



Etude de faisabilité en vue de l'aménagement urbain de deux secteurs communaux à Verrières-le-Buisson

Phase 3 - Approfondissement de la faisabilité foncière, financière et opérationnelle



DELORDINAIRE



PARTIE 1 – Boulevard Maréchal Foch	
Présentation du scénario final	p. 5
Phasage	p. 8
Programmation	p. 12
Faisabilité financière	p. 13
Faisabilité opérationnelle	p. 17
Calendrier	p. 25
PARTIE 2 – ZAE des petits ruisseaux	
Présentation du scénario final	p. 27
Phasage	p. 29
Programmation	p. 33
Faisabilité financière	p. 34
Faisabilité opérationnelle	p. 38
Calendrier	p. 45
ANNEXES	p. 48

LOT 1

Boulevard du Maréchal Foch

Présentation du scénario final

Phasage

Programmation

Faisabilité financière

Faisabilité opérationnelle

Calendrier

LOT 1 – SCENARIO 1 : La centralité de quartier

POSTULAT

- Une position centrale et stratégique
- Une trame urbaine qui facilite la lecture de l'espace
- Une offre commerciale importante et complémentaire au centre-ville
- Présence de services et commerces structurants et polarisants

PROGRAMMATION

226 logements (bilan optimisé)

Accès au parking souterrain depuis le nouvel axe créé et depuis le nouveau rond point au nord

2 835m² en surface de plancher dont 1 600m² pour le pôle Intermarché

2 espaces publics majeurs

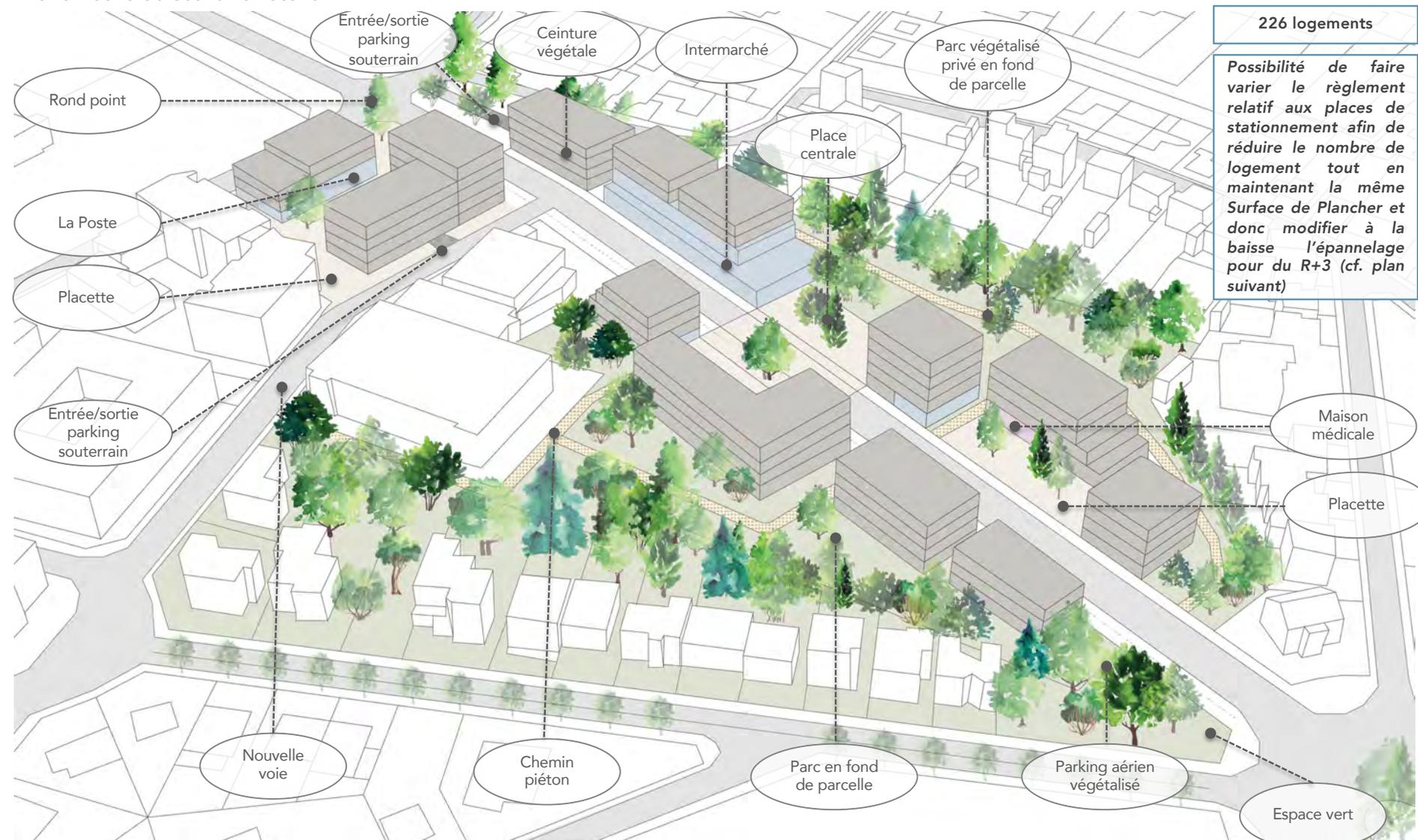
PROJET

- Intensifier l'attractivité économique en agrandissant les cellules commerciales existantes et par la création de nouvelles afin de compléter l'offre
- Création de nouvelles centralités sous la forme de places et placettes, mise en réseau par un ensemble de liaisons piétonnes traitées de manière similaire (même matériaux/revêtement, mobilier urbain, etc.)
- Développement de la trame verte urbaine comme espace d'agrément et zone tampon avec les habitations existantes autour du périmètre



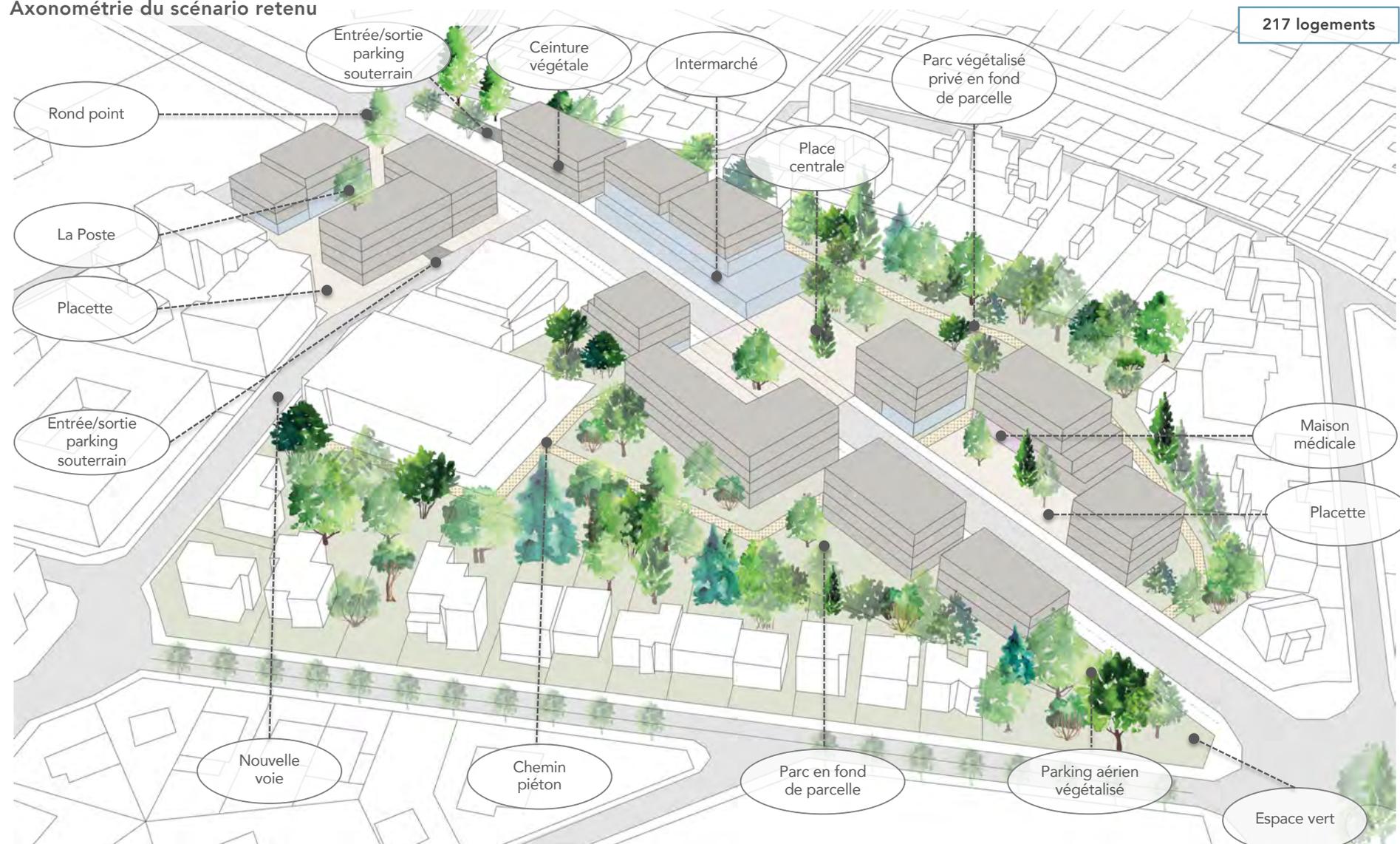
SCENARIO FINAL – LOT 1 – BOULEVARD DU MARÉCHAL FOCH

Axonométrie du scénario retenu

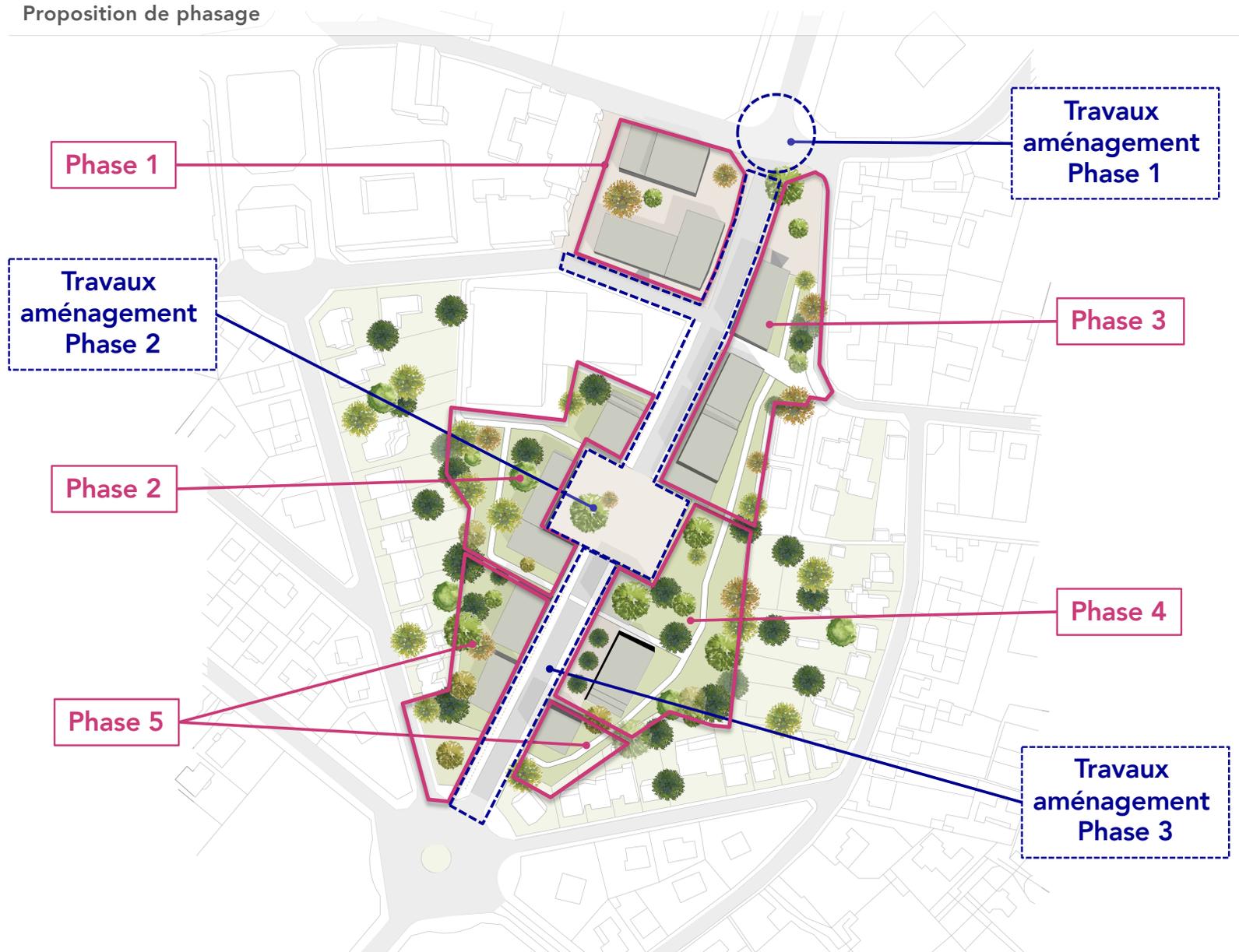


SCENARIO FINAL – LOT 1 – BOULEVARD DU MARÉCHAL FOCH

Axonométrie du scénario retenu



Proposition de phasage



SCENARIO FINAL – LOT 1 – BOULEVARD DU MARÉCHAL FOCH



Eco quartier – architecture durable



Aizenay (9 300 hab) – Aménagement d'une dent creuse en centre-bourg



La Roche-sur-Yon (50 000 hab) – Opération mixte habitats et services



Réaménagement centre bourg – Limonest (4 000hab)



Eco quartier des 40 arpents – Plan des Ouates (18 000 hab)

LOT 1 – BOULEVARD DU MARÉCHAL FOCH

Un quartier « village »



Villiers sur Marne (94) – programme villa Montmartre



Montgeron (91) – programme Carré Concy



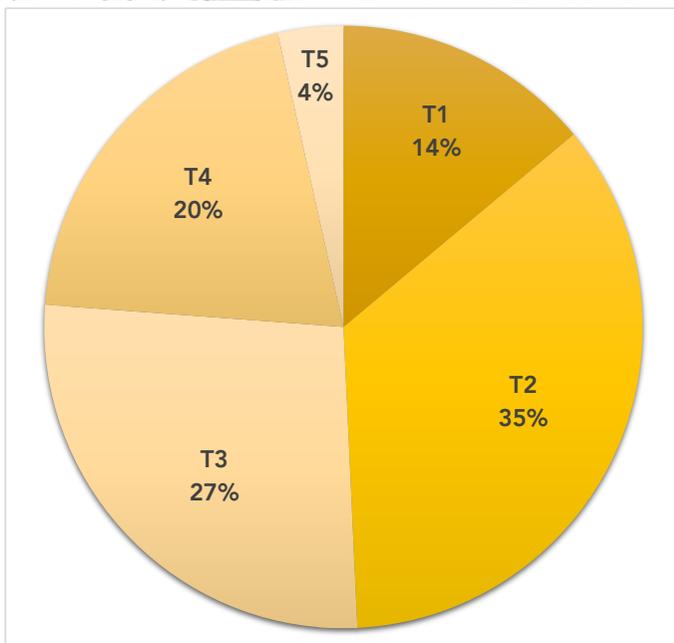
L'Hay les Roses - Réaménagement place cœur de ville



Pontoise (95) – Programme Résidence Signac



15 750m²



PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
A		2	8	2	

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
B		18	12	16	

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
C		10		8	3

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
D	5	3	12		

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
E	5	8	2	2	

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
F		8	11	7	

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
G	4	10			4

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
H		10	4	4	

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
I	3	6		3	1

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
J	9	5	5	4	

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
K	5		7		

T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
31	80	61	46	8	226

14% 35% 27% 20% 4%

**BILAN TYPE
PROMOTEUR
Version finale**

15 750m²

- Cette version optimisée a été construite à partir des arbitrages suivants :
- ✓ Programmation respectant les typologies de logements et adaptée aux besoins
 - ✓ Réduction de la hauteur au plus près du R+2+C
 - ✓ Respect des obligations en terme de parking
 - ✓ Localisation des parkings en priorité au Nord du projet

=

**226 logements
dont 324 pl. (règlement PLU)
et 100pl. commerce**

RECETTES				
CLASSIQUE	7875	6000,00		39 375 000
SOCIAL	7875	4800,00		31 500 000
COMMERCE	2835	3000,00		7 087 500
Nombre de logements				77 962 500
226				
FONCIER				
ACQUISITION	25 073 600	100%		25 073 600
FRAIS	25 073 600	8,00%		2 005 888
				27 079 488
TRAVAUX				
DÉMOLITION BATIMENTS	5 088	120 €	610 560	610 560
FONDACTIONS SPECIALES	1 100 000	100,00%	1 100 000	1 100 000
VRD	0	- €	0	0
TRAVAUX LOGEMENTS	18 900	1 400 €	26 460 000	26 460 000
TRAVAUX COMMERCE / TERTIAIRE	3 260	1 000 €	3 260 250	3 260 250
PARKINGS logts aériens	50	5 000 €	250 000	250 000
PARKINGS logts souterrains	274	15 000 €	4 102 500	4 102 500
PARKINGS commerce souterrains	100	15 000 €	1 500 000	1 500 000
GESTION EAUX PLUVIALES	300 000	100%	300 000	300 000
AMENAGEMENTS PAYSAGERS	5 000	35 €	175 000	175 000
IMPRÉVUS	31 070 250	0,30%	93 211	93 211
				37 851 521
HONORAIRES				
ARCHITECTE / MOE	37 851 521	10%	3 785 152	4 542 182
				3 785 152
				4 542 182
ASSURANCES				
	37851521	1,00%	378 515	378 515
FRAIS FIN				
	34358080	2,00%	687 162	687 162
COMMERCIALISATION				
	77962500	4,00%	3 118 500	3 742 200

72 900 338

5 062 162

marge

6%

226 logements

424 places

324 places pour le logement
+
100 places pour le commerce

Stationnement logement

274 Parkings souterrains

50 Parkings aériens

Stationnement commerce

100 Parkings souterrain



COUTS DES AMÉNAGEMENTS



Prise en charge publique
+ 1,715 millions

Prise en charge aménageur
+ 475 000

DEPENSES D'AMÉNAGEMENT

	ratios	montant HT	PART VILLE montant HT	PART AMÉNAGEUR montant HT
CRÉATION NOUVELLE VOIE (la poste)				
voie double sens / trottoir - largeur 8m	55 ml	1 600 €	88 000 €	VILLE
TOTAL			88 000 €	
CRÉATION PLACE MINERALE - LA POSTE				
minéralisation de la place	3 000 m2	150 €	450 000 €	VILLE
TOTAL			450 000 €	
AMÉNAGEMENT ROND POINT				
création rond point routier	forfait		150 000 €	VILLE
TOTAL			150 000 €	
PIETONISATION BD FOCH				
reprise trottoirs existants / paysagement	540 ml	285 €	153 900 €	VILLE
TOTAL			153 900 €	
CRÉATION PLACE CENTRALE MINERALE				
minéralisation de la place / paysagement / mobilier	2 000 m2	250 €	500 000 €	VILLE
TOTAL			500 000 €	
CRÉATION PETITE PLACE MINERALE - CABINET				
minéralisation de la place / paysagement / mobilier	2 000 m2	150 €	300 000 €	VILLE
TOTAL			300 000 €	
CRÉATION DES PARCS PUBLICS				
parc végétal / arbres de hautes tiges - phase 3	1 500 m2	35 €	52 500 €	AMÉNAGEUR
parc végétal / arbres de hautes tiges - phase 4	2 000 m2	35 €	70 000 €	
parc végétal / arbres de hautes tiges - phase 5	1 500 m2	35 €	52 500 €	
TOTAL			175 000 €	175 000 €
BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES				
bassin enterré	forfait		300 000 €	AMÉNAGEUR
TOTAL			300 000 €	300 000 €
CRÉATION DES VENELLES PIÉTONNES				
cheminement piéton / paysagement	370 ml	200 €	74 000 €	VILLE
TOTAL			74 000 €	
TOTAL DEPENSES			2 190 900 €	475 000 €

INCIDENCES ET POINTS DE SURVEILLANCE

BOULEVARD DU MARÉCHAL FOCH

TECHNIQUE

- Fluidité de la circulation sur le secteur centre ville.
- Audit des réseaux d'assainissement (capacité de réception du réseau existant).
- Problématique de commercialisation si parking regroupé au nord de la zone.

JURIDIQUE

- Choix de la Maitrise d'ouvrage et porteur foncier.
- Répartition LLS/accession réparti au lot bâti.

RÉGLEMENTAIRE

- Adaptation du règlement de la zone.
- Projet soumis à une étude d'impact avec examen au cas par cas.

FINANCIER

- Un bilan « type promoteur » auquel il faut rajouter les couts de d'aménagement de l'espace public.

ANALYSE OPÉRATIONNELLE DES PROJETS

1

MAITRISE DU FONCIER

Quels outils sont adaptés à la dureté foncière du projet ?

- Dureté foncière faible : peu de propriétaires et négociations amiables favorables
- Dureté foncière moyenne : plusieurs propriétaires et négociations à prévoir
- Dureté foncière forte : plusieurs propriétaires et négociation difficile

2

MAITRISE D'OUVRAGE

Quel maitre d'ouvrage est le plus adapté au projet ? L'intervention publique est-elle nécessaire ?

- Maitrise d'ouvrage publique nécessaire (coût important, espace public, peu d'attractivité pour les opérateurs privés, intérêt public fort)
- Maitrise d'ouvrage publique non nécessaire (les opérateurs privés peuvent réaliser le projet dans des conditions économique et juridiques normales)
- Collaboration public / privé possible (les intérêts publics et privés peuvent se combiner pour réduire le coût global et améliorer l'opérationnalité du projet : difficulté de foncier ou de financement)

3

PROCÉDURES

Quelles procédures ou montages sont les plus adaptés au projet ?

La / les procédures sélectionnées en fonction des critères suivants :

- Le degré de maitrise du programme (respect des objectifs architecturaux, programmatiques et paysagers)
- Les délais de mise en œuvre,
- Les possibilités d'évolution.

4

COMPATIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE

Le projet d'aménagement /construction est-il réalisable en compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification actuels ?

- Compatible
- Compatible avec modification / adaptation simple
- Non compatible

OUTILS DE MAITRISE DU FONCIER	
OUTILS FONCIER	ADAPTÉ /INADAPTÉ
Droit de préemption DPU	
Déclaration d'utilité publique DUP	
Partenariat EPF	

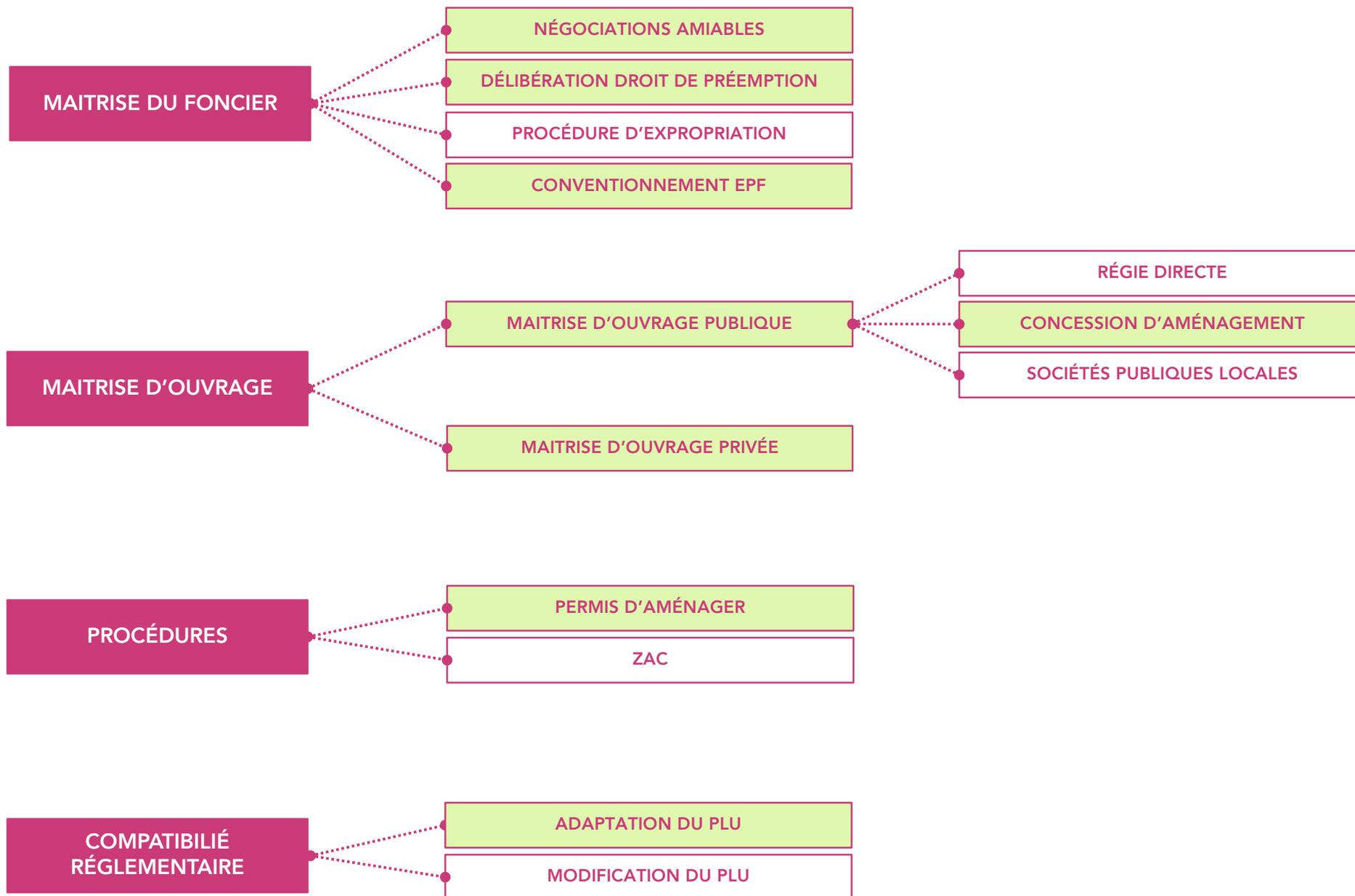
PROCÉDURES	
OUTILS FONCIER	ADAPTÉ /INADAPTÉ
Lotissement Permis d'Aménager	
Zone Aménagement Concerté ZAC	

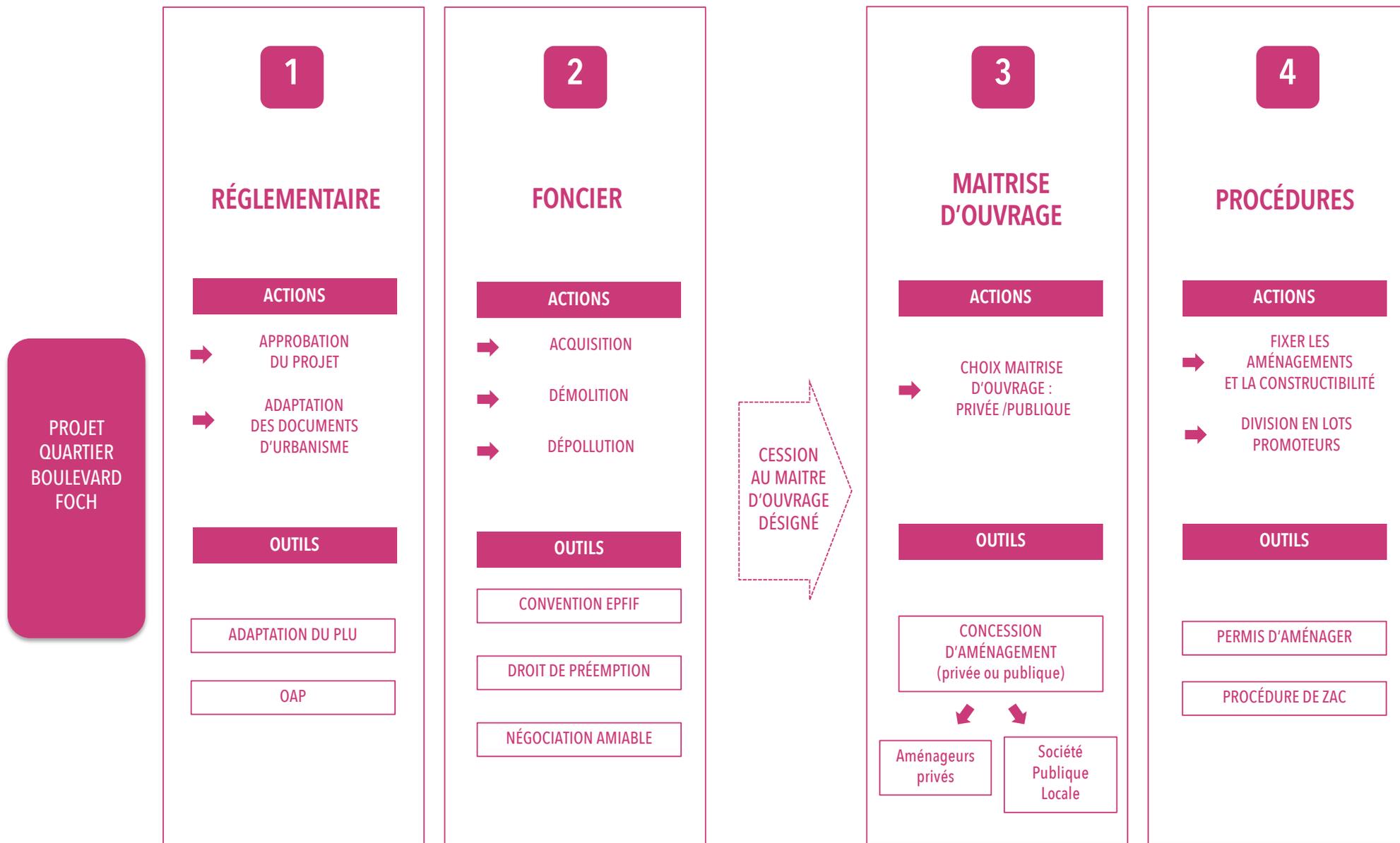
CHOIX MAITRISE D'OUVRAGE	
CHOIX MAITRISE D'OUVRAGE	ADAPTÉ /INADAPTÉ
MAITRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE	
MAITRISE D'OUVRAGE PRIVÉE	

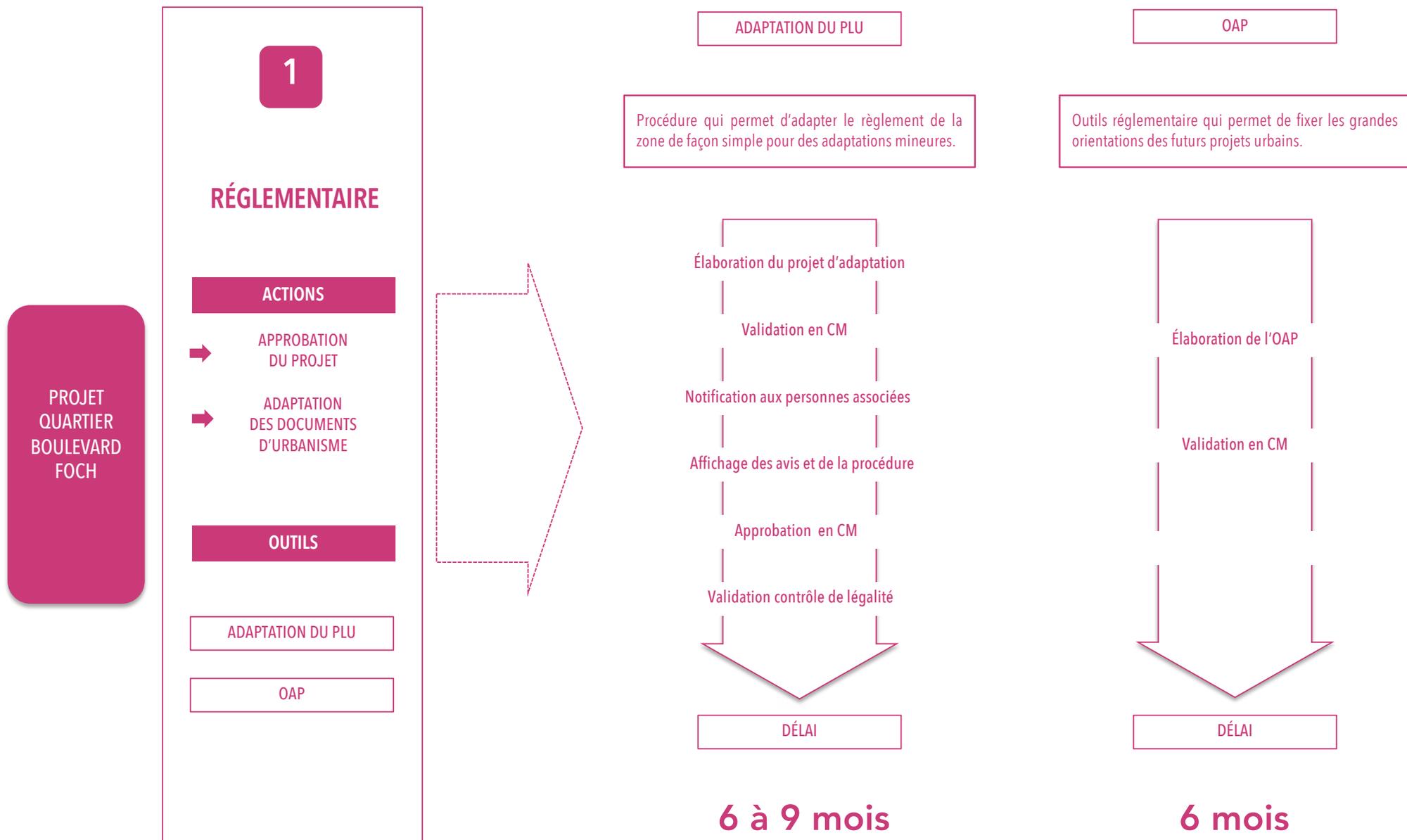
COMPATIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE	
COMPATIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE	ADAPTÉ /INADAPTÉ
ADAPTATION	
MODIFICATION	

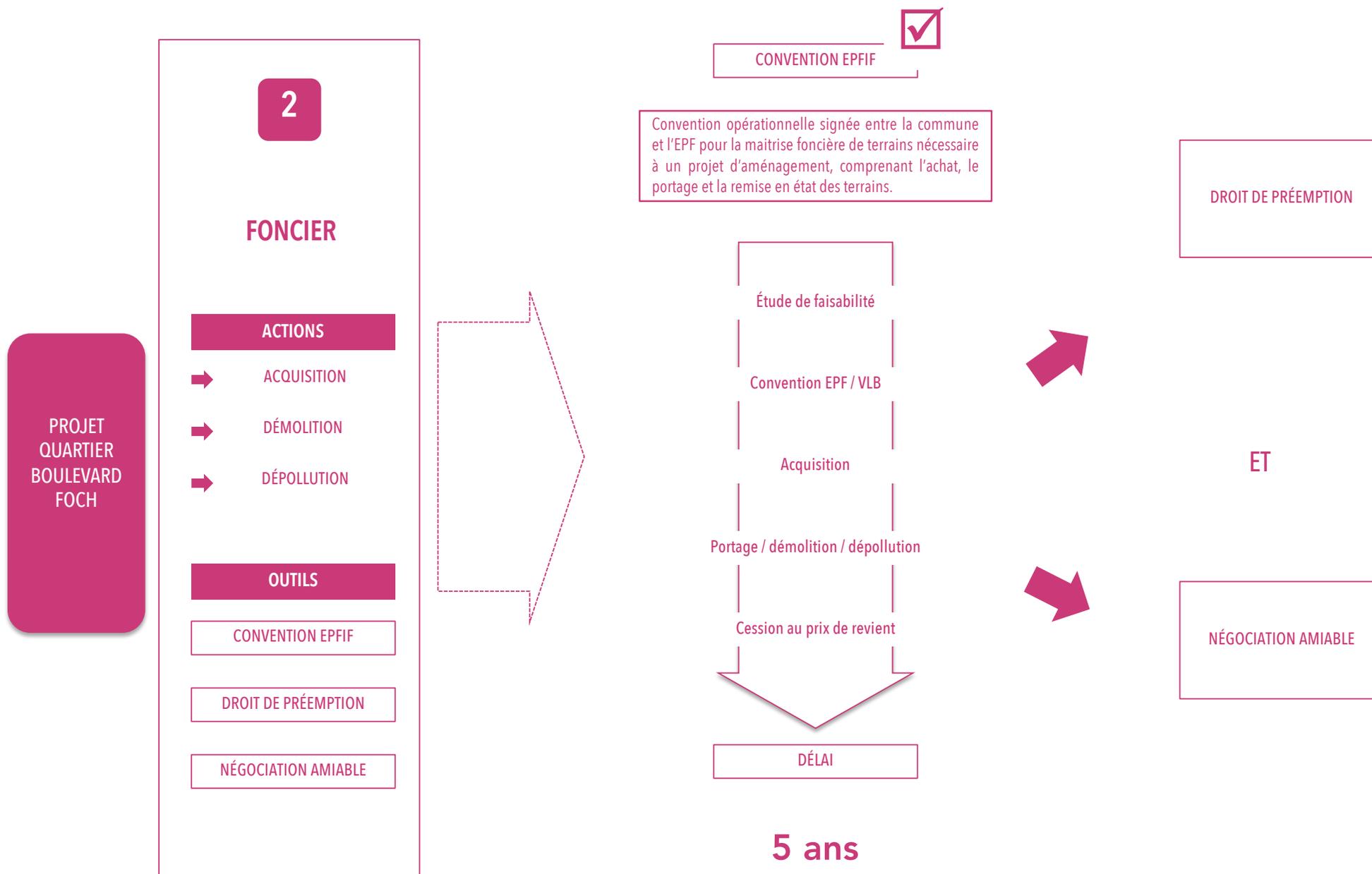
MODE DE GESTION	ADAPTÉ /INADAPTÉ
L'aménagement direct REGIE / MANDAT	
L'aménagement délégué CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	
les Sociétés Publiques Locales SPL	

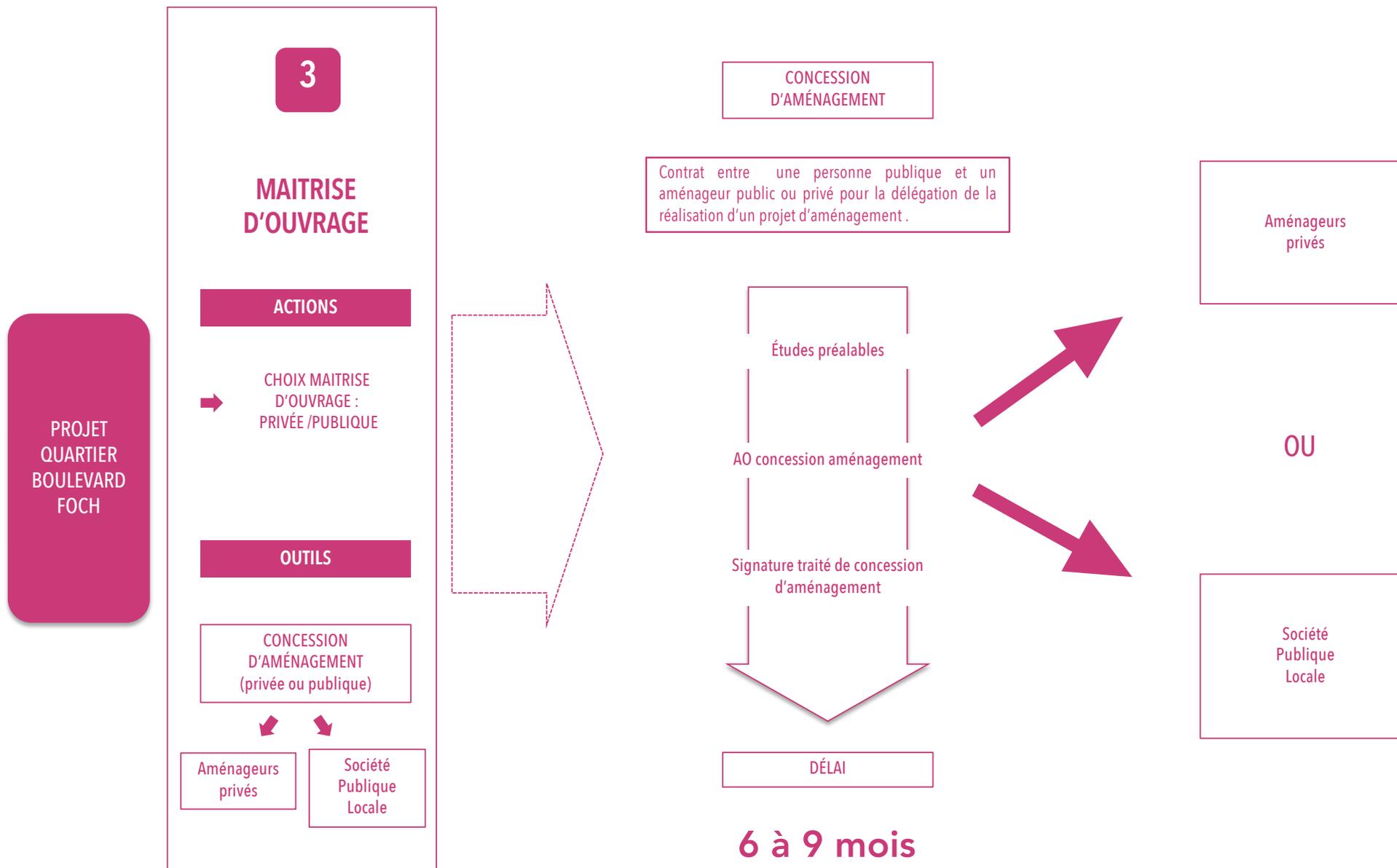
PROPOSITION

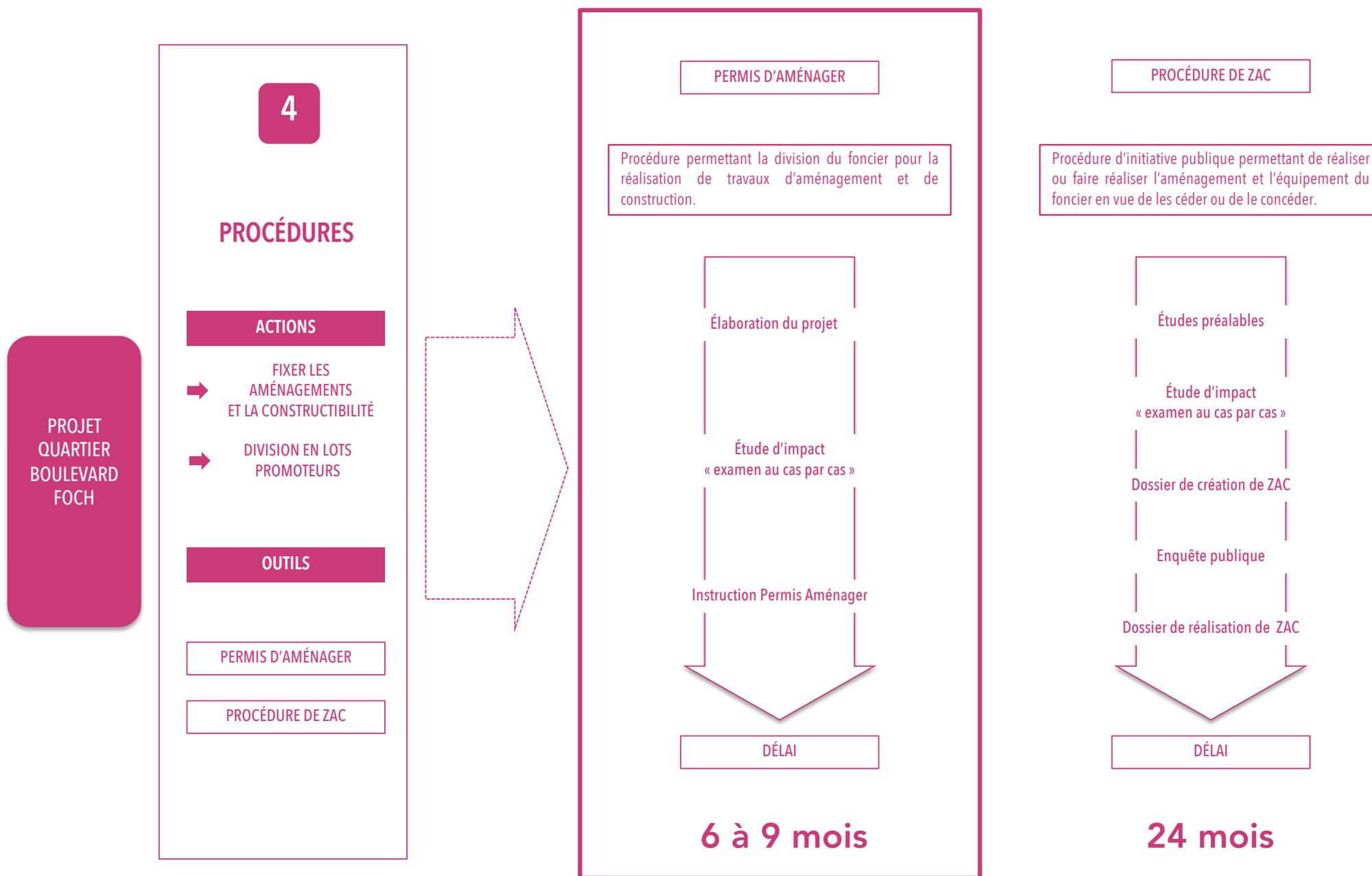




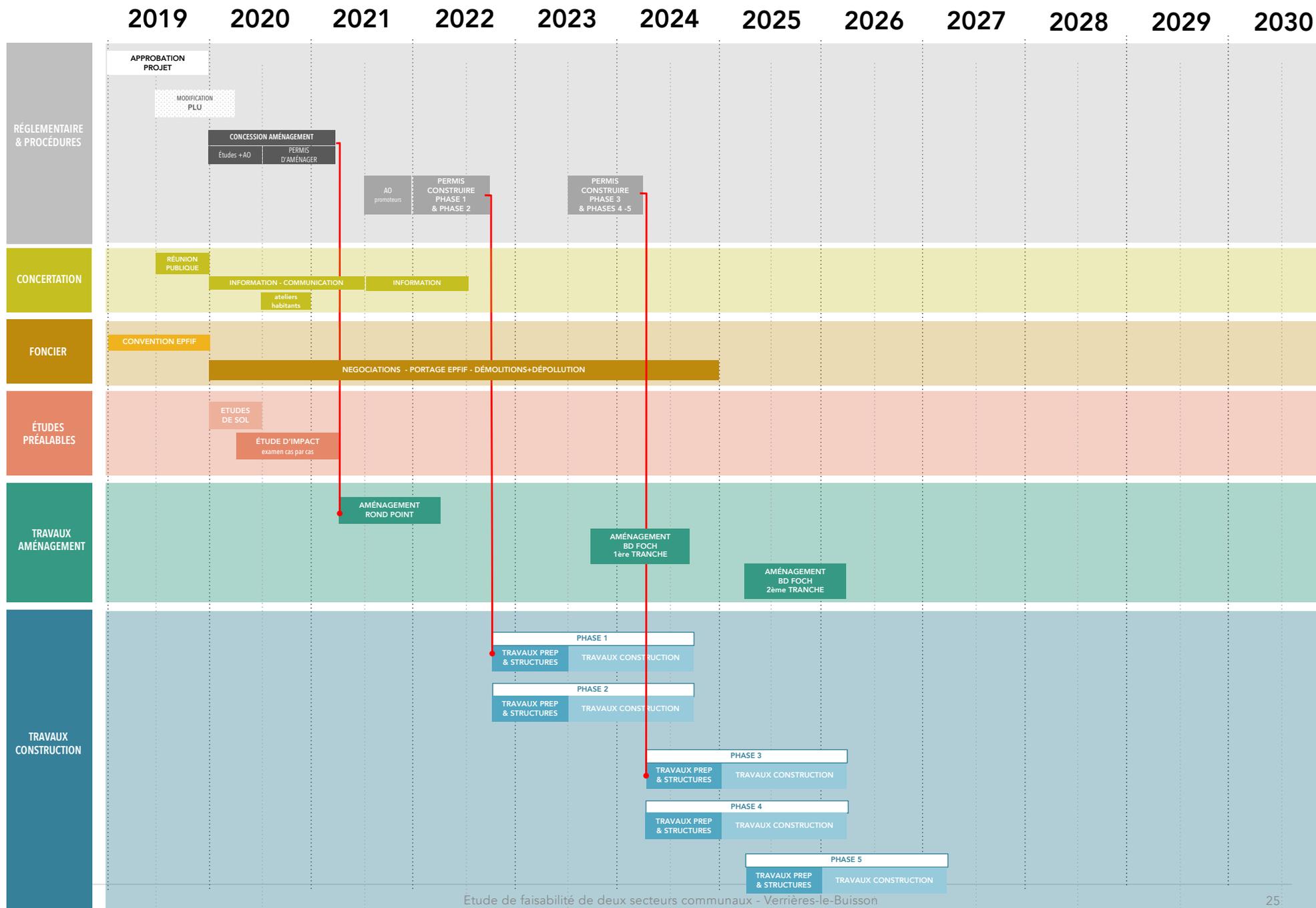








CALENDRIER OPÉRATIONNEL – LOT 1 – BOULEVARD DU MARÉCHAL FOCH



LOT 2

ZAE des petits ruisseaux

Présentation du scénario final

Phasage

Programmation

Faisabilité financière

Faisabilité opérationnelle

Calendrier

LOT 2 – SCENARIO 2 : Le parc d'activité

POSTULAT

- Une trame verte dense et diversifiée
- Une position stratégique en entrée de ville
- Une nouvelle population génératrice de nouveaux flux

PROGRAMMATION

514 logements (bilan optimisé)

*1 équipement public (scolaire)
créé au cœur de la zone - 1496 m²*

*3 120m² de SDP commerce dont
1200m² pour le carrefour*

*7 125m² de SDP dévolus au
activités tertiaires*

PROJET

- Valoriser l'activité tertiaire et de services aux entreprises déjà présente sur le site
- Diversifier l'offre commerciale au profit des usagers diurnes (salariés des entreprises sur le site et à proximité) et des futurs habitants
- S'appuyer sur la trame verte présente pour développer de nouveaux réseaux de mobilités douces
- Profiter de l'environnement urbain pour développer une densité plus importante



Proposition de phasage



SCENARIO FINAL – LOT 2 – ZAE DES PETITS RUISSEAUX

LÉGENDE

-  Phase en cours
-  Phase déjà réalisée
-  transfert



Eco quartier – architecture durable



Les Cabanes de Sermenaz – Rilleux-la-Pape (30 000 hab)



Eco quartier 350 logements – Lormont (23 500 hab)



Quartier Camille Claudel – Palaiseau (35 000 hab)



Eco quartier des 40 arpents – Plan des Ouates (18 000 hab)

Mail arboré et gestion de l'hydrographie



Village Delage – Courbevoie – Une gestion de l'hydrologie par la mise en place de noues végétalisées



Ecoquartier Louvres – Puteux-en-France (3 500 hab) – Mail central planté au sein de l'écoquartier mixte



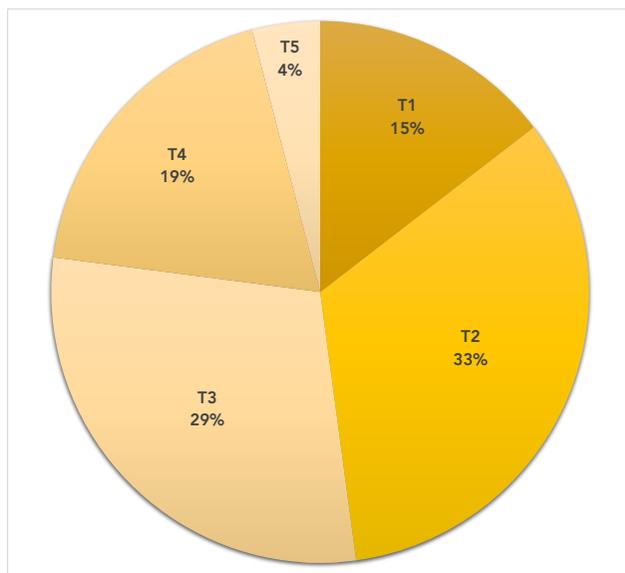
Ecoquartier de la briqueterie – Longwy (14 000 hab)



Zone d'activités des Chepines – Plan des Ouates (10 000 hab) – place centrale végétalisée



37 895m²



PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5
A					
B		28	22	6	
C					
D	30	20	10	4	6
E	10	5	15	15	5
F					
G		17	15	9	
H	15	33	15	10	
I	10	5	15	15	5
J	10	5	15	15	5
K		17	15	9	
L		24	13	5	
M		17	15	9	

T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
75	171	150	97	21	514
15%	33%	29%	19%	4%	

**BILAN TYPE
PROMOTEUR
Version finale**

37 895m2

- Cette version finale a été construite à partir des arbitrages suivants :
- ✓ Programmation respectant les typologies de logements et adaptée aux besoins
 - ✓ Ajout coût d'un équipement
 - ✓ Favoriser un programme avec un maximum de parkings souterrains (150 parkings aériens pour faciliter l'accès aux commerces et à l'équipement)

=

**514 logements
dont 771 pl. soit 1,5/logt
et 100pl. commerce**

RECETTES			
CLASSIQUE	18947	6000,00	94 735 000
SOCIAL	18948	4800,00	75 792 000
COMMERCE	3120	2800,00	7 280 000
TERTIAIRE	7125	1000,00	5 937 500
nombre de logements	514		183 744 500
FONCIER			
ACQUISITION	40 000 000	100%	40 000 000
FRAIS	40 000 000	8,00%	3 200 000
			43 200 000
TRAVAUX			
DÉMOLITION BATIMENTS	12 000	120 €	1 440 000
FONDATIONS SPECIALES	1 300 000	100,00%	1 300 000
VRD	650	2 500 €	1 625 000
TRAVAUX LOGEMENTS	45 474	1 400 €	63 663 600
TRAVAUX COMMERCE / TERT	11 782	1 000 €	11 782 000
CONSTRUCTION EQUIPT SCO	1 496	1 500 €	2 244 000
PARKINGS logts aériens	150	5 000 €	750 000
PARKINGS logts souterrains	621	15 000 €	9 315 000
PARKINGS com/tertiaire souterr	100	15 000 €	1 500 000
GESTION EAUX PLUVIALES	500 000	100%	500 000
AMENAGEMENTS PAYSAGER	10 000	35 €	350 000
IMPRÉVUS	90 679 600	0,30%	272 039
			94 741 639
HONORAIRES			
	94 741 639	10%	9 474 164
			9 474 164
ASSURANCES			
	94741639	1,00%	947 416
FRAIS FIN			
	73707902	2,00%	1 474 158
COMMERCIALISATION			
	183744500	4,00%	7 349 780
			157 187 157
			26 557 343
		marge	14%

514 logements

871 places

1,5 places par logement
+
100 places pour le
commerce

Stationnement logement

621 Parkings souterrains

150 Parkings aériens

Stationnement commerce

100 Parkings souterrain



COUTS DES AMÉNAGEMENTS



Prise en charge
aménageur
+ 8,9 millions

DEPENSES D'AMÉNAGEMENT

		ratios	montant HT	PART VILLE montant HT	PART AMÉNAGEUR montant HT
REQUALIFICATION RUE DES PETITS RUISSEAUX					
voie double sens / trottoirs planté - largeur 12m (reprise réseaux)	650	ml	2 500 €	1 625 000 €	AMÉNAGEUR 1 625 000 €
TOTAL				1 625 000 €	1 625 000 €
CRÉATION DU MAIL PIÉTON + NOUE "chemin de rive"					
	450	ml	500 €	225 000 €	AMÉNAGEUR 225 000 €
TOTAL				225 000 €	225 000 €
PLACE CENTRALE MINÉRALE					
place piétonne	2 500	m2	250 €	625 000 €	AMÉNAGEUR 625 000 €
TOTAL				625 000 €	625 000 €
PARKING AÉRIENS PAYSAGER					
parkings sous sol structure semi-enterrée	406	m2	5 000 €	2 030 000 €	AMÉNAGEUR 2 030 000 €
TOTAL				2 030 000 €	2 030 000 €
PARKING SEMI ENTERRÉ PAYSAGER					
parkings sous sol structure semi-enterrée	271	m2	15 000 €	4 065 000 €	AMÉNAGEUR 4 065 000 €
TOTAL				4 065 000 €	4 065 000 €
ESPACE TAMPON VÉGÉTALISÉ					
parc planté	2 000	m2	50 €	100 000 €	AMÉNAGEUR 100 000 €
TOTAL				100 000 €	100 000 €
BASSIN RETENTION					
bassin ouvert			forfait	250 000 €	AMÉNAGEUR 250 000 €
TOTAL				250 000 €	250 000 €
TOTAL DEPENSES			8 920 000 €	- €	8 920 000 €

INCIDENCES ET POINTS DE SURVEILLANCE

ZAE DES PETITS RUISSEAUX

TECHNIQUE

- Faisabilité de l'accès de la ZAE (autorisation département).
- Dépollution des sols des espaces industriels.
- Audit des réseaux d'assainissement

JURIDIQUE

- Le statut de la future nouvelle ZAE (compétence C. Agglo ?).
- Choix de la Maitrise d'ouvrage et porteur foncier.

RÉGLEMENTAIRE

- Le zonage de la zone : activités > habitat.
- Projet soumis à une étude d'impact avec une évaluation environnementale.

FINANCIER

- Bilan « type aménageur » (en vue d'une ZAC) qui prend en compte l'ensemble des aménagements de la zone (bâtiments, espaces publics, voirie) hors équipement public.

OUTILS DE MAITRISE DU FONCIER	
OUTILS FONCIER	ADAPTÉ /INADAPTÉ
Droit de préemption DPU	
Déclaration d'utilité publique DUP	
Partenariat EPF	

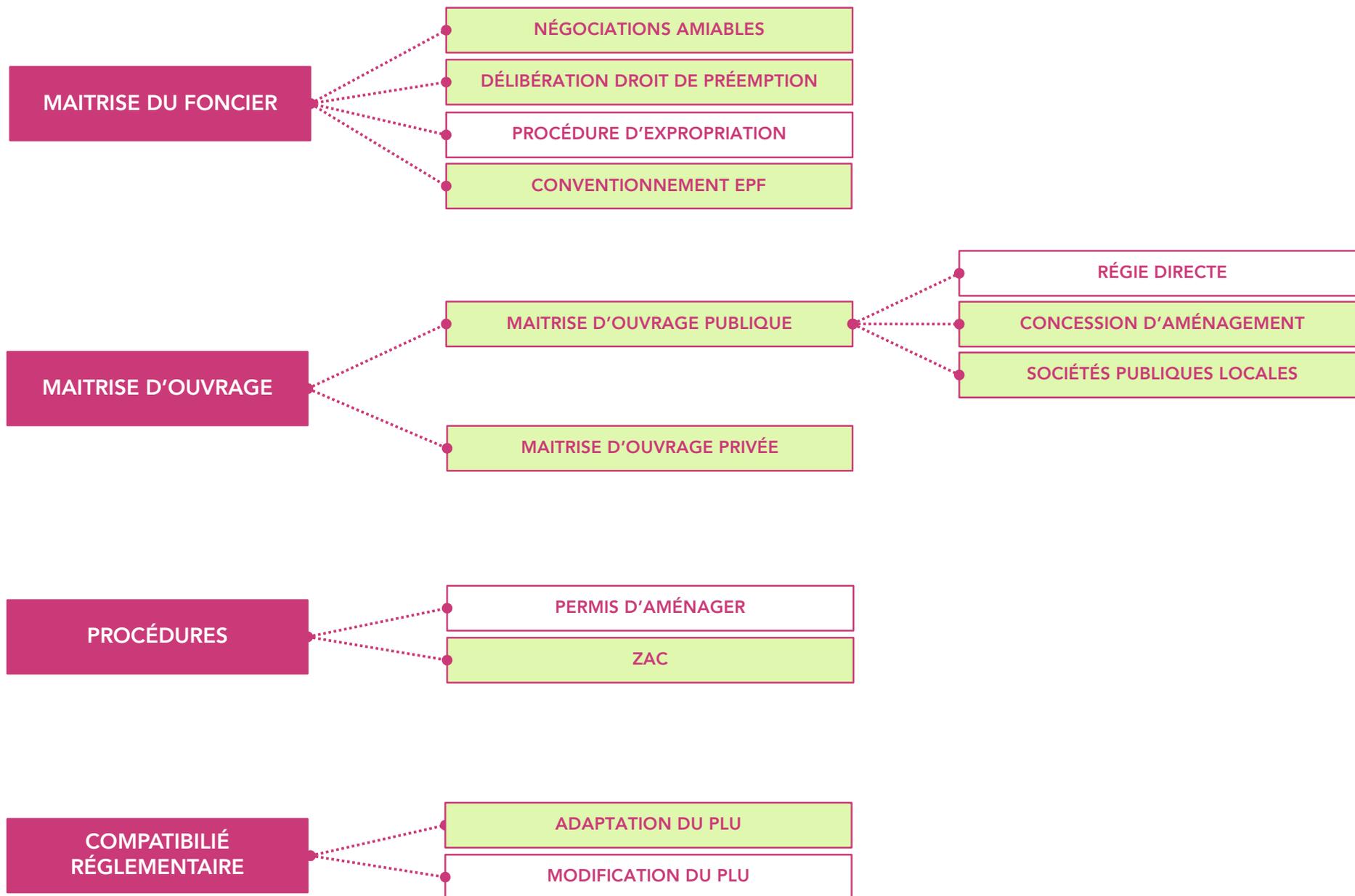
PROCÉDURES	
OUTILS FONCIER	ADAPTÉ /INADAPTÉ
Lotissement Permis d'Aménager	
Zone Aménagement Concerté ZAC	

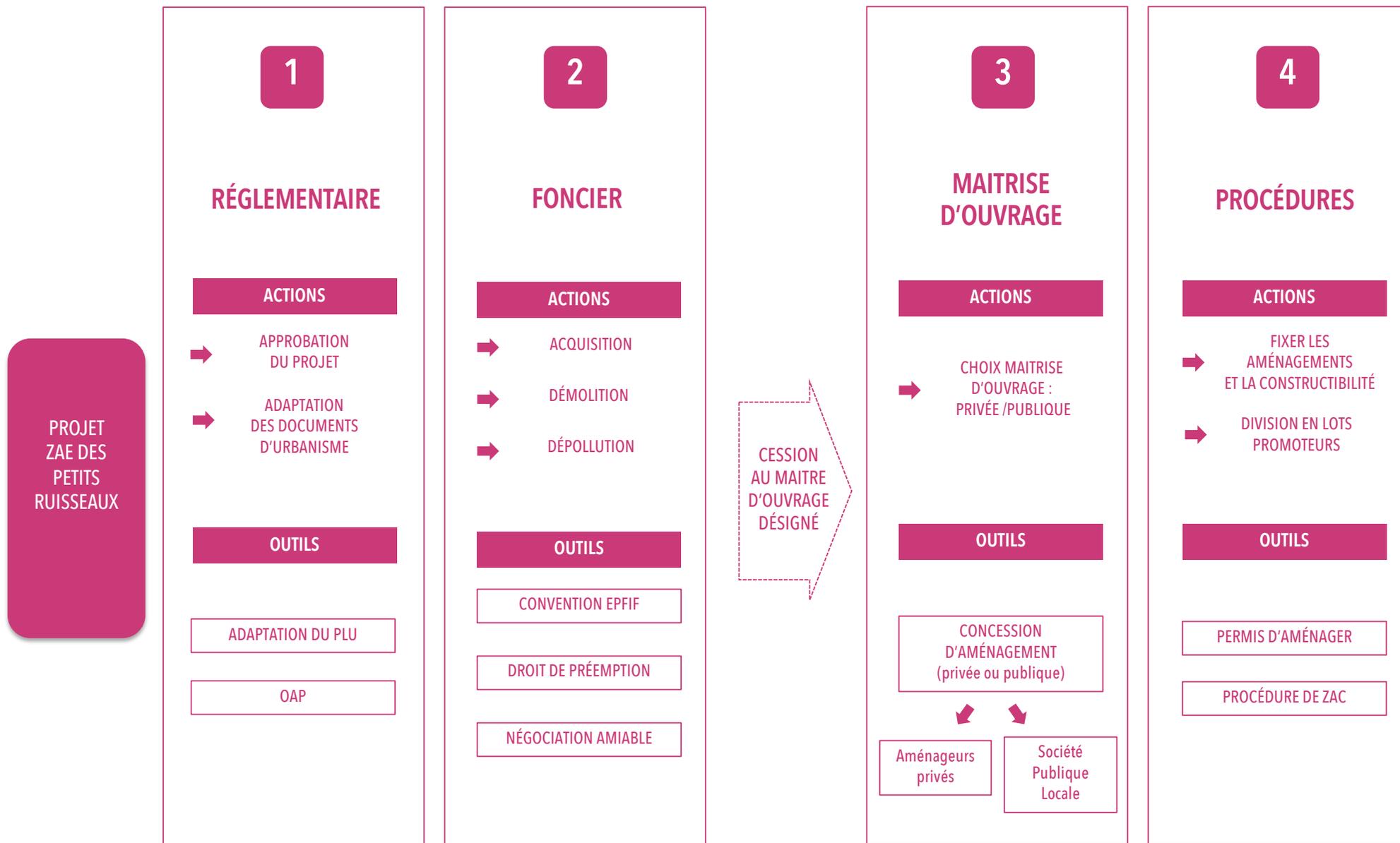
CHOIX MAITRISE D'OUVRAGE	
CHOIX MAITRISE D'OUVRAGE	ADAPTÉ /INADAPTÉ
MAITRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE	
MAITRISE D'OUVRAGE PRIVÉE	

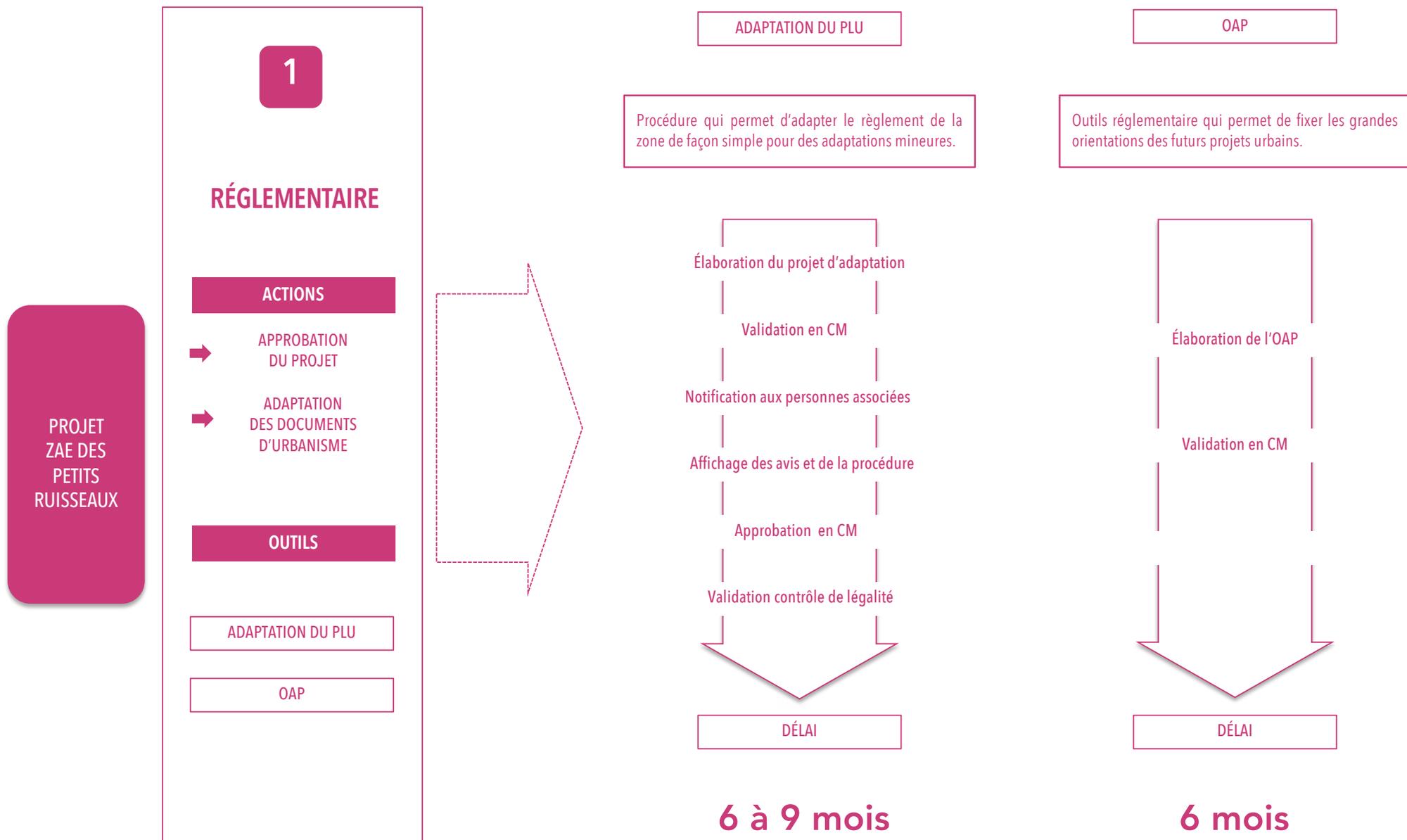
MODE DE GESTION	ADAPTÉ /INADAPTÉ
L'aménagement direct REGIE / MANDAT	
L'aménagement délégué CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	
les Sociétés Publiques Locales SPL	

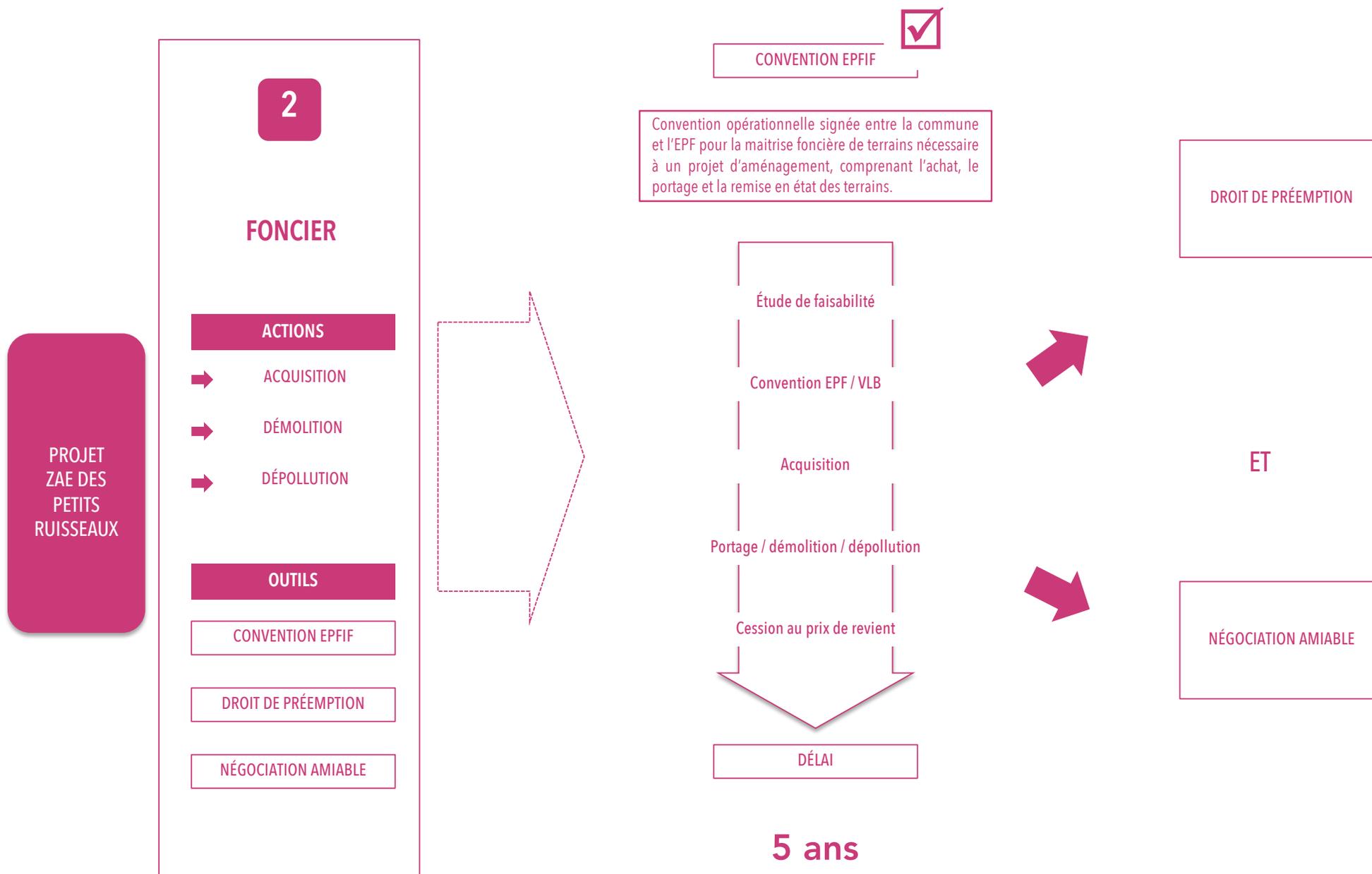
COMPATIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE	
COMPATIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE	ADAPTÉ /INADAPTÉ
ADAPTATION	
MODIFICATION	

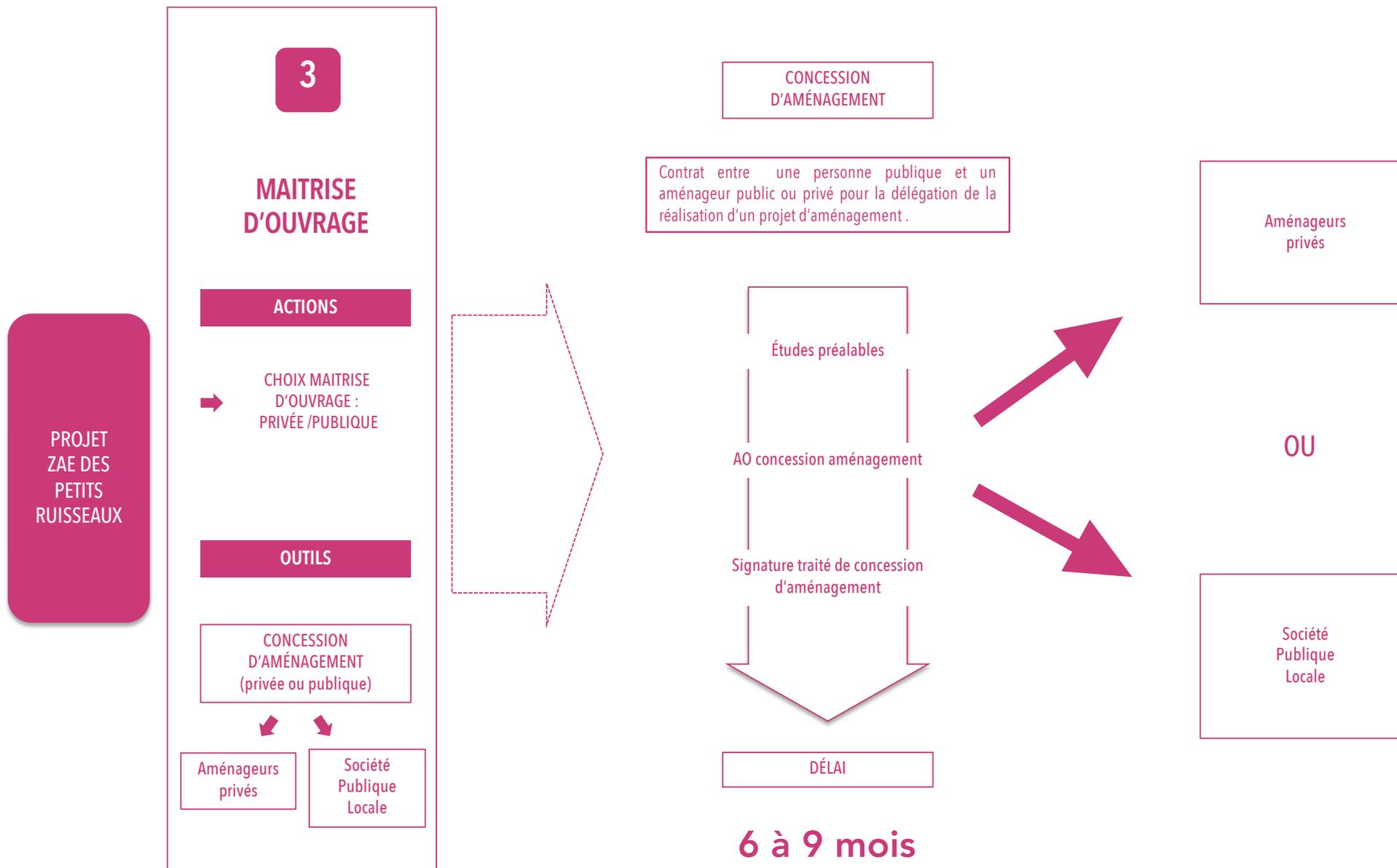
RECOMMANDATION

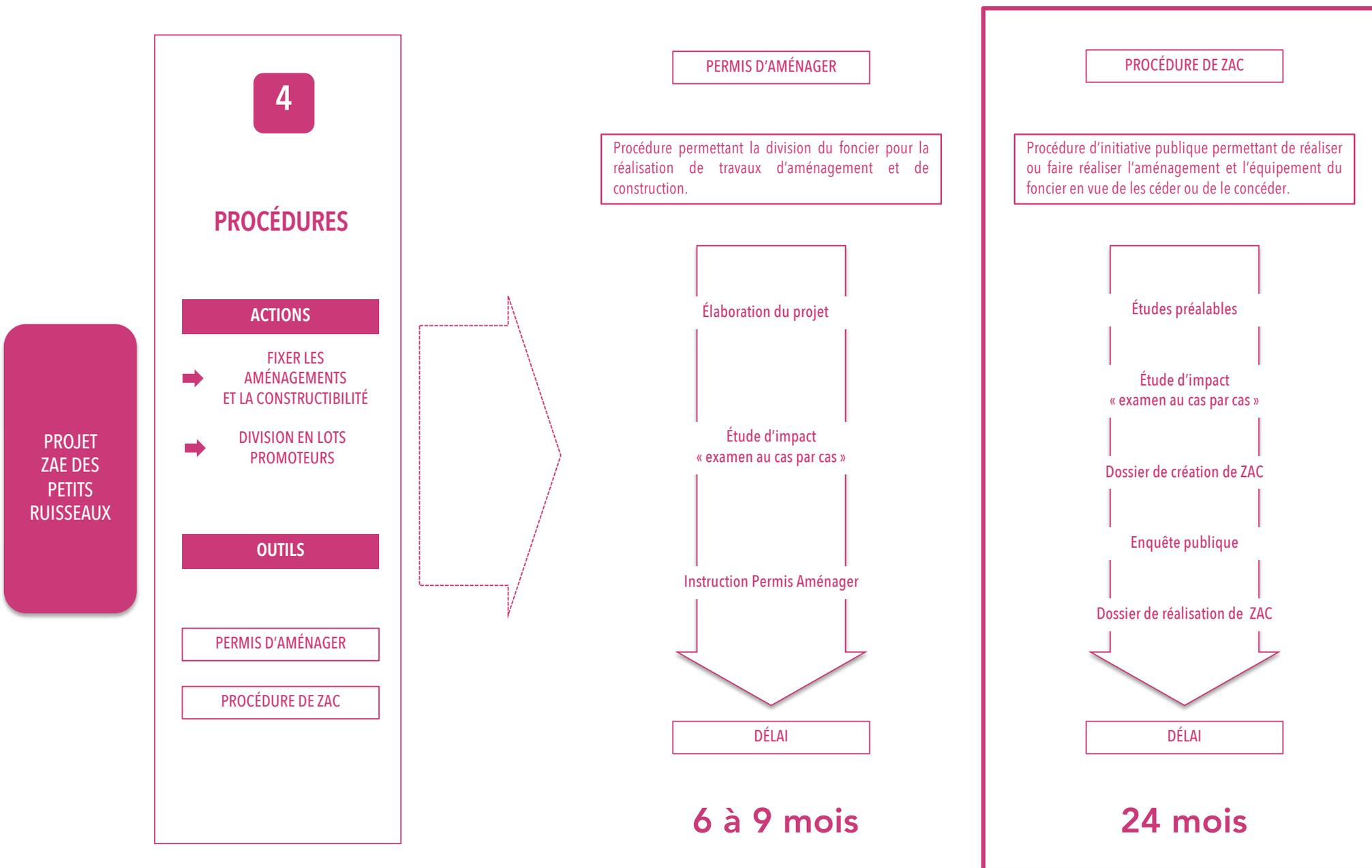




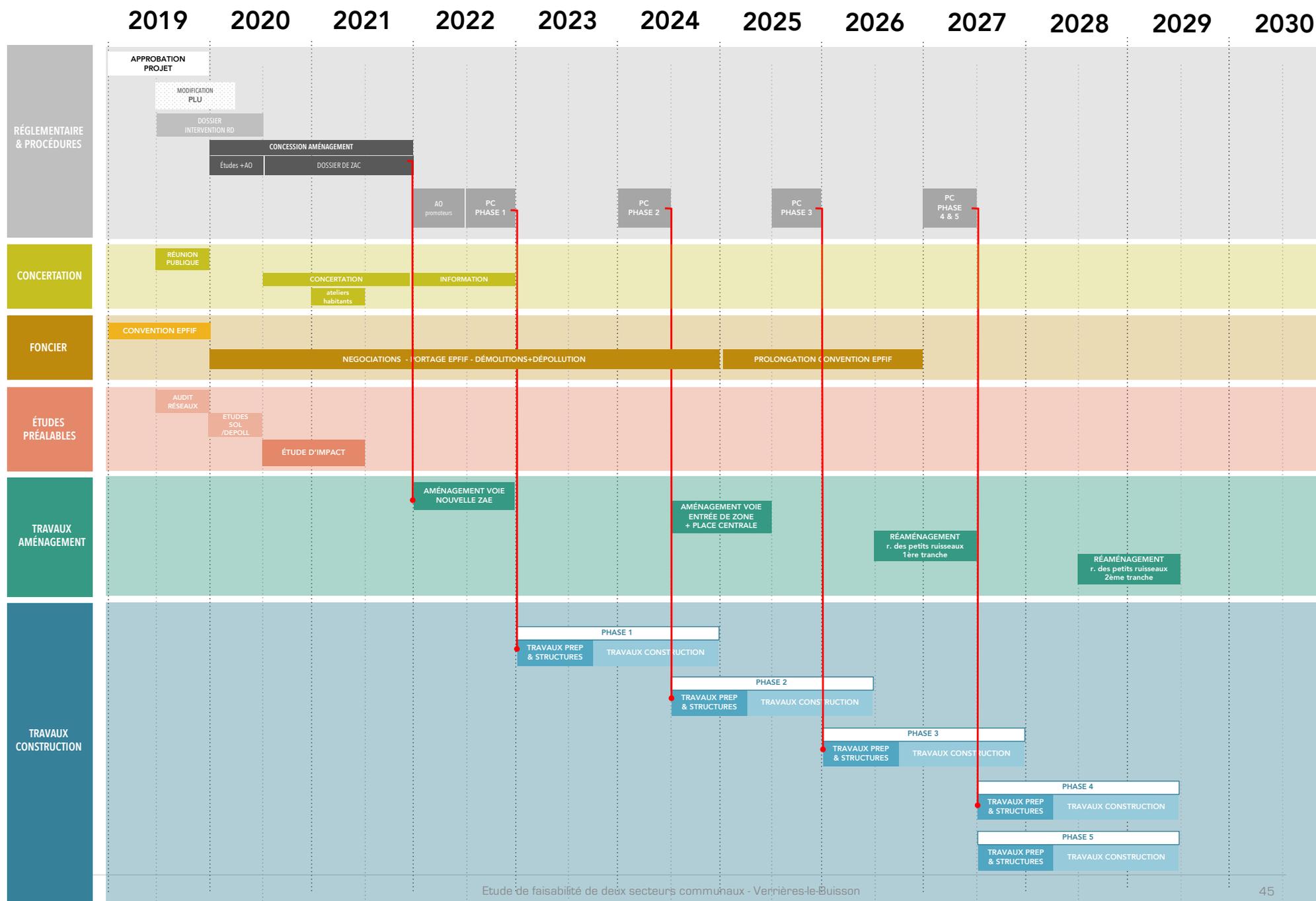








CALENDRIER OPÉRATIONNEL – LOT 2 – ZAE DES PETITS RUISSEAUX





LOT 1 : Boulevard du Maréchal Foch



LOT 2 : ZAE des Petits Ruisseaux

Annexes

ZOOM SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES

Les **SPL sont des sociétés anonymes régies par le code du commerce**, composées **d'au moins deux actionnaires publics** et créés par les collectivités territoriales en fonction de leurs compétences.

Ces sociétés sont utilisées comme outils d'aménagement, elles sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement ou de construction, pour exploiter des services publics à caractère commercial, industriel ou d'autres activités d'intérêt général.

Elles **exercent leurs activités exclusivement pour le compte de leur actionnaires et sur les territoires des collectivités** qui en sont membres. Cette exception permet d'échapper aux procédures de mise en concurrence pour la réalisation de **prestations intégrées « in house »**.

La création d'une SPL se fait sur la base de délibérations de chacun des organes membres qui approuvent les statuts de la SPL. Cette délibération doit être transmise au représentant de l'Etat au titre du contrôle de légalité. Une fois les statuts approuvés **les SPL sont régies par les règles de droit commun des sociétés anonymes**.

PRÉCONISATIONS

CRÉATION D'UNE SPL DÉDIÉE A LA RÉALISATION DU PROJET DE LA ZAE DES PETITS RUISSEUX

CRÉATION DE LA NOUVELLE SPL EN LIEN AVEC LA SEM « ESSONNE AMÉNAGEMENT » DÉJÀ EXISTANTE ET DONT LA VILLE DE VLB EST ACTIONNAIRE

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES PRÉCONISÉS :
CONSEIL DÉPARTEMENTAL,
VILLE DE VERRIÈRES LE BUISSON ET
CC AGGLO PARIS SACLAY

AVANTAGES

- ➔ MAITRISE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT
- ➔ FLEXIBILITÉ D'ACTION : PRESTATIONS « IN HOUSE »
- ➔ FLEXIBILITÉ DE GESTION
- ➔ RETOUR SUR INVESTISSEMENT EN CAS D'OPÉRATION BÉNÉFICIAIRE

INCONVÉNIENTS

- ➔ NÉCESSITE UNE ENTENTE ENTRE TOUS SES MEMBRES ACTIONNAIRES
- ➔ INVESTISSEMENT FORT DES COLLECTIVITÉS DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT
- ➔ RISQUE FINANCIER À CHARGE DES COLLECTIVITÉS
- ➔ CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT IMPORTANTE

FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE – LOT 2 – ZAE DES PETITS RUISSEAUX

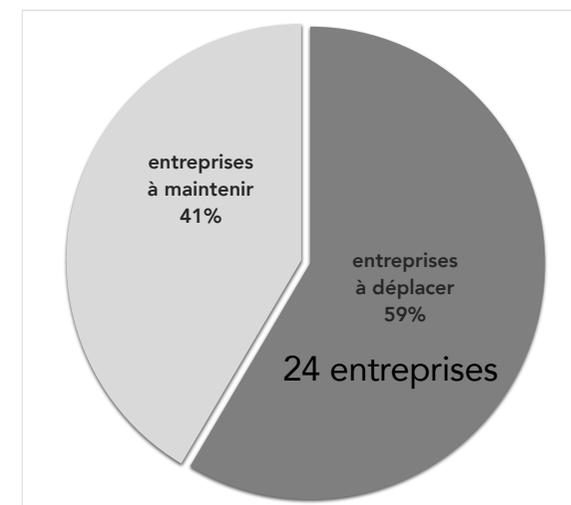
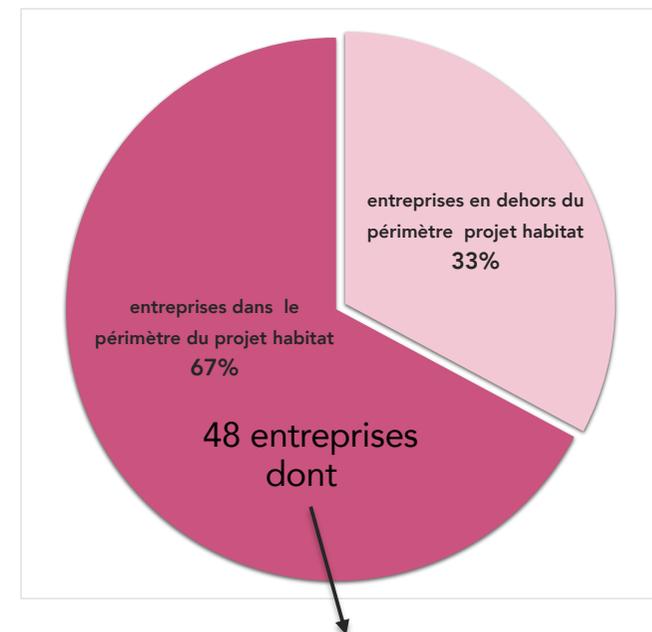
DESIGNATION LOT - PROPRIÉTÉ	ENTREPRISES OCCUPANTES	n° FICHE LOT	ENTREPRISES CONCERNÉES PAR LE PROJET	ENTREPRISES A DÉPLACER
IMMOBILIERE ERTECO	CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE	1	CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE	
PROSPER II	LAMIDEY NOURY MEDICAL DEX SURGICAL	2		
PROSPER II	SPACECODE VARIELEC SERTELCOM	3	SPACECODE VARIELEC SERTELCOM	
JJC DES PETITS RUISSEAUX	ANTOINETTE THRUST ME TSI AUTOMOBILES	4	ANTOINETTE THRUST ME TSI AUTOMOBILES	TSI AUTOMOBILES
LE PLATEAU	ENGIGAZ	5		
ATLANTIQUE AUTOMATISME INCENDIE	ATLANTIQUE AUTOMATISME INCENDIE	6	ATLANTIQUE AUTOMATISME INCENDIE	ATLANTIQUE AUTOMATISME INCENDIE
SATELEC	SEGC Ingénierie SYSTERE	7		
MAP IMMOBILIER	GENERAL HYBRID France SA ELEXIENCE / MILEXIA France	8		
MATSUDHITA ELECTRIC WORKS WEST BV	PANASONIC Industrial Devices Sales	9	PANASONIC Industrial Devices Sales	
BOUCAULT Philippe Stores & Fermetures	BOUCAULT Philippe Stores & Fermetures	10		
SCI NST3	TELINO PHILADELPHIE - LA MAIN TENDUE	11	TELINO PHILADELPHIE - LA MAIN TENDUE	
AFIMMO	AFIMES	12		AFIMES
CGLD	BITTAN ACADEMY SOCIÉTÉ ABITECH ASSAINISSEMENT 77 ILE DE FRANCE LES SALONS DE VERRIÈRES SOCIÉTÉ VIVAO	13		
SCI LES PETITS RUISSEALX	STEM PROPRETÉ ENCOREP	14		
SOCIÉTÉ FRANÇAISE INVESTISSEMENT IMMOBILIER	FRANCE TEXTILE FABRICATION JOHN'S LINK	15	FRANCE TEXTILE FABRICATION JOHN'S LINK	FRANCE TEXTILE FABRICATION JOHN'S LINK
SCI LE PLATEAU	MANELEC REACTIVA ABCD'R DECORATION TERRASCAPERS AMB MENUISERIES	16	MANELEC REACTIVA ABCD'R DECORATION TERRASCAPERS AMB MENUISERIES	MANELEC TERRASCAPERS AMB MENUISERIES
SCI LE PLATEAU	ECO NOT GIGAFIT	17	ECO NOT GIGAFIT	
MAX POILANE	MAX POILANE	18		
SCI DES BUISSONS - SIRPAUTO	MESSER EUTECTIC CASTOLIN	19		
COPROPRIÉTAIRES DES GRANDS RUISSEAUX	CETEM ACOUSTIQUE SILVAVENIR EUROPE MEDICAL SYSTEM	20	CETEM ACOUSTIQUE SILVAVENIR EUROPE MEDICAL SYSTEM	CETEM ACOUSTIQUE SILVAVENIR EUROPE MEDICAL SYSTEM
JJC DES PETITS RUISSEAUX	SAS DI MURO JCP PEINTURE (RADIÉE FEV 2017) SAS NOUVELLE WALLET TAC AUTO SOCOTRAM STARGOM (RADIÉE OCT 2017)	21	SAS DI MURO JCP PEINTURE (RADIÉE FEV 2017) SAS NOUVELLE WALLET TAC AUTO SOCOTRAM STARGOM (RADIÉE OCT 2017)	SAS DI MURO JCP PEINTURE (RADIÉE FEV 2017) SAS NOUVELLE WALLET TAC AUTO SOCOTRAM STARGOM (RADIÉE OCT 2017)
SOCIÉTÉ G JULLIEN ET FILS	SOCIÉTÉ G JULLIEN ET FILS	22	SOCIÉTÉ G JULLIEN ET FILS	SOCIÉTÉ G JULLIEN ET FILS
LA FEUILLE BLANCHE	ETON CONNECTEUR J TRONIC VITAL'EAU	23	ETON CONNECTEUR J TRONIC VITAL'EAU	ETON CONNECTEUR J TRONIC
SCI LES PETITS RUISSEAUX	CEDE CONSEIL EXPERTISE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT	24	CEDE CONSEIL EXPERTISE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT	
SCI KASHMERE	SOLPROJET SOLAXIAL	25	SOLPROJET SOLAXIAL	
AMATERASU	NEO METAL GCB - GENERALE DE CONSTRUCTION DU BATIMENT	26	NEO METAL GCB - GENERALE DE CONSTRUCTION DU BATIMENT	NEO METAL GCB - GENERALE DE CONSTRUCTION DU BATIMENT
SCI LES BUREAUX DE VERRIÈRES	STEM SAS DIPAN France	27		
JJC DES PETITS RUISSEAUX	SFERIS	28		
SCI LES JONCS	DESJONQUÈRES PAYSAGES	29	DESJONQUÈRES PAYSAGES	DESJONQUÈRES PAYSAGES
CAPRON	CAPRON MACONNERIE	30	CAPRON MACONNERIE	CAPRON MACONNERIE

61

41

24

ENTREPRISES DANS LE PÉRIMÈTRE DU PROJET



PHASAGE DU PROJET ET SURFACES

PHASE 1

PROPRIÉTÉ	ENTREPRISES OCCUPANTES	n° FICHE LOT	AVIS	PROPOSITIONS	BESOIN LOCAUX	LIEUX
SCI LES JONCS	DESJONQUERES	29	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	340	VLB / C Agglo
CAPRON MACONNERIE	CAPRON MACONNERIE	30	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	900	VLB / C Agglo
SOCIÉTÉ FRANÇAISE INVESTISSEMENT IMMOBILIER	France TEXTILE	15	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	770	VLB / C Agglo
	JOHN'S LINK	15	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
AFIMMO	ARMES	13	NC	relocalisation vers autre ZAE	650	VLB / C Agglo
SCI LE PLATEAU	ECO NOT'	17	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	645	BAT B
	GIGART	17	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	458	BAT B

PHASE 2

PROPRIÉTÉ	ENTREPRISES OCCUPANTES	n° FICHE LOT	AVIS	PROPOSITIONS	BESOIN LOCAUX	LIEUX
IMMOBILIERE ERTECO	CARREFOUR CONTACT	1	NEGOCIABLE	transfert dans le projet	900	BAT A

PHASE 3

PROPRIÉTÉ	ENTREPRISES OCCUPANTES	n° FICHE LOT	AVIS	PROPOSITIONS	BESOIN LOCAUX	LIEUX
SCI LES PETITS RUISSEAUX	CEDE conseil	24	NÉGOCIABLE	transfert dans le projet	300	BAT B
SCI KASHMERE	SOLPORJET	25	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	500	BAT B
	SOLAXIAL	25	DEFAVORABLE	transfert dans le projet		
AMATERASU	NEO METAL	26	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	500	VLB / C Agglo
	GCB construction	26	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	750	VLB / C Agglo

PHASE 4

PROPRIÉTÉ	ENTREPRISES OCCUPANTES	n° FICHE LOT	AVIS	PROPOSITIONS	BESOIN LOCAUX	LIEUX
ATLANTIQUE AUTOMATISME INCENDIE	AAI	6	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	900	VLB / C Agglo
MATSUSHITA ELECTRIC WORKS WEST BV	PANASONICS	10	NEGOCIABLE	transfert dans le projet	1300	BAT A
SCO NST3	TEUNO	11	NC	transfert dans le projet		BAT A
	PHILADELPHIE - LA MAIN TENDUE	11	NC	transfert dans le projet	1500	?

PHASE 5

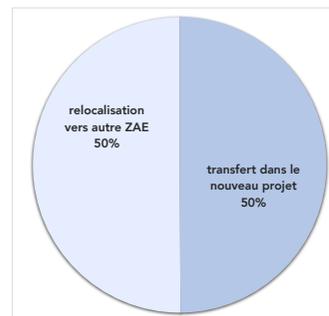
PROPRIÉTÉ	ENTREPRISES OCCUPANTES	n° FICHE LOT	AVIS	PROPOSITIONS	BESOIN LOCAUX	LIEUX
SOCIETE G JULLIEN ET FILS	JULIEN & FILS	22	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	670	VLB / C Agglo
SCI LA FEUILLE BLANCHE	VITAL'EAU	23	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	250	BAT F
	J.TRONIC	23	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	500	VLB / C Agglo
	ETON	23	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	500	VLB / C Agglo
	SAS DI MIRO	21	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
JJC DES PETITS RUISSEAUX	NOUVELLE WALLET	21	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
	TAC AUTO	21	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	1100	VLB / C Agglo
	STARGOM	21	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
	JCP PEINTURE	21	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
	SOCOTRAM	21	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
COPROPRIÉTAIRES DES GRANDS RUISSEAUX	CETEM ACOUSTIQUE	20	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
	SILVAVENIR	20	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	1000	VLB / C Agglo
	EUROPE MEDICAL SYSTEM	20	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE		VLB / C Agglo
SCI LE PLATEAU	MANELEC	16	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	354	VLB / C Agglo
	ABC'D'R DECO	16	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	387	BAT F
	TERRASCAPERS	16	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	306	VLB / C Agglo
	AMB MENUISERIE	16	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	223	VLB / C Agglo
	RELACTIVA	16	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	240	BAT F
	local vide	16	DEFAVORABLE	/	550	/

PHASE 6

PROPRIÉTÉ	ENTREPRISES OCCUPANTES	n° FICHE LOT	AVIS	PROPOSITIONS	BESOIN LOCAUX	LIEUX
JJC DES PETITS RUISSEAUX	ANTOINETTE	4	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	400	BAT H
	THRUST ME	4	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	200	BAT B
	TSI AUTO	4	DEFAVORABLE	relocalisation vers autre ZAE	200	BAT B
PROSPER II	SPACE CODE	3	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	500	BAT B
	VARIELEC	3	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	500	BAT B
	SERTELCOM	3	DEFAVORABLE	transfert dans le projet	500	BAT B
				18 793		

Surfaces des entreprises à relocaliser en dehors de la ZAE et des entreprises à transférer dans le projet

transfert dans le projet	9 380	50%
relocalisation vers autre ZAE	9 413	50%
total surface ZAE actuelle	36 477	
taux relocalisation autre ZAE	26%	



OUTILS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES	DESCRIPTION	MISE EN ŒUVRE	TEXTES	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
révision/modification du PLU	<p>procédures visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - institer de nouveaux outils réglementaires, - effectuer une mise en compatibilité avec des projets d'intérêt public, - rectifier/adapter la réglementation après analyse des résultats. 	<p>le choix de la procédure est fonction des cas déterminés en fonction de leur</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification, lorsqu'il s'agit d'erreurs matérielles, augmentation/diminution des règles gabarit (20% max), - révision, lorsqu'il s'agit de modifier le PADD, réduction d'une espace boisé/agricole, ouverture à l'urbanisation d'une zone. 	<p>art. L.153-31 à 33 et R.153-11 & art. L.153-36 à 48 du code de l'urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> > permet l'adaptation simple des documents d'urbanisme 	
Orientations d'Aménagement et de Programmation	<p>Cet outil définit les conditions d'aménagement de secteurs à enjeux. Ces OAP peuvent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - déterminer les conditions d'accès ou de desserte, - définir les formes urbaines, l'orientation et l'implantation du bâti, - imposer la densité, - définir les éléments de paysage. 	<p>Les OAP sont des pièces constitutives du PLU et sont réalisées lors de son élaboration ou de son évolution.</p>	<p>Articles L. 151-6 et s - R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> > informe les habitants sur les futurs aménagements > encadre les aménagements pour les opérateurs privés > permet de donner de la cohérence aux opérations sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> non adéquation des prescriptions avec la réalité de l'opération trop de contraintes peuvent freiner les aménagements
les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements	<p>Ces emplacements réservés doivent préserver des emplacements pour la réalisation de logements spécifiques (sociaux ou autres) sur les zones U et AU des PLU.</p>	<p>Les OAP apparaissent sur les documents graphiques du règlement du PLU à travers une trame et un chiffre qui renvoient à une liste qui précise la nature du programme envisagé.</p>	<p>Articles L. 151-41, L. 152-2, L. 230-1 et R. 151-38 « 1° » du Code de l'Urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> > permet d'avoir une maîtrise précise des programmes futurs (publics et privés) 	<ul style="list-style-type: none"> si le programme est trop contraignant (part des logements sociaux trop importante) ils peuvent être un frein à l'aménagement ne permet de fixer que les programmes de logements et non de commerces et de services

OUTILS FONCIERS

OUTILS FONCIER	DESCRIPTION	OBJECTIF	MISE EN ŒUVRE	TEXTES	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Droit de préemption DPU	Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un bien est en vente la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption.	maîtrise du foncier	Ce droit s'exerce sur des secteurs qui doivent faire l'objet d'une délibération (périmètre de sauvegarde).	Articles L. 210-1 à L. 211-7, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 à R. 211-8 et R. 213-1 à R. 213-30 du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> > Permet d'être prioritaire sur des acquisitions foncières sur des secteurs à enjeux > Permet de connaître les évolutions du marché de l'immobilier 	<p>La collectivité doit être capable d'acquérir ces biens au prix du marché</p> <p>ce droit ne peut s'exercer que sur des opérations globale et exclut donc les petites opérations (voirie, etc.)</p> <p>oblige la collectivité à fixer un projet et à motiver l'utilisation de cet outils</p> <p>outils très mal perçu par les habitants et les propriétaires</p>
Déclaration d'utilité publique DUP	<p>La DUP est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.</p> <p>La DUP est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.</p>	maîtrise du foncier	<p>cette procédure se réalise en deux temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> - phase administrative constituée de l'enquête publique et l'enquête parcellaire, - phase judiciaire : procédure de transfert des biens et d'indemnisation des propriétaires. 	articles du code l'expropriation pour cause d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> > Permet d'avoir une maîtrise complète du foncier pour des opérations d'aménagement > Peut faciliter les négociations avec les propriétaires fonciers 	<p>Procédure longue et coûteuse</p> <p>Procédure difficile à faire accepter par les propriétaires privés qui sont contraints de céder leurs biens à des prix non négociés</p>
Partenariat EPF	<p>L'EPF a la compétence d'acquisition foncière et immobilière pour le compte d'une collectivité locale, en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement.</p> <p>La mission principale d'un EPF est d'assister les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières à travers le portage et des missions de conseil.</p> <p>L'EPF est un outil opérationnel foncier, les aménagements doivent être réalisés par la collectivité ou un aménageur.</p>	portage foncier maîtrise du foncier	<p>Les EPF réalisent les acquisitions de foncier à travers : la négociation amiable, l'usage du DPU délégué par la collectivité ou recours à l'expropriation.</p> <p>Les EPF ont l'obligation d'élaborer un programme Pluriannuel (PPI) qui détermine pour 5 ans les axes d'intervention hiérarchisés de l'EPF selon les besoins du territoire.</p> <p>L'EPF intervient dans le cadre d'une convention signée avec la collectivité fixant les conditions d'acquisition et de portage du foncier.</p>	articles L321-1 à L321-13, et R321-1 à R321-22 du code de l'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> > permet d'organiser l'action publique et de répartir les investissements en fonction des besoins > fournit une expertise sur les enjeux fonciers et immobilier 	

OUTILS MODE DE GESTION DES PROJETS URBAINS

<p>L'aménagement direct REGIE / MANDAT</p>	<p>La collectivité peut réaliser des opérations elle-même sous deux formes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la régie directe, - le mandat, qui lui permet de déléguer son pouvoir sur une partie des missions d'aménagement. 	<p>le mandat est un contrat par lequel la collectivité mandante délègue un certain nombre de missions pour la réalisation de l'opération d'aménagement à un tiers (le mandataire) qui agit au nom et pour le compte du mandant</p>	<p>Article R.321-20 du Code de l'urbanisme Article 3 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée dite loi MOP</p>	<p>ce mode de gestion permet à la collectivité une maîtrise complète du projet (programmation, financement, niveau de qualité et calendrier)</p> <p>ce mode de gestion permet d'obtenir des financements publics</p>	<p>la régie implique que la collectivité dispose des capacités financières et techniques pour réaliser l'opération d'aménagement (capacité de financement auprès des organismes financiers, compétences techniques diverses, etc)</p> <p>la collectivité assume l'ensemble des risques de l'opération</p>
<p>L'aménagement délégué CONCESSION D'AMÉNAGEMENT</p>	<p>La concession d'aménagement est un contrat par lequel la personne publique ayant pris l'initiative d'une opération d'aménagement en confie l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé.</p>	<p>La concession d'aménagement est ainsi caractérisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle peut être conclue avec un opérateur public ou privé, - elle doit être conclue en respectant des procédures de publicité et de concurrence spécifiques, - le contenu des contrats peut intégrer toutes études et missions nécessaires à l'exécution des travaux d'aménagement, mais pas les études préalables, - le contrat doit préciser dès le départ si une participation financière publique est prévue, - le droit de préemption et l'expropriation peuvent être délégués aux cocontractants privés, - les études préalables à la concession (études de conception urbaine) doivent faire l'objet d'un marché public spécifique concurrentiel 	<p>Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement</p>	<p>mode de gestion le plus répandu car le plus simple à mettre en place; le contrat de concession permet de fixer l'ensemble des éléments constitutifs du projet d'aménagement</p>	<p>les études préalables doivent déterminer avec précision la faisabilité de l'opération d'aménagement et les conditions de la concession et notamment la participation financière de la collectivité pour ne pas avoir à re-négocier le contrat de concession</p>
<p>les Sociétés Publiques Locales SPL</p>	<p>Les SPL sont des structures satellites de collectivités territoriales qui ont pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement.</p> <p>Ces structures ont un actionariat exclusivement public ce qui leur permet de réaliser les opérations d'aménagement sans mise en concurrence sur le territoire des membres de l'actionariat (prestation "in house").</p>	<p>Les SPL sont soumises aux règles applicables aux sociétés anonymes, d'une part, et aux sociétés d'économie mixte locales, d'autre part.</p> <p>Ces structures disposent d'un champ d'intervention très large : « ces sociétés sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel et commercial ou toutes autres activités d'intérêt général ».</p> <p>Toutefois leur intervention doit rester dans le cadre des compétences déléguées par leur actionnaires et donc elles doivent tout d'abord justifier d'un intérêt public.</p>	<p>l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme</p>	<p>il s'agit d'un mode de gestion qui combine les avantages de l'aménagement direct et délégué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permet de garder la maîtrise complète du projet (programmation, financement, niveau de qualité et calendrier) - permet d'obtenir des financements publics, - permet de se doter de compétences nécessaires à la réalisation de projets complexes, 	<p>nécessite un actionariat minimal de 2 entités publiques,</p> <p>implique une convergence des objectifs et ambitions de l'ensemble des partenaires-actionnaires</p>

PROCÉDURES DE MISE EN OEUVRE

PROCÉDURES	DESCRIPTION	MISE EN OEUVRE	TEXTES	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Permis de construire	procédure fixant les éléments constructifs selon le règlement du POS / PLU en vigueur. Cette autorisation est la plus adaptée aux projets de petite taille	dossier déposé par le maître d'ouvrage auprès du service compétent pour les autorisations d'urbanisme sur le territoire communal	articles L423-& et R423-2 du code de l'urbanisme	> procédure rapide et simple	nécessite une maîtrise foncière et la définition définitive du programme, uniquement sur des unités foncières d'un seul tenant
Permis d'aménager	procédure visant la division d'une unité foncière en lots distincts qui pourront être ceder à divers acheteurs / constructeurs. Les lots devront ensuite faire l'objet de permis construire pour la réalisation des constructions.	dossier déposé par le maître d'ouvrage auprès du service compétent pour les autorisations d'urbanisme sur le territoire communal	articles R423-17 à R423-18 du code de l'urbanisme	> permet de reporter le coût des aménagements dans le prix de charge foncière, > procédure simple et rapide, liberté de constructeur, distribue la surface de plancher entre les différents lots	pas de possibilité d'évolution de la division parcellaire en fonction des besoins et nécessite la maîtrise foncière complète du périmètre de l'opération,
Zone d'aménagement concerté (ZAC)	procédure permettant de réaliser un projet d'aménagement complexe en fixant le programme mais en ayant une grande flexibilité de création de lots.	procédure d'aménagement d'initiative publique (même si sa réalisation peut-être confiée à un opérateur privé), qui se déroule en deux temps : - dossier de création de ZAC justifiant la réalisation du projet de ZAC, - dossier de réalisation de ZAC précisant les modalités de réalisation.	Articles L.311-1 à L.311-8 du code de l'urbanisme	> procédure d'initiative publique permettant de réaliser des opérations complexe (logements, activités, espaces publique, équipements), > permet un phasage et un remembrement simple, > permet le financement des équipements et aménagements par une participation,	Procédure longue