

PROTOCOLE DE DEVELOPPEMENT

Projet « Cœur de Ville - République »

PARTIE 1 - PREAMBULE

INTRODUCTION

La ZAC Centre-ville est conçue pour assurer les liaisons urbaines entre les quartiers de la Grande Borne, de Grigny 2 et du Village, en développant de la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle sur les terrains situés au centre de ces trois quartiers

La programmation de la ZAC prévoit 320 000 m² intégrant des activités, des logements, des commerces et des équipements publics.

Pour réaliser la ZAC Centre-ville, la Ville de Grigny a signé avec l'AFTRP une convention d'aménagement le 5 mai 1998, celui-ci a été prolongé par avenant le 3 mai 2013 pour une durée de 3 ans.

C'est une proposition d'aménagement ambitieuse, qui se veut être le lieu commun de tous les Grignois. Le Programme validé s'appuie sur une mixité urbaine assurant les fonctions d'un centre urbain ouvert et accessible à tous : équipements publics, pôles administratifs, commerces, loisirs et habitat. Il vient clore la ZAC dite centre-ville par la réalisation de son cœur

Ce Programme de restructuration urbaine intègre l'arrivée de transports en commun performants modifiant l'accessibilité rompant avec l'isolement de ce territoire :

- **Tzen 4**, TCSP traversant la ZAC Centre-ville et desserviront ainsi la Grande Borne, le centre-ville, la gare RER D et ce tout en reliant le Centre Essonne jusqu'à Corbeil-Essonnes.
- **le Tram Train Massy-Evry** dont une des gares prendra place au droit du franchissement et desservira le « cœur de ville ».

Ce Programme s'inscrit également dans la mise en œuvre de la stratégie locale énergétique s'appuyant sur le déploiement d'un réseau de chaleur urbain intercommunal alimenté par la géothermie profonde.

L'opération cœur de ville, au sein de la ZAC du centre ville, consiste en la conception et en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte cohérent à usage de commerces, de loisirs et de logements

Le projet « cœur de ville » est à envisager comme une opération globale ambitieuse qui vise à produire un « morceau » de ville à vocation multifonctionnelle s'inscrivant sur environ 4,5 hectares.

De par la programmation multifonctionnelle et l'ampleur du projet, l'opération « cœur de ville » se veut être une opération avec une cohérence globale, ayant pour vocation de construire un « vrai Centre-ville », unificateur pour l'ensemble des Grignois.

Il est rappelé que l'opération dite du « cœur de ville » se situe dans la ZAC Centre-ville dont la réalisation est concédée par la Ville à Grand Paris Aménagement par voie de concession.

Le présent Protocole de développement a pour objectif de définir les principes généraux de la collaboration entre les différents Opérateurs permettant, sur la base des études déjà réalisées et éventuellement à compléter, de valider le Projet sans remettre en cause les fondements de mixités urbaines et sociales. Et par conséquent, d'aboutir à la définition des conditions de la cession du Terrain et au dépôt des demandes d'autorisations de PC et de CDAC dans le respect des orientations générales d'aménagement urbain définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grigny (91350) et dans la ZAC Centre-Ville.

CADRE DANS LEQUEL LE PROJET A VOCATION A S'INTEGRER

Politique de l'habitat - En matière de logements, la programmation devra être diversifiée et proposer une pluralité de typologies : logement locatif social, logement locatif intermédiaire, logement en accession sociale, logement en accession libre.

Pour l'ensemble du volet logement du Programme, il est rappelé que l'échelle de la mixité sociale telle qu'attendue sur le territoire de Grigny doit s'analyser à une échelle fine, jusqu'à « la cage d'escalier », et prendre en compte une pluralité de typologies de logements correspondant aux besoins des Grignois.

Pour le logement social, un regard attentif devra être systématiquement porté sur les niveaux de loyers et de charges estimés intégrant l'ensemble des équipements et services aux occupants par type de logement et/ou surface habitable.

Pour le logement en accession sociale et libre, il devra être privilégié massivement les propriétaires occupants et ciblé le bassin d'habitat local. Un regard sera porté sur la maîtrise des prix de sortie afin que ceux-ci soient en adéquation avec la solvabilité des ménages du bassin d'habitat et la situation du marché local de l'immobilier.

Equipements publics - En concertation étroite avec la Ville et l'aménageur, le Opérateurs pourra être amené à étudier la possibilité d'intégrer au programme global les équipements publics souhaités par la Commune (pôle administratif, conservatoire)

Géothermie - Concernant le volet énergétique, la Ville met en place un réseau de chauffage alimenté par la géothermie profonde à l'échelle communale, il est donc demandé que l'ensemble des bâtiments soient raccordés.

Prescriptions et fiche de lot : le projet cœur de ville étant une opération singulière dans la ZAC centre ville, ne dispose pas de fiche de lot. Néanmoins, un travail de définition spécifique devra être mené en lien étroit avec l'aménageur et son urbaniste coordinateur de la ZAC Centre ville.

Insertion par l'activité économique et 1 % artistique : les marchés de travaux commandés au titre de la réalisation de cette opération, par GPA et les maîtres d'ouvrage des constructions, devront comprendre des clauses d'insertion par l'activité économique et devront donc respecter les termes de la charte locale d'insertion pour

les projets de rénovation urbaine à Grigny, ci-jointe, d'une part, et devront comprendre des clauses afin que soit consacré un financement représentant un pour cent du coût de ces travaux à la commande ou à l'acquisition d'une ou plusieurs œuvres d'art, en application des dispositions du décret modifié n° 2002-677 du 29 avril 2002 et à la circulaire du 16 août 2006 relative à l'application de ce décret.

DEFINITIONS

Protocole : désigne le présent Protocole d'Engagement.

Projet : désigne l'opération globale à développer sur les terrains identifiés sur le plan en Annexe.

Terrain : désigne les lots figurant sur le plan ci-joint

Les Opérateurs : désigne les différents Opérateurs identifiés ci-dessous qui apporteront leur expertise dans les domaines suivants

ADIM IDF/GIDEC pour la dimension commerciale et parking mutualisé

MEGARAMA pour la dimension cinéma/loisir

I3F et BATIGERE pour les logements sociaux

GROUPE GAMBETTA pour les logements en accession

COOPIMO pour les logements en accession sociale

PARTIE 2 – ENGAGEMENTS

ARTICLE 1 – OBJECTIFS

L'objectif du présent Protocole est de concrétiser l'engagement des Opérateurs à définir les paramètres techniques, commerciaux, juridiques, calendaires et financiers, afin de répondre à la cohérence globale souhaitée pour la réalisation du Projet Cœur de Ville, tout en permettant à chaque Opérateur de garder une autonomie potentielle de Maitrise d'Ouvrage.

ARTICLE 2- DESIGNATION DES TERRAINS

Il est rappelé que le Projet porte sur les terrains ci-après désignés :

A Grigny (91350) ZAC du centre ville - Un ensemble de terrains devant provenir pour tout ou partie des parcelles suivantes, situées au nord du Rond-point François Mitterrand et à l'est du chemin du Plessis, cadastrées : Sections AN, numéros 193, 184, 105, 186, 189, 108 devant appartenir à l'aménageur, ensuite de l'acquisition à réaliser de l'État, ou du Conseil Général.

Etant indiqué que la délimitation exacte du parcellaire reste à préciser sur un futur plan de vente à établir par l'aménageur.

La totalité des terrains est située en zone UG du PLU de la ville de GRIGNY.

ARTICLE 3- DEFINITION PREVISIONNELLE DU PROGRAMME ET DU PROJET

Les Opérateurs souhaitent, en apportant chacun les compétences qui leur sont propres, contribuer ensemble à la conception du Projet à réaliser sur le Terrain.

Le Projet envisagé par les Opérateurs s'inscrit dans le Programme et en constitue une partie significative.

3-1 Projet à développer

Le Projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte à destination d'immobilier résidentiel, commercial, de loisirs et de services.

Le Projet pourra être réalisé, en une ou plusieurs tranches distinctes en fonction de sa programmation. Il devra être pris en compte dans le phasage, les opérations connexes au Projet, afin que sa mise en œuvre ne bloque pas les autres secteurs du Programme ou des mutations futures sont envisagées, notamment sur le secteur Barbusse (pôle commercial de Grigny 2).

3-2 Projet prévisionnel

Le projet figurant en annexe est prévisionnel. Il constitue la base de discussion entre les Opérateurs, la Ville et l'Aménageur. Ce projet est à parfaire et fera l'objet des études issues de l'application du présent protocole. Une densification du projet notamment en logement pourra être étudiée.

3-3 Planning prévisionnel

- Phase 1 : Signature du présent Protocole de développement.
- Phase 2 : Production par l'Aménageur, en concertation avec la Ville et les Opérateurs, des études complémentaires nécessaires à la finalisation du dossier.
- Phase 3 : Validation d'un projet et du découpage, dans un délai de 6 mois à compter de la signature du présent protocole
- Phase 4 : Signature des promesses de vente avant l'été 2017
- Phase 5 : Lancement des études opérationnelles.

ARTICLE 4- ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur s'engage à :

- Etablir, en concertation avec les Opérateurs, des paramètres de référence pour la réalisation du Projet, et notamment les éléments suivants :
 - ✓ Un plan masse guide faisant apparaître : les ilots cédés et leur programmation, les règles d'implantation et de fonctionnement de chaque programme.
 - ✓ Le planning prévisionnel de développement intégrant les phases 4 et 5 définies à l'article 3-3 ci-dessus.
- Etablir en concertation avec la Commune et les Opérateurs les évolutions éventuelles nécessaires au Projet,
- Organiser une à deux fois par mois un comité de suivi des études définies ci-dessus, auquel participeront les Opérateurs et la Ville, afin qui sera le cadre du travail coopératif menée par les parties au présent protocole, coordonnera leur travail commun, et permettra de veiller au respect de l'unité de l'ensemble du quartier et de son planning de réalisation.

ARTICLE 5- ENGAGEMENTS DES OPERATEURS

Les Opérateurs s'engagent à

- Participer au comité de suivi défini à l'article 4 ci-dessus et à fournir à l'Aménageur et à la Ville toutes informations et expertises utiles à la définition du projet.
- Respecter les termes de la charte locale d'insertion pour les projets de rénovation urbaine à Grigny

ARTICLE 6 - DUREE DU PROTOCOLE DE DEVELOPPEMENT

Le présent Protocole d'Engagement prendra effet à la date de sa signature pour une durée allant jusqu'à la signature des promesses de vente au plus tard le 31 août 2017, sauf prorogation convenue entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs, mentionnés en tête des présentes.

Envoyé en préfecture le 25/10/2016
Reçu en préfecture le 25/10/2016
Affiché le **5/10/2016**
ID : 091-219102860-20161025-DEL_0000074-DE

Fait à,

Le/...../.....

En 8 Exemplaires originaux dont un remis à chaque opérateur au présent Protocole.

ADIM IDF/GIDEC	MEGARAMA	I3F
BATIGERE	GROUPE GAMBETTA	COOPIMMO
Grand Paris Aménagement	Ville de Grigny	

ANNEXE :

Plan grigny Cœur de Ville
Charte Locale d'Insertion Viry-Grigny