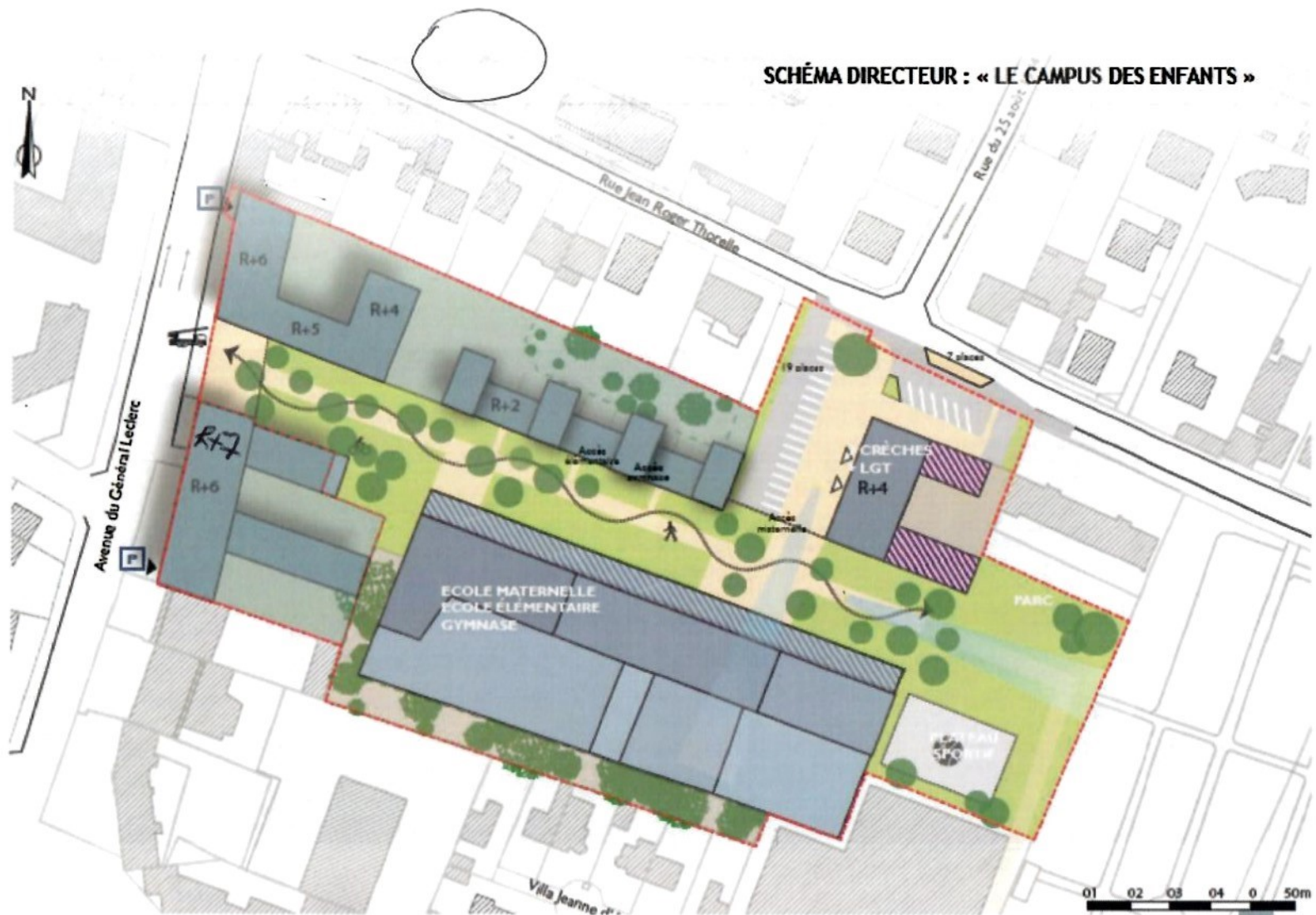


QUARTIER DE LA FAÏENCERIE - VILLE DE BOURG-LA-REINE Montages opérationnels et bilans prévisionnels



SCHEMA DIRECTEUR



PROGRAMMATION D'ENSEMBLE

Projet d'aménagement d'ensemble de La Faiencerie :

DÉCOUPAGE PAR LOT PLAN 1



Projet d'aménagement d'ensemble de La Faïencerie :

Un groupe scolaire

- 11 classes maternelle;
- 14 classes primaire;
- un gymnase;
- une cantine;
- un cabinet médical (personnel du groupe scolaire et personnel Ville);
- 15 places de stationnement pour le personnel des écoles;
- une salle des familles (à mutualiser au sein du groupe scolaire).

Deux crèches

- une crèche de 60 berceaux;
- une crèche de 40 berceaux.

Des logements en accession

- 170 logements environ à réaliser sur 3 lots (lots 2, 3 et 4).

Des logements en locatif social

- 65 logements environ à réaliser sur 2 lots (lots 2 et 4).

Des activités

- 950 m² SDP environ de commerces/services (lots 2 et 4).

Des espaces publics

- un square (1.730 m² environ);
- un terrain sportif (800 m² environ);
- Un mail (3.820 m² environ);
- Un dépose minute (1.930 m² environ).



PROGRAMMATION D'ENSEMBLE

Projet d'aménagement d'ensemble

- **Un groupe scolaire**
 - 11 classes maternelle;
 - 14 classes primaire;
 - un gymnase;
 - une cantine;
 - un cabinet médical;
 - 15 places de stationnement pour le personnel des écoles;
 - une salle des familles (à mutualiser au sein du groupe scolaire).
- **Deux crèches**
 - une crèche de 60 berceaux;
 - une crèche de 40 berceaux.
- **Des logements en accession**
 - 170 logements environ à réaliser sur 3 lots (lots 2, 3 et 4).
- **Des logements en locatif social**
 - 65 logements environ à réaliser sur 2 lots (lots 2 et 4).
- **Des activités**
 - 950 m² SDP environ de commerces/services (lots 2 et 4).
- **Des espaces publics**
 - un square (1.730 m² environ);
 - un terrain sportif (800 m² environ);
 - un mail (3.820 m² environ);
 - un dépose minute (1.930 m² environ).

Maîtrise d'ouvrage

- **Ville de BOURG-LA-REINE**
 - 11 classes maternelle;
 - 14 classes primaire;
 - un gymnase;
 - une cantine;
 - un cabinet médical;
 - 15 places de stationnement pour le personnel des écoles;
 - une salle des familles (à mutualiser au sein du groupe scolaire).
- **Ville de BOURG-LA-REINE**
 - une crèche de 60 berceaux;
 - une crèche de 40 berceaux.
- **Promoteurs (commercialisation des lots à bâtir par la Ville)**
 - 170 logements environ à réaliser sur 3 lots (lots 2, 3 et 4).
- **Bailleur social (commercialisation des lots à bâtir par la Ville)**
 - 65 logements environ à réaliser sur 2 lots (lots 2 et 4).
- **Promoteurs/Investisseur commercial**
 - 950 m² SDP environ de commerces/services (lots 2 et 4).
- **Ville de BOURG-LA-REINE**
 - un square (1.730 m² environ);
 - un terrain sportif (800 m² environ);
 - un mail (3.820 m² environ);
 - un dépose minute (1.930 m² environ).

PHASAGE OPERATIONNEL COMPLEXE



PHASAGE OPERATIONNEL COMPLEXE

SUPERPOSITION EXISTANT/ PROJET



ATELIER CHOISEUL / INGEROP / ATELIER FREDERIQUE GARNIER / CITALLIOS

Des chantiers complexes de démolition et reconstruction

PHASAGE OPERATIONNEL COMPLEXE

PHASAGE AVEC L'ECOLE EN ACTIVITE PENDANT LE CHANTIER



TEMPS 3

étape 1 :

- Déménagement de la crèche dans la nouvelle crèche.
- Déménagement de la nouvelle école.

étape 2 :

- Déconstruction de l'école et de l'ancienne crèche (pendant un temps d'été sans enfants).
- Aménagement d'un accès provisoire à l'école.

Pendant les vacances d'été (2mois) +
2 mois supplémentaires pour finir de démolir
l'ancienne école



TEMPS 4

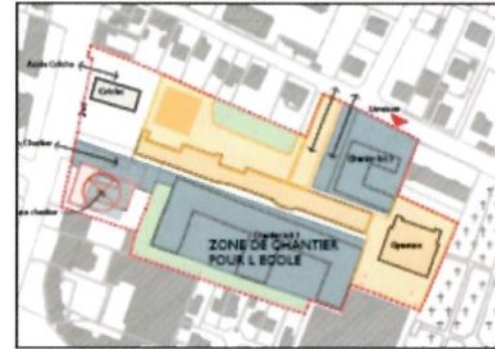
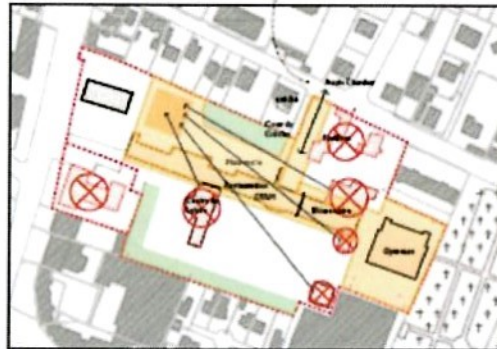
- Création des espaces extérieurs et des accès définitifs à l'école.
- Chantier des lots 2 et 4

1,5 ans ou 2 ans ?

Des chantiers complexes de démolition et reconstruction

PHASAGE OPERATIONNEL COMPLEXE

PHASAGE AVEC L'ECOLE EXISTANTE EN ACTIVITE PENDANT LE CHANTIER



TEMPS 1

étape 1 : démolition des bâtiments :

- Pavillons
- Accueil
- Aile sud de l'école
- Aile nord de l'école
- Maison des familles
- CPAM

étape 2 : Restructuration de l'école en mode chantier

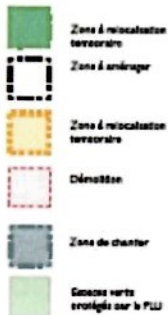
- Création des deux cours au Nord
- Restitution des surfaces démolies dans des bâtiments provisoires
- Création de l'accès sécurisé à l'école et au terrain depuis la rue J.R.Thoralf.

TEMPS 2

- Chantier de l'école accès depuis la rue R.D 920.
- Chantier du Lot 3 chantier depuis la rue J.R.Thoralf.
- L'emprise CPAM sort de base de chantier.

1,5 ans ou 2 ans ?
(Délai de la construction du groupe scolaire)

Légende



Des chantiers complexes de démolition et reconstruction

Missions nécessaires à la bonne réalisation de l'ensemble du projet

- AMO**
Spécifier
à l'environnement
par
avoir
le certificat
éco-quartier
- 1- Procéder à toutes les études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet
 - 2- Prendre contact avec la DRIEE pour vérifier si une étude environnementale est nécessaire (El au « cas par cas »)
 - 3- Prévoir et organiser la concertation préalable au lancement du projet
 - 4- Etudier et mettre en oeuvre une modification simplifiée du PLU
 - 5- Le cas échéant, procéder à toutes les études et démarches nécessaires à la labellisation EcoQuartier du projet
 - 6- Acquérir les biens immobiliers appartenant à la CPAM
 - 7- Gérer les biens appartenant à la commune de BOURG-LA-REINE
 - 8- Désigner les maîtres d'œuvres des travaux de démolition et d'aménagement des espaces publics
 - 9- Désigner les entreprises des travaux de démolition et d'aménagement des espaces publics
 - 10- Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire à la réalisation des équipements publics de superstructure
 - 11- Aménager les terrains et réaliser les équipements d'infrastructure propres au projet
 - 12- Désigner les maîtres d'œuvres des équipements publics de superstructure (crèches et groupe scolaire)
 - 13- Désigner les entreprises des équipements publics de superstructure (crèches et groupe scolaire)
 - 14- Commercialiser les lots destinés à l'habitation et aux commerces/services
 - 15- Assurer un suivi détaillé de l'organisation, pilotage et coordination de l'ensemble du projet (OPC voire SPS)
 - 16- Assurer le suivi de chacun des chantiers d'aménagement et de construction
 - 17- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion du projet d'ensemble
 - 18- Mettre en oeuvre et suivre les différents dossiers de subventions pouvant être obtenues dans le cadre du projet jusqu'à leur versement à la Ville
- AMO**
Dpt durable.

2/ MONTAGES OPERATIONNELS ENVISAGEABLES

2- I Gouvernance

2 - II Procédure d'urbanisme opérationnel

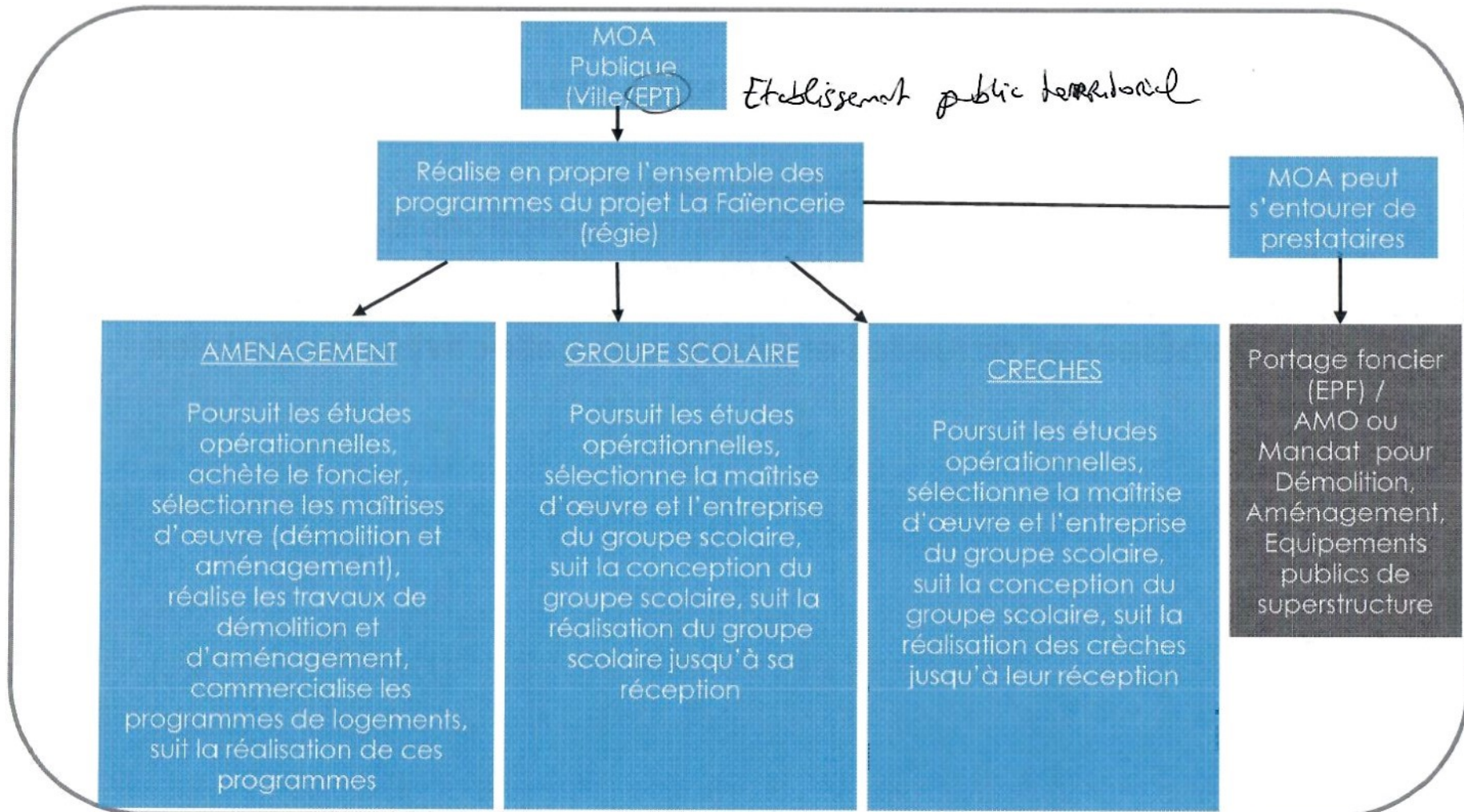
2 - III Aménagement d'ensemble et évaluation environnementale

2 - IV Procédures réglementaires pour la réalisation des équipements publics

2 – V Compétences actuelles et futures des collectivités territoriales

Deux types de gouvernance sont envisageables à ce stade

A- Une maîtrise de l'ensemble des programmes par la Ville



A- Une maîtrise de l'ensemble des programmes par la Ville

a/ La Ville réalise en maîtrise d'ouvrage propre les trois types de missions à réaliser nécessaires à la bonne réalisation du projet :

- Crèches;
- Groupe scolaire;
- Aménagement des espaces publics.

b/ Pour chacune de ces missions, la Ville peut le réaliser en propre ou avec un ou plusieurs prestataire :

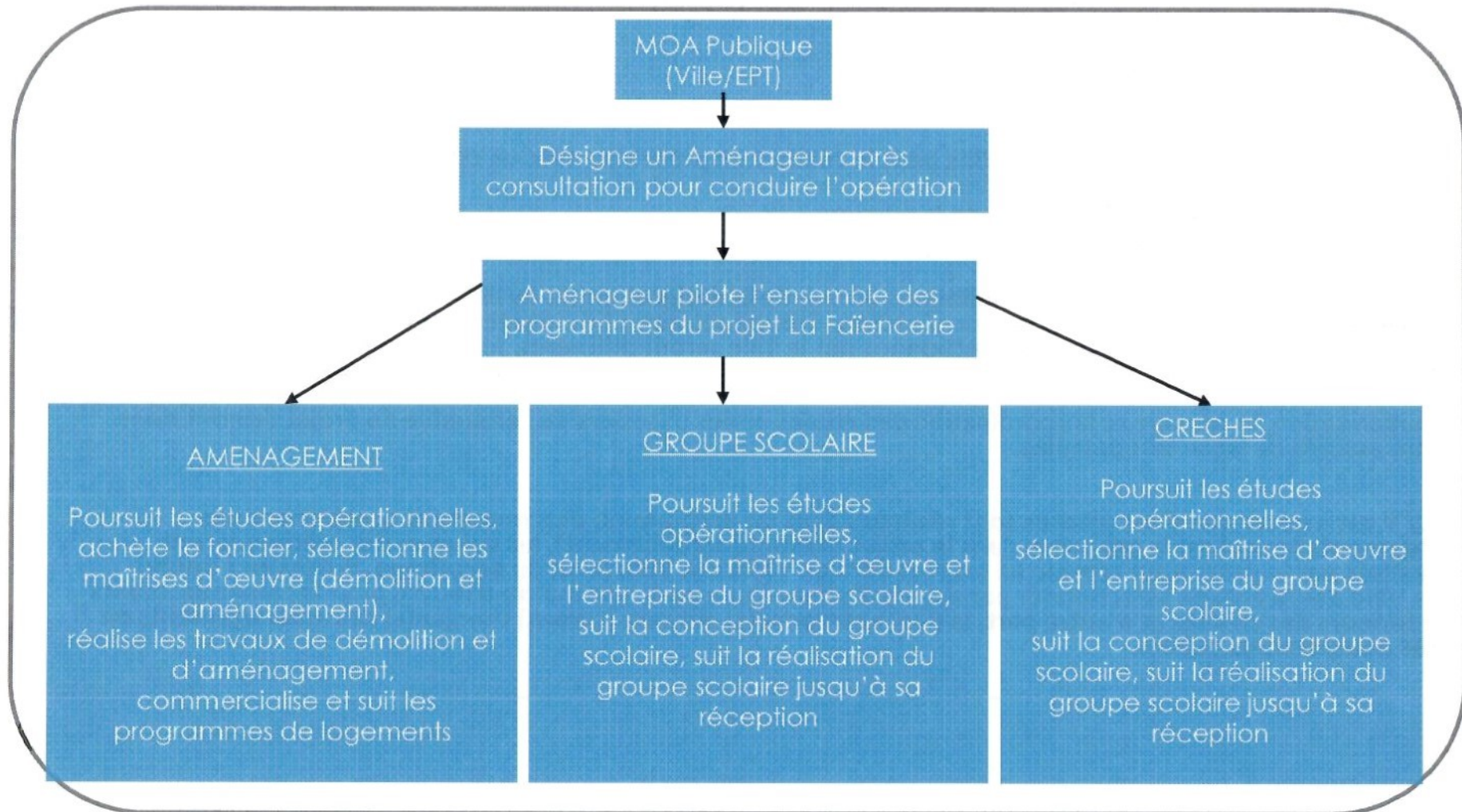
- Régie;
- AMO sur tout ou partie de la mission;
- Mandataire sur tout ou partie de la mission.

NB : dans cette organisation, les consultations en vue de la désignation du ou des mandataires et/ou prestataires doivent être lancées mission par mission (Crèches, Groupe scolaire et Aménagement des espaces publics). Les mandataires et/ou prestataires sélectionnés par la Ville seront différents, sauf à justifier de difficultés fortes d'ordre techniques.

L'organisation, le pilotage et la coordination des études et des chantiers de l'ensemble du projet devront donc être assurés de façon très détaillée.

C/ Il est à noter que si les crèches sont réalisées dans un programme plus important comprenant des logements (ce qui est le cas prévu dans le projet présenté actuellement), les volumes des crèches seront réalisés par le promoteur retenu qui les revendra en VEFA à la Ville (brut de décoffrage, fluides en attente). La Ville devra ensuite sélectionner par appels d'offres d'une part, son maître d'œuvre pour les aménagements intérieurs des crèches et d'autre part, la (les) entreprise(s) qui sera (seront) chargée(s) des aménagements de ces équipements publics.

B- Une maîtrise de l'ensemble des programmes par la Ville avec un aménageur retenu après consultation (concession d'aménagement)



B- Une maîtrise de l'ensemble des programmes par la Ville avec un aménageur retenu après consultation (concession d'aménagement)

A/ La Ville lance une consultation en vue de la désignation d'un aménageur qui réaliserait sous sa maîtrise d'ouvrage les trois types de missions à réaliser nécessaires à la bonne réalisation du projet :

- Crèches;
- Groupe scolaire;
- Aménagement des espaces publics.

B/ L'aménageur sélectionné engage et réalise les différentes missions et programmes définis à la concession d'aménagement en respectant ses propres règles d'appel d'offres (A titre d'exemple, Ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et son décret d'application du 25 mars 2016 pour CITALLIOS).

Ce montage apparaît comme le plus simple d'une part, pour sa mise en œuvre juridique et financière et d'autre part, pour son pilotage et son suivi par la Commune si elle décide de sous-traiter/concéder ce projet.

Il est toutefois à relever que ce montage pourrait être mis en cause car les équipements de superstructure à réaliser par l'aménageur (groupe scolaire et crèches) ne servent que partiellement aux habitants de ce futur quartier.

Un montage opérationnel et une information indiquant clairement la part des équipements mis à la charge des futurs habitants permettrait de lever totalement ces interrogations.

Il est à noter que des opérations ont déjà été montées selon ces modalités et n'ont fait l'objet d'aucun recours (exemple d'un PIR très important réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement concédée).

Il est préconisé de faire analyser ce montage juridique et financier par le Conseil juridique de la Ville en vue de sa validation.

Procédure d'urbanisme opérationnel

L'opération d'ensemble de La Faïencerie ne nécessite pas la mise en œuvre d'une procédure d'urbanisme opérationnel telle que :

- **une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC);**
- **ou telle qu'un lotissement-permis d'aménager.**

Par contre, les programmes à réaliser devront bien évidemment faire l'objet de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable voire de Division primaire le cas échéant.

Par ailleurs, il est précisé qu'il sera nécessaire de faire procéder à la désaffectation et au déclassement des terrains propriété de la Commune de BOURG-LA-REINE qui font partie du Domaine public de la Ville.

2 - III - Aménagement d'ensemble et évaluation environnementale

Avis de l'autorité environnementale

Les programmes d'aménagement et de construction nécessaires à la réalisation du projet de La Faïencerie à réaliser par un ou plusieurs maîtres d'ouvrages sont bien à considérer comme un projet d'ensemble.

Les éléments de ce projet d'ensemble ne correspondent aux seuils définis pour une évaluation environnementale systématique.

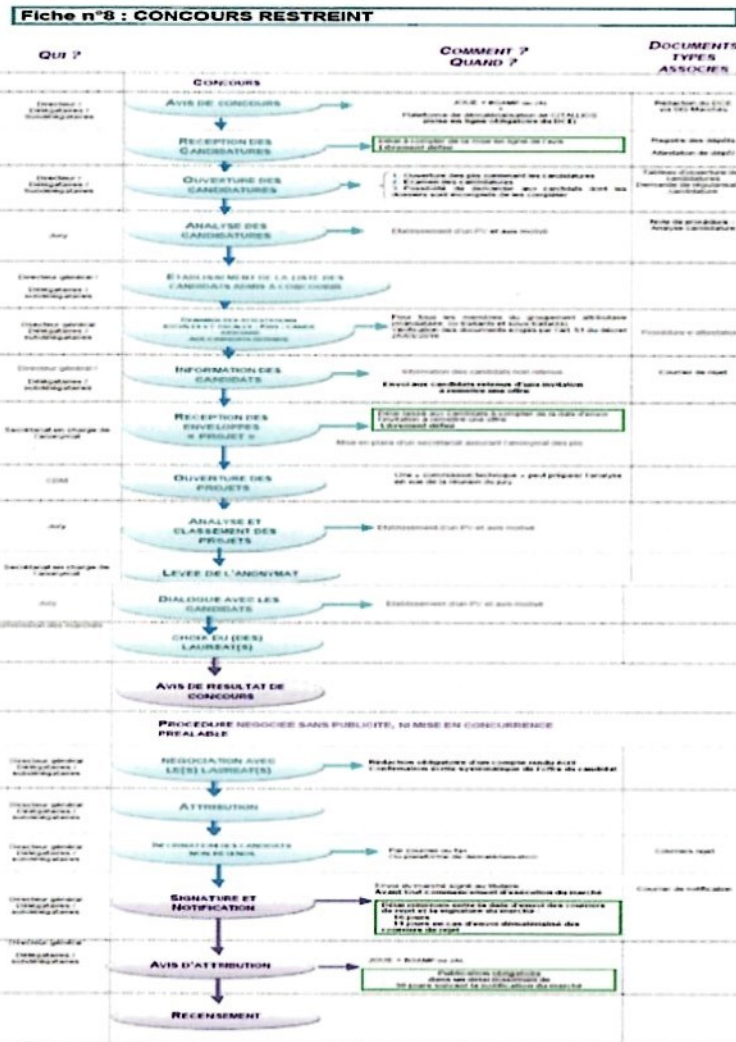
Toutefois, il n'est pas exclu que ce projet soit soumis à une évaluation environnementale « au cas par cas » (contact à prendre avec la DRIEE Ile de France).

Cette question est importante car la DRIEE pourrait conclure à la nécessité de faire établir une étude d'impact dont le délai prévisionnel de réalisation est d'environ un an.

Dialogue speechif. Def: appel d'offre performance Des technique => \$.

2 - IV – Procédures réglementaires pour la réalisation des équipements publics

CONCOURS RESTREINT : Loi MOP ou Ordonnance du 23 juillet 2015



Exemple de calendrier prévisionnel dans le cadre de l'Ordonnance du 23 juillet 2015 jusqu'à la livraison des équipements publics :

- 4 mois : mise au point du dossier de consultation pour la sélection de la maîtrise d'œuvre
- Lancement de l'avis de concours pour les candidatures
- 1 mois : réception des candidatures
- 2 mois : ouverture des candidatures, analyse et établissement de la liste des candidats admis à concourir (4 à 5 équipes à sélectionner)
- Information des candidats non retenus puis envoi aux candidats retenus d'une invitation à remettre une offre
- 4 mois : réalisation des études de projet (échange questions/réponses entre maîtres d'ouvrage et concurrents) - Délai librement défini
- Réception des enveloppes « projet »
- 2 mois de travail préparatoire pour l'ouverture des projets, leur analyse et leur classement
- Jury arrêtant le classement des projets
- Levé de l'anonymat des projets
- 2 mois : dialogue avec les candidats retenus pour faire une offre
- Choix du lauréat et avis de résultat de concours.
- 2 mois : négociation avec le lauréat (confirmation écrite à faire par le lauréat) puis attribution du marché de maîtrise d'œuvre
- 3 mois pour l'élaboration du PC et sa validation (phases ESQ, APS, APD)
- 4 mois pour l'instruction du PC.
(en parallèle, 4 mois pour l'élaboration du DCE pour les travaux de construction)
(+ 3 mois pour la purge du délai de recours contre le PC).
- 3 mois pour la consultation puis le choix de l'entreprise sélectionnée
- 24 mois de travaux (démolition/construction).

Soit un total prévisionnel de 52 mois (4 ans et 3 mois).

2 - IV – Procédures réglementaires pour la réalisation des équipements publics

PROCEDURE DE CONCEPTION-REALISATION - dérogatoire à la Loi MOP

La réalisation d'équipements publics de superstructures tels qu'un groupe scolaire ou une crèche doivent être réalisés dans le cadre de la loi MOP (sélection de la maîtrise d'œuvre puis sélection de l'entreprise, équipement par équipement).

Toutefois, un équipements public de superstructure peut être réalisé dans le cadre d'un marché de conception/réalisation pour des **motifs d'ordre technique** liés à la destination ou à la mise en œuvre technique de l'ouvrage. Les opérations concernées sont celles dont la finalité majeure est une production dont le processus conditionne la conception, la réalisation et la mise en œuvre de l'ouvrage.

Les cas pouvant être développés dans ce cadre sont les suivants :

- Exigences techniques fortes du projet justifiées par un phasage des travaux de démolition et de construction en site occupé (sécurité infaillible à mettre en œuvre pour les chantiers);
- Enjeu majeur de garantir des conditions de travail et d'enseignement acceptables et de limiter au maximum les nuisances (sonores, poussières, ...);
- Exigence de chantier propre (projet réalisé avec des démarche d'EcoQuartier) qui nécessite un pilotage et une coordination globale;
- Maîtrise du coût financier et des délais de réalisation;
- Réalisation du groupe scolaire dans un délai restreint tenant compte des délais de vacances scolaire (argument qui peut être mis en cause : « contraintes à intégrer dans le calendrier prévisionnel de base »).

Exemple de calendrier prévisionnel en conception/réalisation jusqu'à la livraison de l'équipement public concerné :

- 4 mois : mise au point du dossier de consultation;
- 3 mois pour la consultation et le choix des équipes retenues;
- 3 mois pour les études de projet niveau APS;
- 2 mois pour le choix du lauréat;
- 2 mois pour l'élaboration du PC;
- 4 mois pour instruction du PC;
- (en parallèle, 4 mois préparer le démarrage des travaux de démolition et de construction);
- 24 mois de travaux (démolition/construction).

Soit un total prévisionnel de 42 mois (3 ans et 6 mois).

2 - V – Compétences actuelles et futures des collectivités territoriales

Compétences actuelles de l'EPT Vallée Sud Grand Paris

Compétences obligatoires

Au titre de ses compétences obligatoires, Vallée Sud Grand Paris est chargé de la politique de la ville, de l'assainissement et l'eau, de la gestion des déchets ménagers et assimilés, du plan local d'urbanisme intercommunal, de l'aménagement d'intérêt territorial (dont les transports urbains), de l'action sociale d'intérêt territorial, des équipements culturels et sportifs d'intérêt territorial.

Compétences supplémentaires (EPCI des Hauts de Bièvres)

Vallée Sud Grand Paris n'exerce pas de compétences supplémentaires en matière d'aménagement car la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvres n'en exerçait pas de son côté.

Compétences futures

A partir du 1^{er} janvier 2018, l'aménagement sera soit de compétence (définition à intervenir de l'intérêt Métropolitain) :

- EPT (Vallée Sud Grand Paris);
- Métropole.

3/ Calendriers prévisionnels

3 - I / Loi MOP pour chacun des deux équipements publics

Projet urbain et paysager du secteur LA FAÏENCERIE à BOURG-LA-REINE

Calendrier prévisionnel
en cas d'étude d'impact et en cas d'application de la Loi MOP

Juin 2017

TACHES / MISSIONS	2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			2024		
	11	12	13	11	12	13	11	12	13	11	12	13	11	12	13	11	12	13	11	12	13	11	12	13
I - LANCEMENT DU PROJET LA FAÏENCERIE PAR LA VILLE	Avis de la DRIEE (le de France sur l'évaluation environnementale (Etude "Au cas par cas")																							
	En cas d'Etude d'impact demandée par la DRIEE																							
	Dépôt du dossier et phase d'examen par l'Autorité Environnementale																							
	Enquête publique (3 mois)																							
	Arrêté d'autorisation Préfectorale																							
	Concertation obligatoire - Art L.103-2 du code de l'urbanisme																							
	Bilan de la concertation																							
	Le cas échéant, sélection par la Ville, d'un (de) mandataire(s) par équipement ou d'un concessionnaire																							
	Réception et analyse des offres faites dans le cadre de(s) la consultation(s) lancée(s)																							
Désignation du (des) mandataire(s) par équipement public ou du concessionnaire																								
II - MAITRISE DU FONCIER	Décision Ville de faire acheter l'immeuble de la CPAM par l'EPFIF																							
	Portage par l'EPFIF du terrain CPAM																							
	Acquisition par la Ville du terrain CPAM																							
	Délibération pour déclassement et désaffectation des terrains communaux du Domaine Public																							
	Enquête publique pour le déclassement et la désaffectation (15 jours à un mois)																							
	Délibération pour le déclassement des terrains communaux du Domaine Public																							
III - REALISATION DU PROGRAMME DE LOGEMENTS ET DES CRECHES (LOT 3)	Délibération pour la désaffectation des terrains communaux du Domaine Public																							
	Mise au point du dossier de consultation de promoteurs																							
	Sélection de trois à quatre équipes (maître d'œuvre/promoteur)																							
	Etablissement du projet du Lot 3 niveau APS																							
	Choix du projet lauréat																							
	Signature d'un promesse de vente																							
	Etablissement du PC y compris délai de recours																							
	Consultation entreprises et sélection de(s) l'entreprise(s) lauréat(e)s																							
	Choix de la maîtrise d'œuvre des aménagements intérieurs des crèches																							
	Consultation des entreprises pour les aménagements intérieurs des crèches																							
Choix de (des) l'entreprise(s) pour les aménagements intérieurs des crèches																								
Réalisation des travaux du Lot 3 (démolition/construction et aménagements privés)																								
II - REALISATION DU GROUPE ECOLE ET DES AMENAGEMENTS PUBLICS (LOT 1)	Réalisation des travaux du Lot 3 (démolition/construction et aménagements privés)																							
	Mise au point du dossier de consultation																							
	Lancement de la consultation puis de l'analyse des candidatures																							
	Réalisation des études de projet réalisées par les équipes sélectionnées																							
	Choix du ou des lauréats et avis de résultat de concours																							
	Négociation avec le ou les lauréats puis attribution du marché																							
	Etablissement du PC y compris délai de recours																							
Consultation entreprises et sélection de l'entreprise (ou du groupement) attributaire																								
Réalisation des travaux (démolition/construction et aménagements publics)																								
III - REALISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS (LOTS 2 ET 4)	Réalisation des travaux (démolition/construction et aménagements publics)																							
	Mise au point des dossiers de consultation de promoteurs																							
	Sélection de trois à quatre équipes par Lot (maître d'œuvre/promoteur)																							
	Etablissement des projets des Lots 1, 2 et 4 niveau APS																							
	Choix des projets lauréats																							
	Signature des promesses de vents correspondantes																							
	Etablissement des PC y compris délai de recours																							
	Consultation entreprises et sélection de l'entreprise (ou du groupement) lauréat																							
Réalisation des travaux du Lot 2 - CPAM (construction et aménagement privés)																								
Réalisation des travaux du Lot 4 (construction et aménagement privés)																								

Délai réelle

no us p- faire ts les travaux

3/ Calendriers prévisionnels

3 - II / Ordonnance du 23 juillet 2105 pour chacun des deux équipements publics et marché de conception/réalisation pour le groupe scolaire et les aménagements des espaces publics

Projet urbain et paysager du secteur LA FAÏENCERIE à BOURG-LA-REINE

Calendrier prévisionnel

en cas d'étude d'impact et en cas de marché de conception/réalisation

Juin 2017

TACHES / MISSIONS	2017				2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024			
	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14
I - LANCEMENT DU PROJET LA FAÏENCERIE PAR LA VILLE	Avis de la DRIIE Ile de France sur l'évaluation environnementale (Etude "Au cas par cas")																															
	En cas d'étude d'impact demandée par la DRIIE																															
	Dépôt du dossier et phase d'examen par l'Autorité Environnementale																															
	Enquête publique (3 mois)																															
	Arrêté d'autorisation Préfectorale																															
	Concertation obligatoire - Art. L. 103.2 du code de l'urbanisme																															
	Bilan de la concertation																															
II - MAÎTRISE DU FONCIER	Décision Ville de faire acheter l'immeuble de la CPAM par TEPIF																															
	Portage par TEPIF du terrain CPAM																															
	Acquisition par la Ville du terrain CPAM																															
	Délibération pour déclassement et désaffectation des terrains communaux du Domaine Public																															
	Enquête publique pour le déclassement et la césaffectation (15 jours à un mois)																															
	Délibération pour le déclassement des terrains communaux du Domaine Public																															
	Délibération pour la désaffectation des terrains communaux du Domaine Public																															
III - REALISATION DU PROGRAMME DE LOGEMENTS ET DES CRÈCHES (LOT 3)	Mise au point du dossier de consultation de promoteurs																															
	Sélection de trois à quatre équipes (maître d'œuvre/promoteur)																															
	Établissement du projet du Lot 3 niveau APS																															
	Choix du projet lauréat																															
	Signature d'une promesse de vente																															
	Établissement du PC y compris délai de recours																															
	Consultation entreprises et sélection de(s) l'entreprise(s) lauréat(s)																															
	Choix de la maîtrise d'œuvre des aménagements intérieurs des crèches																															
	Consultation des entreprises pour les aménagements intérieurs des crèches																															
	Choix de (des) l'entreprise(s) pour les aménagements intérieurs des crèches																															
Réalisation des travaux du Lot 3 (démolition/construction et aménagements privés)																																
III - REALISATION DU GROUPE SCOLAIRE ET DES AMÉNAGEMENTS PUBLICS (LOT 3)	Mise au point du dossier de consultation																															
	Lancement de la consultation et analyse des candidatures																															
	Réalisation des études de projet réalisées par les équipes sélectionnées																															
	Analyse et négociations avec les équipes sélectionnées																															
	Attribution du marché																															
	Établissement du PC y compris délai de recours																															
	Réalisation des travaux (démolition/construction et aménagements publics)																															
III - REALISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS (LOTS 2 et 4)	Mise au point des dossiers de consultation de promoteurs																															
	Sélection de trois à quatre équipes par lot (maître d'œuvre/promoteur)																															
	Établissement des projets des Lots 3, 2 et 4 niveau APS																															
	Choix des projets lauréats																															
	Signature des promesses de ventes correspondantes																															
	Établissement des PC y compris délai de recours																															
	Consultation entreprises et sélection de l'entreprise (ou du groupement) lauréat																															
	Réalisation des travaux du Lot 2 - CPAM (construction et aménagement privés)																															
Réalisation des travaux du Lot 4 (construction et aménagement privés)																																

4/ Bilans prévisionnels

4 - I / Plan initial 1



Etude urbaine du quartier Faïencerie à BOURG-LA-REINE

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DU PLAN INITIAL 1

Hypothèse 70% Accession - 30% Locatif social
en milliers d'euros HT, valeur juin 2017

DEPENSES	HT	RECETTES	HT
Acquisitions et frais	6 760 k€	Charges foncières	
Terrain CPAM (6.500 k€ / estimation "médiane") + frais d'acquisition (4%)		I - Logements en accession libre	16 427 k€
Travaux de démolition (yc désamainatage) et de mise en état des sols	3 100 k€	7.317 m ² SDP soit environ 113 logements (1.650 €/m ² SDP)	
Bâtiment CPAM y compris honoraires (600 k€)		2.419 m ² SDP (R+2/3) soit environ 37 logements (1.800 €/m ² SDP)	
Bâtiments et terrains Ville y compris honoraires (2.500 k€)		II - Logements locatifs sociaux PLAI et PLUS	2 295 k€
Travaux d'aménagement	4 150 k€	835 m ² SDP soit environ 13 logements PLAI (550 €/m ² SDP)	
Travaux d'aménagement VRD et paysagers y compris honoraires (2.950 k€)		3.338 m ² SDP soit environ 54 logements PLUS (550 €/m ² SDP)	
Organisations de chantier/Classes provisoires/Base vie (provision de 1.200 k€)		III - Activités (commerces, services, ...)	457 k€
Equipements de superstructure	23 900 k€	914 m ² SDP (500 €/m ² SDP)	
Groupe Scol et gymnase : 20 M€ (provision pour 6970 et 1.630 m ² SDP)		Taxes d'aménagement	950 k€
Crèches (60 et 40 berceaux) : 3,6 M€ (provision pour 1.445 m ² SDP)		Sur logements en accession (soit sur 9.736 m ²)	
Places de parking en sous-sol pour le personnel (15 places) : 300 k€		Sur logements sociaux, hors PLAI (soit sur 4.173 m ²)	
Autres frais (opération d'ensemble réalisée en régle par la Ville)	2 500 k€	Sur activités (soit sur 914 m ² SDP)	
dont mandats/AMO, études complémentaires, OPC, SPS, ...		Subventions (estimations à vérifier auprès des organismes concernés)	9 080 k€
(provisions)		Groupe Scolaire (690 Dpt)	
Frais financiers (provision)	300 k€	Gymnase (plafond de 230 k€ Dpt)	
		Crèches (2.200 Dpt + 710 CAF = 2.910 k€)	
		Gestion des eaux pluviales (RIF + Dpt + AESN : estim 250 k€)	
		Région - Subvention EcoQuartier (estim 4.000 k€)	
		MGP: Fond d'Inv Métrop et/ou Pacte Métrop d'Innov : estim 1.000 k€)	
		FEDER : Axes de subventions vérifier avec l'EPT (pour mémoire)	
		ADEME (pour mémoire)	
		Contrat Départemental 2020/2023	
TOTAL DEPENSES	40 710 k€	TOTAL RECETTES	29 209 k€

Taxe d'aménagement et minis (1 millions)

4/ Bilans prévisionnels

4 - II / Plan alternatif 2



Etude urbaine du quartier Faïencerie à BOURG-LA-REINE

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DU PLAN ALTERNATIF 2

Hypothèse 70% Accession - 30% Locatif social
en milliers d'euros HT, valeur juin 2017

DEPENSES	HT	RECETTES	HT
Acquisitions et frais	6 760 k€	Charges foncières	
Terrain CPAM (6.500 k€ / estimation "médiane") + frais d'acquisition (4%)		I - Logements en accession libre	17 050 k€
Travaux de démolition (yc désamainatage) et de mise en état des sols	3 100 k€	6.542 m ² SDP soit environ 101 logements (1.650 €/m ² SDP)	
Bâtiment CPAM y compris honoraires (600 k€)		3.680 m ² SDP soit environ 56 logements (1.700 €/m ² SDP)	
Bâtiments et terrains Ville y compris honoraires (2.500 k€)		II - Logements locatifs sociaux PLAI et PLUS	2 410 k€
Travaux d'aménagement	4 150 k€	876 m ² SDP soit environ 13 logements PLAI (550 €/m ² SDP)	
Travaux d'aménagement VRD et paysagers y compris honoraires (2.950 k€)		3.505 m ² SDP soit environ 54 logements PLUS (550 €/m ² SDP)	
Organisations de chantier/Classes provisoires/Base vie (provision de 1.200 k€)		III - Activités (commerces, services, ...)	518 k€
		1.037 m ² SDP (500 €/m ² SDP)	
Equipements de superstructure	23 900 k€	Taxes d'aménagement	950 k€
Groupe Scol et gymnase : 20 M€ (provision pour 6970 et 1.630 m ² SDP)		Sur logements en accession (soit sur 10.222 m ²)	
Crèches (60 et 40 berceaux) : 3,6 M€ (provision pour 1.445 m ² SDP)		Sur logements sociaux, hors PLAI (soit sur 4.381 m ²)	
Places de parking en sous-sol pour le personnel (15 places) : 300 k€		Sur activités (soit sur 1.037 m ² SDP)	
Autres frais (opération d'ensemble réalisée en régie par la Ville)	2 500 k€	Subventions (estimations à vérifier auprès des organismes concernés)	9 080 k€
dont mandats/AMO, études complémentaires, OPC, SPS, ...		Groupe Scolaire (690 Dpt)	
		Gymnase (plafond de 230 k€ Dpt)	
		Crèches (2.200 Dpt + 710 CAF = 2.910 k€)	
Frais financiers (provision)	300 k€	Gestion des eaux pluviales (RIF + Dpt + AESN : estim 250 k€)	
		Région - subvention EcoQuartier (estim 4.000 k€)	
		MGP: Fond d'Inv't Métrop et/ou Pacte Métrop d'Innov : estim 1.000 k€)	
		FEDER : Axes actuelles de subventions à vérifier avec l'EPT (pour mémoire)	
		ADEME (pour mémoire)	
		Contrat Départemental 2020/2023 (pour mémoire)	
TOTAL DEPENSES	40 710 k€	TOTAL RECETTES	30 008 k€

ANNEXES

I - Opération d'aménagement ?

Pas de définition stricte (plutôt doctrine et jurisprudence)

Une opération d'aménagement doit :

- répondre aux objectifs fixés à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,
- avoir une incidence urbaine,
- concerner une part significative du territoire urbain,
- avoir un périmètre défini,
- présenter un certain degré de complexité,
- comporter la réalisation de travaux et d'équipements publics,
- comprendre une action foncière.

Grands principes : L'existence de l'opération ne dépend pas de la procédure choisie pour la mettre en œuvre. (ZAC, lotissements, permis valant division...).

Art L 300- 1 Code urbanisme

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

I - Opération d'aménagement ?

		PROJET LA FAÏENCERIE
Finalité de l'opération : Art. L.300.1	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser d'un projet urbain, • Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, • Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques • Favoriser le développement des loisirs et du tourisme, • Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, • Lutter contre l'insalubrité, • Permettre le renouvellement urbain, • Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. 	<p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>
Incidence urbaine / périmètre	Opération doit porter sur une portion significative du territoire sinon risque d'être considérée comme une « opération unique et isolée de construction »	Oui (3,20 ha environ)
Complexité		Oui
Action foncière		Oui, modification importante du parcellaire
Equipements Publics		Oui

III - Le Territoire Vallée Sud Grand Paris est un EPT créé le 1^{er} janvier 2016

