



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALLEE DE MONTMORENCY**

---

**19 bis rue de la tourelle – BP 108  
95 170 DEUIL LA BARRE**  
☎ **01.30.10.91.61** 📠 **01.30.10.91.60**

**CONSULTATION POUR LE CHOIX D'UN  
CONCESSIONNAIRE-AMENAGEUR**  
(DECRET N°2006-959 DU 31 JUILLET 2006)

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ SUR LA  
COMMUNE DE GROSLAY (95)**

---

**DOCUMENT PROGRAMME**  
(ARTICLE R 300-6 DU CODE DE L'URBANISME)

---

**Date limite de réception des candidatures :  
le 14 septembre 2007 à 12h00**

**Juin 2007**

## SOMMAIRE

<b>I. Caractéristiques essentielles de l'opération.....</b>	<b>3</b>
A. Contexte général de l'opération et présentation du site .....	3
B. Objectifs de l'opération et principes d'aménagement retenus.....	4
C. Programme global des équipements et des constructions projetés.....	5
D. Cadre réglementaire .....	5
<b>II. Caractéristiques essentielles de la concession et de sa mise en œuvre .....</b>	<b>6</b>
A. Cadre légal et réglementaire .....	6
B. Mission du concessionnaire-aménageur .....	6
C. Principes de financement.....	6
D. Estimatif global de l'opération d'aménagement ou éléments d'estimation.....	7
E. Durée de la concession .....	7
<b>III. Modalités de la consultation.....</b>	<b>7</b>
A. Conditions d'étude du dossier par les candidats .....	8
B. Conditions de dépôt et contenu des candidatures .....	8
C. Terme des discussions – critères d'attribution - choix du concessionnaire-aménageur .....	9
D. Calendrier prévisionnel .....	9

## I. Caractéristiques essentielles de l'opération

### A. Contexte général de l'opération et présentation du site

Les Monts de Sarcelles, territoire de 17 hectares, sont situés à l'est de la commune de Groslay et de la CAVAM, en limite de deux communes : Saint-Brice-sous-Forêt au nord-ouest (Communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France) et Sarcelles à l'est (Communauté d'agglomération Val de France). Le site est bordé au sud par la route départementale 311, qui rejoint, en direction de l'est, Sarcelles et la RD316 (ancienne RN16). A l'ouest, le site est bordé par la RD301 (ancienne RN1) reliant Paris au nord de la France.

Ce site constitue une ancienne terre de culture arboricole (poiriers et pommiers ainsi que de pivoines) aujourd'hui en voie de disparition.

L'aménagement de ce territoire présente une précieuse opportunité pour la CAVAM.

Par délibération du 14 février 2007, le conseil communautaire a approuvé la mise en œuvre de la procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C) pour créer et réaliser un parc d'activités de productions et de services en tenant compte des enseignes commerciales locales.

Le site dispose d'atouts importants et reconnus qui justifient l'attention technique et financière particulière de la part de la Communauté. Parmi les avantages essentiels des Monts de Sarcelles, il convient de noter :

- Le capital foncier potentiellement disponible représentant 70% des capacités communautaires ;
- La position stratégique en entrée de ville et d'agglomération qui permettra de valoriser l'image de la Vallée et du département en contribuant à la reconquête d'un espace urbain jusque là considéré comme résiduel et très fortement dégradé ;
- La desserte par une route départementale importante (ancienne RN1), par la future Avenue du Parisis (anciennement BIP) et par la gare SNCF (10-15 minutes à pied) ;
- La proximité avec deux zones commerciales communautaires (République et Champs Saint Denis).

Certaines entreprises du Val d'Oise et plus particulièrement celles de la CAVAM sont en plein essor et recherchent des terrains pour s'accroître *in situ*.

Au cours de l'année 2005, les services de la communauté ont reçu directement 73 demandes d'implantation (hors Comité d'Expansion Économique du Val d'Oise) dont 40 issues d'entreprises déjà implantées sur la communauté. La qualité des demandes d'implantation et de développement reçues par la CAVAM démontre, pour le moment, une carence importante en offres correspondantes.

Les terrains concernés par ce périmètre sont les suivants :

#### \* **Les vergers et les champs**

Ils représentent la plus grande partie du site, soit environ 13 hectares. Il s'agit de parcelles traditionnelles de faible dimension en lanière. Il ne reste que peu d'exploitations en cours d'activité. Pourcentage approximatif : 73,2%

#### \* **L'habitat**

##### *L'habitat individuel*

Il est peu significatif sur le périmètre (3 unités, environ 0,4 hectares) mais il affecte l'aspect vitrine du site par sa position en bordure de la RD311. Pourcentage approximatif : 2,5%

***Les gens du voyage sédentarisés***

Depuis novembre 2002, six familles sont installées sur le site de manière permanente. Elles sont propriétaires de leur terrain (surface totale de 3 300 m<sup>2</sup>). Leur situation ne peut pas se régulariser sur place compte tenu du PEB. Elle nécessitera un traitement idoine. Pourcentage approximatif : 3,2%

**\* Autres espaces : activités de fourrière/ poste de gaz**

Ces espaces sont occupés par *une station service et deux fourrières automobiles*, dont une occupe la majeure partie de la façade de la RD 301. Pourcentage approximatif : 21,1%.

*Un poste de gaz* est situé le long du chemin des Rosiers, il est accessible plus aisément depuis le parking des ensembles de logements à Sarcelles.

La maîtrise foncière étant la condition *sine qua non* de réussite du projet, la CAVAM a procédé à une démarche d'acquisitions amiables.

Les négociations ont été menées avec des méthodes différentes suivant les interlocuteurs en présence.

Quatre catégories principales d'interlocuteurs ont été définies :

- \* Propriétaires arboricoles (Vergers et champs),
- \* Gens du voyage sédentarisés,
- \* Propriétaires d'habitation individuelle,
- \* Propriétaires d'activité (activités de fourrières).

Aujourd'hui, la CAVAM a acquis ou est en passe d'acquérir 58% de la surface du périmètre de l'opération des Monts de Sarcelles, soit près de 10 hectares sur les 17 hectares :

- 63 % des terrains arboricoles sont acquis ou en cours d'acquisition ;
- L'une des trois habitations individuelles est acquise.

Sur 84 propriétaires présents sur le site, 54 d'entre eux ont cédé ou sont en passe de céder leurs parcelles à la CAVAM.

***B. Objectifs de l'opération et principes d'aménagement retenus***

L'aménagement de la zone devra notamment répondre aux objectifs de développement économique suivants :

- Mettre en valeur l'entrée de ville et d'agglomération par la création d'un parc d'activités de production et de services en tenant compte des enseignes commerciales locales, que devra réaliser l'aménageur retenu au titre d'une concession d'aménagement.
- Accueillir des entreprises en développant le foncier et l'immobilier à vocation économique ;
- Développer le relationnel avec les entreprises et favoriser leur création et leur pérennisation ;
- Favoriser l'emploi local et l'activité dans le tissu urbain.

L'ensemble des objectifs et des données nécessaires aux candidats figure principalement dans les documents suivants :

- documents de la concertation,
- dossier de création approuvé en juin 2007 et notamment l'étude d'impact.

La CAVAM a la volonté d'aménager le site dans une optique de *développement durable* et se fixe comme **grands principes d'aménagement** :

1. **Une gestion optimisée des eaux pluviales** pour faciliter les circulations et le stockage des eaux de ruissellement, valoriser le paysage et garantir la sécurité des usagers.
2. **Une économie de voirie et desserte intérieure** pour allier maîtrise des coûts et environnement.
3. **L'insertion du projet dans le paysage** : pour conserver et respecter l'identité arboricole par le maintien et la réutilisation de plantations existantes.
4. **Un aménagement en grandes parcelles**, corrélé au principe de voirie et de desserte, pour permettre une variété d'usages et de produits (possibilité d'accession à la propriété, de location, accueil de PME/PMI, parcelles « clé en main »,...).
5. **Un front bâti sur les axes principaux** qui constituera la vitrine du site et favorisera l'équilibre économique de l'opération d'aménagement.

### ***C. Programme global des équipements et des constructions projetés***

Ce programme global sera défini dans le traité de concession établi et signé avec le concessionnaire-aménageur retenu, conformément au contenu du dossier de réalisation de la ZAC tel qu'il sera adopté par l'assemblée délibérante de la CAVAM, prévisionnellement en février 2008.

L'aménagement, selon les principes d'économie et de développement durable notamment précisés dans l'étude d'impact, devra permettre l'édification de constructions pour une SHON maximale théorique de 100.000 m<sup>2</sup> prévue par le plan local d'urbanisme de Groslay.

Un éventuel équipement public destiné à accueillir des services communautaires et/ou communaux pourra être envisagé lors de l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC, étant précisé que ledit équipement public puisse être couplé et/ou adapté à un ou plusieurs éventuels équipements communs à la zone (par exemple au service des salariés, ou encore comme station d'une desserte de transport *ad hoc*, etc...).

### ***D. Cadre réglementaire***

\* *Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)*

Approuvé le 26 avril 1994, le SDRIF est actuellement en révision sous la direction de la Région Ile-de-France (depuis juin 2004). Tant que la révision n'est pas achevée, c'est le schéma actuel de 1994 qui reste le document de référence. Il doit être adopté par le Conseil régional au printemps 2008. Il doit faire l'objet d'une approbation par un décret en Conseil d'Etat lui donnant son existence juridique.

**Le SDRIF intègre le site des Monts de Sarcelles dans la trame « Espace partiellement urbanisable ». 40 % de ces espaces doivent être maintenus dans leur usage actuel d'ici 2015.**

La localisation et la délimitation de ces espaces s'apprécient localement, soit à l'échelle du schéma directeur local lorsqu'il existe, soit à l'échelle communale lorsque la cohérence de l'aménagement au regard du SDRIF l'autorise, soit à l'échelle de territoires présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux.

La trame « Espace partiellement urbanisable » recouvre également les terrains situés sur la commune de Saint-Brice-sous-Forêt. Cette dernière souhaite les conserver en espace naturel. Ils représentent une superficie de 8,7 ha, soit 33 % de la superficie cumulée avec les Monts de Sarcelles. Dans le cadre de l'application du SDRIF, la prise en compte de cette vocation sur Saint-Brice-sous-Forêt permettrait d'affecter une grande partie des Monts de Sarcelles à l'urbanisation.

\* *Le Plan local d'urbanisme (PLU)*

Le territoire communal est couvert par un P.L.U. qui a été approuvé le 30 janvier 2006.

Le plan de zonage classe en zone AUc (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) la quasi-totalité des terrains inclus dans le périmètre d'étude excepté les terrains situés au sud-est occupés par de l'habitat et des activités dont une des fourrières : ceux-ci sont classés en UIb (zone urbaine à vocation d'activités).

\* *La Zone d'aménagement concerté (ZAC) et autres*

La zone des Monts de Sarcelles est une zone d'activité économique qui est aménagée selon une procédure de Z.A.C. (articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme).

## **II. Caractéristiques essentielles de la concession et de sa mise en œuvre**

### ***A. Cadre légal et réglementaire***

L'aménageur interviendra dans le cadre d'une concession d'aménagement, conformément aux articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

L'aménageur devra mettre en place, conformément aux articles R.300-12 et suivants du code de l'urbanisme une procédure de nature à assurer la publicité et la mise en concurrence de ses cocontractants.

### ***B. Mission du concessionnaire-aménageur***

Le concessionnaire-aménageur, au sens du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, maître d'ouvrage, sera, notamment, chargé :

- d'acquérir les terrains (la CAVAM rétrocédera par ailleurs son foncier déjà acquis) par procédure d'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation (dossier de demande de déclaration d'utilité publique déposé préventivement en préfecture). Le cas échéant, le droit d'expropriation pourra être délégué à l'aménageur ;
- de réaliser les études et travaux nécessaires à la mise en place des voiries et équipements de toute nature, publics ou non, dans le respect des principes de publicité et transparence ;
- de réaliser les équipements et aménagements nécessaires (voiries, réseaux divers, traitements paysagers) ;
- d'assurer l'ensemble des tâches de coordination, de gestion et de commercialisation indispensables pour mener à bien l'opération.

### ***C. Principes de financement***

Le principe retenu est que la CAVAM ne participe pas financièrement à l'opération, celle-ci devant être équilibrée et l'aménageur rémunéré substantiellement par les résultats de ladite opération. Ce principe, qui pourra être éventuellement adapté au cours des discussions avec les candidats, constitue une caractéristique essentielle de la concession d'aménagement souhaitée, notamment au sens de l'article R 300-6 du Code de l'urbanisme.

Les éventuels coûts d'équipement public ou d'aménagement répondant à d'autres besoins que ceux de la zone feront, le cas échéant, l'objet d'un financement de la CAVAM ou d'autres personnes publiques.

Le traité de concession et le bilan prévisionnel qui seront établis et signés avec le concessionnaire-aménageur retenu préciseront le détail et les conditions d'une éventuelle participation financière publique.

L'aménageur exercera l'ensemble de ses missions en offrant toutes les garanties lui permettant d'assurer la bonne réalisation de l'opération et d'en garantir le parfait achèvement.

#### ***D. Estimatif global de l'opération d'aménagement ou éléments d'estimation***

Les éléments estimatifs en possession de la CAVAM sont les suivants :

- Aménagement : voiries structurantes, les réseaux d'assainissement associés ainsi que l'aménagement des abords des voiries, des infrastructures permettant la gestion des eaux pluviales sur la zone, le traitement paysager des abords, etc... (Le cas échéant, le concessionnaire-aménageur assurera réalisation d'infrastructures en fonction des besoins des entreprises appelées à s'implanter sur la zone.)  
pour un total de HTVA 6 000 000 Euros

Acquisitions foncières 10 000 000 Euros

#### ***E. Durée de la concession***

La durée de la concession sera déterminée au traité, conformément au calendrier prévisionnel de son déroulement.

A titre indicatif, la CAVAM estime prévisionnellement celle-ci à trois années.

Quelque soit sa durée, elle pourra éventuellement être prorogée par voie d'avenant. Elle pourra également faire l'objet d'une résiliation anticipée provoquée soit par le bon achèvement anticipé de l'opération soit par la déchéance de l'aménageur. Elle ne pourra pas faire l'objet d'une cession de la part de l'aménageur.

### **III. Modalités de la consultation**

Cette consultation est organisée dans le cadre des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme et dans le respect des principes de la directive 2004/18/CE du 31 mars 2004, relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

Les entreprises ou groupements y ayant vocation feront dans un premier temps acte de candidature dans le délai et les conditions définis ci-après.

La CAVAM discutera ensuite librement, après avis d'une commission communautaire *ad hoc*, avec un ou plusieurs candidats qui seront retenus en prenant notamment en compte leurs capacités techniques et financières et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée.

C'est parmi ces derniers, qu'au terme des discussions et négociations, sera le cas échéant désigné le concessionnaire-aménageur de la ZAC sur proposition de M. Le Président de la CAVAM.

### ***A. Conditions d'étude du dossier par les candidats***

Les candidats aménageurs qui le souhaitent peuvent poser des questions afin d'obtenir des renseignements complémentaires. Ces questions devront nécessairement être posées par écrit et transmises au plus tard 2 semaines avant la date limite de remise des candidatures à l'adresse suivante :

M. Philippe Rémy

Direction du développement économique

CAVAM

19 bis, rue de la Tourelle - 95170 Deuil-la-Barre

Téléphone : 01 30 10 91 61 - Télécopie : 01 30 10 91 60

E-Mail : [premy@agglo-cavam.fr](mailto:premy@agglo-cavam.fr)

La CAVAM répondra par écrit à ces sollicitations et transmettra ses réponses à tous les candidats ayant demandé le dossier de consultation.

### ***B. Conditions de dépôt et contenu des candidatures***

Les candidats aménageurs remettront leur candidature, rédigée sur papier en langue française **au plus tard le 14 septembre 2007 à 12h00** :

- par voie postale en 1 exemplaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé au siège de la CAVAM

La candidature sera impérativement contenue dans une enveloppe extérieure cachetée portant la mention : « *Candidature pour le choix d'un aménageur - CAVAM- ZAC de Groslay* ».

Les documents suivants seront joints :

**Situation propre des candidats aménageurs, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :** Chaque candidat produira un document indiquant sa forme juridique, le nom des personnes habilitées à l'engager, son numéro d'identification (Siren, registre du commerce, répertoire des métiers) et comportant une déclaration sur l'honneur qu'il est à jour des obligations fiscales et sociales.

**Capacités économiques et financières :** chaque candidat produira :

- Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant les prestations similaires objet de la présente consultation réalisées au cours des trois derniers exercices ;
- Tout élément de nature à faire apparaître sa capacité et sa solidité financière, sa capacité d'endettement, composition de l'actionariat...

**Capacités techniques :** chaque candidat produira :

- *Un dossier présentant les références les plus pertinentes au regard d'opérations d'aménagement similaires* ou de même nature et d'importance au moins équivalente réalisées ou en cours de réalisation dans les cinq dernières années (parmi lesquelles au moins une opération doit être réalisée) : la collectivité concédante pour ces opérations, la nature et les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, la programmation, la SHON construite ou à construire, la complexité des montages juridiques, la nature des prestations personnellement effectuées, le coût global d'aménagement.
- *Une note précisant les dispositions que compte prendre le candidat* et les moyens qu'il propose de mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs fixés par le concédant au regard des différents thèmes

suivants : qualité architecturale et paysagère des aménagements et constructions projetés ; mise en oeuvre des principes de développement durable ; moyens et dispositifs de promotion ; moyens et dispositifs de suivi et de contrôle opérationnel (planification) et financier ainsi que tout élément de nature à permettre d'apprécier la pertinence de la démarche.

- Une note décrivant les moyens humains de l'entreprise (*curriculum-vitæ* du candidat et/ou de ses cadres affectés à l'opération).

Les candidats pourront présenter tous éléments complémentaires de nature à éclairer la CAVAM sur leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée.

Le terme « candidat » couvre aussi chaque membre de tout éventuel groupement.

Les candidats seront tenus informés de leur admission aux discussions avec la CAVAM par écrit selon le calendrier établi ci-après.

### ***C. Terme des discussions – critères d'attribution - choix du concessionnaire-aménageur***

L'article R.300-7 du code de l'urbanisme précise que « *le concédant choisit le concessionnaire [...] après avoir engagé librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant présenté une candidature* ».

Les candidats admis aux discussions se verront remettre le dossier de création de ZAC, comprenant l'étude d'impact. Ils pourront avoir accès à tous documents, études et informations existants qui leur sembleraient utiles.

Au plus tôt un mois après la date limite de remise du présent document, conformément à l'article R.300-6 du code de l'urbanisme, et avant le terme des discussions, les candidats remettront à la CAVAM, les documents suivants qui vaudront proposition de leur part :

- Une note de synthèse et une méthodologique ;
- Un bilan financier prévisionnel et un calendrier indicatifs pour l'ensemble de l'opération ;
- Tout document que le candidat trouverait utile tel que plans du projet ou esquisses.

A l'issue des discussions, la CAVAM se prononcera sur la proposition économiquement la plus avantageuse appréciée au vu des critères suivants :

- Respect des cinq grands principes d'aménagement énoncés ;
- Réalisation des objectifs de l'opération ;
- Bilan financier proposé.

Le Conseil communautaire de la CAVAM, sur proposition de son Président, pourra choisir le concessionnaire-aménageur concomitamment à l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC et autoriser la signature du traité de concession sur ces bases.

### ***D. Calendrier prévisionnel***

- Dépôt des candidatures : **14 septembre 2007 (12h00)**
- Information des candidats admis ou non admis à discuter : **semaine 38**
- Discussions et négociations : **semaine 39 à semaine 49**
- Choix du concessionnaire : **fin janvier 2008.**