticales leur confèrent une qualité résidentielle en limitant à cinq au maximum le nombre de logements desservi pour chaque palier. La réduction de l'épaisseur du bâti à 12 m dans ses parties centrales permettra d'y créer des logements traversants de grande qualité.

Ainsi, la quasi-totalité des logements sera traversants ou multi-orienté. Chacun bénéficiera d'un prolongement extérieur généreux, qu'il s'agisse d'un jardin privé à RDC, de loggias profondes ou de grands balcons filants ouverts sur la Grande Clairière.



REZ-DE-CHAUSSÉE

Les RDC des deux résidences Nord s'ouvrent sur les allées du parc et sont investis par des locaux animés le long de la Grande Clairière et de la ferme urbaine. Les halls sont desservis par les cœurs d'îlot et associés à des locaux vélos largement dimensionnés qui pourront devenir des lieux de vie partagés au sein des résidences. Cette politique en faveur du vélo va de pair avec la situation des logements dans un campus paysager. L'objectif est de permettre le stationnement de deux vélos par logement a minima, soit une surface dédiée aux locaux vélos de près de 80% supérieure aux attentes du PLU. Enfin, chaque logement situé à RDC ouvre sur un jardin privatif alors que des espaces paysagers communs donnent accès aux halls d'entrée. Dans ceux-ci pourront être implantés des composteurs qui permettront un partenariat avec la ferme urbaine adjacente.



SOUS-SOL

Le parti pris du projet est de concentrer le stationnement des trois parcelles sous la seule résidence Sud afin de ne pas faire entrer les voitures dans le cœur du site. Accessible depuis un accès commun avec celui de la géothermie, le parking sera géré de manière à permettre le foisonnement entre le stationnement des résidents et celui des écoles auxquelles 50 abonnements pourront être distribués. Permettant de libérer 22% de pleine terre sous la résidence Sud où le parking est implanté (10% demandée au PLU), le projet permettra le développement d'arbres dans les espaces paysagers communs.

MOBILISER DES MOYENS GARANTISSANT UNE QUALITÉ DE CONSTRUCTION TANT PRIVÉES QUE PUBLIQUES :

Les ambitions portées par Sadev 94 se développeront à tous les stades de l'opération : conception du projet, réalisation des travaux, suivi et évaluation des performances. Elles s'exerceront sur les espaces publics et sur les programmes privés réalisés dans le cadre de l'opération.

En phase conception

Sadev 94 s'adjoindra les compétences nécessaires pour concrétiser les ambitions développées :

- Dès sa désignation, Sadev 94 lancera la consultation pour désigner un architecte-urbaniste coordonnateur en chef de l'opération. La Ville et le concédant seront associés au choix de celui-ci en raison de son caractère stratégique. L'état d'avancement de l'opération nous incite à proposer de retenir un architecte-urbaniste coordonnateur qui, compte tenu de la configuration de l'opération où les infrastructures occupent une proportion très importante, soit aussi en charge de la maîtrise d'œuvre des espaces publics. Cela garantira à la fois une parfaite coordination entre les enjeux immobiliers et urbains et une rentrée rapide en opérationnalité. En particulier l'architecte urbaniste coordonnateur établira le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, et environnementales (CPAUPE), intégrant les éléments de charte « construire la Ville durablement à Cachan », des cahiers de limites de prestations ainsi que la/les fiches de lot qui le complètent, qui seront ensuite annexés aux actes de vente. **L'architecte-urbaniste coordonnateur occupera ainsi un rôle clé, garant de la qualité de construction tant privées que publiques.**
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en développement durable sera également désigné et interviendra sur la durée pour porter et évaluer l'ambition environnementale du projet. Il contribuera notamment à la rédaction du CPAUPE, et au processus de conception de l'immeuble résidentiel dans le respect de la charte promoteurs. Il pilotera également « master commissionnement » qui aura pour objectif d'assurer que le niveau des performances réelles du bâtiment en phase exploitation soit à la hauteur des objectifs fixés au début du projet durant la conception.
- Des experts en stationnement et programmation pour concrétiser les propositions sur la gestion du stationnement des écoles et de la Porterie, et de compétences juridiques pour sécuriser le PUP.

Sadev 94 développera une méthodologie de conception qui permettra l'association de l'EPT et de la Ville à la conception du projet, moyen le plus efficace de garantir la qualité sur les objectifs partagés collectivement. Plus particulièrement : *Sur les futurs espaces publics*, les futurs gestionnaires seront associés à chaque phase de conception afin d'intégrer leurs demandes et d'assurer une gestion future durable, économique et efficace.

Sadev 94 sera également attentive aux points suivants, afin de garantir la qualité et l'efficacité du travail de la maîtrise d'œuvre des espaces publics :

- suivi constant des documents d'études et production d'avis circonstanciés ;
- vérification de la cohérence des rendus avec le programme initial ;
- coordination des concessionnaires et services administratifs concernés.

Chaque phase (AVP, PRO/DCE) constituera autant de points d'étapes et de contrôle pour garantir la qualité du projet retenu, sur les plans techniques et financiers. L'avant-projet et le PRO feront l'objet d'un comité de pilotage de validation.

Sur les futurs programmes immobiliers, le travail de conception sera effectué avec l'opérateur immobilier désigné suite à une consultation promoteurs, sauf si la Ville souhaite faire aboutir les discussions en cours avec un opérateur. Nous proposons une méthodologie sur base d'ateliers associant, le concédant, la Ville, Sadev 94, l'architecte-urbaniste coordonnateur et l'AMO développement durable. Ces ateliers permettent un travail itératif avec l'équipe d'architectes jusqu'au dépôt de PC. Cette méthode éprouvée permet d'aboutir progressivement à un projet partagé. Le déroulé pourrait en être le suivant :

- mise en concurrence de plusieurs équipes d'architectes sur des notes de compréhension d'intention et de présentation de références
- choix par la Ville d'une équipe de maîtrise d'œuvre par lot (plusieurs architectes retenus)
- travail itératif en atelier sur chacun des lots et sur la coordination globale avec validation de certaines étapes

et qui pourra associer les citoyens pour avis : esquisse et morphologie générale, détails de conception façade/ matériaux, niveau PC

L'acte de vente s'appuiera sur le cahier des charges de vente des droits à construire et son annexe développement durable, engageant le promoteur sur des performances environnementales avec soit des pénalités ou une caution payable à la signature de l'acte et restituable à l'achèvement de l'opération.

En phase travaux

Que ce soit pour les chantiers d'espaces publics ou pour les chantiers immobiliers, Sadev 94 mettra en place une charte Chantier Vert adaptée au site que l'ensemble des entreprises devront respecter. Celle-ci sera annexée aux marchés travaux et actes de vente.

La charte Chantier Vert prévoira un système de dépôt de garantie par les entreprises qui leur est restituée à la livraison totalement ou ajoutée de pénalités en fonction de la tenue du chantier. Cette pénalité financière est un élément incitatif du respect des objectifs de la charte. La charte Chantier Vert fixera ainsi des obligations en matière de :

- gestion, tri et recyclage des déchets de chantier
- horaires de travail
- processus techniques utilisés
- respect des PIC

Nous proposerons également un référent responsable environnement chantier (REC) qui sensibilisera le personnel de chantier à la charte Chantier Vert.

En phase opérationnelle, l'architecte-urbaniste coordonnateur assistera l'aménageur, la Ville et l'EPT afin de veiller à la bonne mise en œuvre des principes initialement actés, et notamment de la gestion de l'interface des lots cédés avec les espaces publics, à travers une mission de synthèse : réalisation de fiches de lots, analyse des permis de construire des preneurs de lots, coordination des différentes maîtrises d'œuvres, suivi de la réalisation des opérations.

Des séances de validation des principaux matériaux proposés par les concepteurs seront organisées avec les gestionnaires :

- planche d'essai des revêtements de sols et validation in situ des échantillons
 - choix des arbres en pépinières pour les espaces publics
 - prototypes de façade pour les constructions
- Hors ZAC, le CPAUPE n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a toutefois une valeur conventionnelle entre l'aménageur et le preneur de lot. Sadev 94 veillera à ce que l'ensemble des aménagements et des constructions s'y conforment.

Après la livraison

Sadev 94 assurera la gestion et l'entretien des espaces jusqu'à remise aux collectivités compétentes. En cas de besoin elle souscrira aussi les contrats d'entretien et de maintenance nécessaire. Un dossier complet des travaux réalisés sera remis au gestionnaire afin de faciliter la prise en gestion.

Les dispositions contractuelles indiquées précédemment (pénalités, etc.) s'appliqueront en période de GPA. Sadev 94 sera également particulièrement vigilante à l'arrosage, l'entretien et le remplacement des végétaux au cours de cette période. Les travaux des espaces verts feront l'objet de garantie de reprise et d'entretien de 1 an. Un cadre indiquant les dates et la nature des interventions des entreprises d'espaces verts (arrosage, remplacement des végétaux, etc.) sera inclus aux documents contractuels, de manière à garantir la pérennité des aménagements réalisés.

S'agissant des programmes immobiliers, un dossier post livraison sera remis par l'opérateur permettant de valider le bon respect de tous les engagements et en particulier, dossier environnemental et attestation de labellisation, fichier détaillé de commercialisation permettant de vérifier le respect des clauses de prix de vente, validation des plans de commissionnement.

03 | NOTE D'INTENTION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

UN CAMPUS ÉCOLOGIQUEMENT RAISONNÉ, AU SERVICE DE SON TERRITOIRE

Aux racines d'un aménagement « durable », se trouvent des choix d'organisation territoriale et des méthodes de travail qui impriment une volonté de transformer les espaces et les méthodes sur le long terme. Ces choix précèdent l'intervention de l'aménageur et ils lui survivent une fois sa tâche accomplie. Il est donc important de s'appuyer sur les qualités intrinsèques du site, sur les éléments de planification urbaine, sur les orientations du concédant et sur la volonté des acteurs locaux pour définir un projet qui aille dans le sens d'une ambition partagée et d'une amélioration continue de l'environnement.

Dans le cas du Campus Cachan, de nombreux facteurs favorables sont réunis et nous encourageant à faire fructifier un écosystème urbain vertueux. Ces choix sont explicités dans le cahier des charges du traité de concession mais aussi dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville de Cachan, dans la charte « construire la ville durablement à Cachan » et dans les éléments issus des premières concertations notamment. Ces éléments nous permettent d'appréhender un projet solidement ancré dans des objectifs de performance écologique et d'implication citoyenne très ambitieux.



Proximité des équipements, commerces et services de mobilité



Place et potentialités du sol naturel dans une optique de zéro artificialisation nette



Prise en compte du déjà-là, densification raisonnée et programmation ciblée



Proximité immédiate d'un réseau de chaleur géothermique très peu carboné (0,057 kg/kWh en 2020)



Concertation auprès d'un large public



Des espaces publics généreux pour relier les usages mais aussi les fonctionnalités écologiques

Dans ce contexte, nous avons conscience que l'intervention de l'aménageur est à la fois décisive pour la transition écologique du territoire mais aussi qu'elle est circonscrite dans le temps. Il relève de notre responsabilité de faire évoluer nos pratiques et notre posture pour catalyser les ambitions environnementales, les infuser dans toutes les dimensions du projet, avec délicatesse vis-à-vis de l'existant, et les partager aux opérateurs, aux porteurs de projets et aux usagers du quartier livré.

Pour guider cette action, les labels et certifications présentent l'avantage de créer des règles communes, vérifiables, non ambiguës et facilement partageables. En cela, ils sont nécessaires. Au vu des ambitions portées par la Ville de Cachan et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, nous proposons d'inscrire le Campus Cachan dans deux démarches de labellisations cohérentes avec les axes stratégiques développés dans le projet d'aménagement :

- La labellisation Ecoquartier, qui permet d'engager une réflexion autour d'objectifs sociaux, environnementaux et économiques, depuis la signature de la charte (**étape 1**) et jusqu'à la mise en gestion du quartier (**étape 4**), en passant par les revues en phases de conception/réalisation (**étape 2**), puis la livraison (**étape 3**)

- La labellisation BiodiverCity Ready à l'échelle du quartier, qui permet de juger de la qualité écologique de la démarche d'aménagement. Cette démarche pilote est tout à fait en adéquation avec les enjeux du Campus ainsi qu'avec nos partis pris de projets et de partenariats (écologue intégré à l'équipe de conception).

Nous prônons cependant une certaine sobriété dans l'utilisation de ces labels afin d'éviter l'enfermement dans un cadre, de rester en mesure d'apporter une lecture critique des enjeux et de rester en recherche de solutions nouvelles. Les principes fondateurs de cette lecture critique partent de trois questions centrales :

Quel est le sens et la finalité du projet auquel on contribue, non seulement pour les usagers actuels et futurs, mais aussi pour les écosystèmes en place et pour le territoire plus large ?

Quelles sont les richesses intrinsèques du site de projet à préserver ou à soigner : sols et biodiversité, infrastructures, bâtiments, matériaux, mais aussi sociabilité, valeur immatérielle des lieux, dynamiques collectives en place... ?

Comment anticiper les enjeux de gestion pour garantir que le temps conforte et bonifie les partis pris écologiques de notre projet ?

À partir de ces trois réflexions, nous avons travaillé des intentions de développement durable qui innervent l'ensemble de la conception de projet et dont les principaux axes sont présentés ici :

1. Un projet ressource pour le territoire

2. Un projet climatique qui s'adapte et limite son impact

3. Un projet processus qui inscrit l'écologie urbaine dans la durée

1. UN PROJET RESSOURCE POUR LE TERRITOIRE

VERS UN SUPER ÉQUIPEMENT ÉCOLOGIQUE POUR LE TERRITOIRE

La première caractéristique de la zone d'étude est sa surface en espaces verts existants et potentiels, qui nous invite à soigner son rôle de poumon vert et de réservoir de biodiversité dans la trame verte et bleue territoriale. De ce point de vue, l'étude de TransFaire amène deux conclusions principales :

- Le campus est, comme les espaces urbains environnants, sous l'influence du bassin versant de la Bièvre mais à l'écart des faisceaux de continuités écologiques, à l'échelle locale ou régionale ;
- Néanmoins, la trame herbacée est jugée fonctionnelle et présente une valeur non négligeable.

La qualité d'un milieu naturel tient à sa composition en espèces, certes, mais également à son histoire. Les sols présents étaient anciennement occupés par de l'activité agricole, mais ils n'ont pas connu l'eutrophisation massive des sols agricoles de production. A ce titre, ils présentent une valeur non négligeable pour de la restauration d'habitats naturels. C'est paradoxalement un avantage des sols urbains en comparaison des sols agricoles franciliens. Le renforcement de la trame herbacée s'impose ainsi d'autant plus que le sol naturel est resté à l'abri des intrants massifs en nitrates et phosphates.

La présence de l'espace boisé classé implique une notion de « cœur de biodiversité », et ceci malgré sa composition pauvre en espèces (boisement d'intérêt jugé banal, à forte introgression d'espèces allochtones, robinier et ailanthe notamment).

Du point de vue des espèces (inventaire faune flore), les peuplements observés sur le site sont classiques des milieux urbains mais s'écartent néanmoins du compartiment « banal » pour plusieurs espèces. C'est le cas notamment pour les orthoptères ; la diversité d'espèces est plutôt notable en ville (14 espèces) et témoigne d'une intrication de milieux

qui associe des espèces de milieux secs (oedipode turquoise, espèce protégée) à des peuplements de milieux mésophiles ouverts et semi ouverts. Cette constatation est à mettre en relation avec la qualité de la trame herbacée précédemment évoquée. Pour les oiseaux, la présence du chardonneret élégant est notable. Comme d'autres espèces réputées communes elle a intégré récemment la liste rouge régionale en catégorie Vulnérable et devient désormais un enjeu de conservation. Il semble enfin que les milieux humides des bassins EP n'apportent pas d'espèces ou d'habitats naturels particuliers, mais l'inventaire reste à approfondir en 2021.



Continuité en contexte urbain dans la commune de Cachan



1947

Étude historique des sols du site de projet

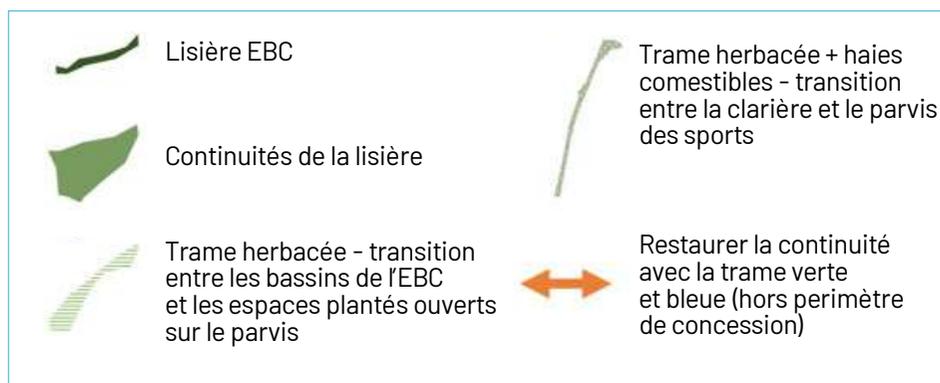


1980

La lecture des enjeux faune flore nous invite à considérer le site non pas comme un espace urbain banal mais bien comme un espace naturel, certes peu riche en espèces mais avec un potentiel d'évolution certain.

Cette analyse nous a conduit à plusieurs pistes de projets :

- Un travail spécifique sur l'EBC visant à sélectionner les sujets et à opérer une succession des espèces invasives (robinier/ailanthe) vers des essences forestières
- La mise en relation des différentes strates de la trame verte et bleue, notamment des éléments de la trame arborée (boisements et alignements) avec la strate herbacée, en travaillant la trame arbustive, notamment avec les arbres fruitiers (lien avec le projet de ville comestible)
- La préservation des lisières et des espaces de transition, en particulier entre l'EBC et la ferme urbaine
- Le confortement des espaces herbacés, qui constituent une trame écologique à part entière, par un enrichissement en espèces de la dynamique prairiale et par la création de lisières.

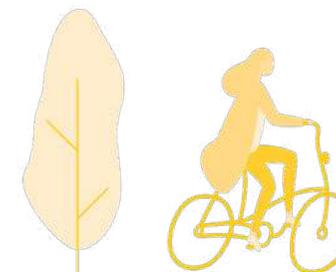


► INDICATEURS :

- Superficie de trame herbacée recréée
- Superficie superposant au moins deux trames : herbacée + arbustive ou arborée
- Label « végétal local et vraie messicole » pour 100% des arbres et arbustes. Le label étant en cours de développement, il n'existe pas encore de filière pour la trame herbacée. Nous utiliserons la ressource disponible, en priorité pour la végétalisation de la lisière.

► ENGAGEMENTS :

- Continuer à associer l'écologue à toutes les étapes du projet, y compris pour la conception des espaces publics
- Recourir autant que possible à la filière « végétal local et vraie messicole » pour les plantations d'arbres, arbustes et plantes herbacées
- Engager une discussion avec le CROUS pour garantir le lien fonctionnel avec la TVB
- Démarche de labellisation Biodiversity Ready



DES ZONES HUMIDES QUI RELIENT LE CAMPUS À LA BIÈVRE ET QUI CONTRIBUENT À RECRÉER UN TERRITOIRE VIVANT

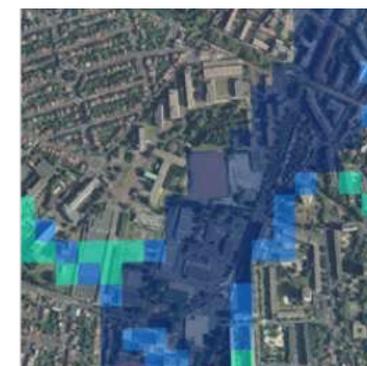
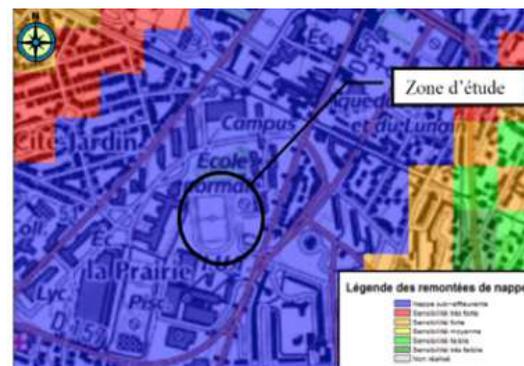
Le projet Campus Cachan présente une richesse et un potentiel importants pour contribuer à retrouver le patrimoine hydraulique et naturel du territoire, en lien, notamment avec le projet de réouverture de la Bièvre et la redécouverte d'un territoire d'eau.



L'axe 2 du PADD intègre l'objectif de redécouvrir la Bièvre à grande proximité du secteur de projet

La végétation en place (présence de saules et de prèles) laisse penser que les bassins situés au nord de l'EBC sont des zones humides fonctionnelles reliées à la nappe et donc non uniquement soumis au ruissellement dans le cadre de leur fonction de rétention des eaux pluviales. Les études géotechniques semblent le confirmer. En l'état il y a en effet une prévalence forte (nappe sub-affleurante en lien avec le bassin versant de la Bièvre proche) et des relevés piézométriques qui semblent abonder, même en période d'étiage, dans le sens d'une proximité suffisante avec la nappe pour envisager la conservation des espaces humides ou mesohydriques existants

(« bassins » végétalisés) autant que la création d'espaces nouveaux en lien avec la conception des espaces naturels du projet. La prise en compte de ce fonctionnement hydraulique est structurante pour le projet, non seulement pour limiter les risques d'inondations, mais également pour retrouver un fonctionnement écologique devenu très rare et précieux en milieu urbain dense. L'intérêt écologique de ce type de milieux est pluriel : participation hydraulique au bassin versant de la Bièvre, épuration, réservoir de biodiversité, stockage carbone, réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU).



Les relevés réalisés indiquent la présence de la nappe vers 3,4 à 4,1m de profondeur au droit des PZ3 et PZ4, -4,7 au droit de la parcelle K42, -4,5 au droit du bâtiment Cournot, ce qui n'est pas affleurant. Des niveaux d'eau de 1,5 à 2,5m ont néanmoins été relevés par Geolia en Janvier 2017 mais ces niveaux n'étaient pas stabilisés. Geolia précise que « ces niveaux d'eaux correspondent à une nappe en relation directe avec la Bièvre qui s'écoule non loin du site » et conclue que « Des relevés piézométriques complémentaires permettront d'apprécier ses fluctuations ».

Si l'enjeu concernant les zones humides reste à caractériser plus précisément, les éléments à notre disposition permettent néanmoins d'envisager la gestion de l'eau comme un élément structurant du projet :

- La désimperméabilisation des sols (la surface de pleine terre passant de 40 à 56%) permet de contribuer à l'enjeu de zéro artificialisation nette (ZAN) du territoire, de gérer les pluies courantes et de retrouver un fonctionnement hydraulique relié à la nappe en évitant les infiltrations concentrées
- Les aménagements d'espaces publics sont conçus de manière à déconcentrer la gestion des eaux pluviales et à exploiter la qualité hydromorphe des sols, grâce à des dispositifs éclatés et intégrés, ainsi qu'à l'utilisation de matériaux poreux partout où c'est possible
- Aujourd'hui, la fonctionnalité technique de la zone humide n'est probablement pas optimale (pas de recensement d'espèces dont la biologie est liée strictement aux milieux humides). Nous proposons de retravailler cette dimension en recréant un écosystème et la connectivité de la trame bleue.



-  SURFACE MINÉRALE (60%)
-  SURFACE VÉGÉTALISÉE EN PLEINE TERRE

▷ INDICATEURS :

- Superficie de zone humide fonctionnelle reconstituée
- Taux de désimperméabilisation des sols
- Épaisseur de substrat des espaces végétalisés sur dalle

▷ ENGAGEMENTS:

- Un suivi du fonctionnement de la zone humide pendant la durée du chantier



- Surface imperméable (44% du périmètre de concession hors écoles) dont:
 -  Cheminement et parvis
 -  Bâti (porterie et logements)
 -  Végétalisation sur dalle
- Surface Perméable (56% du périmètre de concession hors écoles)
 -  Végétalisation en pleine terre

2. UN PROJET CLIMATIQUE

Le projet de logements répondra aux exigences du cahier des charges en matière de labels (NF habitat HQE, bâtiment biosourcé niveau 2). Par ailleurs, afin d'anticiper la future réglementation thermique, nous avons évalué qu'il pourrait atteindre un niveau E3C2, ce qui nécessite toutefois des études approfondies de notre part.

LE BIOCLIMATISME COMME GUIDE DE CONCEPTION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Pour répondre à l'enjeu d'adaptation au changement climatique, en cohérence et en complémentarité avec la trame d'espaces publics écosystémiques présentée plus haut, les opérations immobilières privées feront l'objet de prescriptions précises en matière de bioclimatisme (orientation des îlots, pleine terre, gestion de l'eau à ciel ouvert, végétalisation, perméabilité des sols...).

Chemin de l'eau

La présence d'une nappe affleurante rend impossible l'infiltration concentrée et pousse à gérer les eaux pluviales à la source par l'emploi de matériaux poreux ou la réalisation d'espaces verts en décaissés en relation directe avec les cheminements. Cette contrainte encourage la création d'un dispositif de gestion de l'eau à ciel ouvert jouant le rôle de climatiseur naturel. Nous préconisons une implantation des bâtiments qui exclut les parkings enterrés sur les deux îlots nord de l'opération de logements et qui permette le maintien de 22% de pleine terre sur l'îlot sud. Les 80 cm de terre végétale exigés par le cahier des charges

pour les espaces ouverts au-dessus des infrastructures permettent d'envisager que ces espaces sur dalles jouent un rôle drainant jusqu'à un point de jonction avec la pleine terre pour retrouver le lien avec la nappe.

Orientation des lots et confort d'été

Le plan masse proposé a été conçu de manière à limiter au maximum les besoins énergétiques de bâtiments. Ainsi, il permet de maximiser les apports de lumière naturelle dans les logements et les parties communes. Il permet aussi de proposer un grand nombre de logements traversants ou double orientés afin de favoriser le confort thermique et la ventilation naturelle. La végétalisation et l'irrigation des espaces ouverts augmentera le potentiel de rafraîchissement passif de cette ventilation. Ces dispositions permettront d'améliorer substantiellement le confort d'été des logements, même avec une performance thermique classique pour du neuf. Celui-ci devra être mesuré de manière complète, en tenant compte non seulement de la température de l'air, mais également de la

température des parois. Un indicateur de type PMV (Predicted Mean Vote) pourra être utilisé, afin d'intégrer d'autres paramètres fondamentaux dans l'appréhension du confort d'été (hygrométrie, vitesse de l'air...) et optimiser ainsi suffisamment la conception de manière à dissuader l'installation ultérieure de climatisations par les occupants.

Les espaces frais

Enfin, en complément de cette conception optimale des logements, une partie des espaces de rez-de-chaussée seront conçus de manière à pouvoir jouer le rôle d'espaces refuges en cas de très fortes chaleurs (orientation, choix des matériaux, ventilation...). Il nous semble en effet important que ces « espaces frais » demandés dans le cahier des charges, soient des espaces polyvalents, réversibles, accessibles, suffisamment dimensionnés et équipés pour être identifiés comme des supports de lien social, y compris en dehors des périodes de crise. Les placer en rez-de-chaussée, ouverts sur l'espace public permet de répondre à ces différents enjeux.

► INDICATEURS :

- Taux de pleine terre sur les lots immobiliers
- % de logements traversants et double orientés
- % de logements atteignant les critères de confort d'été (exprimés en température opérative et/ou en PMV)
- Superficie (SDP) des espaces frais ou « refuges climatiques »

► ENGAGEMENTS :

- Une exigence de labellisation E3C1 pour les lots immobiliers avec un niveau E3C2 qui paraît atteignable, sous couvert des bonnes études à réaliser
- Des engagements en matière de bioclimatisme, de gestion de l'eau à ciel ouvert et de confort d'été intégrés aux promesses de vente des lots immobiliers
- Un travail spécifique sur la conception et la programmation des espaces de rez-de-chaussée, en lien avec Base Commune

PHOTOVOLTAÏQUE ET AUTOCONSOMMATION : PLACE AU LOCAL !

Les objectifs de labellisation E+C- de l'opération conduiront à installer des installations photovoltaïques en toiture des bâtiments neufs. Le dimensionnement de ces installations devra être précisé lors des études de conception des bâtiments mais on peut d'ores et déjà estimer qu'entre 1000 m² et 2000 m² de toiture seront équipés de panneaux photovoltaïques sur les constructions neuves, soit une puissance crête de l'ordre de 150 à 300 kWc et une production annuelle totale de l'ordre de 150 à 300 MWh/an.

Nous souhaitons à tout prix éviter que l'exploitation de ces installations PV soit déconnectée des habitants et occupants des bâtiments situés en-dessous. Pour aller plus loin encore, nous souhaitons considérer ces panneaux comme un «équipement» à une échelle plus large que le seul site de l'ENS Cachan et comme une opportunité pour le territoire.

C'est pourquoi nous nous sommes rapprochés de la coopérative Sud Paris Soleil. Sud Paris Soleil est un projet citoyen, porté par des habitants de Cachan, d'Arcueil et des environs, qui vise à contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique par des actions concrètes, collectives et locales. L'initiative citoyenne, constituée sous la forme d'une association (Cachan Soleil) et d'une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif), a vocation à initier et investir dans des

projets photovoltaïques sur le territoire. Forte de plus de 200 sociétaires, d'une quinzaine de membres actifs et engagés et soutenue par le mouvement Energie Partagée, Sud Paris Soleil a développé son premier projet photovoltaïque sur le toit de l'Ecole de la Plaine, non loin du site de l'ENS, en recourant à l'investissement citoyen. Ce projet est désormais installé et sera raccordé très prochainement.

Sur le projet de l'ENS Cachan, nous souhaitons étudier avec Sud Paris Soleil le recours à un modèle économique inédit : un projet en autoconsommation collective s'appuyant sur une part de financement citoyen. Ainsi, l'énergie produite serait à la fois financée grâce à l'épargne des ménages du territoire et consommée localement.

L'autoconsommation collective a été introduite par les ordonnances du 27 juillet 2016 et du 3 août 2016 et étendue par la loi PACTE du 11 mai 2019 et la loi Energie Climat du 8 novembre 2019 (notamment à travers la notion d'«autoconsommation collective étendue»). Elle permet de fédérer un ou plusieurs producteurs et des consommateurs (ménages, entreprises, institutions...) distants d'au maximum 2 km au sein d'une «Personne Morale Organisatrice» (PMO) chargée d'organiser la vente d'énergie à tarif préférentiel entre ses membres. Chaque producteur et consommateur reste physiquement connecté au réseau public de distribu-

tion d'électricité (réseau Enedis), ce qui permet au producteur local d'écouler sur les marchés de l'énergie son éventuelle production excédentaire et aux consommateurs de continuer à acheter auprès d'un fournisseur d'électricité classique la part de ses consommations non couverte par le producteur local.

L'élargissement du périmètre d'une opération d'autoconsommation collective et la diversification des profils de consommateurs raccordés permet par ailleurs d'exploiter au mieux le potentiel des toitures exploitables dans le projet (un périmètre trop restreint conduirait mécaniquement à sous-dimensionner les installations pour optimiser financièrement le projet) et à atteindre un très bon taux d'autoconsommation (donc un meilleur équilibre économique de l'opération) sans avoir besoin de recourir à du stockage.

Concrètement, en complément de l'expertise technique apportée par les BET pour étudier la faisabilité technique et le dimensionnement des installations photovoltaïques, Sud Paris Soleil étudiera avec l'aménageur les montages envisageables pour parvenir à ce double objectif d'autoconsommation collective et de financement citoyen. Passée cette première étape de faisabilité, l'implication concrète de Sud Paris Soleil pourra être précisée et confirmée. Elle néces-

sitera dans tous les cas l'approbation du Conseil de gestion de la coopérative courant 2021, ainsi que de l'Assemblée générale. Elle pourrait aller d'un accompagnement pour identifier et convaincre les ménages et autres acteurs du projet d'aménagement et plus largement du territoire (dans la limite du diamètre de 2 km) de rejoindre l'opération d'autoconsommation collective et la PMO, jusqu'à un co-financement citoyen du projet voire une maîtrise d'ouvrage déléguée.



► INDICATEURS :

- surfaces de PV
- puissance
- taux d'autoproduction : part des besoins électriques locaux couverts par une production PV

► ENGAGEMENTS :

- des échanges initiés avec Sud Paris Soleil (cf. lettre d'intérêt)
- des études de faisabilité incluses dans le bilan
- une assistance juridique pour les questions, notamment juridiques, relevant du couplage autoconsommation collective / financement citoyen

FAIRE LA CHASSE AU CARBONE GRIS

L'un des atouts du quartier est la présence d'un réseau de chaleur urbain très faiblement carboné (0,057 kg/kWh en 2020). Couplé avec la production d'énergie photovoltaïque, ce RCU permet de viser des performances carbone ambitieuses sur les consommations énergétiques en exploitation. Par ailleurs, le foisonnement du stationnement à l'échelle du quartier et le travail sur les mobilités douces limiteront autant que faire se peut les émissions de carbone liées au déplacement pendant la vie du quartier. Il nous semble donc nécessaire de concentrer nos efforts sur l'optimisation des émissions de Gaz à Effet de Serre des produits de construction et des équipements utilisés, c'est-à-dire ce qu'on appelle le « carbone gris ».

Commencer par diminuer la quantité de matériaux utilisés

Le premier levier à activer pour diminuer l'impact carbone d'un projet et encourager les économies de ressources est donc de limiter la masse globale de matériaux mis en œuvre en préférant la réhabilitation à la construction neuve, en évitant les constructions en infrastructure, en construisant léger, en favorisant le réemploi...

Chacune de ces pistes a été explorée par notre équipe, notamment pour limiter au maximum le stationnement en infrastructure. Nous avons souhaité mettre ici l'accent sur le réemploi, sujet qui nous semble d'autant plus pertinent que de nombreux bâtiments sont en cours de

réhabilitation à proximité directe de l'opération d'aménagement, et que Sadev 94 compte de nombreux projets à proximité, avec lesquels il est possible d'envisager des synergies de projet.

Réaliser un diagnostic Produits-Matériaux-Déchets est devenu une obligation réglementaire depuis la loi Economie Circulaire pour tous les travaux de déconstruction et de réhabilitation significative. Cette obligation s'applique donc à l'ensemble des opérations de Sadev 94, qui compte des expériences de réemploi réussies et des projets à l'étude sur les projets d'aménagement de Campus Grand parc et de Ivry Confluences.

Consciente de cet enjeu et forte de ces expériences, Sadev 94 envisage de développer un partenariat plus large avec l'association RéaVie, qui contribue au développement d'une filière complète de réemploi en Ile-de-France. Cette réflexion à grande échelle peut permettre d'imaginer des synergies de projets sur l'ensemble des opérations de Sadev 94 et des projets de plateformes à l'étude, d'autant que la plateforme d'Antony, gérée par RéaVie, plaide pour la recherche de débouchés pour les matériaux stockés.

RéaVie identifiera les gisements de matériaux disponibles afin d'aider à concevoir certains éléments de programme (ferme urbaine, conciergerie, rez-de-chaussée à usages communs), pour intégrer ces matériaux dans le projet. RéaVie accom-

pagnera également Sadev 94 dans la rédaction de clauses à intégrer dans les CCTP des marchés de travaux, pour que le recours au réemploi soit proposé comme base, avec une variante « matériaux neufs » si c'est justifié et assurera un suivi de la bonne mise en œuvre des matériaux en phase chantier. Cette méthode permettra à notre projet de soutenir une dynamique d'insertion professionnelle portée par la filière du réemploi, à la fois sur les Plateformes et sur les sites de déconstruction sélective et méthodique.



Favoriser l'usage de matériaux biosourcés

L'un des éléments saillants du cahier des charges est l'exigence de privilégier les matériaux à faible impact carbone afin d'atteindre le niveau 2 du label bâtiment biosourcé. Cette exigence sera un impératif pour l'opération immobilière de logements. Si la solution 100% bois n'est pas compatible avec le PLU parce qu'elle conduirait à construire des bâtiments trop hauts et/ou à atteindre des coûts de construction trop importants pour respecter les conditions économiques de la charte « construire la ville durablement à Cachan », des solutions mixtes sont

envisageables pour atteindre ce niveau 2 (façades à ossature bois, menuiseries bois, isolation biosourcée). Elles seront intégrées au cahier des charges des opérateurs comme prescriptions non négociables. La préférence au biosourcé ne sera néanmoins pas limitée à l'opération de logements neufs, mais elle sera également intégrée dans les aménagements d'espaces publics et dans les cahiers des charges de réhabilitation du bâtiment de la Porterie, afin de promouvoir un quartier biosourcé.

Penser l'impact carbone à l'échelle du quartier

Si les solutions de réduction de l'impact carbone à l'échelle des bâtiments sont aujourd'hui connues et efficaces, l'enjeu est désormais de développer une approche similaire au niveau du quartier, pour permettre de positionner l'impact carbone des quartiers sur une échelle de référence prenant en compte les spécificités de son environnement. C'est l'esprit des labels en cours de réflexion ou de développement comme BBCA quartier ou Quartier E+C-. La démarche retenue consiste, plutôt que de comptabiliser ce qui se passe strictement sur le périmètre du quartier, à analyser l'impact et la responsabilité que peuvent avoir le projet d'aménagement et ses acteurs sur les émissions carbone totale rapportées à un usager du quartier, qu'il soit habitant, étudiant, travailleur, visiteur occasionnel... Un quartier standard émet en moyenne 1,5 t de CO2 par mètre carré

sur l'ensemble de son cycle de vie. Notre projet, avec son approche bas carbone, pourra réduire le bilan carbone global, en tenant compte des émissions de chantier et de fonctionnement, ainsi que du potentiel de stockage global des espaces végétalisés.

► INDICATEURS :

- budget carbone global
- masse de matériaux issus des dé-constructions ou de réhabilitations valorisés,
- masse de matériaux de réemploi mis en œuvre dans les projets ciblés
- masse de matériaux biosourcés totale sur le quartier > 480 tonnes (24 kg/m² SDP de matière biosourcé X 20 000 m² de SDP)

► ENGAGEMENTS:

- Un budget carbone global maîtrisé sur un premier périmètre (bâtiments + espaces publics) x (construction + exploitation prévisionnelle) ;
- Un second périmètre d'émissions «mobilités», avec un objectif mais pas d'engagement ferme (pas de maîtrise suffisante de l'aménageur) ;
- Un principe de suivi des consommations d'exploitation (bâtiments et espaces publics) pendant 2 ans minimum, avec du commissionnement généralisé et un «master commissionneur» (cf. infra)
- Des échanges initiés avec l'association RéaVie (cf. lettre d'intérêt)
- Des engagements en matière de bilan carbone et de matériaux biosourcés intégrés aux promesses de vente des lots immobiliers

3. UN PROJET ÉCOLOGIQUE INSCRIT DANS LA DURÉE

A. LA CRÉATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DE DYNAMIQUES NATURELLES NÉCESSITE DU TEMPS

L'intégration de la dynamique naturelle au projet nécessite d'anticiper le temps disponible en phase projet et en phase exploitation. L'idée est que notre travail de conception permette une articulation intelligente entre des espaces à conserver puis à conduire dans le temps et des espaces à créer ou recréer, et à gérer également dans le temps.

En détail, nous identifions deux sujets pour la conservation d'espaces. En premier lieu il nous semble important d'apporter une expertise sur les sols afin de connaître et de conforter leurs qualités écologiques, en lien avec l'étude pollution. En second lieu, notre position-



nement au delà de protéger des milieux naturels mais de choisir avec parcimonie les secteurs les plus stratégiques ou les plus favorables, pour justement conserver cette histoire des sols et en bénéficier par ailleurs dans les espaces recréés.

Enfin, la création d'espaces à dynamique naturelle repose, nous l'avons déjà exposé, sur le confortement de la trame herbacée ouverte et sur la création de lisières. Il nous semble que l'articulation entre le boisement et la ferme pédagogique présente un contexte très favorable pour la création d'espaces à vocation naturelle ou mixte (agriculture par le glanage et espaces naturels).



Exemple : la friche productive des jardins vergers à Vitry

Quant à la mise en œuvre, nous avons deux leviers d'action :

- Le projet de maîtrise d'œuvre des espaces publics
- Le partenariat avec un acteur des chantiers participatifs (Cultures en ville). Nous pensons en effet, que certains espaces du projet gagneront à être travaillés dès le début du projet, pour présenter déjà une certaine maturité à la livraison.

Biodiversita apporte une expertise et une solution technique sur le matériel biologique que nous souhaitons utiliser, au moins pour partie, dans la végétalisation des espaces à dynamique naturelle. Nous souhaitons commander une partie des semences auprès d'une structure comme celle d'Elodie Seguin, Pariciflore, pour la constitution des semis prairiaux, voire de semis de zones humides (dont la disponibilité n'est cependant pas assurée). A ce titre, mentionnons que Florent Yvert, écologue consulté intervient au sein d'un collectif (Planta-go) avec Laurent Samuel (Haie Magique) et Elodie Seguin (pariciflore.fr).

► ENGAGEMENTS:

- Confier à Culture en Ville la gestion de la ferme urbaine et des espaces comestibles
- Associer un écologue à cette réflexion

B. DES MOYENS RÉALISTES POUR TENIR NOS ENGAGEMENTS

La mise en œuvre du dispositif EcoQuartier garantit un suivi de la qualité du projet encadrant ainsi la démarche d'écosystème proposée. Il sera mis en œuvre à travers les dispositions suivantes :

- L'accompagnement de l'équipe opérationnelle par une AMO développement durable et par un écologue dès la conception ainsi qu'un accompagnement spécifique sur la Maîtrise d'usage ;
 - Une définition des objectifs en concertation avec le concédant ;
 - Un suivi dans le cadre des comités de pilotage de l'opération deux fois par an.
- La démarche biodiversity Ready permettra également de suivre les ambitions en matière de biodiversité. La présence d'un écologue parmi les AMO proposés atteste de la capacité de Sadev 94 à poursuivre cette ambition.

En dehors des partenariats d'ores et déjà montés et des budgets d'études prévus au bilan d'aménagement, Sadev 94 a prévu de mettre en place une démarche

de commissionnement pour garantir l'atteinte des performances énergétiques annoncées.

Commissionnement

Il est très fréquent que les bâtiments neufs (et aussi bien sûr les bâtiments faisant l'objet d'une réhabilitation) n'atteignent pas en exploitation les performances visées en conception. C'est une conséquence naturelle du défaut général de coordination et de motivation des acteurs pour garantir la qualité du projet en termes de performances réelles. Cette défaillance est particulièrement notable au moment de la mise en service et de la mise en exploitation des bâtiments pendant lesquelles les nombreuses opérations de réglage et de contrôle, la pression des délais de livraison et la passation à l'exploitant sont autant de sources de dérives des performances. C'est à ce constat que répond le commissionnement en proposant une démarche de suivi tout au long de la vie du projet,

depuis la conception jusqu'à la mise en exploitation. Cette démarche ayant pour objet d'assurer que le niveau des performances réelles du bâtiment soit à la hauteur des objectifs fixés au début du projet.

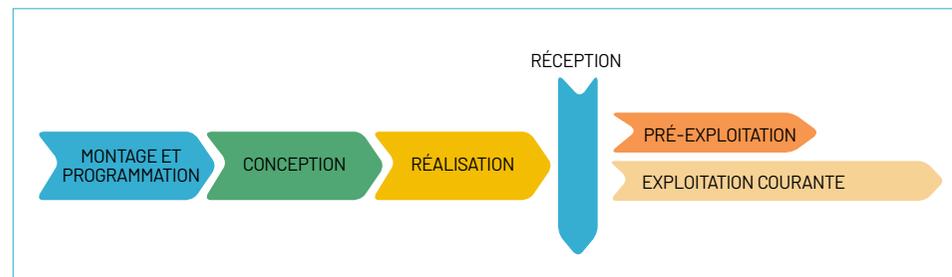
Cette prestation, qui peut être assurée soit par un Bureau d'Etudes indépendant, soit par le Bureau d'Etudes fluides du projet, consiste de manière générale à définir les objectifs de performance et à vérifier le respect de ces objectifs aux différentes phases du projet. Pour cela, l'« agent de commissionnement », qui définit et répartit les tâches à exécuter par les différents intervenants (maîtrise d'œuvre et entreprise) et lui permet ensuite de vérifier leur bonne exécution, de les valider au regard des objectifs performance du projet et de formuler et suivre des réserves éventuelles.

Cette démarche, qui présente pourtant un intérêt fort en termes d'efficacité et de coût global (et est ainsi rapidement rentable), est aujourd'hui encore très peu développée dans les programmes de logement. Nous souhaitons la généraliser sur l'ensemble des programmes du projet.

Pour cela nous nous appuyerons sur une mission de « master commissionnement », AMO piloté par l'AMO spécialisé en développement durable auprès de l'aménageur qui aura pour mission de rédiger le cahier des charges minimal des missions de commissionnement des différents lots immobiliers, de valider les plans de commissionnement et plus globalement de suivre et d'animer le travail des différents agents de commissionnement afin qu'ils œuvrent dans le sens d'une performance tenue à l'échelle du quartier. Certains points d'interface entre lots, comme les raccordements au réseau de chaleur (conception des sous-stations, cohérence des schémas hydrauliques des bâtiments avec les caractéristiques du réseau...) et les installations photovoltaïques (avec la mise en place d'une opération d'autoconsommation collective) feront donc l'objet d'une attention toute particulière.

► ENGAGEMENTS:

- Un budget réservé au commissionnement dans la mission d'AMO spécialisé en développement durable prévue dans le bilan d'aménagement





SOMMAIRE

01 | NOTE PRÉSENTANT LES MODALITÉS PROPOSÉES POUR PILOTER LA MISSION ET METTRE EN OEUVRE L'OPÉRATION

02 | NOTE JUSTIFIANT LE PHASAGE DE L'OPÉRATION ACCOMPAGNÉ D'UNE NOTE JURIDIQUE JUSTIFIANT LES PROCÉDURES

03 | PLANNING PRÉVISIONNEL DÉTAILLÉ DE L'OPÉRATION ET UNE VERSION SYNTHÉTIQUE

04 | NOTE RELATIVE AUX STRATÉGIES DE CONCERTATION ET DE COMMUNICATION



01

NOTE PRÉSENTANT LES
MODALITÉS PROPOSÉES
POUR PILOTER LA MISSION
ET METTRE EN OEUVRE
L'OPÉRATION

01 | NOTE PRÉSENTANT LES MODALITÉS PROPOSÉES POUR PILOTER LA MISSION ET METTRE EN OEUVRE L'OPÉRATION

COMPOSITION D'UNE ÉQUIPE PROJET DEDIEE

SADEV 94 : ACTEUR MAJEUR DE L'AMÉNAGEMENT DU VAL-DE-MARNE

La restructuration du site de l'ancien Campus de l'ENS Cachan constitue une forte opportunité de mettre toutes les compétences de Sadev 94 au service de la transformation du quartier du campus, en lien avec l'arrivée de nouvelles écoles et de programmes de logements. Depuis plus de 30 ans, Sadev 94 contribue à l'histoire urbaine de l'Île-de-France et au rayonnement du Val-de-Marne. Acteur majeur de l'aménagement et du développement, elle apporte sa valeur ajoutée, accompagne et traduit les ambitions des collectivités territoriales concrétisées par des opérations publiques ou privées de grande envergure, à l'échelle du département, de la métropole ou de la région. Dans le cadre de ces opérations, elle démontre ses compétences techniques au même titre que sa maîtrise des aspects fonciers et financiers.

Le métier de Sadev 94, lorsqu'elle est désignée comme aménageur, consiste à générer, rassembler, piloter les dynamiques et compétences humaines, techniques et financières, nécessaires à la réalisation des projets initiés par les collectivités locales, sous la forme de concessions d'aménagement. C'est ainsi sur le terrain de l'opérationnel, dans la maîtrise du foncier, la mise en état des sols, la viabilisation des sites et la cession des droits à construire, que le rôle de la société prend toute sa dimension. Qu'il s'agisse de gérer les relations avec les habitants et leurs représentants à travers une concertation et une communication adaptée, de garantir l'atteinte des objectifs en sélectionnant et en coordonnant opérateurs, architectes et entreprises, ou de maîtriser les délais, l'action de Sadev 94 est toujours guidée par l'intérêt général.

LA CRÉATION D'UNE ÉQUIPE PROJET DÉDIÉE

La mise en œuvre de la concession d'aménagement du Campus Cachan sera menée sous la responsabilité de Christophe Richard, Directeur Général de Sadev 94, et avec l'appui de Frédérique Diélaïne, Secrétaire Générale. Elle sera supervisée par Gautier Deremaux, Directeur Opérationnel du secteur 4, qui comprend les opérations de la frange ouest du Val-de-Marne, dont Arcueil et Rungis, ainsi que celles de Bagneux dans les Hauts-de-Seine, et confiée à Jules Lasfargue, Responsable d'Opérations [voir CV joints].

Gautier Deremaux assure l'encadrement de 5 responsables d'opérations et d'une assistante. Il réalise et met en œuvre pour le compte de collectivités locales des conventions publiques d'aménagement, sur la totalité des aspects (foncier, financier, architectural et technique) du programme jusqu'à la

livraison pour des opérations réalisées en propre.

Gautier Deremaux assure notamment l'encadrement de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo à Bagneux, dont la réalisation a été confiée à Sadev 94 en 2016. La mixité des fonctions urbaines est mise au premier plan dans un programme d'aménagement de 275 000 m², qui comprend 53 % de logements (environ 2 050 logements), 42 % de bureaux (115 000 m²) et 5 % de commerces (15 000 m²).

Gautier Deremaux assure également l'encadrement des ZAC de la Vache Noire (8 ha, 30 000 m² de logements, un cinéma, une crèche...) et de la ZAC du Chaperon Vert à Arcueil (38 000 m² de logement, un groupe scolaire, une crèche, un équipement socio-culturel...).

Frédérique Dielaine, Secrétaire Général de Sadev94, apportera son appui pour la mise au point des actions financières, notamment la mise en place de lignes de trésorerie, le suivi des emprunts et la relation avec les établissements bancaires.

Jules Lasfargue est depuis 2016, responsable de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux, projet sur lequel il travaillait déjà depuis plusieurs mois au sein de la SEMABA avant le transfert de la concession à Sadev94. Issue d'opérations situées dans des environnements en profonde transformation et dont l'impact et la visibilité dépassent les limites de leur périmètre opérationnel, son expérience lui a permis d'appréhender des problématiques similaires à celles de l'aménagement du Campus Cachan. Notamment, dans le cadre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, qui est un projet d'aménagement à la programmation mixte qui se développe au cœur d'un projet de pôle de transports métropolitains et que Jules Lasfargue pilote dans toutes ses dimensions administratives, opérationnelles, techniques, financières. A ce titre la conduite de ce projet implique une

interaction à la fois programmatique et technique avec la RATP et la SGP mais également différentes collectivités partenaires (l'EPT Concédant, la Ville de Bagneux, le Département des Hauts-de-Seine), des financeurs (Agence de

l'eau Seine Normandie, Région Ile-de-France...), des promoteurs et des bailleurs sociaux partenaires (Seqens, IDF habitat...), des habitants (ateliers de concertation et de co-conception



ZAC Ecoquartier Victor Hugo (Bagneux)

Dans ce cadre, Jules Lasfargue a développé un panel d'expertises qu'il sera à même de mobiliser dans le cadre du Campus Cachan :

- Elaboration des dossiers procédures réglementaires lié à une opération d'aménagement,
- Définition et application avec la maîtrise d'œuvre des espaces publics et de la programmation urbaine,
- Mise en œuvre de la maîtrise foncière (DUP, préemption, acquisitions amiables),
- Consultation de promoteurs et négociations des droits à construire,
- Etablissement des calendriers généraux et des phasages en lien avec les autres maîtrises d'ouvrages œuvrant dans et à proximité du quartier,
- Suivi du bilan opérationnel et du plan de trésorerie via l'élaboration des CRAC annuels,
- Montage des dossiers de subventions avec les financeurs,
- Organisation de procédures de participation du public innovantes : jury citoyens, ateliers de co-conception de projets,
- Pilotage des travaux d'aménagement,
- Veille au respect des enjeux de développement durable dans l'écoquartier, et mise au point d'ouvrages d'espaces publics innovants en matière de désimpermeabilisation,

Jules Lasfargue a aussi, lors de ses expériences précédentes, été en poste en collectivité territoriale (Mairie de Maisons-Laffitte) et en EPCI (CA Les Portes de l'Essonne, désormais fondue dans l'EPT GOSB). Il a organisé et suivi au plus près des élus les projets urbains portés localement : ZAC, ZAE, refonte de PLU, mutations foncières.

Il sera l'interlocuteur privilégié de l'EPT et la Ville, et des divers partenaires et prestataires du projet qu'il coordonnera. Il sera responsable notamment de l'organisation générale des études comme du chantier, des procédures administratives comme de la conduite technique du projet.

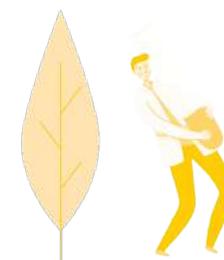
Larbi Legroune, Directeur des Affaires Foncières Sadev 94 apporte son savoir-faire en matière d'évaluation et de maîtrise foncière ainsi qu'en termes de préconisations pour les procédures foncières à mettre en œuvre. Il accompagne l'équipe projet dans le cadre des principales négociations foncières à réaliser.

Laurent Chaty, Directeur de la communication, sera investi dans toutes les actions de communication et de concertation mises en place dans le cadre de l'opération Campus Cachan.

Les services généraux, administratifs et financiers de Sadev 94 apporteront également leur appui.

Investissement précis de chacun des membres en nombre de jour passé sur une année courante et sur la durée totale de l'opération :

Jules Lasfargue, Responsable d'Opérations Sadev 94 en charge du projet du Campus Cachan **consacrera 3,2 jours de travail hebdomadaires en année courante à l'opération d'aménagement.** Les autres directions de Sadev 94 (générale, service administratif, financier, direction des affaires foncières et communication) seront sollicitées en fonction des besoins.



EXÉCUTION ET SUIVI : DES MÉTHODES ÉPROUVÉES PAR SADEV 94 ET LES COLLECTIVITÉS QU'ELLE ACCOMPAGNE

PILOTAGE DÉCISIONNEL DE L'OPÉRATION : DES CIRCUITS DE VALIDATION ET DE PRISE DE DÉCISION COURTS

Les équipes de Sadev 94 seront mobilisées pour assurer des circuits de validation et de prise de décision courts.

Jules Lasfargue, responsable d'opération en charge du projet, disposera d'une autonomie et d'un fort niveau de responsabilité. Il sera accompagné par Gautier Deremaux et Christophe Richard lors de réunions régulières, et de réunions financières mensuelles.

Une telle organisation permet d'acter des décisions très rapidement, selon des circuits identifiés en fonction de leur importance.

UN PARTENARIAT ÉTROIT ENTRE LA VILLE, LE TERRITOIRE ET SADEV 94

Tout au long du processus de réalisation de l'opération, Sadev 94 garantit la mise en place d'un partenariat solide et resserré avec les équipes municipales et ter-

ritoriales (élus et techniciens), partenariat dans lequel la collectivité concédante et la ville reste maîtresse des objectifs. Ce partenariat sera basé sur le dialogue, la disponibilité et la réactivité.

En tant qu'aménageur sur le territoire de Grand Orly Seine Bièvre, Sadev 94 entretient des liens étroits avec les services de l'EPT, ainsi qu'un grand nombre de partenaires techniques locaux (concessionnaires, associations locales, bailleurs, etc.). Sadev 94 a une connaissance fine du territoire développée notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement structurantes de communes voisines de la ville de Cachan que sont Arcueil et Villejuif. Mobilisables dans le cadre de la concession d'aménagement du Campus Cachan, ces liens existants permettront de faciliter les échanges, d'optimiser le démarrage de la mission, puis de l'ensemble des démarches liées aux travaux.

ATTEINDRE LES OBJECTIFS DÉFINIS : LES OUTILS DE SUIVI ET DE VALIDATION

La mise en place d'instances de pilotage spécifiques, dédiées au projet, permettra d'établir un dialogue efficace entre

l'aménageur et les collectivités. L'élargissement de cette gouvernance aux partenaires du concédant et du concessionnaire, mais également aux citoyens, aboutit à l'optimisation de l'opération ainsi qu'à une vision partagée du projet et à son acceptation.

Le système de pilotage proposé repose sur une instance décisionnelle et une instance plus technique. Ce principe, mis en œuvre dans toutes les opérations menées par Sadev 94, a prouvé son efficacité. Ainsi, nous proposons l'organisation suivante pour la conduite de l'opération :

- un comité de pilotage, a minima 3 fois par an et à chaque étape clé du projet autant que besoin, présidé par le Président de l'EPT, en présence de la Maire de Cachan et regroupant des élus de l'EPT et de la Ville, et des représentants des services ainsi que l'aménageur, associant le cas échéant des partenaires extérieurs (architecte-urbaniste coordonnateur et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, AMO spécialisé en concertation et en maîtrise d'usages, AMO spécialisé en développement durable et « master commissionnement »);
- un comité technique autant que de besoin réunissant l'aménageur, les services de l'EPT et de la Ville de Cachan,

et le cas échéant des représentants de partenaires extérieurs et concessionnaires ;

- un comité de suivi au minimum mensuel associant le représentant élu en charge du pilotage du projet, le ou les représentants au sein des services de l'aménageur et de la Ville de Cachan, et leurs conseils, selon l'actualité de l'opération d'aménagement ;
- la mise en œuvre d'outils dédiés au service de la gouvernance (plateforme dédiée au dépôt des pièces, généralisation de la signature électronique des correspondances, etc.);
- un Comité de commercialisation sera constitué, il sera composé des représentants de l'EPT, de la Ville, de l'aménageur et de l'opérateur, et pourra au besoin consulter les citoyens pour avis,
- un comité d'animation du site composé de représentants de l'EPT, de la Ville, de l'aménageur avec l'AMO spécialisé en concertation et maîtrise d'usages, des représentants des associations des écoles, les porteurs de projets de la Porterie, des citoyens cachanais,
- des réunions intercalaires se tiendront en fonction des nécessités.

Cette organisation sera discutée, validée et/ou amendée, puis mise en œuvre au

démarrage de l'opération. Les différents comités décisionnels seront préparés en amont par le Responsable d'Opérations de Sadev 94 en charge du projet, Jules Lasfargue, et des interlocuteurs seront désignés pour le suivi de l'opération par le concédant et la Ville.

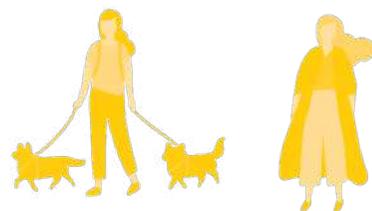
En outre, pour assurer le suivi annuel de l'opération et le contrôle du concédant, Sadev 94 prépare à la fin de chaque trimestre, au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre achevé, une note de travail relative à l'état d'avancement technique et financier. Cette note s'ajoute au compte rendu financier, qu'il adresse au concédant avant le 1er janvier de chaque année pour un examen et une approbation.

ATTEINDRE LES OBJECTIFS DÉFINIS : LES OUTILS DE SUIVI ET DE VALIDATION

De manière non exhaustive, des ateliers de travail spécifiques avec les services de la Ville et de l'EPT avant d'être validés en comité de pilotage pourront être mis en place. Ils traiteront des aspects suivants :

- le choix de l'architecte-urbaniste coordonnateur et l'équipe de maîtrise

- d'œuvre urbaine (dont paysagiste),
- le choix de assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en concertation et en maîtrise d'usages,
- le choix de l'AMO spécialisé en développement durable et « master commissionnement »,
- la rédaction puis la validation du CPAUPE et des fiches de lots,
- le mode de sélection des preneurs de lots et la composition des équipes,
- des ateliers de co-conception associant EPT, ville, aménageur et habitants pour le travail de définition des projets logements,
- le suivi des projets immobiliers et notamment le respect de la charte « construire la ville durablement » de la Ville de Cachan, des prescriptions du CPAUPE et des fiches de lots.
- Le choix de l'offre commerciale de l'opération.
- Le suivi en amont de la conception des dispositifs de tri des déchets des logements et des lieux communs avec la DGA Espaces publics de l'EPT.



DÉFINIR LES ÉTAPES DE VALIDATIONS CLÉS DE CONCERT AVEC LA VILLE ET L'EPT

Lors du démarrage de la concession, un calendrier des comités techniques et comités de pilotages sera dressé et affiné au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, et des ordres du jour. Des étapes clés de validation seront identifiées, de concert avec la Ville et l'EPT, pour les associer aux choix et aux arbitrages nécessaires. Nous identifions notamment :

- la désignation de l'architecte-urbaniste coordonnateur et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ;
- la validation des études d'espaces publics aux stades AVP-PRO en phase études, soumis pour avis à l'accord écrit des services concernés du Concédant tel que prévu par le Traité de Concession ;
- un suivi précis de l'état des discussions avec l'opérateur déjà identifié et une validation partagée des orientations prises quant à la poursuite du travail la désignation d'une liste de maîtrises d'œuvres pour les logements sur la base de notes d'intentions et de références ;

- la remise des plans d'installations chantiers puis des calendriers d'exécution en début de chaque phase en phase travaux. Ce travail sera réalisé en collaboration avec les services de la Ville, de l'EPT, du Conseil Départemental et autres établissements ou concessionnaire / gestionnaires de réseaux pour limiter au maximum l'impact des chantiers et notamment de ses nuisances, dans le respect de la charte chantier de la Ville de Cachan. Ces modalités seront consignées dans un descriptif remis et un tableau de suivi financier sera régulièrement mis à jour. Enfin, les services de l'EPT et de la Ville seront associés à la validation des produits et échantillons de matériaux ;
- la réception des ouvrages d'espaces publics ;
- le suivi précis du calendrier tout au long du projet, notamment de l'évolution de l'échéancier prévisionnel établi par l'aménageur et joint au Traité de Concession d'Aménagement.



CRÉATION D'UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE DÉDIÉE DÈS LA PHASE OFFRE

En matière d'aménagement urbain, Sadev 94 bénéficie de nombreuses références tant en étude qu'en montage et en pilotage de projet. La conduite d'opérations d'aménagement urbain dans le cadre de concessions est le cœur de notre activité, nous avons ainsi développé l'expertise nécessaire pour assurer la gestion technique, administrative et financière d'une opération d'aménagement.

En sus, Sadev 94 a réuni plusieurs partenaires sélectionnés dès la phase offre pour leur capacité à apporter une dimension innovante et exemplaire au projet, mais également pour en sécuriser la réalisation d'un point de vue technique et commercial et atteindre les objectifs poursuivis.

Architecture, urbanisme et paysage

Déjà mobilisés dans le cadre des études urbaines concernant le projet d'aménagement du site en 2017 ainsi que pour l'étude de faisabilité sur le secteur ILMGP, **les architectes-urbanistes et paysagiste de l'agence CoBe** ont mobilisé leur connaissance précieuse du site de l'ENS dans la définition du projet urbain présenté dans

la note de faisabilité architecturales, urbaines, paysagères. CoBe se construit chaque jour autour d'une idée fondatrice : le travail en équipes pluridisciplinaires produit des projets plus cohérents, plus créatifs et innovants. L'architecture, l'urbanisme, le paysage et la conduite de chantier sont les quatre piliers de l'agence...

Développement durable

Créée en 2012, **Une autre ville est une agence d'assistance à maîtrise d'ouvrage** urbaine qui aide les collectivités et les aménageurs à rendre possibles des projets urbains inscrits dans **la transition écologique des villes et des territoires**. Une autre ville rassemble des urbanistes soudés et engagés pour l'environnement. Elle met au service des projets ses expertises environnementales et opérationnelles comme ses capacités d'animation et de facilitation, poursuivant une démarche collaborative, avec ouverture d'esprit, créativité et envie. Une autre ville a établi les préconisations environnementales que nous souhaitons mettre en œuvre pour le Campus Cachan, en lien avec la charte « construire la ville durablement » de la

Ville de Cachan et détaillées au sein de la note d'intention en matière de développement durable et d'objectifs de performance énergétique dans le respect du diagnostic écologiques et patrimoniaux de la faune, de la flore et des milieux réalisé par le **BET en écologie appliquée Biodiversita**.

Études techniques

EPDC relève tous les défis techniques

tout en défendant le parti pris de l'architecture, du paysage et de l'insertion urbaine. Impliqué dans le projet depuis 2017, EPDC a réalisé une analyse des réseaux présents sur le site et leur dimensionnement, ainsi qu'une analyse des sols. Sur la base du plan de principe d'aménagement, EPDC a réalisé une estimation des travaux de VRD et d'aménagement des espaces publics. Ce travail a été effectué sur la base de ratios d'aménagement validés sur des opérations d'aménagement similaires, et correspondent aux exigences de qualité souhaitées dans le projet urbain. **Burgeap** a également conduit une étude complémentaire pour expertiser les coûts liés à la pollution du site.

Stationnement

Le stationnement étant apparu comme un enjeu important du Campus Cachan – à la fois en lien la diminution assumée du nombre de place disponible en surface et la création d'un parking public de 120 places, notamment en lien avec l'arrivée de nouvelles écoles – celui-ci a fait l'objet d'une étude complémentaire réalisée par **la société de conseil en mobilité Sareco**.

Stratégie opérationnelle

Ville en œuvre nous a accompagné dans le montage opérationnel et financier et la mise en opérationnalité du projet urbain imaginé pour le Campus Cachan.

PARTENAIRES : Agriculture urbaine

Agriculteur urbain depuis 2015, Cultures en Ville crée des écosystèmes potagers productifs, ludiques et esthétiques du sol aux toits. À l'origine, l'entreprise est née de la volonté de trois amis d'enfance cachanais de contribuer activement à l'évolution de la vie urbaine pour une ville résilience, productive, sociale et durable. Reconnu comme acteur pionnier du développement de l'agriculture urbaine en Ile-de-France et en France au niveau professionnel, Cultures en Ville propose une des seules approches complètes de création d'espaces naturels low-tech en milieu urbain. Son activité lui permet de mener des projets sur mesure, de bout en bout et qui s'inscrivent dans le temps. Entreprise engagée et engageante, portée par une équipe pluridisciplinaire, avec un savoir-faire attesté et créatif, Cultures en Ville exploite notamment Suzanne, une ferme urbaine en toiture de 1 500 m² dans le parc omnisports Suzanne Lenglen du 15^{ème} arrondissement et co-produit la plus grande

ferme urbaine d'Europe sur le toit du Pavillon 6 du Parc des expositions, Porte de Versailles, d'une surface de 14 000 m². Incubé au sein de la pépinière cachanaise La Fabrique, nous avons consulté cet acteur du territoire pour concrétiser l'idée d'implanter une ferme urbaine sur notre site de projet.

Activation des rez-de-chaussée d'intérêt collectif

Créée par les coopérative Plateau Urbain et Le Sens de la ville, Base Commune est à la fois un bureau d'ingénierie et une foncière qui a pour objectif d'activer les rez-de-chaussée par : des loyers accessibles dans le temps, un impact social soit par l'utilité locale soit par l'intérêt collectif, l'accompagnement de porteurs de projets, une gouvernance partagée avec un fonctionnement en écosystème. Base Commune souhaite nous accompagner pour réfléchir au devenir du bâtiment de la Porterie et plus largement, de l'ensemble des rez-de-chaussée du Campus Cachan.

Production d'énergie photovoltaïque

Sud Paris Soleil est un projet citoyen, porté par des habitants de Cachan, d'Arcueil et des environs, qui vise à contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique par des actions

concrètes, collectives et locales. L'initiative citoyenne, constituée sous la forme d'une association (Cachan Soleil) et d'une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif), a vocation à initier et investir dans des projets photovoltaïques sur le territoire. Sud Paris Soleil a développé son premier projet photovoltaïque sur le toit de l'École de la Plaine en recourant à l'investissement citoyen. Pour le Campus Cacha, Sud Paris Soleil souhaite développer un projet en autoconsommation collective s'appuyant sur une part de financement citoyen.

Réemploi

Créée en avril 2017, RéaVie est une association environnementale à vocation sociale fondée sur 3 piliers : développer le réemploi de matériaux du bâtiment afin de réduire les déchets du secteur et de contribuer à la mise en place d'une économie circulaire ; former des personnes en insertion professionnelle aux métiers du réemploi et du bâtiment ; sensibiliser le grand public aux problématiques liées aux déchets par des ateliers participatifs et promouvoir le vivre ensemble autour des chantiers. RéaVie sera mobiliser dans la définition de notre stratégie de réemploi dans le cadre du projet du Campus Cachan.

Exploitation d'un service de parkings mutualisés

Pionnier du parking partagé intelligent et expert reconnu en projets « smart city », Zenpark propose à tous les automobilistes un service pratique et économique de parking horaire et mensuel via un réseau de plus de 1000 parkings partagés en Europe. La technologie brevetée Zenpark permet d'optimiser le stationnement en offrant aux conducteurs un moyen alternatif de se garer sur des places laissées vacantes dans des parkings privés (résidences, hôtels, immeubles de bureaux, ...), répondant ainsi aux problématiques urbaines de mobilité et de développement durable. Pour le Campus Cachan, Zenpark travaillera sur la mise en place d'une solution innovante permettant de gérer intelligemment les places à travers la mutualisation des capacités construites dans le cadre de l'opération immobilière de logements et l'exploitation des places vacantes parmi les capacités déjà existantes.



02

NOTE JUSTIFIANT LE
PHASAGE DE L'OPÉRATION
ACCOMPAGNÉ D'UNE NOTE
JURIDIQUE JUSTIFIANT
LES PROCÉDURES

02 | NOTE JUSTIFIANT LE PHASAGE DE L'OPÉRATION ACCOMPAGNÉ D'UNE NOTE JURIDIQUE JUSTIFIANT LES PROCÉDURES

LE PHASAGE DE L'OPÉRATION

Grace à l'implication de la Ville et de ses partenaires publics et le départ de l'ENS, le site de Cachan que celle-ci occupait va très vite retrouver sa vocation d'enseignement professionnel avec l'arrivée progressive de plusieurs milliers d'étudiants repartis sur 3 sites d'enseignement supérieur et un lycée.

Dès la rentrée 2021, soit quelques mois à peine après la date prévisionnelle de l'attribution de la concession d'aménagement, les premiers étudiants investiront les bâtiments de l'EPF et Avaincity suivis rapidement, au fur et à mesure de l'avancée des travaux, des étudiants de l'ECAM puis du lycée.

C'est là à nos yeux un des premiers enjeux de l'opération, **assurer, le plus rapidement possible aux étudiants et professeurs un cadre de scolarité agréable**, dans de bonnes conditions d'accessibilité et de confort, dans le respect des obligations réglementaires. C'est une des conditions déterminantes de la bonne appropriation du site par tous.

Ensuite, le site de l'ENS Cachan a fait l'objet d'études préalables poussées, validées par les élus et appropriées par les habitants qui permettent de disposer, aujourd'hui, d'un projet urbain détaillé et stabilisé dans ses grandes lignes.

Sur la partie du site destiné à être construit, l'appel à projet « Inventons la métropole du Grand Paris » (IMGP) a conduit à préciser le projet immobilier dans toutes ses dimensions. Si le projet mérite et nécessite d'être affiné et poussé en qualité sur certains aspects, il est aujourd'hui mur pour **entrer rapidement en phase opérationnelle**.

Les attentes sur le projet sont fortes de la part des riverains notamment.



Aussi notre proposition de planning est-elle sous-tendue par cet enjeu de minimiser les délais pour accompagner la nouvelle vie de ce site emblématique. Notre phasage repose sur ces grands principes :

- Lever rapidement les doutes opérationnels (évaluation environnementale, archéologie, pollution)
- Mener des phases de travaux préparatoires pour sécuriser les installations techniques des écoles ;
- Démarrer par les aménagements nécessaires au bon fonctionnement des écoles
- Adopter un chemin de montage opérationnel efficace
- Se laisser le temps de la co-conception sur les espaces publics et les projets immobiliers pour un projet de qualité et partagé

Notre proposition de planning nous permet d'envisager **la réalisation de toute l'opération en 5 ans** et de coïncider ainsi au mieux avec le calendrier de livraison des écoles.

Désignation des prestataires nécessaires

Dès le lancement de sa mission, Sadev 94 se mobilisera pour désigner l'ensemble des prestataires qui l'accompagneront sur la durée d'opération : l'architecte-urbaniste coordonnateur et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en développement durable et « master commissionnement », assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en concertation et en maîtrise d'usages, prestataires en charge de l'étude d'impact et du dossier loi sur l'eau et ceux qui seront associés en phase conception : AMO programmation sur la porterie, BET stationnement, etc..

Il désignera également rapidement l'ensemble des spécialistes techniques nécessaires à la sécurisation technique du site : sondages pollution, inspection détaillée des réseaux en places, diagnostic amiante sur les enrobés à décroûter, etc..

Accomplissement des procédures réglementaires

En parallèle et le plus rapidement possible, Sadev 94 définira, en lien avec l'EPT et la ville de Cachan, le périmètre du projet, entendu au sens de l'article L. 122-1 II du code de l'environnement. Il s'agira, en particulier, de savoir si celui-ci doit couvrir l'ensemble site du Campus de l'ENS d'une superficie de 11,6 hectares, ou s'il peut être limité au périmètre de la concession d'aménagement, de 5,7 hectares. Cette appréciation sera d'autant plus importante que dans le premier cas, le projet sera soumis à évaluation environnementale systématique alors que dans le second, l'appréciation de la nécessité de soumission sera faite par l'autorité environnementale, au cas par cas.

En fonction de la décision prise en concertation entre l'EPT, la Ville et Sadev 94, celle-ci lancera la procédure d'évaluation environnementale ou sollicitera l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas du dossier. Ceci permettra de stabiliser la stratégie sur le montage du dossier d'étude d'impact vis-à-vis des écoles dont les chantiers de réhabilitation sont déjà lancés.

Notre planning intègre l'hypothèse d'une évaluation environnementale. Compte tenu des études déjà disponibles (diagnostic faune flore déjà réalisé en partie)

et du niveau d'avancement du projet, le dossier d'étude d'impact pourra être élaboré rapidement et envoyé à l'autorité environnementale au mois de juillet 2021. Le fait qu'a été organisée une concertation préalable au titre du L. 103-2 du code de l'urbanisme permettra de s'exonérer d'enquête publique au profit d'une participation du public par voie électronique.

La cadre de la procédure Loi sur l'eau sera rapidement étudié afin de pouvoir être intégrée dans une procédure d'évaluation environnementale unique en cas de soumission à autorisation.

Nous solliciterons également la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) pour la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive aménageur afin notamment d'anticiper les délais de mobilisation de l'opérateur. Cela nous permettra de lever en amont les risques archéologiques et ainsi éviter tout blocage l'opération immobilière.

Études urbaines

Les études urbaines existantes seront assimilées par Sadev 94 et approfondies. Leur état d'avancement ne justifie pas une remise en question profonde. Nous serons donc en mesure d'aboutir rapidement à un plan guide actualisé, à la production d'un cahier des charges architectural et environnemental et une fiche de lot détaillée sur le lot à com-

mmercialiser afin d'entamer rapidement le travail de co-conception sur les programmes immobiliers.

En parallèle de ce travail de conception des fiches de lot, l'urbaniste également maître d'œuvre des espaces publics travaillera en concertation avec les habitants une esquisse des espaces publics qui permettra de rentrer vite en phase d'étude technique.

Procédures de divisions foncières

La configuration du lot à commercialiser appelle la nécessité de procéder à des divisions foncières pour détacher les lots bâtis de l'emprise foncière principale. Afin d'éviter une procédure de permis d'aménager qui alourdirait le processus (délais de conception et d'instruction) et allongerait les délais de commercialisation (contraintes de travaux) nous proposons un montage reposant sur l'articulation d'un permis de construire valant division déposé par le promoteur et d'une division primaire sur l'emprise du dit permis de construire valant division.

Le lien étroit entre les futurs immeubles (même maître d'ouvrage, réalisation d'un seul ouvrage de stationnement) légitime le recours au permis de construire valant division.

Les espaces communs seront rétrocédés à la Ville ou à l'EPT, selon leurs compétences respectives, au titre d'une convention conclue dès le stade du

dépôt du dossier de demande de permis de construire portant sur leur gestion ultérieure.

Afin de garantir la qualité des ouvrages, une convention sera obligatoirement signée entre le promoteur et l'aménageur pour maîtriser la réalisation des venelles et voies d'accès communes, considérés comme équipements propres du permis de construire valant division, qui viendra en sus des prescriptions particulières du cahier des charges de cession de terrain.

Élaboration du projet immobilier

Nous prévoyons de lancer une consultation de promoteurs mais si la ville réussit à faire aboutir les négociations qui sont en cours avec un opérateur à des conditions de délais et de planning compatibles, nous pourrions entériner une promesse de vente avec ce dernier.

Dès sa désignation Sadev94 lancera en concertation avec la ville et l'EPT l'élaboration du cahier des charges de consultation des promoteurs immobiliers. Nous envisageons de procéder à une consultation sur charge foncière, ambition environnementale et proposition d'innovation en prenant soin que ces dernières soient solidement éprouvées, réalistes et adaptées au projet. Après validation avec la ville et l'EPT du choix du promoteur, un protocole d'accord sera élaboré pour organiser

la méthode de travail de conception de l'opération immobilière et de signature de la promesse de vente.

Plutôt qu'un choix sur esquisse qui fige le projet en amont, nous avons privilégié pour le site de Cachan un travail de co-conception.

Une mise en concurrence sur références et note d'intention de plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre sera effectuée pour choisir la ou les équipes de maîtrises d'œuvre retenues pour les lots immobiliers.

La validation des fiches de lot lancera une séquence de travail sur la base d'ateliers participatifs d'environ 6 mois, qui aboutira à la production d'un dossier de demande de permis de construire. Ce temps, qui peut sembler long, contribue toutefois à une instruction facilitée des demandes de permis de construire par les services et limite les risques de recours. Au dépôt de PC, la promesse de vente sera signée.

Dès la purge du permis de construire, l'acte de vente sera signé concomitamment avec l'acte d'acquisition des terrains IMGP auprès de l'EPFIF. Le marché immobilier de Cachan permet de penser que Sadev 94 pourra refuser que la cession du terrain soit conditionnée par un pourcentage de pré-commercialisation de logements par le promoteur.

Travaux

Le phasage des travaux détaillé dans les plans de phasage ci-contre répond au mieux au planning d'arrivée des écoles.

Rappelons que le site de l'ENS est un site privé et qu'à ce titre les réseaux desservant les bâtiments le sont aussi. Avec l'éclatement de la propriété foncière et l'installation des écoles réaccordées aux réseaux existants, le propriétaire foncier (EPFIF puis l'aménageur) sera exposé.

Il est important de régulariser la situation et les conditions de gestion des réseaux.

Aussi nous proposons de mener sans attendre la finalisation des études de conception sur les espaces publics et de lancer un premier marché réseaux visant à poser les nouveaux réseaux électriques et d'eau potable nécessaires à l'alimentation des écoles comme prévu au cahier des charges de la consultation aménageur.

En parallèle, nous mobiliserons un OPC interchantières qui sera en charge de la bonne coordination des raccordements des écoles (installation des transformateurs des écoles à leur charge), coordination des accès et circulation chantiers.

Ensuite, dès la validation des études de conception par la collectivité compétente, Ville ou EPT les travaux se dérouleront selon le séquençage suivant :

- Les travaux nécessaires aux écoles afin de leur offrir des conditions de fonctionnement optimales : parvis, parking, allée circulaire ;
- Travaux sur les espaces verts : cheminements, prairie et EBC ;
- Réalisation de la ferme urbaine ;
- Travaux autour du programme immobilier
- Enfin l'allée située à l'Est le long de l'emprise Jesse Owens sera réalisée en fin d'opération afin de s'adapter au projet qui sera développé sur ce site.

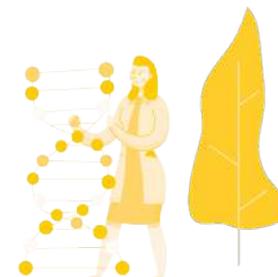
Réception/livraison des espaces publics

A l'instar de la phase de conception, les collectivités compétentes seront étroitement associées aux opérations de réception des ouvrages en fin de chantier. Une fois les réserves levées les ouvrages seront remis aux collectivités pour prise en gestion.

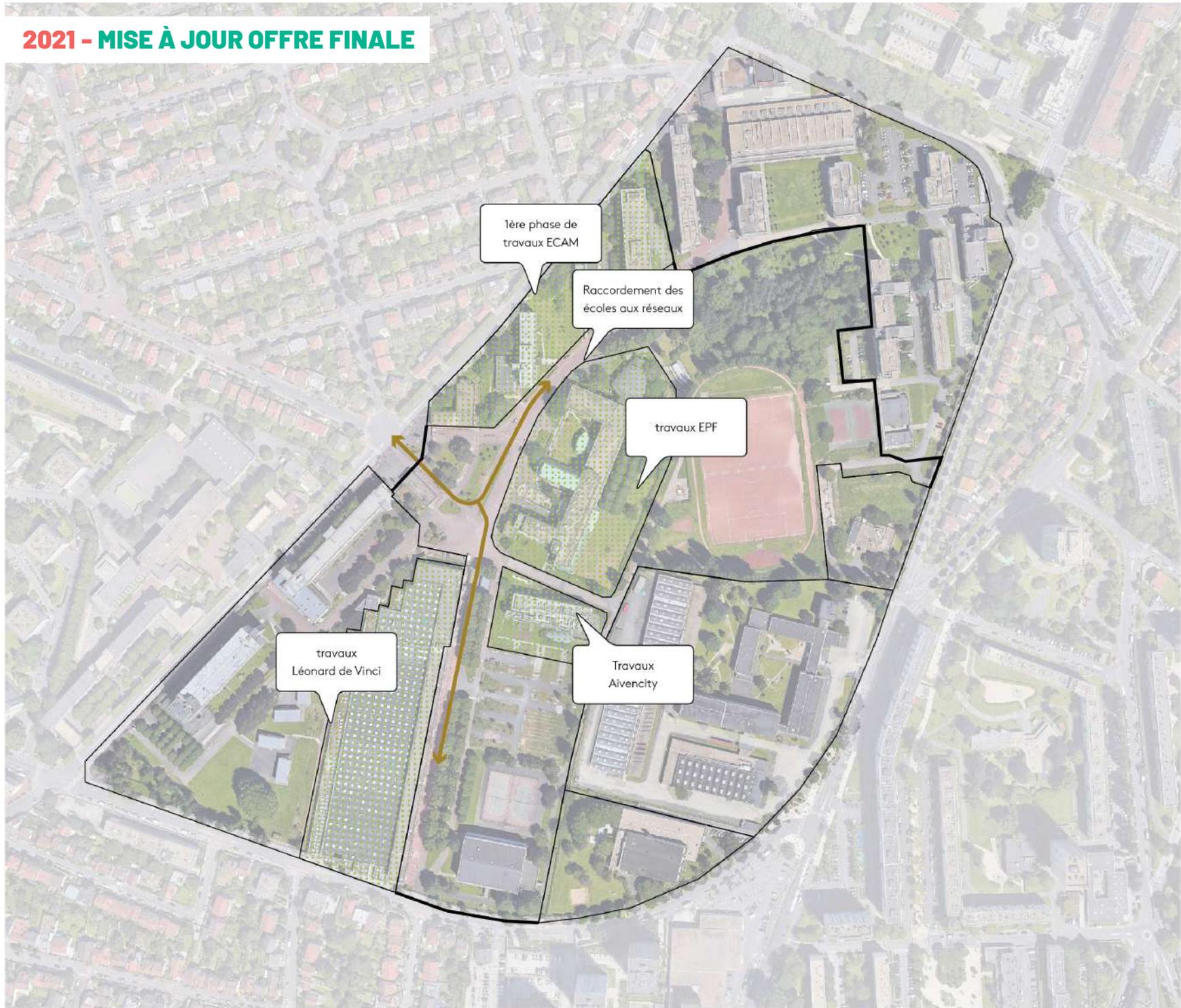
Les actes de transfert foncier seront effectués à la fin de la concession d'aménagement.

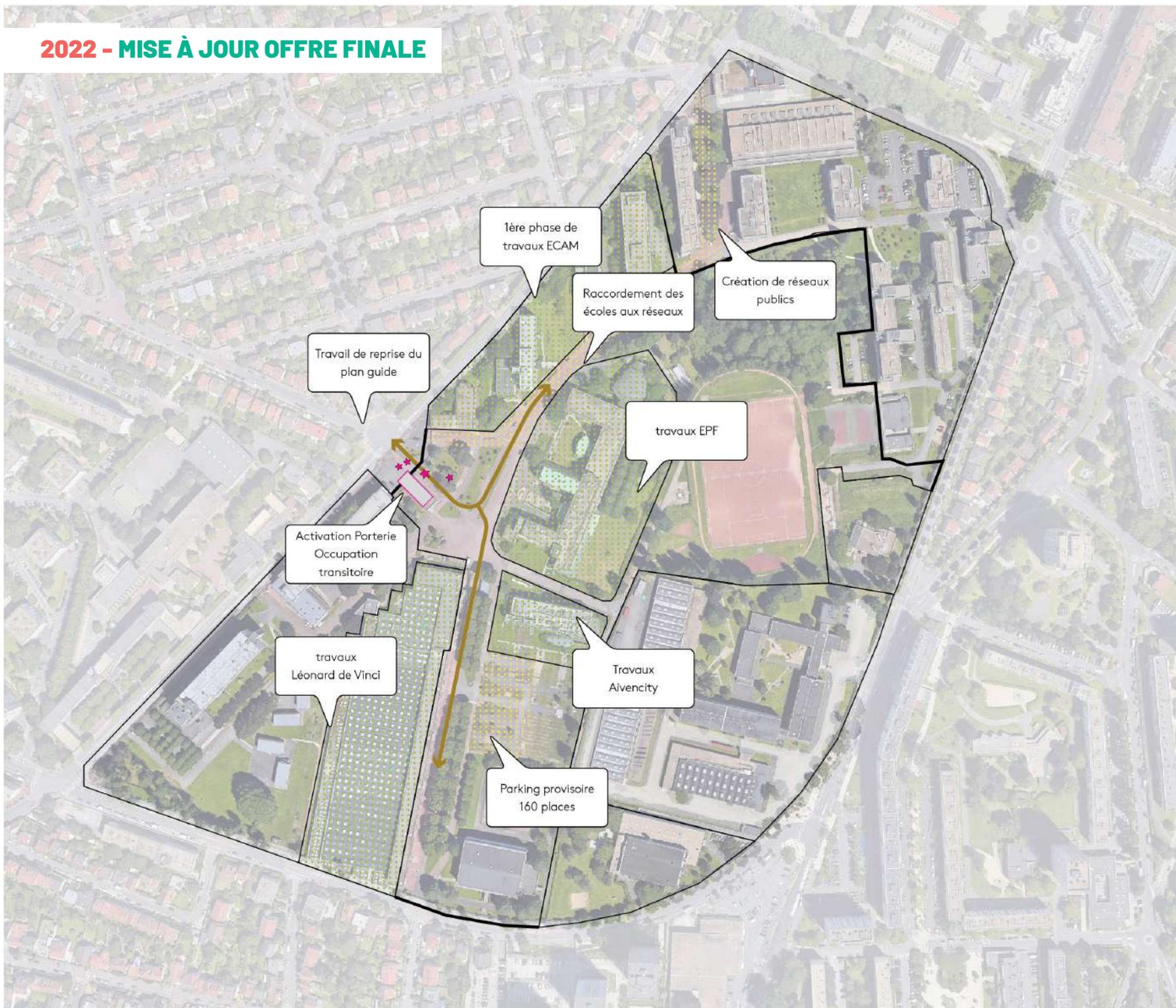
Nous proposons une livraison des ouvrages en deux temps :

- D'abord les espaces publics autour des écoles : parvis cheminements et parking public
- Ensuite les espaces verts et espaces publics autour du lot immobilier.

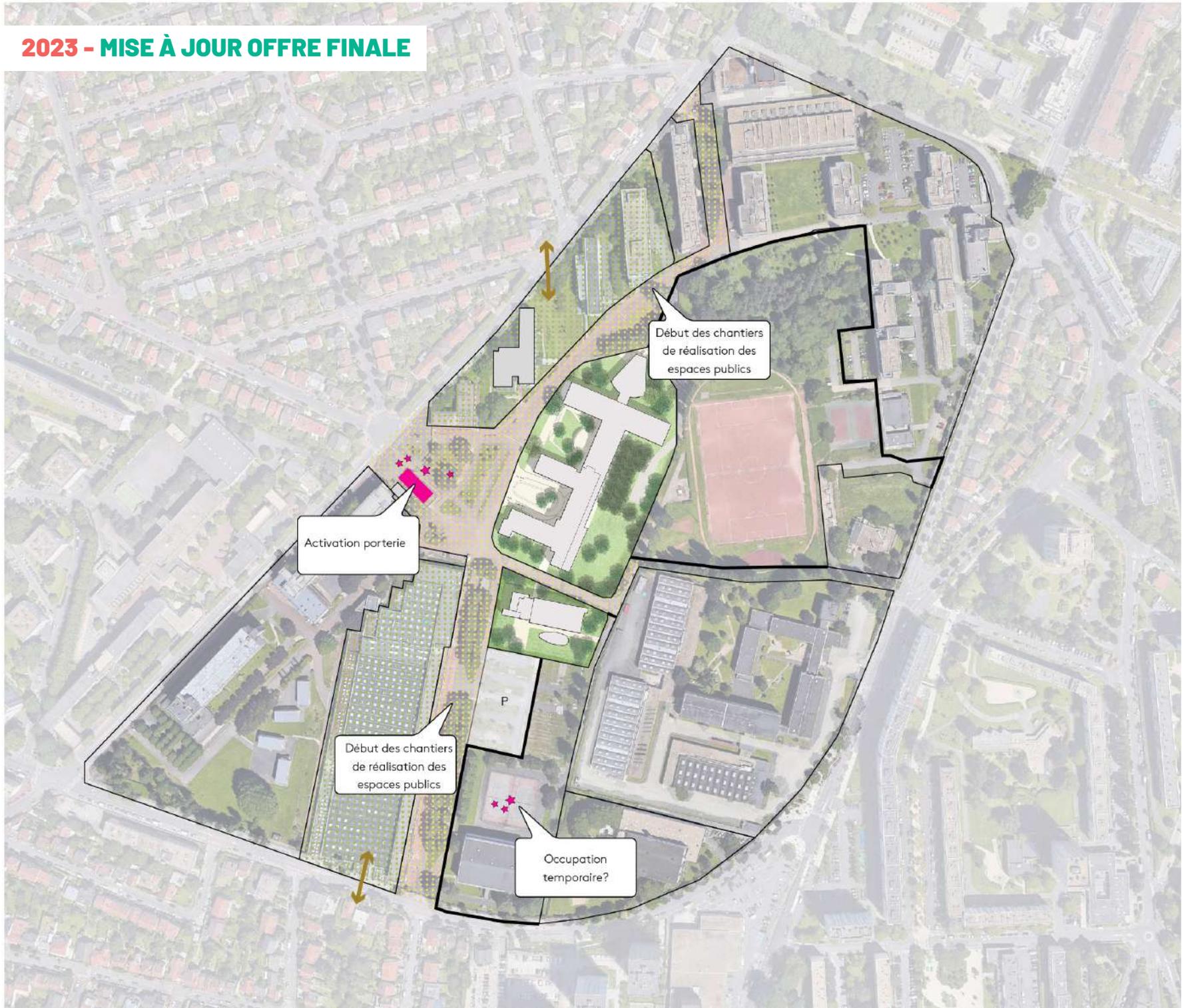


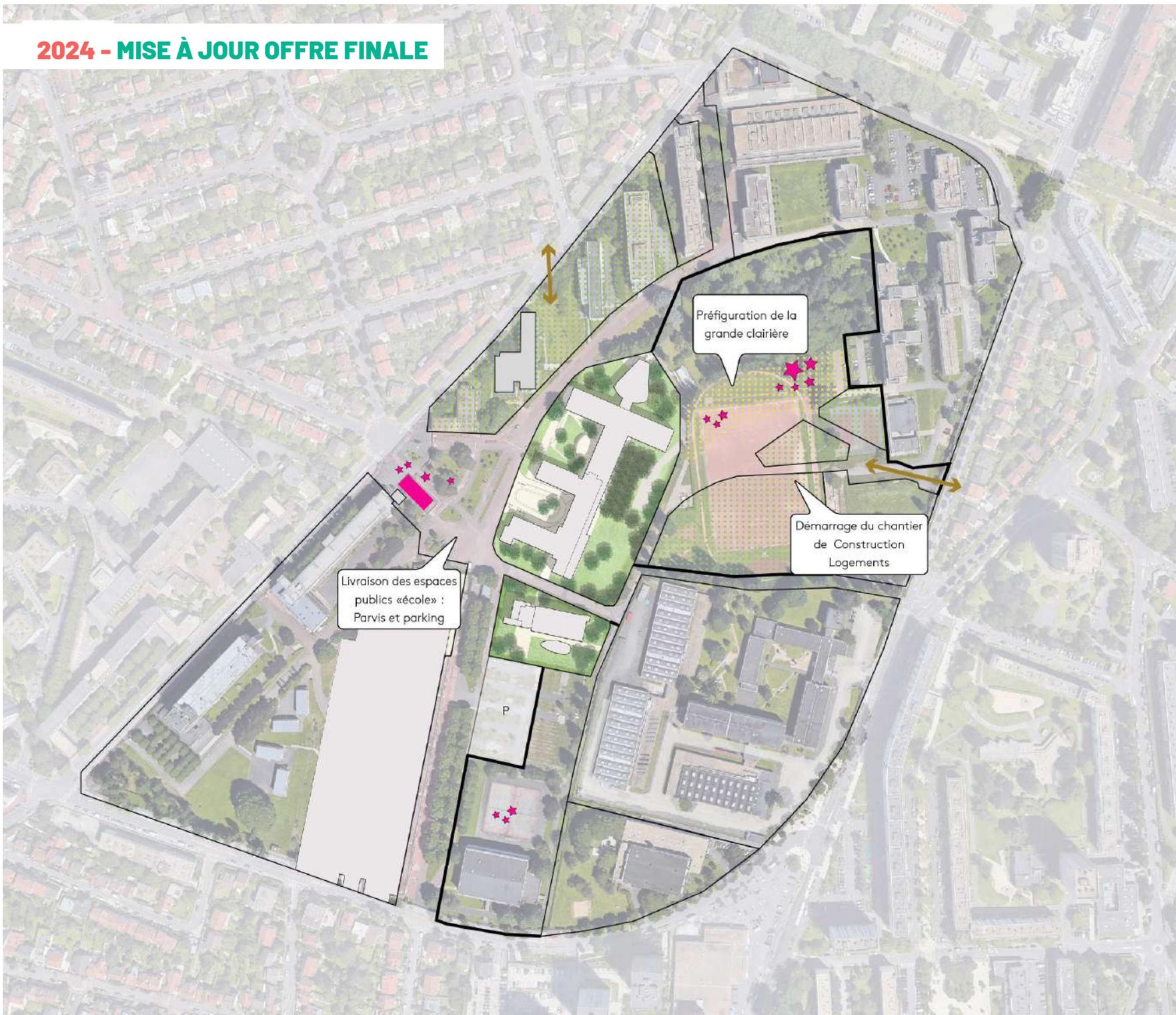
2021 - MISE À JOUR OFFRE FINALE





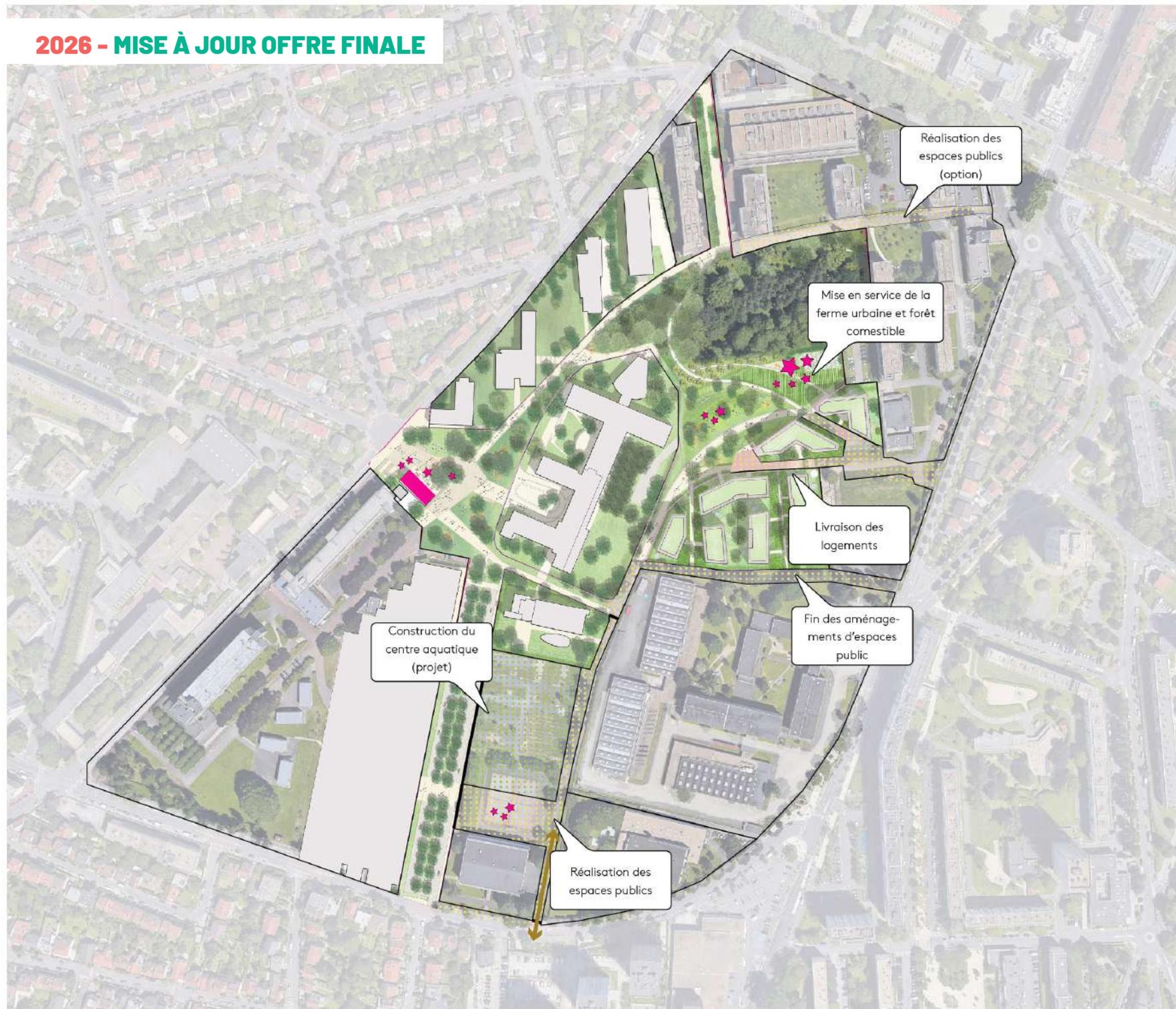
2023 - MISE À JOUR OFFRE FINALE



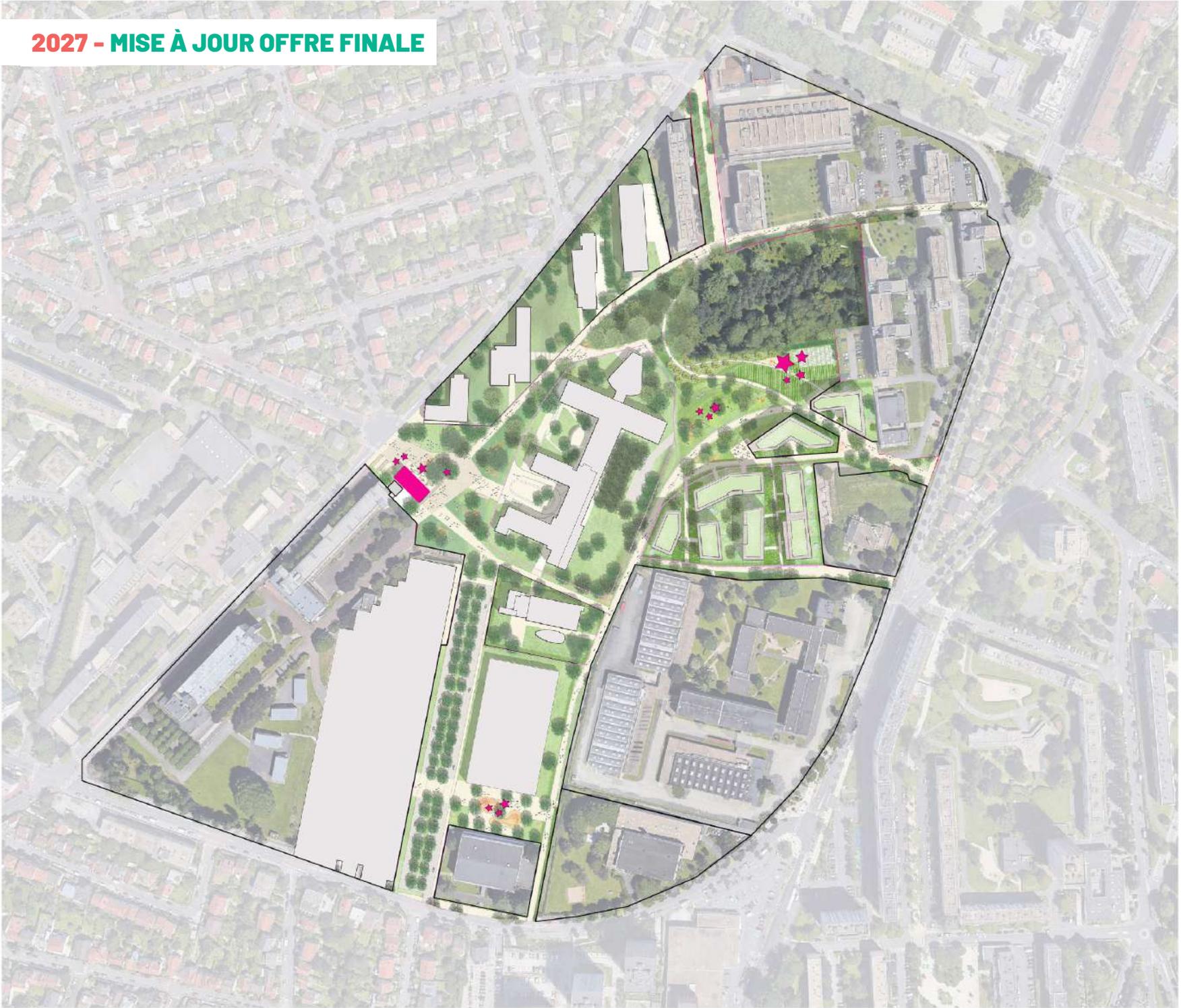


2025 - MISE À JOUR OFFRE FINALE





2027 - MISE À JOUR OFFRE FINALE



NOTE JURIDIQUE JUSTIFIANT LES PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES ET D'URBANISME ENVISAGÉES POUR MENER À BIEN L'OPÉRATION

1. Le projet d'aménagement du site Campus Cachan qu'entend entreprendre l'établissement public territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre en lien avec la commune de Cachan couvre une superficie de 5,7 hectares. Il a vocation à permettre la réalisation d'un programme de constructions de 20 500 m² de surfaces de plancher (SDP) environ, dont 20 000 m² de SDP dédiés à du logement et 500 m² de SDP à du commerce et de l'activité.

En accompagnement de ce programme de construction, seront réalisés les équipements publics suivants :

- 40 000 m² d'espaces publics de détente et de convivialité composés de parvis et de places, de cheminements, d'environ 6 000 m² de prairie plantée et/ou de forêt urbaine préservant un espace boisé classé d'environ 10 000 m².
- Aménagement de places de stationnements arborées dans la partie Sud du site.
- Voies de circulations douces.
- Cheminement d'accès vers l'avenue Wilson et ouverture du site vers l'avenue de l'Europe et l'avenue de la Division Leclerc à travers le programme de logements par une clairière aménagée.

Ce site s'inscrit dans un secteur plus vaste dit du campus ENS de 11,6 hectares dont la reconversion permettra, à terme, en sus des programmes de construction et d'équipements publics sus visés, l'accueil des écoles (EPF, ECAM-EPMI et GIM-AFORP) dans des bâtiments existants qui devront être réhabilités à cet effet, la restructuration de deux lycées en un seul établissement, ainsi que d'un gymnase et d'un espace sportif.

2. L'EPT a d'ores et déjà tiré le bilan de la concertation préalable à la définition des caractéristiques de l'Opération d'aménagement « Campus Cachan ».

Il a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à un opérateur choisi à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, dans le cadre d'une concession soumise aux dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme.

La présente note a pour objet de présenter les procédures auxquelles sera soumise la mise en œuvre de cette opération, étant entendu que celle-ci ne fera pas l'objet d'une procédure de ZAC.

LA CONCERTATION PRÉALABLE

Aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme :

« *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées*
1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme

2° La création d'une zone d'aménagement concerté

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L.

122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Comme rappelé ci-dessus, une concertation a été organisée par l'EPT. Toutefois, la délibération du conseil territorial qui a décidé de son organisation n'a pas précisé quels objectifs elle poursuivait : l'élaboration ou la révision d'un schéma

de cohérence territoriale, ou d'un plan local d'urbanisme, la création d'une ZAC, une opération d'aménagement ou de construction visée à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, ou encore un projet de renouvellement urbain. Elle pourrait, de ce fait, être considérée comme irrégulière par un juge éventuellement saisi¹.

En outre, dans le cas où l'opération devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale (voir ci-après), il pourrait être reprochée à cette concertation aujourd'hui clôturée de n'avoir pas été poursuivie pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Une nouvelle concertation pourrait donc être utilement engagée, se référant expressément aux dispositions de l'article L. 103-2 3°.

Relevons que les projets soumis à concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ne sont pas soumis à concertation préalable environnementale visée à l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement.

1. CAA Lyon, 5 janvier 2016, association Défense Triolet et Bourg, n°14LY01319

L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Selon l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Les mesures concernées sont prescrites par le préfet de région.

Selon l'article R. 523-4 du code du patrimoine, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article R. 523-1 notamment les travaux suivants :

- lorsqu'ils sont situés dans des zones définies par arrêté du Préfet de région, les travaux subordonnés notamment :

- à permis de construire ;
 - à permis de démolir ;
 - à permis d'aménager.
- indépendamment des zonages délimités par arrêtés, notamment :
 - les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
 - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5¹ ;
 - les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Le code du patrimoine prévoit que l'aménageur ou la personne qui projette d'exécuter les travaux peut saisir pré-

alablement et volontairement le Préfet de région via la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)².

Celle-ci dispose d'un délai de 21 jours à compter de la réception du dossier complet de saisine pour prescrire la réalisation d'un diagnostic ou faire connaître son intention d'édicter une prescription de fouilles ou demander la modification de la consistance du projet. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact³.

Lorsque le préfet de région fait connaître à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation et à l'aménageur son intention d'édicter une prescription de fouilles ou de demander la modification de la consistance du projet, il doit notifier le contenu de cette prescription dans un délai qui ne peut dépasser trois mois à compter de la date de réception du dossier. Passé ce délai, il est réputé avoir renoncé à édicter de telles prescriptions.

Afin d'anticiper la nécessité, ou non, de devoir soumettre le projet aux mesures propres à la réglementation sur l'archéologie préventive, nous solliciterons la DRAC pour la réalisation d'un diagnostic afin, notamment, d'anticiper les délais de mobilisation de l'opérateur qui sera désigné. Cela nous permettra de lever en amont les risques de blocage du bon déroulement de l'opération et d'anticiper la nécessité éventuelle de réalisation de fouille.

1. Article R. 523-5 du code du patrimoine : « Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1o Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2o Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3o Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4o Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6 ».

2. Article R. 523-12 du code du patrimoine

3. Article R. 523-12 du code du patrimoine

LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé « étude d'impact »,
- la réalisation des consultations prévues,
- ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

Elle permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet soumis à autorisation sur les différents facteurs (population, santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air, climat, biens matériels, patrimoine culturel, paysage...).

Le projet se définit comme l'ensemble des travaux de construction, d'installation ou d'ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol, nécessaires pour réaliser et atteindre l'objectif poursuivi et qui, sans le projet, ne serai(en)t pas réalisé(es) ou ne pourrai(en)t remplir le rôle pour lequel il(elles) sont réalisé(es).

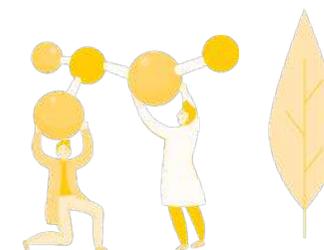
Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux de construction, d'installation ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage – comme tel est le cas d'une opération d'aménagement – il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. Relevons notamment que les travaux préalables et indispensables à la réalisation du projet (terrassements, défrichage, ...)

relèvent de celui-ci et ne peuvent être ni autorisés, ni commencés sans que l'étude d'impact n'ait été produite.

Les questions qu'il conviendra de se poser pour définir, dans notre espèce, le projet éventuellement soumis à évaluation environnementale, seront :

- quels sont les travaux et opérations nécessaires pour atteindre les objectifs du projet et sa réalisation ?
- le projet englobe-t-il plusieurs travaux, installation ou ouvrages ou autres interventions, étant entendu que seuls les travaux et les opérations suffisamment définis dans leurs conditions matérielles sont pris en compte ?
- Concrètement, présentent-ils une proximité géographique et temporelle ? Ont-ils des similitudes et des interactions ? Leur objet et leur nature sont-ils liés ?
- Quels sont les effets cumulés du projet avec d'autres projets situés sur une même zone géographique ?

En fonction des réponses qui seront apportées à ces questions, les parties prenantes (l'EPT, la ville de Cachan, le concessionnaire retenu, les constructeurs de logements et commerces, ...) détermineront si, en matière de projet au sens du code de l'environnement, il convient de retenir le site de l'ENS ou celui du Campus Cachan.



Le projet retenu devra être confronté à l'ensemble des rubriques qui figurent dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement¹ et plus particulièrement à la rubrique 39. A compter du 1er janvier 2021, le contenu de cette rubrique sera le suivant²:

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale systématiquement	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol est \geq à 40 000 m ² dans un espace autre que :-les zones U des PLU (R. 151-18 CU)-les secteurs constructibles des cartes communales (L. 161-4 CU)-les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de PLU ou de carte communale (L. 111-3 CU)	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol est \geq à 10 000 m ² ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est \geq 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol est \geq à 40 000 m ² dans un espace autre que :-les zones U des PLU (R. 151-18 CU)-les secteurs constructibles des cartes communales (L. 161-4 CU)-les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de PLU ou de carte communale (L. 111-3 CU)	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est \geq à 10 000 m ² .

Il devra également être tenu compte de la rubrique 6 – Infrastructures routières :

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale systématiquement	Projets soumis à examen au cas par cas
6. Infrastructures routières (les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures routières doivent être étudiés au titre de cette rubrique). On entend par « route » une voie destinée à la circulation des véhicules à moteur, à l'exception des pistes cyclables, des voies vertes et des voies destinées aux engins d'exploitation et d'entretien des parcelles.	a) Construction d'autoroutes et de voies rapides. b) Construction d'une route à 4 voies ou plus, élargissement d'une route existante pour en faire une route à 4 voies ou plus, d'une longueur ininterrompue d'au moins 10 km, c) Construction, élargissement d'une route par ajout d'au moins une voie, extension d'une route ou d'une section de route, d'une longueur ininterrompue d'au moins 10 km.	a) Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des EPCI non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente. b) Construction d'autres voies non mentionnées au a) mobilisant des techniques de stabilisation des sols et d'une longueur supérieure à 3 km. (En Guyane, ce seuil est porté à 30 km pour les projets d'itinéraires de desserte des bois et forêts) c) Construction de pistes cyclables et voies vertes de plus de 10 km.

1. Article R. 122-2 I du code de l'environnement : « 1.- Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. (...) ».

2. Décret n° 2020-1169 du 24 septembre 2020

L'autorisation

Seuls les projets soumis à autorisation sont soumis à évaluation environnementale. Il faut entendre par autorisation :

- Les autorisations d'occupation des sols : permis d'aménager, permis de construire, permis de construire valant division.
- Les autorisations environnementales au titre de la loi sur l'eau ou des ICPE qui peut intégrer, le cas échéant, d'autres autorisations telles que la dérogation au titre des espèces protégées ou l'autorisation de défrichement),
- La DUP.
- La déclaration de projet,

Notons que l'approbation de la concession d'aménagement du Campus Cachan ne vaudra pas, au sens du texte, autorisation donnée au concessionnaire de réaliser les travaux et équipements publics dont il aura la charge.

Enquête publique ou participation du public par voie électronique

L'opération d'aménagement de Campus Cachan sera réalisée dans le cadre de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

- Si elle est soumise à évaluation environnementale systématique et que l'on considère, au regard des remarques formulées plus haut, qu'elle n'a pas donné lieu à concertation préalable, une enquête publique sera réalisée dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager/permis de construire.
- Si l'opération d'aménagement est soumise à évaluation environnementale au cas par cas et que l'on considère qu'elle n'a pas donné lieu à concertation préalable, une participation du public par voie électronique sera réalisée dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager/permis de construire.
- Si l'opération d'aménagement a donné lieu à concertation préalable, une participation du public par voie électronique sera réalisée dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager/permis de construire, peu important qu'il y ait une étude d'impact systématique ou après examen au cas par cas

La principale différence entre ces deux procédures est l'absence de commissaire enquêteur dans la seconde, ainsi que le point de départ du délai d'instruction (qui est reporté à la date de la remise des conclusions du commissaire enquêteur en cas d'enquête publique). Mais leur durée (30 jours) et le contenu du dossier sont identiques.

L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Selon l'article L. 214-1 du code de l'environnement, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant notamment des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, sont soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau s'ils figurent dans la nomenclature annexée à l'article R. 214-1, suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques compte tenu notamment de l'existence des zones et périmètres institués pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques

Sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Sont soumis à déclaration les installations, ouvrages, travaux et activités qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter des prescriptions édictées par les articles L. 211-2 et L. 211-3 du code de l'environnement afin notamment d'assurer la préservation de la qualité et de la répartition des eaux superficielles et souterraines.

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000'

Tout projet faisant l'objet d'une étude d'impact est notamment visé, et ce qu'il soit situé ou non dans le périmètre d'un site Natura 2000.

L'étude d'impact peut tenir lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle comporte les rubriques visées à l'article R. 414-23 du code de l'environnement.

Le contenu de ce dossier peut se limiter à la présentation du projet et à un exposé sommaire des raisons pour lesquelles il n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 dès lors que cette première analyse permet de conclure à l'absence d'incidence sur tout le site Natura 2000. Dans le cas contraire, il faut une évaluation des incidences complète.

1. Articles L. 414-1 à L. 414-7 et R. 414-29 du code de l'environnement

ETUDE ENR¹

Toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

Les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte doivent figurer dans l'étude d'impact.

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Rappelons qu'aux termes de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme :

« I.-Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces

équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient

encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat

dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III.

1. Dernier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 332-11-4 du même code ajoute que :

« Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans. Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date. »

La confrontation de ces dispositions avec la rédaction de l'article 16 du projet de traité de concession d'aménagement telle qu'elle nous est proposée, nous conduit à formuler les remarques et interrogations suivantes :

1 - Il ressort des articles 15, 17 et 18 du projet de concession d'aménagement que le financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est confiée au concessionnaire est assuré par les recettes commerciales de l'opération, par la participation financière du concédant au coût de l'opération et par des subventions de collectivités locales. La participation au titre du projet urbain partenarial (PUP)

ne peut servir au financement que d'une partie du coût des équipements publics de l'opération.

La confrontation de ces dispositions avec la rédaction de l'article 16 du projet de traité de concession d'aménagement telle qu'elle nous est proposée, nous conduit à formuler les remarques et interrogations suivantes :

1. Il est ressort des articles 15, 17 et 18 du projet de concession d'aménagement que le financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est confiée au concessionnaire est assuré par les recettes commerciales de l'opération, par la participation financière du concédant au coût de l'opération et par des subventions de collectivités locales. La participation au titre du projet urbain partenarial (PUP) ne peut servir au financement que d'une partie du coût des équipements publics de l'opération.

2. Il résulte de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme ci-dessus reproduit que le concessionnaire ne peut signer de convention de PUP qu'en tant que constructeur, aménageur - au sens de lotisseur qui sollicite un permis d'aménager ou dépose une déclaration préalable -, ou propriétaire de terrains. Le concessionnaire, au seul titre du contrat qui lui est confié par le concédant et en sa seule qualité de concessionnaire, ne peut être signataire d'une convention de PUP.

En tout état de cause, cette convention ne peut mettre à sa charge que le financement des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il réalise ou qui sont situées sur des terrains dont il est propriétaire.

L'article 14.3 de la concession empêche le concessionnaire d'être constructeur de bâtiments situés sur des terrains aménagés. Il ne pourra donc être signataire de la convention de PUP qu'en qualité de propriétaire de terrains, c'est à dire, en l'espèce, des terrains visés à l'article 7 du projet de concession et plus précisément ceux actuellement propriété de l'EPFIF. Or, tous les équipements publics visés en annexe 4 de la concession ne seront pas nécessaires à la réalisation de constructions situées sur ces terrains. La participation qui serait mise à la charge du concessionnaire au titre d'une convention de PUP ne pourrait donc permettre de les financer, sauf si est mis en place par l'EPT un secteur de PUP dans les conditions prévues par l'article L. 332-11-3 II.

3. Le propre de la concession est de mettre à la charge du concessionnaire le financement du coût des terrains qu'il acquiert et des travaux dont il assure la maîtrise d'ouvrage via les recettes de commercialisation, les participations du concédant et les subventions de personnes publiques qu'il perçoit. Il ne peut

devoir, en sa qualité de concessionnaire, de contribution au concédant au titre d'un PUP pour financer des équipements publics qu'il a justement mission de financer au titre de sa concession.

4. Si le troisième alinéa de l'article 16 du projet de traité de concession vise le cas où le concessionnaire ne pourrait pas couvrir avec les recettes prévues aux articles 15, 17 et 18 de la concession, le coût des équipements publics dont il doit assurer la maîtrise d'ouvrage, cette participation ne peut être que contractuelle. Elle ne peut être exigée du concédant par le concessionnaire. En outre, en vertu de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, elle doit être déterminée, à peine de nullité du contrat, par le traité de concession.



03

PLANNING PRÉVISIONNEL
DÉTAILLÉ DE L'OPÉRATION
ET UNE VERSION
SYNTHÉTIQUE



04

NOTE RELATIVE
AUX STRATÉGIES
DE CONCERTATION
ET DE COMMUNICATION

04

NOTE RELATIVE AUX STRATÉGIES DE CONCERTATION ET DE COMMUNICATION

Sadev 94 a pour ambition de développer dès le démarrage de chaque nouveau projet d'aménagement, une stratégie de communication et concertation au plus près des attentes des élus, des usagers et des habitants, en premier lieux concernés par la transformation et l'amélioration de leur ville.

La concertation et la communication tiendront une place centrale dans l'avancement du projet du Campus Cachan. Nos multiples expériences en opération de restructuration urbaine nous ont sensibilisés aux sites dont l'impact et la visibilité dépassent les limites de leur périmètre opérationnel : à Bagneux, la ZAC Ecoquartier Victor Hugo forme une nouvelle centralité d'ampleur métropolitaine au pied du futur pôle-gares ; à Ivry Confluences, l'opération est d'une envergure inédite à l'échelle de la métropole.

La restructuration du site de l'ancien Campus de l'ENS ne concerne pas exclusivement ses usagers ou les étudiants des différentes écoles, mais l'ensemble des Cachanais dans l'optique de faire du Campus Cachan un nouvel équipement

pour la Ville et ses habitants, qui s'intègre dans le territoire et contribue ainsi à son unité. Restructuré, intensifié et animé, il a vocation à devenir non pas un lieu de passage mais un lieu de destination, de vie et de services.

Nous souhaitons porter deux démarches qui s'adapteront au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, en co-construction avec la Ville, l'EPT, les Cachanais et les écoles présentes et à venir :

- **Démarche 1** : adopter une stratégie de concertation des citoyens ambitieuse et ouverte, impliquant les parties prenantes dans la mise en œuvre du projet d'aménagement sans imposer de résultat
- **Démarche 2** : mettre en place un plan de communication, largement déployé en phase chantier

La Ville pilotera la concertation, Sadev 94 s'engage à l'accompagner et la conseiller, restant à l'écoute de ses attentes. Cet appui sera mené avec la contribution :

- d'un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en concertation et en maî-

trise d'usages, soigneusement choisi de concert avec la Ville et sur la base de propositions innovantes, d'actions concrètes propres à ce projet et avec une dimension écologique assumée

- de l'architecte urbaniste coordonnateur et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, qui devront notamment initier une démarche de préfiguration des usages définis par le plan guide et en lien avec l'assistance à maîtrise d'usage

Le plan stratégique de concertation et de communication mettra en œuvre les objectifs et les décisions du comité de pilotage, qui actera les actions à mener tout au long de l'opération. Il sera élaboré conjointement avec les services territoriaux et municipaux compétents, représentés au sein du comité technique. Cette phase est essentielle pour permettre une démarche contextualisée et une concertation réussie.

UNE STRATEGIE DE CONCERTATION AMBITIEUSE DES CITOYENS

QUELS OBJECTIFS ?

Un travail préalable de définition des objectifs poursuivis par la Ville et le concédant sera engagé afin de comprendre ses attentes. Nous ciblons à ce stade les objectifs suivants :

Ouvrir le dialogue pour enrichir le projet : Il s'agira de recueillir dès que possible et tout au long du projet, les sujets pour lesquels les usagers ont une attente particulière en termes d'aménagement des espaces publics : usages à faire perdre, ou au contraire dysfonctionnements concrets à corriger. Ces thèmes devront être traités en concertation avec eux.

Certains ont d'ores et déjà été appréhendés lors des précédents ateliers de concertations mis en place par la Ville : « Parlons Ensemble de Cachan », balades urbaines... Ils ont été ensuite traduits en objectifs : ouvrir le site à la ville en travaillant ses accès, ramener des activités et de l'animation, une densification maîtrisée, etc.



Un processus de concertation sur le devenir du Campus Cachan déjà engagé par la Ville et dans lequel Sadev 94 s'inscrira

Comme aménageur, notre enjeu principal sera de faire varier les supports d'intervention pour s'ajuster à la variété de publics et élargir l'audience de la concertation : balades urbaines, événements de convivialité, ateliers divers (artistiques, jeux de rôle, design thinking...), écriture collaborative d'appel à projets pour la programmation ou l'animation des espaces, etc. Le niveau d'implication des citoyens sera systématiquement discuté avec la Ville, ainsi que le niveau d'information que nous leur ferons parvenir.

Faciliter l'appropriation du projet, sensibiliser

Un travail pédagogique sera mené auprès des usagers actuels et futurs afin que les partis pris d'aménagement soient compris et partagés par tous. Il s'agira d'un processus d'échanges, en adaptant notre discours afin d'éclairer le citoyen. Le projet prendra en compte les questionnements de chacun. Des réponses précises seront apportées permettant à tous de se sentir écoutés, tout au long du processus de concertation. Le projet devra être conforme aux attentes et besoins des futurs usagers, en co-construction avec eux.

Créer du lien social et de la convivialité

Au-delà de l'adaptation de la programmation et de la sensibilisation à la faisabilité technique et économique du projet, la concertation peut être un vecteur de sociabilisation et de rencontre de groupes qui ne se côtoient ou échangent peu habituellement du fait par exemple de classes d'âges ou de milieux professionnels différents. Par ce biais et par l'organisation d'événements en lien avec le projet, nous anticiperons la mise en œuvre d'un de ses objectifs stratégiques à savoir créer un lieu attractif, vivant et accueillant pour tous.

Amorcer la montée en puissance des usages

Les dispositifs mis en place devront permettre de préfigurer les usages que nous proposons d'instaurer, concourant à l'amélioration du cadre de vie des habitants et la création de lieux de rencontre. Ils concourent à la mise en place d'un urbanisme tactique, qui privilégie le « non fini » et ouvre la porte aux tests, aux différentes utilisations et appropriations possibles d'un même site.

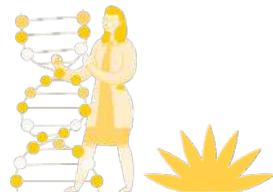
QUELLES PARTIES PRENANTES ?

Ce projet de restructuration du site de l'ancien Campus de l'ENS aura un impact élargi. La concertation doit être ouverte au-delà des usagers du quartier, à l'échelle de la Ville. Différents publics seront associés et ils seront déterminés avec la Ville au regard de la connaissance du tissu local. Ils peuvent comprendre, au-delà des élus et des acteurs institutionnels, des acteurs de la société civile, organisés ou non :

- Habitants, citoyens, usagers : certaines familles cachanaise fréquentent le site, toutes sont concernées et seront étroitement associées, en faisant attention à leur représentativité et à leur autonomie selon des procédures à définir avec la ville.
- Des associations : notamment les associations de riverains, les associations étudiantes des écoles - dont le tissu associatif est très riche - ou bien engagées dans des démarches liées à la sciences (ASTS) ou bien plus largement actives au sein de l'écosystème cachanais, mais aussi des associations créées en opposition au projet dans une démarche inclusive
- Acteurs socio-professionnels, notamment les représentants des écoles et du Crous, qui seront impactés par les

travaux d'espaces publics et avec lesquels nous avons déjà eu une première prise de contact

- Acteurs économiques : l'investisseur du bâtiment de la Porterie et des rez-de-chaussée développés dans le cadre du projet urbain (Base Commune), les entreprises engagées dans la ferme urbaine (Cultures en Ville) et la stratégie d'autoconsommation (Sud Paris Soleil)
- Enseignants et parents d'élèves des lycées
- Les jeunes (18-25 ans), souvent absents des procédures de concertation, leur implication et la prise en compte de leurs attentes constituent un enjeu clé pour la réussite de ce projet



QUELLE STRATÉGIE ?

Plutôt que d'imposer une méthode générale, nous faisons le choix de mettre à disposition « une boîte à outils ». Plutôt qu'une liste exhaustive de solutions, nous proposons un dispositif ouvert composé de différentes démarches que la Ville pourra activer en fonction du public concerné, de la phase opérationnelle du projet, de la zone, du programme et du public concernés ou encore des éléments soumis au débat. Afin de faire prendre vie au projet au fur et à mesure de sa conception et sa construction, et assurer l'acceptation du projet par les habitants, plusieurs niveaux d'implication du citoyen peuvent être distingués :

- **La co-construction** : quelques habitants sont admis dans les organes de décisions et peuvent avoir une influence sur la programmation et réalisation des projets
- **La concertation** : engagement d'un dialogue avec la population et d'une information transparente
- **La consultation** : les décideurs demandent l'avis de la population afin de connaître leur opinion, leurs attentes et leurs besoins, à n'importe quel stade d'avancement du projet

- **L'information** : communication des éléments du projet à la population, sensibilisation aux enjeux du projet urbain.

L'ensemble des dispositifs proposés ont été testés et mis en œuvre sur nos opérations en cours, notamment sur la ZAC Eco Quartier Victor Hugo à Bagneux, également pilotée par la Direction Opérationnelle du Secteur 4, qui sera en charge de l'opération Campus Cachan.



La concert'ation à Ivry Confluences

La concert'ation mise en œuvre par l'agence What Time Is I.T. dans le cadre de l'opération Ivry Confluences veut casser tous les codes en allant au contact de tous les habitants dans l'espace public, sur un marché ou pour une balade en vélo, afin d'entendre la voix de tous. Cela permet de mieux connaître l'écosystème local, de travailler avec les habitants et de cerner les besoins et les usages qu'ils aimeraient avoir.



*La voiture à pédales est un prototype fonctionnel qui permet de faire réagir les habitants sur la thématique de la mobilité et de nouvelles pratiques de déplacement : stationnement, mobilités douces, co-voiturage, accessibilité...
Suscitant la curiosité, elle crée un prétexte à l'échange et libère la parole. L'enjeu est de circuler dans les quartiers pour capter l'attention des jeunes et des habitants qui ne s'expriment pas à travers des dispositifs de concertation classique.*

UN PLAN DE CONCERTATION SUR MESURE

En phase étude de définition des espaces publics (2021-2022)

Nous proposons d'impliquer les futurs usagers à chaque phase de réalisation des espaces publics pour identifier et traiter des sujets précis, comme par exemple la place accordée aux mobilités douces ou au parcours sportif. Le calendrier des études lorsqu'il sera affiné, devra intégrer les ateliers de concertation suivants :

- **des ateliers « conception d'espaces publics »** avec les services de la Ville puis avec les habitants et les usagers des écoles (enseignants, personnel et étudiants). Les avis émis et les usages souhaités seront alors pris en compte et pourront faire évoluer le dessin des espaces publics.
- **des ateliers sur site en phase AVP** organisés sous forme de demi-journée avec un panel de citoyens pour une « mise en situation » des aménagements proposés. Les avis recueillis peuvent par exemple concerner le type de végétalisation mis en place, le positionnement et le choix du mobilier urbain, du parcours sportif, ou plus globalement le fonctionnement et la gestion quotidienne de l'espace public.
- des réunions publiques thématiques présentant le projet et son avancement

et la prise en compte des conclusions des ateliers. Elles pourront être organisées au sein de la Porterie.

En phase de définition des îlots bâtis

- **Des ateliers citoyens de co-conception (fin 2022)** pour accompagner la définition des fiches de lots. Ce dispositif maîtrisé par Sadev 94 sur plusieurs de ses opérations, notamment au sein du Secteur 4, suppose ici que les architectes soient désignés sur la base de fiches de lot qui ne soient pas encore figées. Des ateliers peuvent alors être organisés, coordonnés par l'aménageur et l'architecte urbaniste coordonnateur, et auxquels sont conviés citoyens, architectes et promoteurs. Les fiches de lots sont alors affinées selon les thèmes abordés.
- **L'avis citoyen** pour choisir, à titre d'exemple, la programmation des rez-de-chaussée. Nous bénéficions également d'un savoir-faire et d'un retour d'expérience sur ce dispositif. L'implication de l'habitant est ici moins importante, mais représente également un engagement fort de Ville en termes de participation citoyenne. Des ateliers sont organisés afin de formuler un avis au même titre que le Comité de commercialisation. Toutefois, le citoyen ne participe pas au vote.



Atelier citoyen piloté par Sadev 94 sur l'équipement polyvalent de l'îlot G3 sur la ZAC Victor Hugo (Bagneux)

En phase chantier :

Les deux espaces publics structurants du projet urbain, à savoir la place de la Porterie et la Grande Clairière ont pour objectifs de devenir des espaces publics animés, partagés et inclusifs. Nous préconisons de compléter les dispositifs liés à leur co-construction en phase de conception par une phase de préfiguration.

La place de la Porterie

Véritable porte d'entrée du campus, la place de la Porterie, sera un espace clé de l'activation du site, en lien direct avec le bâtiment de la Porterie et de son occupation temporaire dès 2021. Nous proposons des installations éphémères qui permettront de préciser et conforter la programmation finale de cet espace, en amont de sa livraison.

Sur le modèle d'une démarche de préfiguration réussie à Bagneux, nous pourrions inclure notamment au phasage des travaux, des constructions mobiles temporaires en bois, et générer ainsi une curiosité. Leurs dispositions permettront de comprendre et s'approprier les espaces publics restructurés.



Atelier de co-construction des jardins partagés sur l'écoquartier ZAC Victor Hugo (Arte Charpentier, Sadev 94, Ville de Bagneux et association Les potagers du Théâtre V.Hugo)

Ces installations seront planifiées avec l'architecte urbaniste coordonnateur et la maîtrise d'œuvre urbaine, et assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en concertation et en maîtrise d'usages. En accord avec la Ville, nous pourrions également mobiliser des collectifs spécialisés pour animer le lieu et développer un concept propre à ce projet. Nous proposons d'ores et déjà de nous appuyer sur les trois thématiques que nous portons pour le Campus Cachan : campus scientifique, campus sportif et campus cultivé.

La Grande Clairière

Sur ce dernier axe, l'installation de la ferme urbaine en 2024 constituera un temps fort de la transformation du Campus Cachan. Elle pourrait être préfigurée dès 2022 par des ateliers de plantations de ses cultures comestibles et arboricoles en partenariat avec Cultures en Ville. De même, la prairie attenante pourrait faire l'objet d'événements en lien avec sa désimperméabilisation ou la préfiguration de ses usages futurs.

La Place des Sports, bien que située hors du périmètre de la concession, pourrait être mobilisée dans le cadre d'occupation temporaire, d'événements festifs ou étudiants.

Enfin, nous proposons que l'inauguration des espaces publics soit couronnée de moments de grande convivialité (pique-niques géants, fête de quartier, etc.).

Par exemple, l'inauguration de la place de la Porterie pourrait être associée au festival de robotique organisé chaque année par l'IUT pour faire découvrir à un public varié la robotique et le numérique de manière festive, artistique et ludique.

La Grande Clairière pourrait de même être inaugurée en lien avec la fête de la

nature qui a lieu chaque année dans le parc Raspail et qui propose pendant deux jours des animations et des ateliers gratuits sur le thème de la nature.

Ils pourraient également être mise en lien avec des propositions de nouveau nom pour le bâtiment de La Porterie, en soumettant par exemple des choix d'appellation à un jury citoyens. En accord avec la Ville, nous pourrions à titre d'exemple mettre à l'honneur les femmes scientifiques comme Emmanuelle Charpentier, qui a reçu le prix Nobel de Chimie 2020 pour sa conception de ciseaux capables de modifier les gènes humains. L'inauguration de la ferme urbaine pourrait être accompagnée d'ateliers de sensibilisation autour de l'alimentation durable et de repas festifs pour les nouveaux cultivateurs et les usagers du Campus, en partenariat avec Cultures en Ville.

Pendant toute la durée du projet

- Un tiers lieu au sein du bâtiment de la Porterie : Sadev 94 souhaite porter une démarche d'urbanisme transitoire ayant pour objet ce bâtiment clé du site, à l'interface entre le campus et la ville. Des provisions prévues dans le bilan d'aménagement permettent sa sécurisation et son curage en vue

d'une occupation temporaire portée par l'aménageur de 2021 à fin 2022. Cette phase de préfiguration du bâtiment verra se mettre en place un lieu de rencontre ouvert à destination des étudiants arrivés sur site au cours des rentrées 2021 et 2022, des riverains cachaçais et des usagers : événements conviviaux ou associatifs, dans une programmation à définir en concertation avec la Ville par l'aménageur ou avec l'appui de collectifs spécialisés. Lieu repère durant la phase chantier, le bâtiment de la Porterie sera enfin utilisé pour donner à voir le projet urbain, échanger autour du projet et se rencontrer notamment par des événements (ateliers de concertation et co-conception, permanences de l'aménageur, etc.).

À l'issue de ces deux années de préfiguration, nous envisageons la possibilité de céder le bâtiment à la coopérative Base Commune, dans le cadre d'un partenariat qui reste à imaginer et dans la définition duquel la Ville sera étroitement associée. Ainsi, nous soumettrons pour validation à la Ville et à l'EPT :

- le projet architectural de rénovation du bâtiment,
- sa programmation, qui intégrerait un rez-de-chaussée actif, une maison du projet immersive, des espaces de convivialité et d'échange et une offre de bar-restauration.



Inauguration du tiers lieu la Miroiterie à Ivry Confluences par Sadev 94. Cet ancien garage automobile de 800 m2 situé au cœur du projet urbain est le lieu de la concert'ation. Il propose une programmation culturelle et événementiel, un espace de convivialité et d'échange, un atelier de réparation de vélo et des boutiques pop'up.

- Des événements : demolition party, sensibilisation aux enjeux environnementaux du projet : visite de la centrale géothermique et des installation photovoltaïque, redécouverte de la pleine terre, visites « cycle de l'eau » pour les enfants, intervention d'un maître composteur, disco soup avec les légumes de la Ferme urbaine.
- Une maquette physique ou 3D : Régulièrement mis en place sur nos opérations d'aménagement selon les deux formats, ce support ludique et pédagogique pourra nous accompagner tout au long du dispositif de concertation. Il peut par ailleurs être évolutif et complété au fur et à mesure de l'avancée du projet. La maquette physique présente l'avantage d'être appropriable par tous, elle serait stockée et exposée au sein de la Porterie. A l'inverse, la maquette 3D peut être présentée sur plusieurs supports, dont un fixe, mais peut présenter un attrait plus modéré auprès de certains publics, notamment les seniors.
- Une information constante : Il s'agira d'expliquer les grandes avancées du projet et ses enrichissements, de faire état des dispositifs de démocratie participative mis en place. Afin d'assurer un niveau d'information suffisant, les

événements existants pourront être empruntés (permanences, fêtes de quartiers). Des réunions publiques régulières, générales ou thématiques seront organisées, et complétées par un large panel de dispositifs : lettres d'information, plaquettes, relation presse, campagne d'affichage, exposition évolutives ou itinérantes, site internet, newsletters.

UN PLAN DE COMMUNICATION SUR MESURE

UNE IDENTITÉ VISUELLE

Choix d'un nom, création d'une identité visuelle, définition d'une charte graphique, réalisation d'outils communicants... Difficile de les dissocier, concertation et communication vont de pair. En appui avec l'agence de communication qui l'accompagnera, Sadev 94 proposera un univers graphique autour du projet d'aménagement et de ces principes fondateurs.



UNE IDENTITÉ VISUELLE

Le plan de communication de chantier Sadev 94 s'appuiera sur sa solide expérience pour un chantier accepté par tous. Il vient en complément des dispositifs de concertation sensibilisant le public aux objectifs d'intérêt général du projet coconstruit avec les citoyens, et la perspective d'un cadre de vie amélioré.

Par ailleurs, Sadev 94 aura à cœur de mettre en œuvre, sur le plan de la communication, les exigences de la commune qui dispose d'une charte chantier depuis novembre 2019.

Identifier l'ensemble des nuisances potentielles :

En amont du chantier, les différentes sources de gênes pourront être listées (circulation, bruits, odeurs, etc.), cartographiées et temporalisées, afin d'établir un plan d'actions précis. Ces informations seront ensuite actualisées pendant le chantier, pour évaluer leur degré d'acceptabilité : remontée d'information des agents de proximités, réunions publiques, veille sur les réseaux sociaux.

Collecter l'avis des personnes concernées :

Sadev 94 accompagnera la ville pour rester à l'écoute des contraintes subies par

les usagers, et veiller à ne pas minimiser la gêne occasionnée. Le discours et les moyens déployés devront être adaptés. Différents outils pourront être mis en place : réseaux sociaux, réunions publiques spécifiques, ligne téléphonique dédiée, etc.

Informer et maintenir un dialogue en permanence à l'appui de supports visuels artistiques :

La communication en phase chantier s'attachera à rappeler la genèse du projet pour mettre en avant l'intérêt général et effacer les nuisances temporaires. Il s'agira d'inscrire le chantier dans une temporalité globale, et d'identifier l'ensemble des publics concernés.

Pour ce faire, Sadev 94 s'appuiera sur la diversité des supports de communication choisis avec la Ville (affiches, plaquettes mises à dispositions, site de la Ville, réseaux sociaux, etc.), et diffusera le plus largement possible les différents moyens d'accès à l'information. Sur site, un ensemble de dispositifs seront enfin déployés. Ils constitueront la source d'information la plus visible et leur actualisation fera l'objet d'une attention et d'une vérification soutenue :

- Traiter la palissade comme support

principal de communication.

- Optimiser l'esthétique des lieux en y déclinant l'identité visuelle.
- Faire du chantier un lieu d'observation, en installant des points de vue à l'intérieur du site en travaux et préfigurer le futur quartier.
- Organiser des événements aux abords du chantier.

Concernant les palissades de chantier, une alternative pourrait être imaginée. Nous proposons de faire intervenir des artistes, à l'instar des réalisations du collectif Quai 36, qui réalise des structures mettant en relation le projet urbain et les artistes. Cette démarche serait imposée au sein des promesses de vente des terrains aux promoteurs.



Intervention du graffeur américains Beau Stanton sur une palissade de chantier dans l'éco-quartier Victor Hugo piloté par Sadev 94

COMMERCIALISATION DES BIENS

Sadev 94 prévoira un espace dédié aux bureaux de ventes des différents îlots, en collaboration avec les promoteurs où une animation devra être assurée. Ce lieu pourra être implanté temporairement sur l'un des espaces de préfiguration.

Sadev 94 s'assurera auprès des promoteurs de la transmission précise des dates de mise en vente des logements en accession libre, et s'assurera de la qualité de l'information des Cachanais.

Nous veillerons auprès des promoteurs de la visibilité de leurs supports d'informations et du positionnement de leur signalétique

ANNEXES

CV



Christophe RICHARD
Né en 1964
Nationalité française

TEL : 01.43.98.44.40
FAX : 01.43.98.44.69
E-mail : richard@sadev94.fr

DIPLÔMES

- Licence et maîtrise de sociologie
- Examen professionnel d'administrateur territorial

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

- **Depuis Septembre 2019 :**
Sadev 94, Société d'Aménagement et de Développement du Val de Marne
o Directeur général
- **2014 à 2019 :** Ville de Choisy-le-Roi (94)
o Directeur général des services
- **2003 à 2014 :** Ville d'Arcueil (94)
o Directeur général des services
- **1999 à 2003 :** Conseil général du Val-de-Marne
o Directeur de service au Département du Val-de-Marne
- **1995 à 1999 :** Ville d'Arcueil (94)
o Directeur de Cabinet du Maire d'Arcueil
- **1989 à 1995 :** (Entreprises privées et publiques)
o Responsable administratif et financier



Jules LASFARGUE
Né en 1987
Nationalité française

TEL : 01.43.98.42.08
FAX : 07.87.08.86.19
E-mail : lasfargue@sadev94.fr

DIPLÔMES

- Master 2 Aménagement et Développement économique local – 2011
Spécialité Urbanisme et Aménagement – Université Paris 1, Panthéon-Sorbonne
- Master 1 Urbanisme et Aménagement – 2009
Spécialité Urbanisme opérationnel – Université Paris 1, Panthéon-Sorbonne

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

- **Depuis Septembre 2016**
Responsable d'opérations
• Pilotage d'une opération d'aménagement complexe autour de l'arrivée de deux métros (lignes 4 et 15) sur le territoire de Bagneux (92)
• Développement de projets immobiliers de logements, tertiaires, commerciaux ou mixtes
• Suivi de travaux d'aménagements VRD en milieu occupé et coordination avec chantiers tiers
• Intervention en Ecoquartier
- **2013-2016 :**
Communauté d'Agglomération les Portes de l'Essonne (91)
Chargé de projets aménagement opérationnel et interventions foncières
• Chef de projet de 2 ZAC de 1 000 logements à Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons : encadrement de l'aménageur, coordination des acteurs, suivi du budget & calendriers
• Chef de projet pour le pilotage d'une étude préalable d'un réaménagement de cœur de ville, en lien avec le projet Grand Pôle Intermodal de Juvisy-sur-Orge
• Responsable des opérations foncières : maîtrise foncière (amiable, préemption, DUP), suivi des conventions EPFIF, relogements...
- **2012-2013 : Mairie de Maisons-Laffitte (78)**
Chargée d'urbanisme réglementaire
• Suivi de ZAC sur le territoire communal
• Elaboration du nouveau PLU
• Traitement des dossiers d'autorisation d'urbanisme



Frédérique DIELAINE
Né en 1971
Nationalité française

TEL : 01.43.98.44.45
PORT : 07.88.04.54.82
FAX : 01.43.98.44.69
E-mail : dielaine@sadev94.fr

DIPLÔMES

- *Master II Gestion Publique Paris Dauphine – ENA*
- *Attaché principal*
- *Attaché territorial*
- *DESS en droit immobilier*
- *DEUG en droit privé – Lauréate de la faculté de Droit de Strasbourg*

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

- **Depuis Février 2015**
 - *SECRETAIRE GENERAL et membre du Comité de direction, en charge des activités financières, administratives, comptables et sociales de l'entreprise*
- **Mars 2014 – Janvier 2015**
 - *DIRECTRICE GENERALE PAR INTERIM DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DU MANTOIS SEINE AVAL (EPAMSA) – Mantes-la-Jolie*
- **2008 – Mars 2014**
 - *SECRETAIRE GENERAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DU MANTOIS SEINE AVAL (EPAMSA) – Mantes-la-Jolie*
 - *Gestion financière : élaboration du budget et suivi de l'exécution budgétaire, perspectives pluriannuelles, contrôle de gestion, suivi des emprunts, dispositifs de financement, optimisation de la trésorerie, relations avec les établissements bancaires, audits fiscaux,*
 - *Gestion des ressources humaines : recrutements, paies, formations, relations avec les représentants du personnel, communication interne,*
 - *Gestion immobilière : pilotage des gestionnaires locatifs, suivi des dispositifs d'intervention foncière, politique de vente de biens immobiliers,*
 - *Moyens généraux, informatique, organisation du conseil d'administration*

- **2002 – 2008**
 - *DIRECTRICE ADJOINTE – DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT – VILLE DE ROUEN*
- **2000-2002**
 - *RESPONSABLE CELLULE MARCHES PUBLICS – CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE DE ROUEN*
- **2000-2002**
 - *RESPONSABLE DES AFFAIRES JURIDIQUES ET DOMANIALES – MULHOUSE HABITAT*



DEREMAUX Gautier
Né en 1978
Nationalité française

TEL : 01.43.98.42.12
FAX : 01.43.98.44.69
E-mail : deremaux@sadev94.fr

DIPLÔMES

- *DESS d'Aménagement et d'Urbanisme, Institut Français d'Urbanisme, Marne-la-Vallée (2002/2003)*
- *Architecte DPLG, Institut Supérieur d'Architecture St-Luc, Tournai, Belgique (1996/2001)*
- *Baccalauréat Scientifique, Lycée Frédéric Ozanam, Lille (1996)*

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

- **Depuis janvier 2017 : SADEV 94**
 - o Directeur opérationnel
- *Encadrement de 6 chargés d'opérations et d'une assistante. Réalisation de conventions publiques d'aménagement pour des collectivités locales sur la totalité des aspects. Montage d'opérations (foncier, financier, architectural et technique) du programme jusqu'à la livraison pour des opérations réalisées en propre.*
- **2010 - 2016 : ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT PLAINE DE FRANCE**
 - o Directeur de projets
- *Prise en charge complète de 10 projets d'aménagements mixtes toutes phases (compte propre, concession, mandat) sur la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise.*
- *Conduite de projets en maîtrise d'ouvrage*
- *Conduite de la stratégie d'aménagement et de développement de l'établissement public*

- **2003-2010 : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EVRY CENTRE ESSONNE - Direction de l'aménagement**
 - o Chef de projets
- *Encadrement d'une équipe de chargés d'opérations*
- *Conduite de projets en maîtrise d'ouvrage et de la stratégie d'aménagement sur le secteur central (Evry, Courcouronnes et Ris-Orangis)*
- **2002-2003 : AFTRP - Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne**
 - o Chargée d'études - Atelier d'urbanisme
- *Conception d'un plan masse sur un programme mixte pour la ZAC des 10 Arpents à Meaux*

LETTRES D'INTÉRÊT BASE COMMUNE

BASE
COMMUNE

Lettre d'intérêt de Base commune / Équipe Sadev94

Pour l'acquisition de la Porterie et des pieds d'immeuble des logements,
sur le site de l'ancienne ENS Cachan

Paris, le 27 novembre 2020

Madame, Monsieur,

Par la Présente, Base commune manifeste son intérêt pour acquérir, sur le site de l'ancienne ENS Cachan, le bâtiment de la Porterie de 600m², sur deux niveaux, ainsi que les 500m² de pieds d'immeuble des futurs bâtiments de logement qui seront construits sur la partie est du site.

Sous réserve des avis qui seront formulés par le comité d'engagement de Base commune (sur la base de l'ensemble des données techniques et financières qui lui seront alors présentées), le comité de pilotage de Base commune marque son intérêt pour ce site avec les premières intentions et intuitions suivantes :

- Le site est riche **d'une histoire et d'une identité scientifiques** que nous aurons à cœur de marquer ; cette dimension scientifique peut passer par des logiques de programme (prise à bail par des acteurs en lien avec les sciences) mais aussi par des actions d'animation sur site.
- Le bâtiment de la Porterie fait à la fois rotule entre diverses pièces urbaines contrastées (campus, équipements, pavillonnaire résidentiel) et marque l'entrée du campus lui-même : il devra ainsi jouer un rôle essentiel **d'ouverture et de convivialité**.
- Le site est riche en **forces vives locales** (acteurs associatifs, culturels scientifiques notamment) : la programmation du site se fera au contact - et avec le concours - de ces forces vives. Cette approche vient complètement rencontrer celle de Base commune qui entend commercialiser, gérer et animer ses espaces en s'inspirant des logiques de **l'occupation transitoire**, propices à ces **dynamiques de co-construction**.
- Notre modèle économique prévoit un « **réfèrent de site** », présent sur chacun de ses sites (c'est pourquoi aussi nous avons besoin d'une jauge minimum de surfaces pour financer cet ETP). C'est cette présence physique qui rendra possible le travail de - co-conception ainsi que le temps d'animation-programmation évoqué plus haut.
- Pour pouvoir proposer un lieu de convivialité accessible financièrement notamment aux budgets étudiants, des loyers compatibles avec une large palette d'occupants (y compris Économie Sociale et Solidaire et associatifs) et susceptibles de porter une programmation riche (notamment autour des sciences), nous aurons besoin de pratiquer des loyers modérés et donc d'acquérir les locaux à un prix décoté. Le principe de cette **décote** est explicité dans la plaquette jointe. Après échange avec le groupement emmené par Sadev94, il apparaît que nous sommes complètement en phase sur cette façon de voir le projet (ouverture aux forces vives, logique de conception incrémentale, et sobriété économique) ; aussi, le principe de cette décote est entendu. Les charges foncières de ces pieds d'immeuble sont ainsi prévues à zéro euro dans le bilan d'aménagement ; il faudra par la suite, plafonner le prix de

BASE
COMMUNE

cession des pieds d'immeuble des logements, par un jeu de péréquation verticale propre à l'opération immobilière, et s'entendre sur la prise en charge des travaux de la Porterie (qui restent à évaluer).

Nous sommes ravis de partager l'aventure de ce site riche d'histoire et d'avenir,

Pour Base Commune,



Flore Trautmann



Simon Laisney

BASE COMMUNE

foncière à impact social



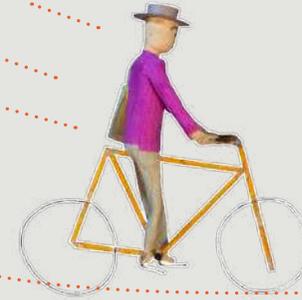
Faisons des rez-de-chaussée des communs du quartier!



DEPUIS UN MOMENT DÉJÀ, un local reste vide en bas de chez moi. Ce ne sont pas les besoins qui manquent pourtant dans le quartier! Un cabinet d'infirmier·re·s, du soutien scolaire, un studio de musique, un imprimeur... Et tout serait mieux que le triste décor de ce rideau métallique baissé! Le propriétaire en attend manifestement un loyer trop élevé et/ou il ne sait pas où trouver des porteurs de projets.

La coopérative Base Commune, projet d'ingénierie et de foncière solidaire, vient répondre à ces situations en achetant des rez-de-chaussée pour y développer des occupations à impact social et/ou utilité locale. Véritables lieux mixtes, ces pieds d'immeuble seront ouverts sur le quartier et accessibles à une pluralité d'activité : commerces, services, activités, artisanat, culture, petits équipements (crèches, coworking...), associations...

SUIVEZ-NOUS, ON VOUS EXPLIQUE ÇA PLUS EN DÉTAIL!





Rez-de-chaussée cherche porteur de projet...



DES REZ-DE-VILLE EN PERTE DE VIE

Si la vacance des pieds d'immeuble ne cesse d'augmenter, les besoins en rez-de-chaussée ne diminuent pas. Les rez-de-chaussée sont le fond de scène de l'espace public : c'est le lien social et la vitalité urbaine qui sont en jeu !

Rideaux baissés, carreaux de plâtre, enseignes interchangeables... ce sont souvent ces rez-de-chaussée qui font nos rues et nos villes aujourd'hui et pour cause : hausse des valeurs immobilières, taux d'effort locatif moyen doublé en 15 ans, grande distribution en périphérie des villes, e-commerce. Tous ces changements portent atteinte au dynamisme des rez-de-chaussée urbains.

LES REZ-DE-CHAUSSÉE AUJOURD'HUI C'EST¹ :

+1%/AN de vacance depuis 2013

12.5% en moyenne de vacances en centre-ville

+100% le taux d'effort locatif a doublé en 15 ans

-1.2 MILLIONS de magasins depuis 1930

1/10 local commercial inoccupé en 2016

-20% de baisse de CA des magasins physiques au S1 2020 vs S1 2019 due à la crise du Covid-19

1. Apur (2017), Procos (2019), O.Ramezon (2016), Le Moniteur (2020)

Base Commune réveille les rez-de-chaussée !

4 PRINCIPES FONDATEURS



L'impact social et l'utilité locale

Nous nous adressons à des occupants très variés (commerçants, artisans, associations, professions libérales, culturelles, etc.) qui répondent tous à des critères d'impact social et/ou d'utilité locale pour leur quartier.



L'accompagnement des porteurs de projet

Parce que les futurs occupants ont des idées mais aussi des questions, nous facilitons l'émergence des projets via des mises en réseau avec des structures partenaires. Celles-ci aident les porteurs de projets à affiner leur modèle économique, lever des financements, deviser leurs travaux d'aménagement, etc. et Base commune devient ainsi aussi un facilitateur d'aventures entrepreneuriales.



La création d'un écosystème avec le quartier

Nous cherchons à réunir des porteurs de projet partageant une certaine appétence pour le collectif. Nous composons des groupes faits de complémentarités. Les projets se déploient sur des surfaces assez grandes pour réunir plusieurs occupants et financer un « référent de site ». Ce dernier coordonnera et stimulera cet écosystème local via un système de gouvernance adapté.



Des loyers accessibles, adaptés et progressif

Pendant les deux premières années de vie du site, tous les espaces sont proposés à des loyers décotés. Cette décote sera nécessaire durablement pour certaines activités ou transitoirement pour d'autres. Des loyers différenciés seront alors pratiqués selon les surfaces : certaines seront maintenues au loyer initial, d'autres seront proposées à un prix supérieur.

Base Commune plus qu'un propriétaire, un acteur de quartier

BASE COMMUNE, C'EST
ACQUÉRIR COMMERCIALISER
CONSEILLER GÉRER

PARCOURS DE MISE EN ŒUVRE

1

Études préalables ^t

Chaque territoire et bien ciblés font l'objet d'études préalables. Celles-ci permettent d'identifier les caractéristiques de l'environnement urbain, l'état des biens proposés et les potentiels du marché en matière de programmes économiques. Ces études nous permettent de proposer des orientations programmatiques pour les rez-de-chaussée et des prix d'acquisition.

2

Acquisition

Pour permettre ces acquisitions, une première levée de fonds entre 2 et 3 millions d'euros est réalisée en 2021 grâce à la participation de Plateau Urbain, du Sens de la Ville, de la Banque des territoires, de France et Active et d'investisseurs à impact. Le tout est complété par des tours de tables locaux et un financement bancaire. Ces co-investisseurs participent aux comités d'engagement réunis pour chaque acquisition.

3

Commercialisation ^t

Nos outils principaux : appels à projets via la plateforme Plateau Urbain, réseaux sociaux géolocalisés, prises de contacts locaux, partenariats nationaux avec certains réseaux d'acteurs, etc. Pour rendre les écosystèmes bien vivants, un renouvellement des occupations est envisagé via de nouveaux appels à candidatures tous les 3 ans, pour une partie des surfaces.

^{co} Grande et petite échelles

Par sa capacité à découper finement des ensembles de rez-de-chaussée, Base Commune propose des locaux adaptés aussi bien aux demandes de grandes surfaces qu'à certaines demandes de très petites surfaces pouvant aller jusqu'à 10-20m² (TPE, commerces...)



^t métiers qui peuvent s'exercer pour le compte de tiers

4



Gestion et animation ^t

Pendant toute la durée de portage, Base Commune est un réel acteur de quartier. Le référent de site stimule les interdépendances entre occupants, et avec le quartier, via des moments festifs et conviviaux mais également via la mise en communs d'objets ou de services (outils, véhicules, gardes d'enfants...).

^{co} Gouvernance locale et partagée

Les rez-de-chaussée sont gérés comme des communs : communauté ouverte et transparence des règles.

^{co} Le référent de site

Son rôle est de créer du lien entre les porteurs de projets et d'établir un cadre propice à la rencontre de ces acteurs et avec le quartier. Ses missions sont multiples : gestion locative, animation de sites, gestion de patrimoine, participation à la mesure d'impact, organisation locative d'espaces, régisseur de quartier...

5

Mesures d'impact

Chaque lieu met en place un dispositif de mesure d'impact qui sert, en amont, à fixer les objectifs d'utilité locale et d'impact social et, en aval, à objectiver le chemin parcouru.



6

Portage et revente

Les locaux sont portés pour une durée de l'ordre d'au moins 10 ans. Leur revente recapitalise la foncière et permet de nouvelles acquisitions, par effet de levier. La part la plus solidaire (de 10 à 30%) de chaque acquisition sera conservée, lorsque c'est pertinent, pour maintenir sur le long terme la vocation solidaire de l'investissement.

^{co} Un positionnement anti-spéculatif

Base Commune anticipe une revente non spéculative : les biens sont revendus à un prix encadré à la puissance publique, à une structure de portage mixte ou coopérative, dès que possible. Une lucrativité limitée est inscrite dans les statuts de la foncière

^{co} La propriété de très long terme

Une partie des espaces achetés n'est jamais revendue ; cette fraction, une fois amortie, bascule dans la famille des communs!



^{co} Vous avez dit Communs?

A une époque où les villes sont confrontées à de lourdes disparités socio-spatiales, aux crises environnementales et économiques, etc. de nouvelles formes locales de partage et de participation citoyenne émergent. Le rez-de-chaussée en devient un support : il n'est plus considéré comme un enjeu économique mais comme un bien commun !

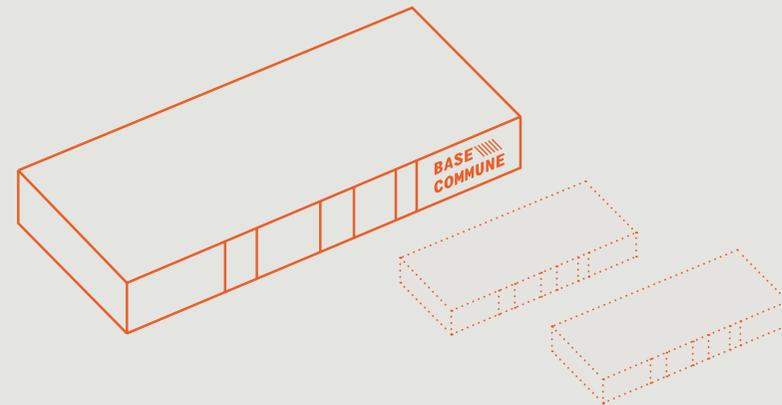
^t métiers qui peuvent s'exercer pour le compte de tiers

Un modèle pensé à plusieurs échelles

UNE GOUVERNANCE AGILE

Deux échelles de gouvernances coexistent :

- **la gouvernance d'ensemble** de Base Commune, logée dans la Société Coopérative d'Intérêt Collectif, tête pensante de l'ensemble
- **la gouvernance des lieux** eux-mêmes qui ne se logera pas dans les SCI de projet (véhicule de propriété) mais dans une structure coopérative ou associative créée, projet par projet, lieu d'échanges entre occupants mais aussi entre occupants et usagers du quartier.



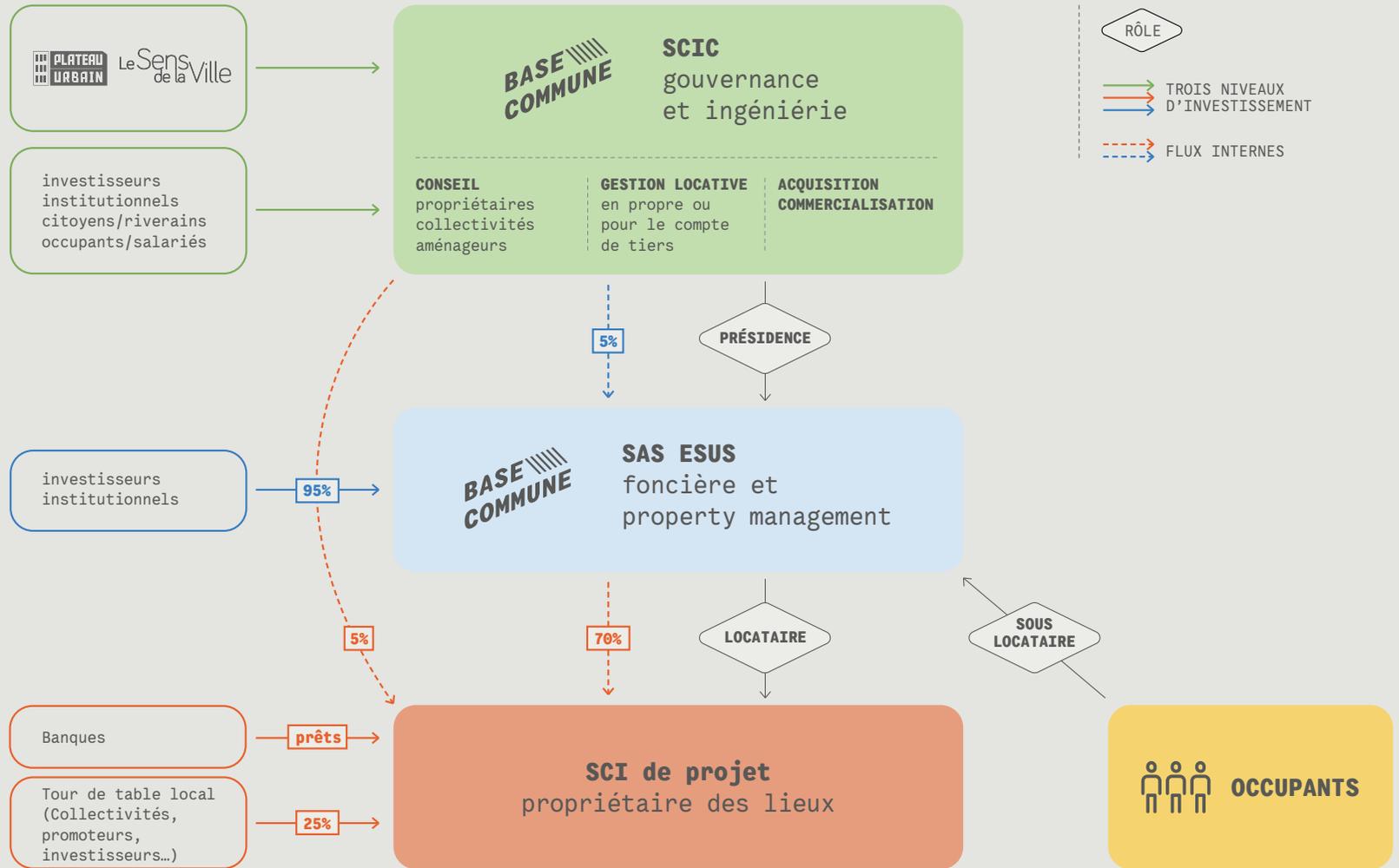
AVEC TROIS NIVEAUX D'INVESTISSEMENT

Il est possible d'investir à trois niveaux différents dans Base Commune :

1. La **SCIC**
2. La **SAS Esus**¹
3. Une **SCI locale** sur un projet donné

Selon les investisseurs, plusieurs produits financiers sont envisageables : billets à ordre, titres participatifs, actions ou parts sociales. La SCI recourt à l'emprunt bancaire, via des prêts hypothécaires immobiliers, d'une durée de 15 à 20 ans.

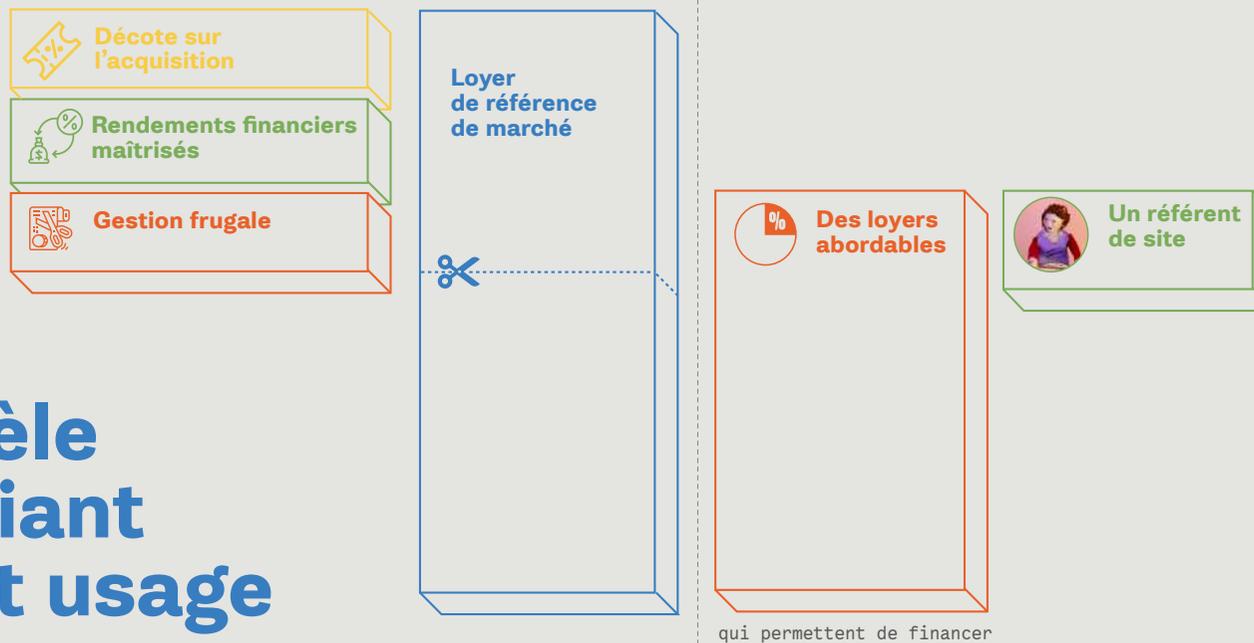
1. Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale



Les % sont des ordres de grandeur

Un modèle réconciliant valeur et usage

Des facteurs d'économies vs. un investissement classique...



DES LOYERS PROGRESSIFS ET DIFFÉRENCIÉS

Très souvent, les locaux à rez-de-chaussée courent un risque important de vacance. Nous limitons drastiquement ce risque en nous rapprochant, les premières années, du modèle de l'occupation transitoire. Au bout de trois ans, nous organisons à nouveau un appel à candidatures mais cette fois, en affectant des loyers différenciés aux différents sous-espaces ou locaux (si l'on est dans une configuration de grappe de rez-de-chaussée). Ce système de rotations récurrentes des occupants par appel à candidatures est renouvelé tous les trois ans, fréquence à laquelle les paliers de loyers sont également revus.

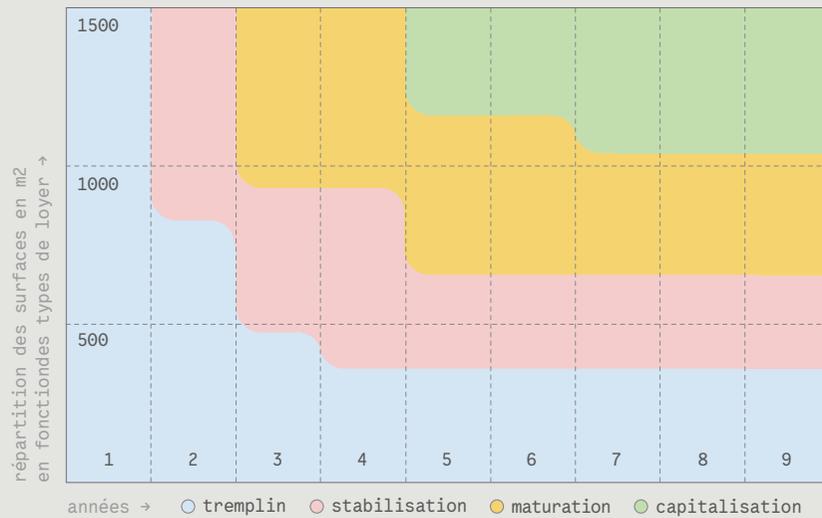
LA DÉCOTE INITIALE : UN MODÈLE ROBUSTE

Le modèle de Base Commune est fondé sur une acquisition initiale à un prix décoté. La différence de prix qu'offre Base Commune par rapport au « prix de base » s'explique :

- par une décote de loyer non seulement nécessaire à nombre d'occupants à impact social mais aussi levier efficace pour diminuer les risques de vacance.
- par le financement d'un référent de site : cette présence in situ d'une personne de Base Commune non seulement permet une gestion optimale des biens mais bénéficie aussi à la vie de quartier.

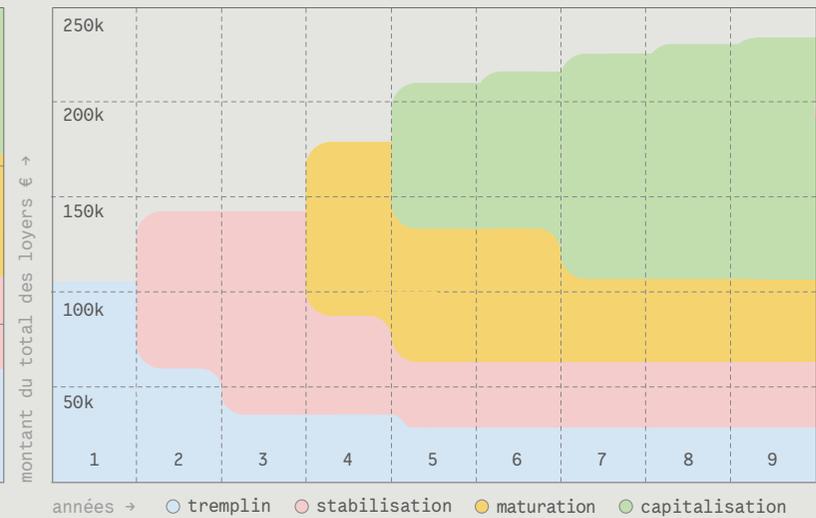
Des loyers accessibles et progressifs

RÉPARTITION DES SURFACES PAR PALIER DE LOYER



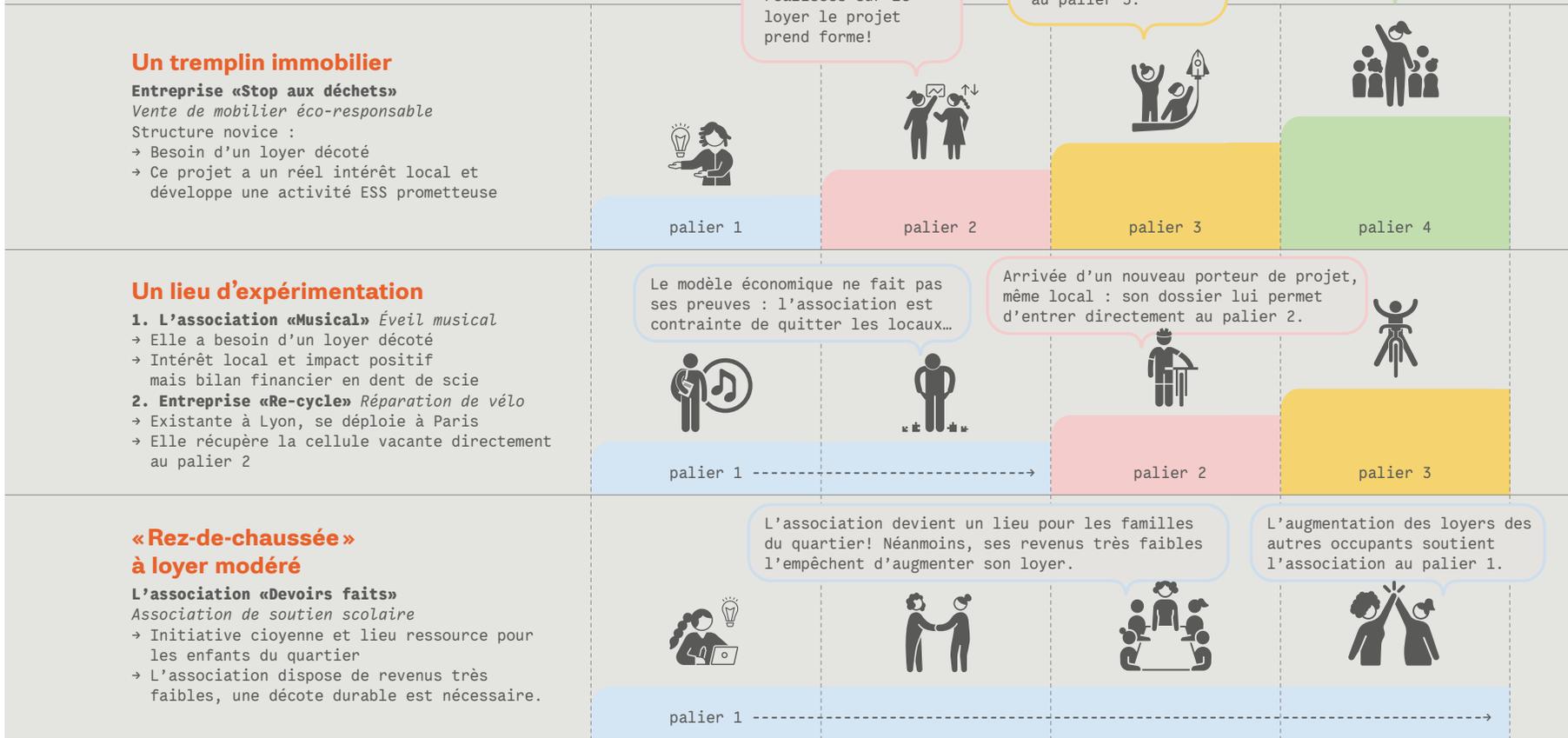
Le parc (ici un exemple sur 1500m²) est au départ loué le plus possible au loyer tremplin avant d'être progressivement diversifié en fonction des capacités financières des occupants.

PROGRESSION DES LOYERS



Les loyers perçus montent en puissance au fur et à mesure du parcours des occupants

Porteurs de projet : trajectoires types



L'aventure Base Commune

CHRONOLOGIE

2013 • Création de *Plateau Urbain*

2015 • Création du
Sens de la Ville
• Occupation temporaire des
Grands Voisins

2017 (2015-2020)
• Appels à projets
urbains innovants¹

2018 • Etude de Sciences
Po « La Fabrique des
rez-de-chaussée »²
• Association du
Sens de la Ville et
de *Plateau Urbain*
autour de *Base
Commune*

2019 • Rencontre avec
Villages Vivants
• *Base Commune*
lauréat de TIGA
avec la région IDF

-
1. *Plateau Urbain* et
Le Sens de la Ville
travaillent ensemble
à des réponses à ces
concours
 2. Commanditée par
Le Sens de la Ville

2020 • Entrée dans la SCA
Villages Vivants
• Étude juridique avec
Impact Lawyers via
le PIE, DLA
• Objectif de signature
d'une première
acquisition en 2020

2021 • Levée de fonds et
première acquisition



LES FONDATEURS

Le Sens
de la Ville



Le Sens de La Ville est une
coopérative de conseils
en stratégie urbaine,
programmation et ingénierie
de projets.

Plateau Urbain est une
coopérative d'urbanisme
transitoire qui propose la
mise à disposition d'espaces
vacants pour des acteurs
culturels, associatifs, ÉSS.

ILS NOUS SOUTIENNENT



FRANCEACTIVE



leSCOP



Paris, le 1er Décembre 2020

A l'intention de Mr Stéphane Bailly
Directeur du Développement
SADEV 94
31 rue Anatole France
94306 Vincennes cedex

Objet : Exploitation d'un service de parkings mutualisés sur le site du Campus de Cachan

Monsieur Bailly,

Par la présente, Zenpark, représenté(e) par William Rosenfeld, s'engage à participer aux côtés de Sadev 94 à la consultation concernant le projet immobilier du Campus à Cachan.

Afin de répondre aux futurs usages en matière de stationnement du Campus Cachan, provenant principalement des futures Grandes Ecoles, Sadev 94 et Zenpark travaillent sur la mise en place d'une solution innovante permettant de gérer intelligemment les places à travers :

- La mutualisation des capacités construites dans le cadre de l'opération immobilière de logements,
- L'exploitation des places vacantes parmi les capacités déjà existantes.

En termes de contribution au projet, Zenpark entend fournir son savoir-faire dans le domaine du parking mutualisé automatisé, tant sur les aspects technico-juridique en phase montage du projet, que sur les aspects opérationnels en phase d'exploitation.

En tant que partenaire du projet, Zenpark est en mesure d'assumer les tâches et rôles suivants, tels qu'ils seront définis dans le programme de travail :

- Installation de la solution de contrôle d'accès brevetée Zenpark sur les différents parkings mutualisés de la zone



- Création d'un réseau intelligent et inter-opérable de parkings permettant de répondre aux différents besoins en stationnement du Campus et de délester la voirie de l'emprise des véhicules en stationnement
- Mise à disposition des utilisateurs de moyens d'accès innovants (Zenpass, Applications Mobiles, réservation, paiements automatisés etc.)
- Proposition de mise en place de FLEX, solution logicielle permettant d'optimiser le remplissage des places mutualisées pour le compte des Grandes Écoles, à travers la définition de critères d'attribution spécifiques et préférentielles.
 - Cette solution répond aux usages différenciés du Campus Cachan, pour lequel les besoins sont divers : stationnement permanent pour le personnel des Écoles, stationnement de moyenne durée pour certains intervenants, courte durée pour les visiteurs, stationnement récurrent mais irrégulier pour les étudiants.
 - A travers un algorithme, FLEX optimise l'utilisation des parkings en orientant et en répartissant automatiquement les utilisateurs vers les poches de parking selon leurs besoins et à travers l'application des critères.
- Commercialisation et support technique du service, maintenance des équipements Zenpark
- Interaction avec d'autres service de mobilité durable (autopartage, recharge de véhicule électrique, covoiturage)

Toute l'équipe de Zenpark et moi-même sommes ravis de participer aux côtés de Sadev 94 aux projets qui façonnent l'immobilier de demain, à la fois économe en investissement, source de revenus additionnels pour les futurs acquéreurs, innovant en services apportés aux utilisateurs, et durable.

William ES Rosenfeld
Président



Coopérative Sud Paris Soleil

Projet d'aménagement du site « Campus Cachan » lettre d'intention

Cachan, le 25 novembre 2020

Contexte

La coopérative Sud Paris Soleil a été contactée en novembre 2020 par l'agence d'urbanisme Une Autre Ville et la SADEV94 dans le contexte de la candidature de la SADEV94 à l'attribution de la concession d'aménagement du site « Campus Cachan ».

Les premiers échanges avec Une Autre Ville et la SADEV94 permettent à la coopérative solaire citoyenne (ci-après SPS) d'établir la présente lettre d'intention. Il a discuté par le Conseil de gestion coopérative, mais n'a pas pu faire l'objet d'une adoption officielle dans les délais impartis.

Présentation de la Coopérative Solaire Citoyenne

Suite à la COP21, un groupe de citoyens de Cachan a créé en juin 2016 l'association Cachan Soleil pour porter un projet de coopérative solaire citoyenne. La coopérative Sud Paris Soleil a été créée en avril 2019. Elle fait partie du réseau de coopératives solaires citoyennes d'Ile-de-France animé par l'association Énergie Partagée.

Ses objectifs sont les suivants :

- Développer localement la production d'énergie renouvelable
- Sensibiliser les habitants aux questions énergétiques et à la possible réappropriation de la production d'énergie
- Sensibiliser à la relocalisation de l'épargne privée en direction de la transition énergétique
- Inciter les collectivités locales à développer les EnR
- Participer au développement de nouvelles formes de partenariat (coopératives) entre citoyens et collectivités locales
- Favoriser la création d'autres coopératives citoyennes EnR sur le territoire

Le premier projet porté par SPS est en cours d'aboutissement : une centrale solaire d'une puissance de 100 kWc a été financée par les citoyens et par une subvention de la région Ile de France. Installée sur le toit de l'école primaire de la Plaine à Cachan, elle produira environ 90 000 kWh/an, soit la consommation moyenne d'une trentaine de foyers (hors chauffage). Son raccordement au réseau de distribution en vue de la vente de l'électricité à EDF (ou si possible à Enercoop) est prévu début 2021. Le contrat de vente aura une durée de 20 ans. Ce projet comporte également un volet pédagogique monté en collaboration avec l'association La Bouilloire, association régionale d'éducation au développement durable, basée à Cachan. Le GOSB a récemment sélectionné le projet dans le cadre du Contrat de Transition Ecologique.

Par ailleurs des actions de communication sont menées en direction d'autres publics (medias locaux ou nationaux) et d'autres communes voisines pour favoriser l'essaimage de coopératives solaires citoyennes.

D'autres projets sont en gestation à Arcueil, Fresnes, et désormais sur « Campus Cachan » si toutefois la candidature de la SADEV94 est retenue.

Le partenariat SADEV94 – SPS, premières pistes de réflexion

La rencontre entre SPS et SADEV94 est récente et la réflexion n'en n'est qu'à ses prémices. Elle intervient à un moment où les membres de SPS s'interrogent sur les moyens de promouvoir l'autoconsommation citoyenne, à l'échelle individuelle ou collective. Une aspiration également partagée par la SADEV94 dans le cadre de son projet d'aménagement du site « Campus Cachan ».

L'idée est simple : une centrale solaire d'envergure en toiture d'un bâtiment neuf, financée et gérée en tout ou partie par les citoyens, destinée à répondre à leurs besoins en électricité verte et locale. Autrement dit, un projet d'autoconsommation collective avec un tiers investisseur citoyen et local.

La mise en œuvre est plus complexe, essentiellement pour des raisons économiques, juridiques et fiscales. En soi le montage d'une opération d'autoconsommation collective est déjà relativement complexe (voir schéma ci-dessous) :



Schéma de principe de l'organisation d'une opération d'autoconsommation collective

Source : photovoltaïque.info

L'intervention d'un tiers investisseur (*a priori* producteur) complexifie davantage l'opération.

En matière d'autoconsommation individuelle, la rémunération du tiers investisseur peut prendre deux formes : la plus courante, l'occupant du bâtiment (consommateur) loue l'installation photovoltaïque au producteur. Autre option, le tiers investisseur (producteur) vend l'électricité à l'occupant du bâtiment (consommateur).

La question est de savoir si ces schémas peuvent être reproduits en matière d'autoconsommation collective, et si le projet peut être rentabilisé dans un horizon raisonnable compte tenu du régime fiscal peu favorable à ce jour. A notre connaissance, le terrain est relativement vierge et le projet serait parmi les pionniers en la matière.

Ce projet nécessite donc une étude de faisabilité économique, juridique et fiscale préalable. S'il est réalisable, ce sera un projet exemplaire et pionnier. Si l'opération s'avère trop complexe, il reste possible d'envisager un schéma plus classique de revente de l'électricité à EDF, comme dans le projet de l'école de la Plaine.

En tout état de cause, si la concession d'aménagement est attribuée à SADEV94, SPS s'engage à étudier ces différentes options avec elle, en vue d'une mise en œuvre concrète sur le terrain.

CULTURES EN VILLE



CULTURES EN VILLE

Note d'intention pour la Ferme Urbaine de Cachan

Agriculteur urbain depuis 2015, Cultures en Ville crée des écosystèmes potagers productifs, ludiques et esthétiques du sol aux toits.

A l'origine, l'entreprise est née de la volonté de trois amis d'enfance cachanais de contribuer activement à l'évolution de la vie urbaine pour une ville résilience, productive, sociale et durable.

Reconnu comme acteur pionnier du développement de l'agriculture urbaine en Ile-de-France et en France au niveau professionnel, Cultures en Ville propose une des seules approches complètes de création d'espaces naturels low tech en milieu urbains. Son activité lui permet de mener des projets sur mesure, de bout en bout et qui s'inscrivent dans le temps. Entreprise engagée et engageante, portée par une équipe pluridisciplinaire, avec un savoir-faire attesté et de la créativité, Cultures en Ville exploite notamment Suzanne, une ferme urbaine en toiture de 1 500 m2 dans le parc omnisports Suzanne Lenglen du 15ème arrondissement et co-produit la plus grande ferme urbaine d'Europe sur le toit du Pavillon 6 du Parc des expositions, Porte de Versailles, d'une surface de 14 000 m2.

Incubé au sein de la pépinière cachanaise La Fabrique, adjacente au campus, nous connaissons particulièrement bien le territoire. En effet une partie de notre équipe habite à Cachan ou aux alentours depuis l'enfance.

La ferme urbaine sera le lieu central du campus cultivé. Pouvant être conçue, réalisée et exploitée par Cultures en Ville dont les locaux se trouvent à la Fabrique, quelques centaines de mètres au sud du Campus, elle s'organisera autour d'espaces dédiés aux cultures et d'espaces permettant l'accueil du public. En effet, tout l'enjeu d'une exploitation maraîchère en ville est de concilier un rôle productif, en offrant une alimentation biologique d'ultra-proximité et un rôle pédagogique par l'animation d'ateliers, de formation ou de conférences destinés à un large public. S'organisant autour d'environ 1000² d'espaces cultivés, de 4 serres et d'une forêt comestible d'accès libre faisant l'interface avec l'espace boisé classé, la ferme urbaine pourrait investir une partie des RDC de l'opération de logements pour y implanter des lieux d'accueil du public et des locaux de stockage. Permettant de créer des partenariats avec les écoles du campus, le restaurant universitaire du CROUS ou encore les établissements scolaires de la ville, elle contribuera à tisser des liens entre des publics variés.

www.culturesenville.fr
13 Avenue de la division Leclerc, 94230 Cachan
Contact : contact@culturesenville.fr
SIRET 812 560 316

Cachan le 02/12/2020



CULTURES EN VILLE

Nous sommes particulièrement enthousiastes à l'idée de participer au grand projet de restructuration du campus (sur lequel nous avons passé une partie de notre scolarité !) et en aidant à son rayonnement en y développant et gérant une ferme urbaine sur un territoire que nous connaissons bien et que nous aimons.

Nous nous ne tenons à disposition pour toutes informations complémentaires.

Clément Lebellé
Cofondateur



www.culturesenville.fr
13 Avenue de la division Leclerc, 94230 Cachan
Contact : contact@culturesenville.fr
SIRET 812 560 316

Cachan le 02/12/2020



Opération Campus Cachan

Le 02 décembre 2020

Note d'intérêt

Je soussigné **Mohamed Hamaoui**, Président de l'association **RéaVie**, domiciliée au 52 avenue du Général Leclerc, confirme l'intérêt pour une réponse à l'appel d'offre du projet « **CAMPUS CACHAN** ».

RéaVie développe depuis avril 2017, en ile de France des solutions innovantes pour réduire le volume des déchets issus des opérations du secteur du BTP, tant au niveau de l'ingénierie avec l'accompagnement et les diagnostics matériaux, qu'au niveau opérationnel avec le curage, la dépose méthodique des matériaux et la gestion en plateforme logistique, des matériaux collectés.

Quatre plateformes de ce type ont été créées (Chatenay Malabry, Antony, Paris Porte d'Ivry et La Courneuve)

Ces activités sur les opérations de déconstruction et de constructions se réalise dans une dynamique d'insertion professionnelle et de développement économique local.

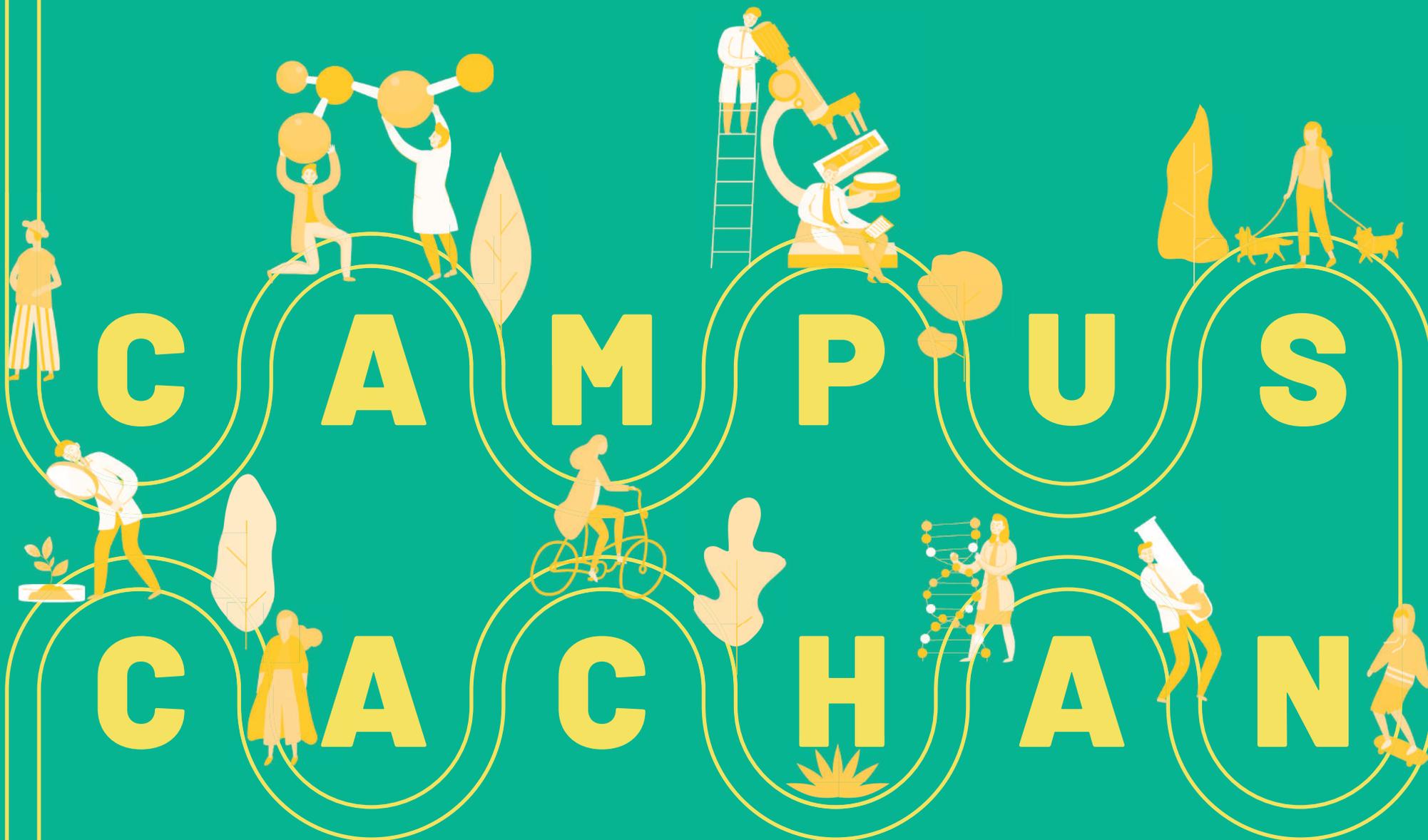
La SADEV 94 porte des ambitions d'économie circulaire sur ce projet « **CAMPUS CACHAN** » pour développer le réemploi des matériaux avec leur intégration sur certains éléments du programme, RéaVie apportera son expertise dans l'accompagnement des équipes de Maîtrise d'œuvre pour la mise en place d'une stratégie de réemploi et d'intégration de clauses spécifiques dans les futures pièces écrites des marchés de travaux.

La réalisation de diagnostic territorial, l'identification de matériaux présents sur les plateformes RéaVie, ainsi que la participation aux phase d'esquisse, de conception et suivi d'exécution complète les missions que RéaVie pourra réaliser dans ce projet

Mohamed Hamaoui

A handwritten signature in black ink, followed by the printed name 'M. HAMAOU' and the title 'Président.'

M. HAMAOU
Président.



CONSULTATION AMÉNAGEUR
MÉMOIRE SUR LES MODALITÉS ENVISAGÉES
DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION





SOMMAIRE

01 | NOTE EXPLICITANT LE BILAN
PRÉVISIONNEL D'OPÉRATION ET
LE PLAN DE TRÉSORERIE

02 | BILAN PRÉVISIONNEL
D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
CONCÉDÉE ET UN PLAN DE
TRÉSORERIE



01

NOTE EXPLICITANT LE
BILAN PRÉVISIONNEL
D'OPÉRATION ET LE PLAN
DE TRÉSORERIE

01 NOTE EXPLICITANT LE BILAN PRÉVISIONNEL D'OPÉRATION ET LE PLAN DE TRÉSORERIE

UN ENJEU D'EQUILIBRE GENERAL ENTRE UNE AMBITION AFFIRMEE ET LA MAITRISE DES COUTS

La concession d'aménagement se caractérise par son niveau d'avancement et de précision de l'ensemble des données d'entrées : montant des acquisitions foncières déjà contractualisées, négociation de cessions foncières largement entamées avec un opérateur, projet d'aménagement précisément défini. Dans ce contexte Sadev94 s'est attaché à bien identifier l'ensemble des problématiques techniques et opérationnelles, à les comprendre en s'appuyant sur le travail d'experts et spécialistes extérieurs pour construire un bilan reflétant ces enjeux. L'objectif a été aussi de maximiser le niveau d'ambition de la proposition sur les plans des usages, de l'ambition environnementale et de la qualité du plan urbain, qui se formalisent dans le bilan par la mobilisation de partenaires et prestataires mais aussi des arbitrages financiers au service de cette stratégie.

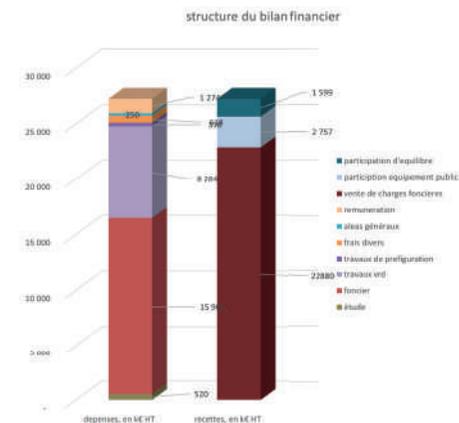
Le bilan proposé, fruit d'un travail itératif avec les partenaires mobilisés pour construire l'offre s'appuie sur l'expérience de Sadev94 en matière d'aménagement et de sa connaissance fine et précise du territoire de Cachan et de ses spécificités. Cette méthode permet de bâtir un bilan réaliste et consolidé dans l'objectif de minorer autant que possible les participations du concédant et de fiabiliser l'ensemble des postes de dépenses et recettes.

Ce projet a ensuite été confronté aux contraintes opérationnelles de calendrier telles qu'elles apparaissent dans le dossier de consultation pour construire les optimisations nécessaires. Ainsi, Sadev94 est en mesure de présenter un bilan d'opération précis et maîtrisé.

L'ÉQUILIBRE GÉNÉRAL DU BILAN

Le bilan représente **un CA global un volet dépenses global de 30,9M€ 27,1 M€ HT**, l'acquisition du foncier représentant **plus de 50%** près de 60%, **les travaux d'espaces publics près de 30%**.

Il s'équilibre essentiellement à travers la vente du foncier métropole qui représente **75%** 84% des recettes, le reste étant issu de participations EPT/ville aux équipements publics **pour 10%** et une participation d'équilibre résiduelle de **5%** 6% du CA global.



Mise à jour offre finale

FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération d'aménagement. Comme précisé au cahier des charges et à l'article 16 du projet de traité de cession, l'EPT souhaite mettre en place une convention de projet urbain partenarial pour assurer une partie du financement des équipements publics.

L'opération immobilière sur l'emprise IMGP sera en conséquence exonérée de taxe d'aménagement. La convention de PUP sera rédigée précisément en phase opérationnelle et ne générera aucun flux financier au bilan.

Une participation aux équipements publics est également prévue pour financer certains équipements publics pour la quote-part excédant le besoin des usagers, à savoir 30% du prix de revient total pour le parvis, la prairie et l'EBC.

Le prix de revient des espaces concernés est estimé comme précisé par l'EPT dans sa demande complémentaire, de la manière suivante :

- Cout travaux, y compris aléas et révision
- Honoraires techniques (maitrise d'œuvre et SPS, OCPCI,)
- Prix d'acquisition du foncier, y compris frais d'acquisition.

Les espaces concernés se situant sur l'emprise EPFIF, seul le cout d'acquisition de ce foncier est pris en compte, aboutissant ainsi à un prix de revient du foncier de 233, 14 €/m².

Le montant des participations sera réajusté au réel en fonction de :

- la surface exacte du foncier EPFIF ;
- la surface exacte de chaque espace après études de maitrise d'œuvre ;
- cout réel des travaux;

Cette participation qui sera due par le concessionnaire en qualité de propriétaire des terrains entraînera l'exonération de TA sur les programmes immobiliers prévus sur le terrain d'assiette du PUP.

<i>prorata foncier</i>	surface, en m ²	prix	frais d'acquisition 2,5%	ratio €/m ²
EPFIF	47902	10 895 500,00	272 387,50	233,14
Etat (OK43)	3385	338 500,00	8 462,50	102,50
CROUS	1980	0		-

Cette participation PUP sera neutralisée dans le bilan, le concédant reversant au concessionnaire le montant du PUP en vue de l'exercice de ses missions d'aménageur. Aucun flux financier ne sera exécuté.

Conformément au principe de nécessité et de proportionnalité, il ne peut être mis à la charge du PUP, que la quote-part des équipements publics correspondant aux besoins du signataire. Aussi, à ce stade, notre analyse du projet nous conduit à bâtir le bilan sur les hypothèses suivantes :

- Les travaux de réfection des réseaux des écoles et la création des parkings de surface le long des bâtiments léonard de Vinci ne sont pas rendus nécessaires par le programme immobilier aussi sont-ils exclus du PUP;

- Les travaux de voirie interne à l'ilot IMGP sont des équipements propres du PCVD aussi ne sont-ils pas des équipements publics et ne peuvent pas être financés par le PUP
- Les autres travaux (cheminements, parvis, prairie, EBC et autres espaces publics) sont les équipements financés par le PUP selon la clef de répartition proposée au cahier des charges, à savoir 70% par le concessionnaire/propriétaire et 30% par la collectivité.

Cette analyse devra être sécurisée préalablement à la signature du PUP, afin de prévenir l'EPT de tout risque de contentieux.

Par ailleurs, il nous semble intéressant de proposer d'élargir le périmètre de PUP à tout l'ilot ENS, en utilisant le dispositif dit de PUP inversé ou zone de PUP. En effet des potentiels de

densification immobilières existent (sur le terrain du CROUS avec un projet à l'étude de création de résidence étudiante notamment), dont les constructions et usagers futurs bénéficieront des équipements publics du PUP au même titre que le programme immobilier de la concession. Ainsi ceux-ci pourraient également participer au cout des équipements publics du PUP.

Si cette hypothèse ne changera pas le bilan de la concession, elle permettrait à l'EPT de bénéficier de participations complémentaires qui viendraient compenser tout ou partie des participations qu'elle verse à l'opération.

Nous proposons que ces hypothèses soient sécurisées par un avocat lors d'une expertise juridique prévue au bilan de la concession.

hypothèses retenues offre négociée - chiffre epdc revu le 23 03

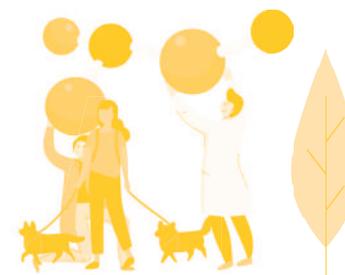
calcul des participations										
	surface en m ²	montant travaux, en € HT	aléas (8%)	révision (3%)	total travaux yc aléas	honoraires techniques 9%	prorata foncier (foncier + frais de notaire)	prix de revient total	% financement EPT	montant participation
travaux équipements publics PUP										
parvis	6 675	1 928 971,14	154 318	57 869	2 141 158	192 704	1 556 212	3 890 074	30%	1 167 022 €
campus/cheminement	18 000	3 754 270	300 342	112 628	4 167 240	375 052	4 196 526	8 738 817	0%	0 €
prairie	7 030	787 360	62 989	23 621	873 970	78 657	1 638 976	2 591 603	30%	777 481 €
ebc	9 781	353 882	28 311	10 616	392 809	35 353	2 280 345	2 708 508	30%	812 552 €
total	41 486	6 824 483	545 959	204 735	7 575 177	681 766	9 672 059	17 929 002		2 757 055



Plan foncier de la parcelle OK 43 faisant l'objet d'une acquisition

Enfin rappelons qu'en tant que concédant, le Territoire ne pourra transférer au concessionnaire que la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements que lui-même détient. Ainsi, par exemple, l'EPT ne pourra transférer au concessionnaire la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser sur les espaces verts communaux. De ce fait, le concessionnaire ne pourra participer au financement de ces équipements que par le biais « de fonds de concours » à verser à la collectivité territoriale compétente au prorata des besoins des futurs habitants et usagers de l'opération qu'ils auront contribué à satisfaire.

Pour que le concessionnaire puisse non seulement réaliser des travaux, bâtiments et équipements qui relèvent de la compétence de collectivités territoriales tierces à la concession, mais aussi assurer directement tout ou partie de leur financement, il sera nécessaire que celles-ci transfèrent préalablement à la signature de ladite concession leur maîtrise d'ouvrage à l'EPT.



PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES D'OPÉRATION

A. FONCIER MISE EN ÉTAT – 15 709 146 € 15 959 680 €

Ce poste du bilan regroupe toutes les dépenses liées aux acquisitions foncières, aux évictions, à la mise en état des sols et à tous les frais afférents, nécessaires à la réalisation de l'opération.

ACQUISITIONS FONCIÈRES

• Terrain EPFIF

Conformément au cadre du bilan, le foncier EPFIF est acquis au montant prévisionnel lequel inclus les frais de portage EPFIF : ~~10 651 077 €~~ 10 770 500 €.

Nous proposons pour minimiser les coûts de portage que le foncier soit acquis en deux temps :

> d'abord les parcelles du campus (voirie/cheminement et espaces verts) : OK 42/44/45 et OP19

> ensuite les parcelles IMGP : OK 171/172

L'acquisition du foncier EPFIF aura lieu dès la signature de la concession d'aménagement et le paiement du prix à l'EPFIF sera échelonné sur les 4 premières années de la concession.

• Terrain Etat

La lanière de terrain à détacher du foncier Etat/région OK43 pour réalisation du parking public représente une surface de 338 m² valorisée à 100 €/m² comme du foncier non constructible.

• Terrain crous

Nous proposons que le foncier CROUS nécessaire à la réalisation du cheminement nord (parcelle OK34 pour 1980m² environ) ne soit pas racheté. Sadev94 contractualisera avec le CROUS, avec l'appui de la ville, pour mettre en place une servitude de passage sur le foncier CROUS. Les travaux d'aménagement et frais notariés afférents à la servitude seront à la charge de Sadev94.

• Clause d'intéressement

Sadev94 a pris attache avec l'EPFIF afin de comprendre exactement les modalités d'application de la clause d'intéressement négociée avec l'Etat.

Aussi nous intégrons le reversement de 50% de la plus-value constatée entre la valeur d'achat du terrain métropole et la valeur de revente, à concurrence de 8, 1M€, soit une clause d'intéressement de 4,05M€.

Aucune constructibilité complémentaire n'est envisagée à ce stade sur le périmètre de la concession qui nécessiterait la mise en œuvre des clauses de revalorisation de prix.

Les 500 m² de de locaux associatifs ou dédiés à l'économie sociale et solidaire (ESS) dits « rez de ville » prévus à rdc de l'opération IMGP génèrent un complément de prix relatif à la clause d'intéressement de 125 000 €HT (250€/m²).

• Frais d'acquisition

Sadev94, dans le cadre de ces acquisitions foncières, s'acquittera de tous les frais de notaires afférents estimés sur la base d'un ratio de 2,5 % des coûts d'acquisition.

La clause d'intéressement ne constitue pas un complément de prix, aussi nous faisons l'hypothèse qu'elle sera versée de manière conventionnelle et ne fera pas l'objet de frais de notaires.

Sadev94 assurera le gardiennage et la sécurisation du site pendant sa période de détention et provisionnera pour cela un montant de 25 00 € HT.

Le site étant en chantier, les écoles assurant le gardiennage de leur propre site et enfin la propriété destinée à être acquise par SAEDV Sadev94 ne comprenant pas de bien bâti hors la porterie, une sécurisation légère par vidéo surveillance sur les principaux accès et la visite ponctuelle de rondiers pourra être suffisante.

IMPÔTS ET TAXE

• Impôts fonciers

Sadev94 prévoit une provision usuelle de 30 000 € pour l'acquittement de tous les impôts et taxes, compte tenu de la faible durée de détention des biens.

• Archéologie

Sadev94 sollicitera en amont de l'opération la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive pour anticiper les risques de fouilles. Un montant de 30 000€ est provisionné correspondant à la surface du terrain multiplié par le taux en vigueur.

Compte tenu du fait que les sols ont été profondément remaniés et de l'absence de prescriptions archéologiques au PLU, aucune provision pour fouilles archéologique n'est prévue.

MISE EN ÉTAT DES SOLS

Le nombre de sondages pollution effectuée lors de l'étude fournie au dossier est trop insuffisant pour connaître en détail le risque pollution. De plus le projet de référence pour l'évaluation sommaire des risques a évolué.

Nous avons donc mobilisé Burgeap un partenaire usuel de la SADEV pour expertiser les études pollution fournies au dossier de consultation et les actualiser au regard des évolutions du plan d'aménagement.

La pollution présente semble être issues des remblais utilisés lors de la construction de l'ENS avec la présence possible de poches ponctuelles de pollution:

Au sens technique et juridique, nos analyses ne font pas état d'une présence de pollution systémique, mais d'anomalies techniques pouvant nécessiter ponctuellement des évacuation de terres en décharges spécialisées. Il peut notamment s'agir des résidus de remblais utilisés lors de la construction de l'ENS.

La pollution en métaux contenue dans les premiers mètres nécessitera un recouvrement et mise en place de membrane de protection pour éviter toute contamination via les espaces verts. Des apports de terres saines devront en outre être effectuées pour les espaces à usage d'agriculture urbaine. Dans l'emprise IMGP, les dépassements ponctuels en fraction solubles et en éluats sur métaux nécessiteront une évacuation en décharge spécialisée. Cette analyse nous amené à provisionner un montant de 300 000€ pour la pollution hors emprise des lots immobiliers.

Cette situation conduira Sadev94 à mobiliser un AMO pollution tout au long de la concession afin d'objectiver et d'optimiser à l'échelle de l'opération les coûts de dépollution.

Le site ne comporte pas de bâtiments destinés à être démolis. Les prestations de décroûtage de voirie, démolition des mobiliers sont incluses aux travaux VRD.



B. ETUDES ET AMO

470 000 520 000 € HT

COORDINATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Afin d'assurer une cohérence du projet et d'en garantir sa qualité, nous proposons que les missions d'Architecte-urbaniste coordonnateur et les missions de maîtrise d'œuvre des espaces publics (paysagiste, BET VRD) soient confiées à un groupement unique.

La mission d'urbaniste correspond ainsi aux missions suivantes :

• *Abouissement du plan de masse et du projet urbain*

* *Reprise du plan guide et son approfondissement selon les demandes des collectivités ou pour tenir compte des échanges avec la population et usagers.*

- Participation aux actions de concertation.
- Rédaction des fiches de lot (*2) et des cahiers des charges architecturales, urbaines et paysagères ;
- Participation aux ateliers de conception du projet immobilier et ce compris l'analyse des permis de construire déposés ;

• Suivi et contrôle des projets de construction en phase études et chantier
 Compte tenu de l'avancement des études, Sadev94 a budgété une mission de 30 000€ pour l'aboutissement du plan guide et la rédaction du CPAUE. Un montant de 30 000€ En appui des études déjà en cours, Sadev 94 a budgété une mission de 60 000 € permettant de réinterroger les phases de conception du plan guide, notamment avec un important travail de concertation sur la question des usages et la rédaction du CPAUE. Un montant de 40 000 € est budgété pour le travail mené sur le programme immobilier : élaboration d'une fiche de lot intégrant les prescriptions de la charte promoteur de la ville de Cachan, participation aux ateliers et suivi.

La progression de cette provision de 60 000 € à 100 000 € permettra d'intégrer une mission d'architecte urbaniste coordonnateur complète et diversifiée pour répondre aux enjeux du projet actuel. Elle donnera l'occasion également de fournir un accompagnement supplémentaire dans les phases de concertation ou dans le cadre d'études de mutation urbaine souhaitées par les partenaires, notamment les écoles.



AMO DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un AMO développement durable accompagnera Sadev94 tout au long de la concession jusqu'en phase évaluation afin de piloter les ambitions détaillées dans la note développement durable. Il traduira dans les cahiers des charges annexés aux actes de vente ainsi que dans les dossiers de consultation des entreprises en charges de la réalisation des espaces publics, les objectifs en matière de développement durable en exigences techniques. Il accompagnera l'architecte-urbaniste coordonnateur et maître d'œuvre des espaces publics, dès la conception du projet urbain permettant ainsi d'intégrer les ambitions environnementales. Il pilotera les innovations proposées en matière de réemploi, de développement de l'énergie solaire et de « master commissionnement ».

Le montant de 90 000 € provisionné a été augmenté à 100 000 € pour tenir compte d'une durée plus longue de l'opération d'aménagement et d'un ajustement du montant correspondant à 10 000 € de mission de préfiguration et 15 000 €/an d'accompagnement sur 6 ans.

ASSISTANCE JURIDIQUE

Une expertise juridique sera requise pour la rédaction de la convention de Projet Urbain Partenarial. Elle sera également mobilisable au gré de la concession pour la rédaction d'éventuels avenants, la sécurisation juridique des dossiers réglementaires ou la gestion de recours.

GÉOMÈTRE

Un marché sera passé dès le démarrage de l'opération pour élaborer rapidement tous les documents nécessaires au projet.

Il s'agit notamment du relevé topographique du périmètre afin de caler les îlots et les espaces publics mais aussi la réalisation des plans de concession et de bornage qui seront par la suite nécessaires. Le budget proposé correspond à une estimation usuelle de ce type de prestations.

ETUDES DE SOLS

Des prestations géotechniques complémentaires à celles existantes seront réalisées pour sécuriser les dispositifs techniques des ouvrages.

En matière de pollution, une campagne de sondages approfondies sera menée et un AMO pollution désigné pour définir une stratégie de gestion de la pollution

pollution éventuelle (EQRS), sécuriser et optimiser en phase chantier les gestions et réalisations des terres polluées.

EXPERTISE ÉNERGIE, ENR

Ce poste recouvre les missions liées à la réalisation de l'étude d'impact donc l'étude de potentiel en EnR.

Une mission complémentaire visant à vérifier la faisabilité technique et juridique du projet Paris Sud Soleil est aussi chiffrée à 35k€ dans ce poste.

AUTRES ÉTUDES TECHNIQUES

Sadev 94 missionnera des experts pour les études nécessaires à l'aboutissement du projet parmi lesquelles une expertise stationnement pour approfondir la stratégie de stationnement à destination des écoles, et une AMO sur le projet de la porterie (20k€). Cette dernière permettra d'accompagner Base commune dans la formalisation de son projet.

C. PARTICIPATION PUP — 4 326 808 €

Cf chapitre d'introduction.

Ce poste a été supprimé en dépenses comme en recettes afin de confirmer l'absence de flux financiers liés au PUP dans le bilan d'opération.

D. TRAVAUX DE PRÉFIGURATION DES USAGES – 330 000 € HT

FERME URBAINE

Une enveloppe de 150 000 € HT est dédiée à l'installation de la ferme urbaine pour financer l'ensemble des installations techniques.

La ferme urbaine pourra faire l'objet d'une AOT ou d'un bail avec l'aménageur (10 ans) sur la partie concernée, qui sera ensuite transférée à la ville lors de la remise des ouvrages.

LA PORTERIE

Une enveloppe de travaux de 300€/m² est prévue pour accompagner l'émergence d'un projet d'occupation transitoire sur le bâtiment de la Porterie.

Ce montant correspond à des frais de proto-aménagement sur la totalité des espaces (y compris sous-sol et Autocom) ainsi que le nettoyage, curage, pré-aménagement du bâtiment.



E. TRAVAUX ESPACES PUBLICS – 7 830 494 04 7 575 177 € HT

Un travail fin d'estimation a été mené de manière itérative avec l'agence Cobe et le BET EPDC lors de la reprise du plan masse effectuée à l'occasion de la remise de l'offre.

La très bonne connaissance des problématiques techniques du site par EPDC a permis de procéder à un chiffrage très détaillé du projet et un planning opérationnel intégrant les sujétions techniques.

Dans l'ensemble, le coût travaux des espaces publics diminue d'environ 300 000 € qui s'expliquent notamment par :

- la suppression de ce poste des coûts initialement provisionnés pour l'aménagement des abords des lots IMGP, dont la prise en charge financière n'est plus prévue par le bilan de l'opération d'aménagement (-1 200 000 €) et le bon rebasculement de certaines surfaces des cheminements à la prairie.
- l'augmentation des coûts sur le parvis de la porterie (+600 000 €)
- l'augmentation des aléas (+ 300 000 €)

S'AGISSANT DES ÉCOLES :

Les problématiques de raccordement aux réseaux publics d'électricité et d'eau potable ont été anticipées et chiffrées pour un montant de 600 000 € HT.

Un dispositif de contrôle d'accès permettant une gestion déportée du parking public, condition nécessaire au bon fonctionnement du parking a été intégré – 50 000 € HT

Un budget de rénovation simple de la galerie technique (reprise des accès et des grilles et reprises intérieures ponctuelles) a été chiffré : 70 000€ HT.

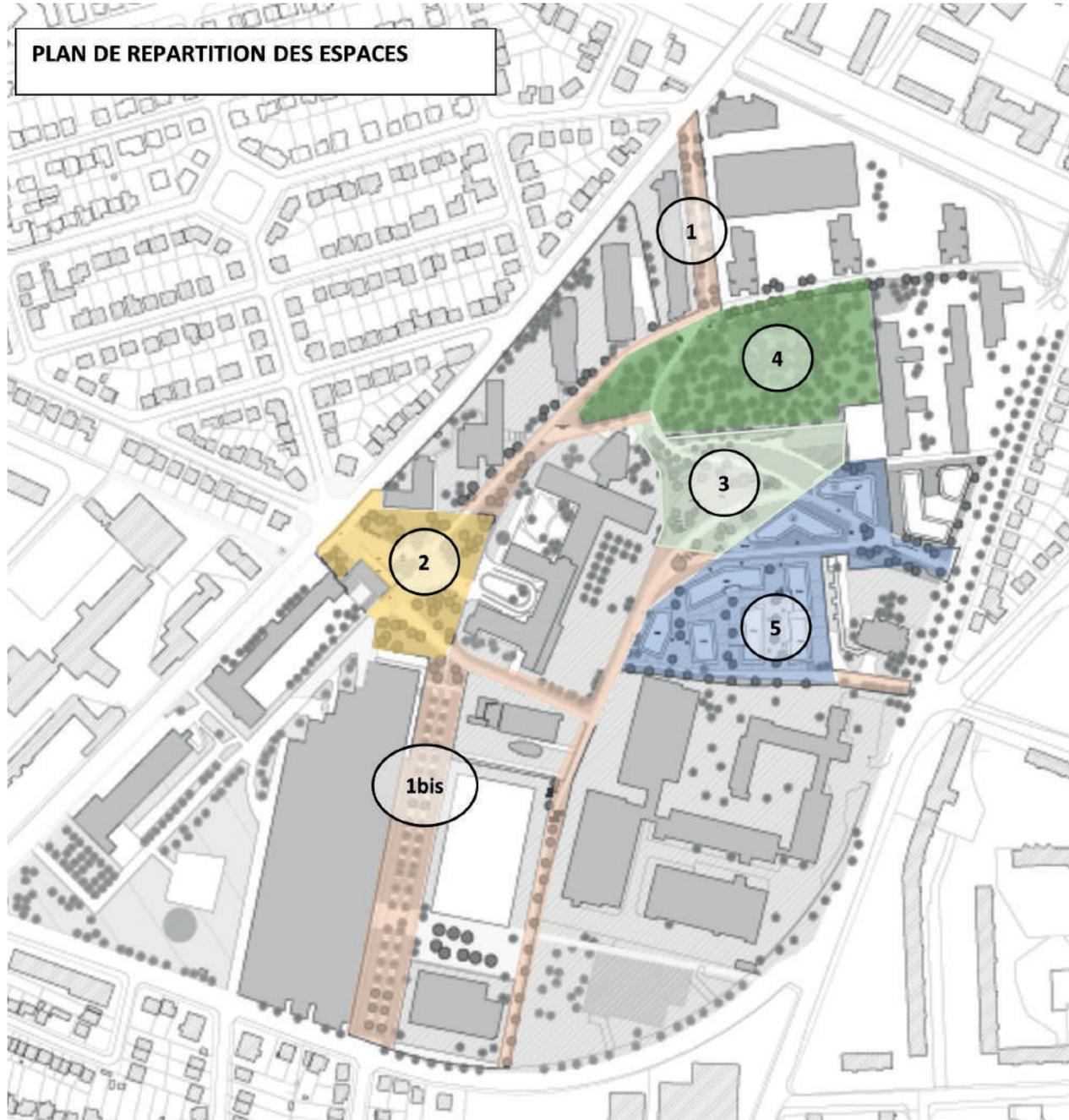
SUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE :

La bonne appréhension de la topographie du site a permis de chiffrer une intervention pertinente en termes de gestion des terrassements et des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales envisageables.

Des prestations de qualité adaptés à l'ambition du projet, à la fréquentation du site et aux problématiques d'accès des véhicules de secours et de services ont été prévues avec notamment l'utilisation de la pierre de grès de manière importante sur les espaces publics. Un traitement différencié en fonction du statut des espaces a été opéré.

Une attention particulière a été apportée à l'éclairage afin de garantir un bon éclairage général du site indispensable sa sécurité et des mats de belle qualité esthétique et fonctionnelle. L'ensemble du site sera jalonné des mobiliers nécessaires :

- parcours sportif, aire de jeux et panneaux d'informations : 85 000€ HT
- stationnement vélos important et rationalisé avec un box à vélo, des dispositifs d'accrochages et une station de réparation : 80 000 € HT



appellation	reperage au plan	emprise prévisionnelle, en m ²	ratio aménagement	traitement pressenti
INCLUS DANS LE PERIMETRE DE CONCESSION				
CHEMINEMENTS PUBLICS	1	18 000 m ²	209 €/m ²	Allées principales en béton qualitatif, bordées de chainettes pavées grès de part et d'autre Allées secondaires en stabilisé Allées bordées de pelouses, bosquets et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Bancs, mobiliers sportifs, éclairage
dont parking paysager	1bis	dont 6500 m ²		Voies en enrobé drainant Places de stationnement en pavés enherbés Pelouses, bosquets et arbres tiges (dont platanes conservés) Protection des troncs, contrôle d'accès véhicules, éclairage
PARVIS	2	6 675 m ²		289 €/m ²
CLAIRIERE	3	7 030 m ²	112 €/m ²	Pelouse, arbres en cépées et arbres tiges (dont arbres fruitiers) Ferme urbaine : espaces de maraichages, 4 serres, terrasses Bancs, arceaux vélos, aire de jeux, mobiliers sportifs, arbres en cépées et arbres tiges
ESPACE BOISE CLASSE	4	9781 m ²	36 €/m ²	Intervention légère : défrichage et sente en stabilisé
HORS BILAN d'AMENAGEMENT (MO OPERATEUR IMMOBILIER)				
ESPACES INTERNES IMGP	5	3000 m ²	PM	Allées principales en béton qualitatif, bordées de chainettes pavées grès de part et d'autre

La budgétisation du coût travaux de l'offre négociée intègre les demandes et remarques de l'EPT et de la ville.

Les espaces publics internes à l'opération immobilière seront à la charge de l'opérateur immobilier et ont été retirés du bilan de l'opération d'aménagement. Comme indiqué dans la note de phasage nous proposons, afin de garantir la qualité des ouvrages, la signature d'une convention entre le promoteur et l'aménageur pour maîtriser la qualité de réalisation des venelles et voies d'accès communes.

Les surfaces des différents espaces ont été réajustées afin de correspondre au découpage prévisionnel de l'EPT et le niveau de prestations réajustée notamment sur le parvis, avec une proportion plus importante d'espaces en pierre de grès, permettant d'augmenter significativement le ratio €/m² de cet espace (289 €/m²).

Le plan ci-dessous synthétise les différents types d'espaces par nature.

Il permet de constater dans l'ensemble un ratio de 209€/m² pour les cheminements publics (hors parvis), 112€/m² pour la clairière et 36 €/m² pour l'espace boisé classé (dont le parti pris paysager est précisé dans la note du projet urbain suite aux dernières remarques).

SUR LES ESPACES VERTS

La **plantation** proposée de plus de 120 arbres (hors arbustes et massifs d'accompagnement) dont 26 arbres remarquables permettra de conforter la dimension paysagère du site.

Une prestation adaptée dans l'EBC permettra de préparer sa préservation dans de bonnes conditions.

Le niveau de détail du chiffrage permet de rendre des hypothèses de taux de révision et d'aléas modérées à 3% chacune.

Au chiffrage des coûts travaux s'ajoutent une enveloppe de révision de 3% et des aléas à hauteur de 8% permettant de gérer des surcoûts travaux à échelle du site. Cette modulation des aléas permettra de proposer une souplesse dans le projet d'aménagement pour intégrer tout type d'évolutions liées à des surcoûts, au fruit de la concertation ou à des demandes complémentaires du concédant.

F. HONORAIRES TECHNIQUES ET MAITRISE D'ŒUVRE – 729 476 708 890 € HT

MAITRISE D'ŒUVRE

Pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics, Sadev94 a retenu un taux de 8% du montant total des travaux y compris aléas.

Cette provision classique permettra également de mobiliser l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics aux réunions de concertation avec les habitants et riverains.

Ces montants étant corrélés aux coûts travaux qui ont diminué (voir ci-avant), les honoraires sont réajustés automatiquement à la baisse en conséquence.

AUTRES HONORAIRES TECHNIQUES

Cette ligne correspond aux prestations suivantes

- Une mission de SPS à 0,5% du montant de travaux ;
- Une mission de bureau de contrôle estimée à 15 000€ HT notamment pour les aménagements spécifiques le nécessitant (aire de jeux) ;
- Une mission OPCIC de 50 000 € HT mobilisée essentiellement en début d'opération afin d'organiser l'interface et bonne coordination des chantiers des écoles.

G. FRAIS GÉNÉRAUX – 150 000 € HT

FRAIS DIVERS

Un budget de 50 000 € HT est alloué à cette ligne afin de prendre en charge tous les frais annexes de l'opération (reprographie, de documents divers, coursiers, expertises ponctuelles etc.).

CONCERTATION COMMUNICATION

Une agence de concertation sera chargée de conduire les différentes actions et événements prévus dans le cadre de l'appropriation du site par les riverains et habitants ainsi que la mise au point des ateliers de co-conception – 50 000 € HT

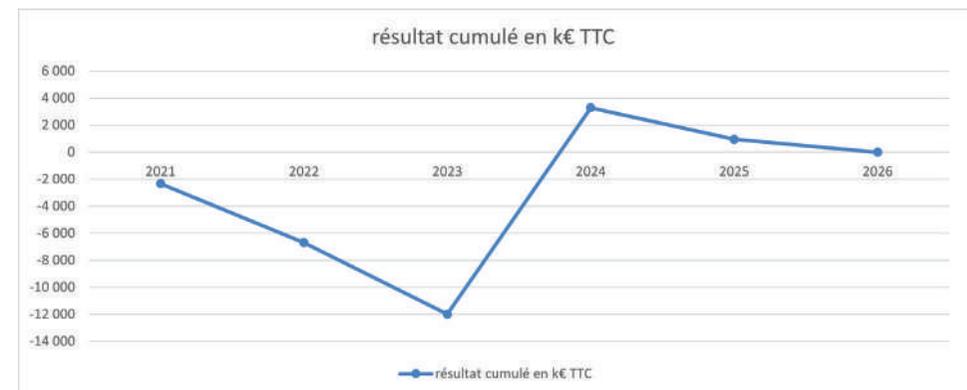
Un budget de 50 000 € HT est prévu pour la communication « technique » du projet. Apes la définition d'une charte graphique applicable à toute l'opération, il pourra s'agir de la communication sur

les chantiers (palissades de chantier décorées, info-chantier etc.), de communications institutionnelles (revues etc.) ou à destination des étudiants déjà présents.

H. FRAIS FINANCIERS – 107 716 € 313 696 €

La structure de l'opération conduit à limiter la durée de portage du foncier EPFIF. Le plan de trésorerie a été optimisé en plaçant les participations publiques au plus fort des besoins de trésorerie de sorte à minimiser l'impact des frais financiers sur l'opération.

L'acquisition du foncier EPFIF (malgré le rythme de versement du paiement sur 4 ans) ainsi que la participation Ville/EPT des coûts dépassant le besoin des usagers (voir plus bas) impactent davantage la trésorerie de l'opération et font augmenter les frais financiers en conséquence.



Mise à jour offre finale

I. RÉMUNÉRATION DU CONCESSIONNAIRE – 1 267 326 € 1 274 282 €

Sadev94 propose d'établir une rémunération qui combine une partie forfaitaire et une partie proportionnelle

L'évolution de la rémunération concessionnaire est liée au réajustement des recettes et dépenses ainsi qu'à son bon rééchelonnement sur une période de 7 ans de concession d'aménagement.

PARTIE FORFAITAIRE

Un forfait de rémunération annuelle de 30k€ HT sur ~~5 ans~~ 6 ans permet de garantir une rémunération annuelle de la SADEV y compris en l'absence d'activités déclenchant la partie proportionnelle. C'est une garantie pour le concédant d'une mobilisation permanente des intervenants Sadev94 sur l'ensemble des tâches de conduite d'opération.

Un forfait de rémunération de 30 000 € est également prévu en clôture d'opération. Cette mission comportera notamment le suivi de la période de Garantie de Parfait Achèvement des derniers équipements réalisés et une mission d'assistance pour la clôture administrative de la concession d'aménagement.

PARTIE PROPORTIONNELLE

Une rémunération proportionnelle se décompose comme suit

- 0,5% sur l'acquisition des fonciers ;
- 7% sur les travaux VRD HT
- 2% sur les recettes de charges foncières.

La rémunération totale proposée par Sadev94 s'établit ainsi à total de ~~1 267 326~~ 1 274 282 € représentant un coût annuel moyen de ~~211 221~~ 182 040 € y compris année de clôture.

Les ressources affectées à l'opération seront plus importantes en début d'opération pour tenir compte des missions importantes à lancer. Elles se décomposent comme suit :



J. ALEAS GENERAUX - 250 000 €»

Une ligne supplémentaire est rajoutée au bilan afin d'intégrer un poste permettant de palier à des imprévus dus notamment à des modifications de projet issus de la concertation ou des discussions avec les écoles par exemple. Cette somme si in fine n'est pas consommée sera redonnée à la collectivité intégralement lors du calcul du Boni.

Profil de poste	cout journalier		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2026		total	
	En €	j/semaine	cout	j/semaine	cout	j/semaine	cout	j/semaine	cout	j/semaine	cout	j/semaine	cout	j/semaine	cout	jours	j/5	
Directeur général	1 800 €	0,20	28 080 €	0,30	28 080 €	0,20	18 720 €	0,20	18 720 €	0,20	18 720 €	0,10	9 360 €	0,00	- €	67,6	0,22	
Secrétaire générale / Experts spécialisés	950 €	0,50	24 700 €	0,50	24 700 €	0,30	14 820 €	0,30	14 820 €	0,30	14 820 €	0,10	4 940 €	0,00	- €	104	0,33	
Directeur opérationnel	1 050 €	1,00	54 600 €	0,75	40 950 €	0,50	27 300 €	0,50	27 300 €	0,75	40 950 €	0,25	13 650 €	0,00	- €	195	0,63	
Assistante de direction	550 €	0,50	14 300 €	0,50	14 300 €	0,50	14 300 €	0,50	14 300 €	0,50	14 300 €	0,50	14 300 €	0,00	- €	156	0,50	
Responsable d'opérations aménagement	800 €	4,00	166 400 €	3,00	124 800 €	3,00	124 800 €	3,00	124 800 €	2,00	83 200 €	1,00	41 600 €	1,00	41 600 €	884	2,83	
Comptable	550 €	0,25	7 150 €	0,25	7 150 €	0,25	7 150 €	0,25	7 150 €	0,25	7 150 €	0,25	7 150 €	0,50	14 300 €	104	0,33	

Mise à jour offre finale

DES RECETTES ADAPTÉES AUX AMBITIONS PORTÉES PAR LA CHARTE

A. CESSION DES CHARGES FONCIÈRES – 23 200 000 22 880 000 € HT

L'objectif de Sadev94 est de produire des logements de qualité et accessibles notamment en respectant à la charte de la ville de Cachan. L'amélioration de plan proposée par COBE lors de notre offre garantit réunit les conditions pour une belle qualité intérieure et extérieure des logements.

Le site des notaires de France (<https://www.notaires.fr>) communique les prix de référence sur la ville de Cachan. Le site de l'ENS sera un site



particulièrement attractif, calme au sein d'un environnement paysager de bonne qualité. La commercialisation devrait être aisée surtout que les logements réalisés seront de haute qualité architecturale et environnementale. L'objectif de prix de sortie fixé sera le prix haut de la fourchette de prix communiqués par les notaires à sa voir 5840 €/m² valeur 2020).

La connaissance de SADEV des bilans de promotion, ses expériences récentes de cessions foncières sur des produits comparables **permettent** **permettraient** d'envisager un niveau de charges foncières de 1300 € HT/m² sdp. Ces montants ont été confirmés par plusieurs promoteurs que nous avons testés. **Le montant des charges foncières est toutefois abaissé à 1280 €/m² SDP pour prendre en compte le fait que le promoteur réalisera les espaces publics aux abords du lot qui seront ensuite rétrocédées à la collectivité.**

Ils intègrent des sujétions techniques de sol classiques à la charge du promoteur ainsi que le respect des exigences environnementales et une exonération de TA. En revanche ce niveau de charge foncière ne comprend pas la réalisation d'un second niveau de sous-sol compte tenu des contraintes hydrogéologiques du site.

Pour le logement social, il est proposé une charge foncière de référence à 600 €/m² SDP, usuellement constatée dans nos cessions foncières.

Pour les locaux à rez-de-chaussée, le potentiel commercial du site apparaît plus limité car à l'écart des axes de circulation, peu visible et isolé. Une offre de proximité de restauration/ brasserie classique, de commerces de bouche ou d'espaces de convivialité (bar, café) ou culturels paraît a priori difficile à implanter si les loyers ne sont pas adaptés.

Aussi il est proposé de ne pas fixer de charges foncières pour les **commerces rez de ville**, afin de ne pas peser sur les niveaux de loyers futurs et ainsi être plus accueillants aux projets en phase avec les besoins et caractéristiques du site de l'ENS.

Une démarche de recherche d'usages et de porteurs de projets sera menée avec base commune et le comité de commercialisation mis en place par l'EPT pour identifier des activités à même de s'implanter dans le respect des enjeux du site (habitants, étudiants et riverains).

B. PARTICIPATIONS EPT / VILLE AU TITRE DES ÉQUIPEMENTS

Par parallélisme avec la suppression de ce poste dans les dépenses, ce poste en recettes est supprimé.

B. PARTICIPATIONS VILLE / EPT AU TITRE DES ÉQUIPEMENTS DEPASSANT LES BESOINS DES USAGERS - 2 757 055 €

Comme précisé dans la note introductive, **elle se décompose en deux parties:**

- La participation au titre du PUP et équivalente au flux financier due par le concessionnaire/propriétaire au titre du PUP;
- La participation en quote part des équipements publics;

Cette ligne intègre les participations de la Ville qui permettront les participations de la Ville/EPT sur les espaces publics **permettront** de financer les équipements dépassant les besoins de l'opération à savoir 30% des espaces du campus, parvis, EBC et prairie.

L'assiette de calcul de cette participation a été élargie au prix de revient total, incluant les coûts d'acquisition, frais et honoraires.

C. PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT À L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION

1 539 722 € HT

1 444 669 € HT

Le résultat prévisionnel de l'opération au stade de la consultation implique une participation à l'équilibre de la concession.

Un travail d'optimisation pourra être réalisé afin de limiter cette participation.

D. PISTES D'OPTIMISATION

Plusieurs pistes d'optimisation du bilan pourront être explorées au cours de l'opération, dont :

- La recherche de subventions ;
- Une adaptation du programme avec notamment la transformation de tout ou partie du programme social en BRS qui, tout en conservant le statut et le rôle du logement social, permettrait d'améliorer très sensiblement la charge foncière ;
- Un travail d'optimisation des espaces publics et des propositions d'animation de ces espaces
- Une renégociation des prix d'acquisition du foncier au motif de la pollution rencontrée.

04 | VARIANTE - INTÉGRATION DU BÂTIMENT AVAINCITY

Dans le cadre de la réponse à AO GACHAN, il est demandé aux candidats d'étudier la valorisation du bâtiment IDA-IFR dans une option ou celui-ci serait intégré au périmètre de la concession d'aménagement.

Le bâtiment IDA-IFR est le bâtiment, le plus récent du site construit en 1997. Il est constitué de 4 niveaux dont un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin. Extrêmement bien sécurisé, il est actuellement exclusivement exploité à des fins de recherches. Il s'agit actuellement d'un immeuble avec amphithéâtre, différents bureaux et salles de laboratoire spécialisé (ascenseur et accessibilité PMR).

Il représente une surface utile totale de 4072 m².



Vue extérieure du bâtiment IFR



Hall d'accueil du niveau rez-de-chaussée bas



Salle de laboratoire

Il y a lieu de rappeler que l'école vouée à s'installer est AIVANCITY, spécialisée dans la formation d'ingénieur en Intelligence artificielle.

D'après les informations recueillies, la cession semble très avancée. Les communiqués de presse se succèdent évoquant des investissements « de 10 millions € pour rénover le bâtiment de 4 000m² » avec des travaux qui « devraient être lancés pour 12 mois le 7 décembre prochain ».

L'école semble déjà se projeter sur site avec une communication incluant des perspectives architecturales du bâtiment rénové :

Par ailleurs, la ville a, dans son ordre du jour du conseil municipal du 19 novembre, inscrit au point numéro 11 la cession du bâtiment. Tout laisse à penser que la cession sera actée sans difficulté.



Perspective trouvée sur article de presse

Par ailleurs, la ville a, dans son ordre du jour du conseil municipal du 19 novembre, inscrit au point numéro 11 la cession du bâtiment. Tout laisse à penser que la cession sera actée sans difficulté.

HYPOTHESE DE CESSIION PAR L'AMENAGEUR :-

En attendant de disposer des conditions de cession qui affineront la valorisation, nous pouvons partir du postulat où l'aménageur se portera acquéreur de l'immeuble à un montant de 250 €uros/

m² conformément au protocole qui précise le calcul de ce prix de cession par l'EPFIF et qui correspond au montant apparaissant dans la trame de bilan option laquelle indique un montant d'acquisition foncière porté à 11 669 215 €uros.

Compte tenu de l'excellent état, de la date d'édification de l'immeuble, et de sa destination/consistance actuelles, il n'est pas légitime de le démolir ou d'opérer une lourde transformation.

Souhaitant s'inscrire dans une démarche de constitution d'un pôle d'excellence universitaire, Sadev94 propose de ne pas intégrer de valorisation immobilière importante de ce patrimoine afin d'être accueillant aux opportunités qui se présenteront.

Ainsi la cession se fera au prix d'acquisition soit 1 018 138 € majorés de frais de portage de 10%.

Une démarche de commercialisation adaptée sera mise en place pour répondre à cet enjeu. Notamment un AMI pourra être organisé afin d'identifier des partenaires privés. En cas de valorisation supérieure à ce montant prévisionnel, la valorisation supplémentaire viendra en réduction de la participation d'équilibre du concédant.





02 |

CADRE DE BILAN



**Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**

Commune de Cachan

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
« CAMPUS CACHAN »**

Annexe 7 : Objectifs en termes de qualité architecturale et environnementale

Concession d'aménagement pour la réalisation du Campus Cachan

ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

En cohérence avec la note développement durable de l'offre finale, l'aménageur renseigne les tableaux ci-dessous en précisant les objectifs sur lesquels il s'engage en matière de développement durable en distinguant ceux concernant les espaces publics et ceux concernant les lots privés.

Ces objectifs feront l'objet d'une évaluation annuelle dans le cadre du CRAC.

1. Objectifs de labellisation/certification

Labellisations/certifications sur l'ensemble de l'opération (préciser espaces publics ou bâtiments) :	Labellisation EcoQuartier Labellisation Biodiversity Ready Labellisation « végétal local et vraie messicole » pour 100% des arbres et arbustes (espaces publics)
Labellisations/certifications spécifiques sur des bâtiments identifiés :	E3C1 Labellisation bâtiment biosourcé niveau 2

2. Objectifs de végétalisation

Espaces publics		
	30 800	m ²
Surface de pleine terre (espace public)	70%	% (des surfaces d'espaces publics totales)
	27 600	m ²
Surface végétalisée (espace public) - (épaisseur de terre à préciser)	62% tout en pleine terre	% (des surfaces d'espaces publics totales)
	3 200	m ²
Surface minérale perméable (espace public)	7.2%	% (des surfaces d'espaces publics totales)
Coefficient de biotope sur les espaces publics	0.6	
Nombre d'arbres plantés (dont proportion d'arbres de haute tige)	Malgré l'ambition de planter de nombreux arbres complémentaires aux spécimens présents sur le site que le projet s'attachera à conserver, nous ne serons en mesure de nous engager sur des données chiffrées qu'une fois les études réalisées au moment de l'AVP des espaces publics.	
Nombre d'arbres conservés		
Espaces privés		
	2 125	m ²
Surface de pleine terre (espace privé)	21%	% (des surfaces d'espaces privés totales)
	4 350	m ²

	43%	
Surface végétalisée au sol (espace privé) - (épaisseur de terre à préciser)	Dont :	% (des surfaces d'espaces privés totales)
	- 2 125 m ² en pleine terre	
	- 2 225 m ² sur dalle avec entre 60cm et 120 cm d'épaisseur de terre végétale	
Surface végétalisée en toiture (espace privé) - (épaisseur de terre à préciser)	1 440	m ²
	14%	% (des surfaces d'espaces privés totales)
Coefficient de biotope sur les lots privés	0 .3	

3. Autres objectifs proposés :

L'aménageur précise ci-dessous ses engagements concernant les ambitions développées dans l'offre finale (espaces extérieurs et bâtiments).

Espace / périmètre concerné	Objectif	Modalités et moyens de mise en œuvre et de gestion	Modalités et moyens de suivi
Espaces publics extérieurs : promenade haute, parvis et prairie	9 000m ² de trame herbacée recrée	Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère	Suivi par l'écologue, associé à toutes les étapes du projet
Espaces publics extérieurs : lisière de l'EBC et promenade basse	3 500 m ² d'espaces superposant au moins deux trames (herbacée + arbustive ou arboré)	Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère	Suivi par l'écologue, associé à toutes les étapes du projet
Espaces publics extérieurs : zone humide	Reconstitution de la zone humide fonctionnelle	Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère	Suivi par l'écologue : fonctionnement de la zone humide pendant le chantier jusqu'à la livraison
Espaces publics extérieurs	+ 15% de surfaces désimperméabilisées	- Indicateur calculé par le BET Environnement qui en assure le suivi auprès du paysagiste et du BET VRD pour la conception des espaces publics	AMO environnement
Espaces extérieurs	Ferme urbaine et espaces comestibles	Partenariat avec Culture en Ville + provision au bilan d'aménagement	Partenariat avec Culture en Ville Suivi du projet par l'écologue
Bâtiments	De 22 à 48 % : Taux de pleine terre sur les lots immobiliers	Ratios intégrés aux fiches de lots et aux promesses de ventes	AMO environnement : fiches de lots et suivi
Bâtiments	80 % de logements traversants et double orientés	Intégré aux fiches de lots et aux promesses de ventes	Epaisseurs des bâtiments travaillées dans la mise à jour du plan masse AMO environnement : fiches de lots et suivi

	100 % de logements atteignant les critères de confort d'été	Intégré aux fiches de lots et aux promesses de ventes	Epaisseurs des bâtiments travaillées dans la mise à jour du plan masse AMO environnement : fiches de lots et suivi
	Superficie des espaces frais 500m ² + Locaux vélo 600m ²	Intégré aux fiches de lots et aux promesses de ventes	AMO environnement : fiches de lots et suivi
	Epaisseur de substrat des espaces végétalisés sur dalle : 80 cm	Intégré aux fiches de lots et aux promesses de ventes	AMO environnement : fiches de lots et suivi
Bâtiments	Surfaces de PV entre 1000 et 2000 m ² de toitures et puissance (de l'ordre de 150 à 300 kWc correspondant à une production annuelle de 150 à 300 MWh/ an) + taux d'autoproduction à fixer avec Sud Paris Soleil	Dimensionnement et faisabilité à préciser par le BET (études incluses dans le bilan) fiches de lots Partenariat avec Sud Paris Soleil	AMO environnement : fiches de lots et suivi Partenariat avec Sud Paris Soleil une assistance juridique pour les questions, notamment juridiques, relevant du couplage autoconsommation collective / financement citoyen
Quartier (espaces publics et privés)	Gestion de l'eau à ciel ouvert	Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère Fiches de lots et promesses de ventes	AMO environnement
EBC	Recréation d'un cœur de biodiversité	Mission écologue	Ecologue associé à toutes les étapes du projet
Quartier (espaces publics et lots privés)	Définition d'un budget carbone global	Mission AMO environnement E3C1 exigé et intégré dans les fiches de lots E3C2 envisageable Calcul des émissions à éviter sur le volet « mobilités » en phase d'exploitation	Budget réservé au commissionnement généralisé dans la mission de l'AMO environnement Mission d'AMU intégrée au bilan

		principe de suivi des consommations d'exploitation (bâtiments et espaces publics) pendant 2 ans minimum	
Quartier (espaces publics et lots privés)	Masse de matériaux biosourcés totale > 480 tonnes	Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère Fiches de lots et promesses de ventes	Bâtiments : label bâtiment biosourcé niveau 2 Espaces publics : mission de MOEUP et d'AMO environnement
Bâtiments (parties communes et espaces frais)	Maximisation des matériaux de réemploi	Un travail spécifique sur la conception et la programmation des espaces communs et des rez-de-chaussée avec RéaVie et Base commune Masse de matériaux de réemploi utilisable à fixer avec RéaVie et intégrés aux DCE	Partenariat avec RéaVie et Base commune