

RNA rencontre du
21 novembre 2017

ZAC CHATENAY-MALABRY PARC-CENTRALE

CONSTITUTION D'UNE SEMOP

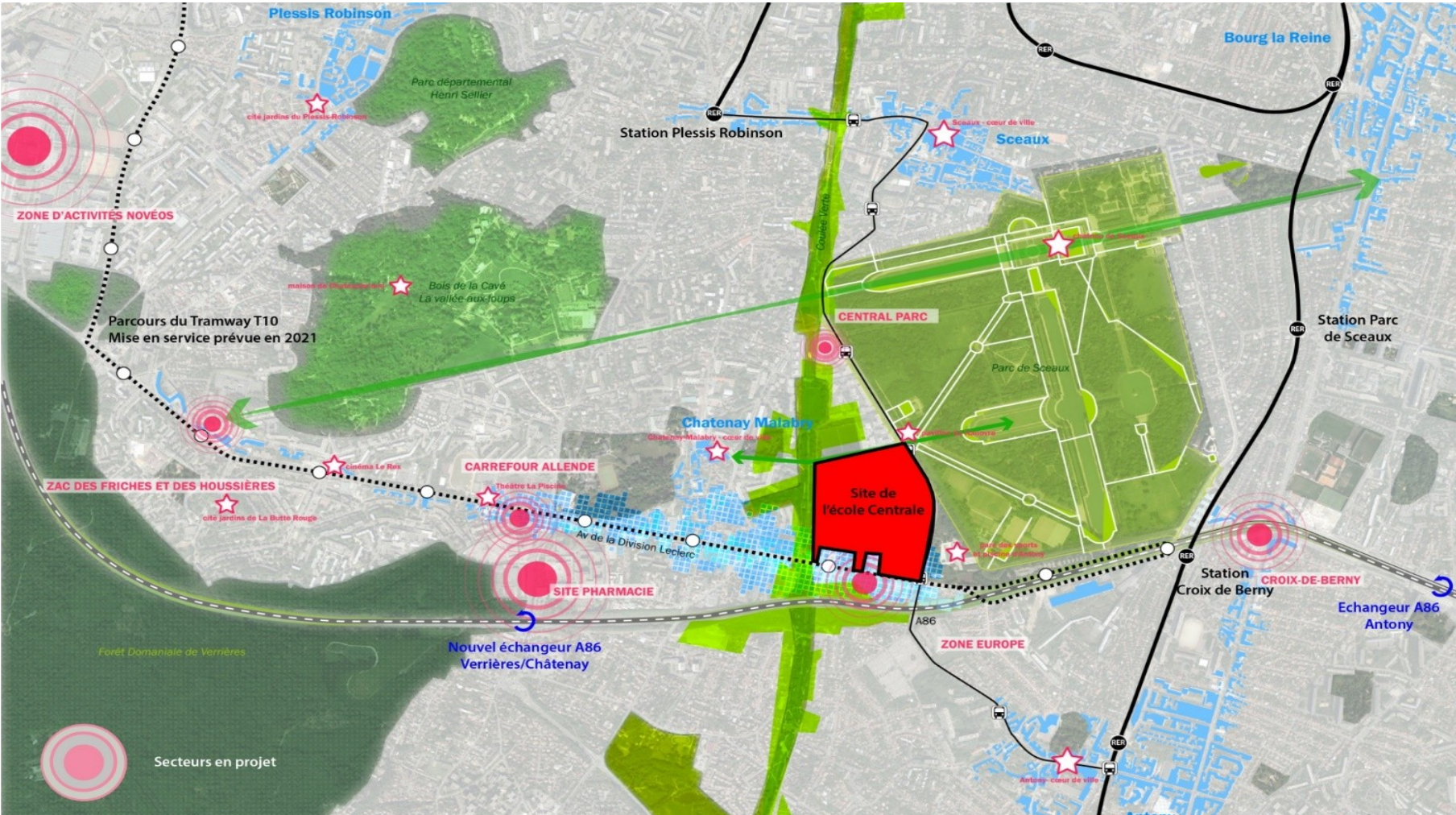
UN NOUVEAU MODE DE GOUVERNANCE / UN NOUVEAU MODE DE PARTENARIAT



 **EIFFAGE**
AMÉNAGEMENT

Opération d'Aménagement de Châtenay-Malabry Parc-Centrale

Première SEMOP d'aménagement de France



Les Chiffres Clefs du projet

Un périmètre de **20** hectares sur l'ancien site de l'École Centrale

- **2 200** logements dont 16% de logements sociaux
- **40 000** m² SDP de bureaux
- **15 000** m² SDP de commerces
- **19 000** m² SDP d'équipements publics



- Un **collège** de 700 élèves (28 classes),
- Un **groupe scolaire** de 22 classes
- Un **gymnase**
- Une **crèche** de 60 berceaux
- **Parking**- environ 600 places publiques
- Des **espaces publics** généreux et végétalisés

D'un site enclavé... à un quartier mixte, animé et ouvert

4 objectifs

- Créer une **identité** pour le lieu
- Construire une **ville parc**
- **Relier** le nouveau quartier à la ville
- **Créer un lieu de vie de quartier et de destination** : bureaux, logements, commerces, services...



Un nouvel écoquartier démonstrateur

De mise en œuvre des innovations EIFFAGE

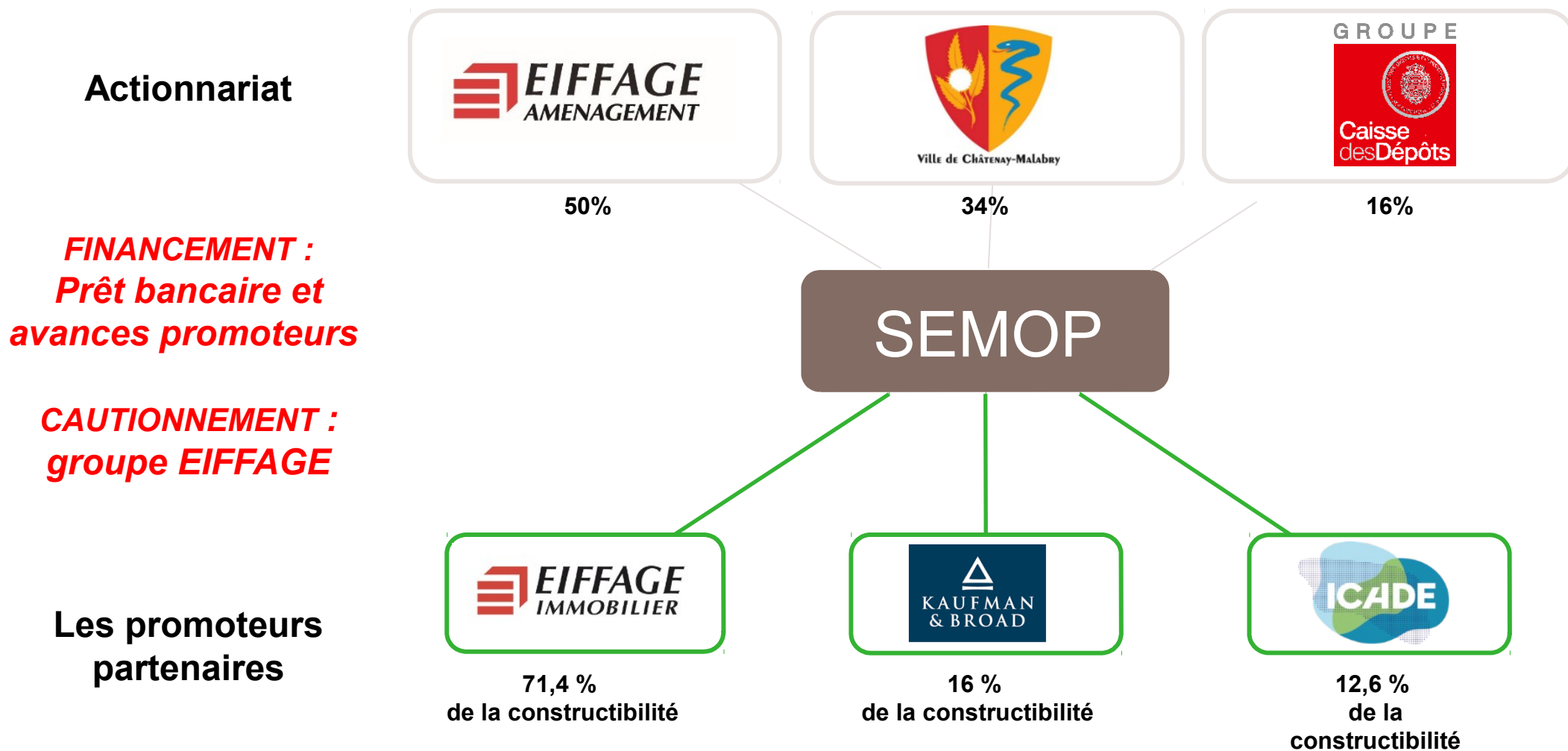


4 champs d'innovation explorés

- **La conception bas carbone :**
réseau de chaleur, ENR locales, construction bois et biosourcée, stationnement partagé, navette autonome
- **L'économie circulaire :**
diagnostic ressources et réemploi des matériaux issus de la déconstruction disponibles sur site
- **L'agriculture urbaine :**
halle maraîchère, développement de filières courtes, production in situ
- **Les nouveaux usages :**
participation citoyenne, vivre ensemble, services numériques



Le montage SEMOP



SEMOP

La gouvernance

(avant l'entrée de la CDC)

P
A
C
T
E

D'

A
C
T
I
O
N
N
A
I
R
E
S

VILLE DE CHATENAY-MALABRY



EIFPAGE AMENAGEMENT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

est → PRESIDENT

8 membres



min. 3 réunions / an

est

désigne

désigne

contrôle



DIRECTOIRE

est →

PRESIDENT

2 membres

désigne →



1 réunion / trimestre

est

SEMOP / EIFPAGE AMENAGEMENT

Convention de gestion signée le 22 février 2017 permettant à Eiffage Aménagement d'assurer la réalisation de l'ensemble des missions d'aménageur au nom et pour le compte de la SEMOP



LE CHOIX DE L'OUTIL SEMOP PAR LA VILLE

LES ATTENTES ...

- 1- Un modèle juridique de partenariat avec le secteur privé adapté à l'aménagement d'un secteur de notre territoire
- 2- Une connaissance en amont des partenaires au projet
- 3- Transparence dans la gouvernance :
 - Pas de limitation du contrôle de la Ville aux seuls choix stratégiques
 - Un bilan d'aménagement prévisionnel conjointement élaboré

... ET LA STRATEGIE

- 1- Une demande de présentation dans les offres de tous les partenaires au projet
- 2- La rédaction de projets de statuts de la SEMOP optant pour un champ large des domaines de validation du Conseil de Surveillance



LA CONSULTATION

CONTENU PROPOSÉ

- 1- Un contrat de concession d'aménagement « classique »
- 2- Des statuts et un pacte des actionnaires de la SEMOP
- 3 - Un cadre de bilan d'aménagement et un cadre de business plan pour la SEMOP

CONTENU ATTENDU – RETOURS DES CANDIDATS

- 1- Des projets d'actes peu retouchés
- 2- Un engagement des partenaires au projet
- 3- Un montage financier rassurant pour la Ville
- 4- Une réponse « classique » sur les autres aspects du projet

**DES NÉGOCIATIONS PAS TRÈS DIFFÉRENTES D'UNE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT « CLASSIQUE »
HORS STATUTS ET PACTES**

Premiers retours d'expérience

- Un **outil en développement** par les collectivités
- Une **structure d'aménagement complémentaire** (régie, SEM, aménageurs privés) mais qui ne fait pas l'économie des outils opérationnels d'aménagement : concessions en ZAC ou permis d'aménager.
- Un **double contrôle** de l'opérateur privé par la collectivité : concession + SEMOP
- Une gestion « lourde » du fait de la gouvernance à deux têtes
- Des **engagements financiers importants** pour l'opérateur économique
- Une obligation de **relations de confiance**