

**APPEL À  
MANIFESTATION  
D'INTERET  
JUN 2022**

**ZAC LEONARD  
DE VINCI (LOT LDV5)**

Bussy-Saint-Georges

Le bon côté du Grand Paris



Programmation d'un équipement  
multi-activités à dominante  
divertissements et loisirs sur un site  
stratégique d'entrée de ville



## En synthèse : le programme de l'opération

- Création d'une destination innovante à vocation mixte orientée divertissements et loisirs qui intègre une dimension « e-sport »
- Création d'un site emblématique valorisant l'identité locale de Bussy-Saint-Georges et le périmètre d'intervention des Epa

### Formes urbaines

- Des lieux ouverts, indoor et outdoor, exemplaires en matière de sobriété foncière et de conception architecturale

### Principaux enjeux de la consultation

- Créer une polarité urbaine valorisant fortement un site stratégique en entrée de ville
- Créer un lieu de loisirs emblématique à l'identité cohérente et différenciante à l'échelle régionale
- Assurer la pérennité et la modularité de la programmation proposée

### Périmètre de l'AMI

- Première tranche de 14 000 m<sup>2</sup> minimum de SDP sur une programmation en 2 ou 3 phases. Chaque tranche devra pouvoir fonctionner de manière autonome. Une programmation en une seule phase est possible. L'opérateur devra être force de proposition

### Charge foncière minimale attendue :

- La cession du bien sera au prix ferme et révisable de 10 millions € HT minimum pour une surface de terrain de 8,1 hectares

### Date de rendu :

- 10 novembre 2022 avant 12 h

Commune de  
BUSSY-SAINT-GEORGES  
ZAC LEONARD DE VINCI

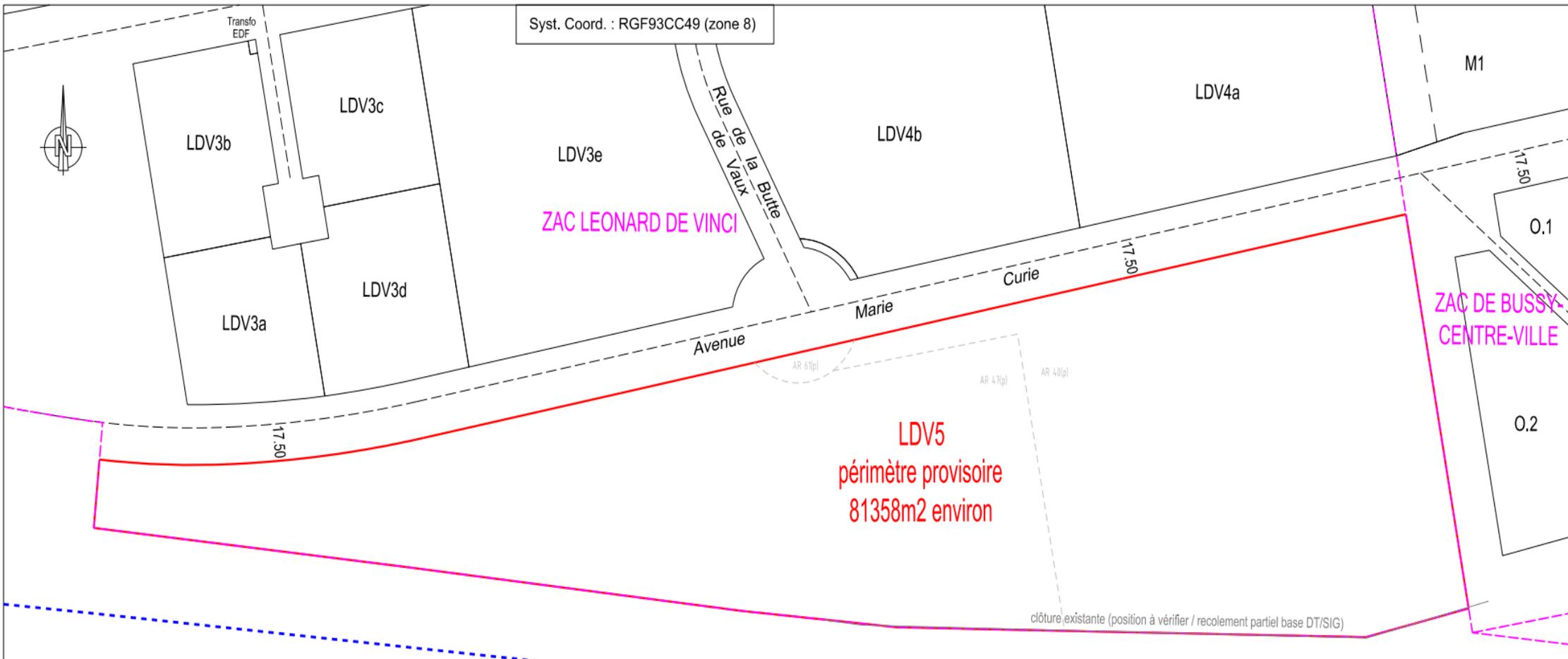
**DELIMITATION PROVISOIRE**

Surface = 81358m2 environ

Syst. Coord. : RGF93CC49 (zone 8)

Date : 27.06.2022

Echelle : 1 / 2000



# Sommaire

1



Présentation du territoire et des Établissements Publics d'Aménagement EpaMarne-EpaFrance

p.4

2



Contexte territorial du projet

p.10

3



Présentation du lot objet de l'appel à manifestation d'intérêt

p.15

4



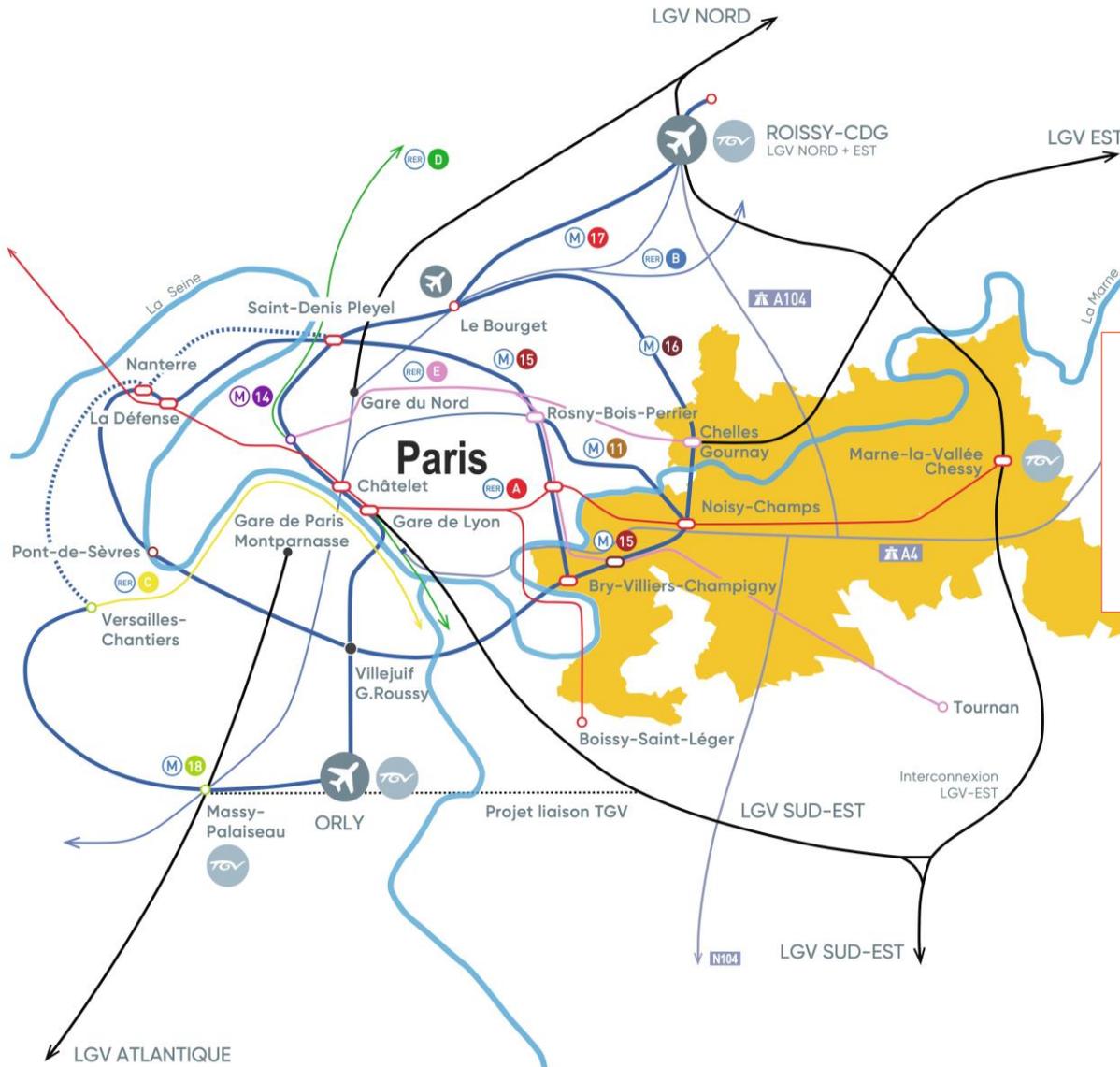
Modalités de la consultation

p.23

1



**Présentation  
du territoire  
et des Établissements Publics  
d'Aménagement  
EpaMarne-EpaFrance**



**44**  
SUR  
COMMUNES ET  
**3**  
DÉPARTEMENTS

Périmètre  
d'intervention  
d'EpaMarne-EpaFrance

**+3,3 %**

d'habitants  
en 5 ans\*

**+4 %**

d'emplois  
en 5 ans

## Présentation du territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance

Le territoire de référence de l'Est parisien en termes de croissance et de développement

- +3,3 % d'habitants entre 2014 et 2019 (contre 2% à l'échelle régionale) et +4 % d'emplois créés entre 2013 et 2018.
- Une population jeune (41 % d'habitants de moins de 30 ans) et dynamique (croissance du nombre de cadres résidents deux fois plus rapide que la moyenne francilienne).

\* Période du 01/01/2014 au 01/01/2019



617 000  
habitants



218 000  
emplois



25 % des emplois  
de R&D français sur  
la ville durable localisés  
sur le cluster Descartes



3 polarités commerciales : les  
Arcades (Noisy-le-Grand), Bay 1 et  
2 (Torcy), Centre commercial du  
Val d'Europe



Destination internationale de loisirs  
avec les Parcs Disney



+ de 200 km  
de pistes  
cyclables



+ de 6 000  
logements  
bois engagés  
depuis 2015



2 millions  
de m<sup>2</sup>  
de bureaux



2 539  
logements  
contractualisés  
en 2021



11 parcs  
d'activités  
PME-PMI en  
développement



100 %  
des logements  
développés  
en BIM



Groupement : Bativagus Immobilier - Velocity Promotion - 3F/Architectes - AAVP - Raphaël Gabrion - ateliers O.S architectes - Paysagiste - Agence de paysage - Alexandre Besson

## Le marché immobilier

**33 500 m<sup>2</sup>**

de surfaces de services, commerces et bureaux commercialisés par EpaMarne en 2021

**2 500**

Logements engagés par EpaMarne en 2021

**143 000 m<sup>2</sup>**

de locaux d'activités disponibles sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance à fin 2021





## EpaMarne-EpaFrance

Développent de nouveaux quartiers et logements, et contribuent à l'accueil d'activités économiques en apportant des réponses concrètes aux défis écologiques et sociaux ainsi qu'aux évolutions des modes de vie des habitants.

Un engagement en faveur de l'innovation  
et de la co-construction de la ville de demain :



Climat



Mobilité



Cohésion sociale  
& territoriale



Santé  
& urbanisme



Ville  
& nature



Innovation

Au  de notre stratégie  
PSO  2024



Livret de marque | PSO | Feuille de route Inno





## Des résultats

Plus de 6 000 logements engagés en bois,  
100 % des logements développés en BIM, des zones d'activités bas-carbone,  
25 % des emplois de la R&D française  
sur la ville durable, des opérations pilotes avec des matériaux innovants en circuit court (terre crue, bois/paille...)

Groupement: Bouygues Immobilier - Agilité Promotion - AF - Architectes: AAVP - Raphaël/Gabriel - Ateliers O+S architectes - Paysagiste: Agence Babylone / Image Alexandre Besson

# 2



## Contexte territorial du projet



## La communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire

Située dans le nord de la Seine-et-Marne à 25 km à l'est de Paris, la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire regroupe 20 communes et 107 949 habitants.

Elle est pour une large part située sur le périmètre historique dit du secteur III de Marne-la Vallée.

Plus de 11 000 chefs d'entreprise ont choisi de s'installer sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire pour sa qualité de vie et sa position géographique. Grands groupes, PME à fort développement international et artisans forment un tissu économique dense et varié.

La stratégie de développement de Marne et Gondoire s'inscrit dans la recherche d'un équilibre entre les différentes composantes de la qualité environnementale et du dynamisme du territoire (espaces naturels, habitat, équipements publics).

## La commune de Bussy-Saint-Georges

### Contexte urbain et accessibilité

Bussy Saint-Georges est situé à 25 kilomètres de Paris, soit environ 20 minutes depuis la Porte de Bercy via l'autoroute A4. Les principaux accès routiers aux différents quartiers de Bussy se font par les RD 35, RD 406 et le boulevard de l'Europe.

La commune de Bussy Saint-Georges bénéficie également d'une bonne desserte en transports en commun : gare du RER A et nombreuses lignes de bus reliant entre eux les différents quartiers de la ville, ainsi que la commune aux territoires alentour (Lagny, Val d'Europe)...

Un réseau de pistes cyclables favorise l'usage du vélo dans la ville.

La ville de Bussy-Saint-Georges est structurée par une trame viaire qui s'appuie sur des suites d'évènements et des points de repère préexistants à son développement : les axes de composition du Génitoy vers les châteaux de Ferrières et de Jossigny, le Bd de Lagny (RD 35, voie de transit nord-sud), le prolongement de l'allée royale du château de Guermantes, la RD 406 qui relie Collégien à l'ouest à Jossigny à l'est.

Les avenues du Général de Gaulle et de l'Europe, toutes deux parallèles à l'autoroute A4 et au tracé du RER A, structurent d'est en ouest un ensemble urbain d'environ 5 kilomètres de développement linéaire sur le plateau de la Brie jusqu'à la plaine agricole de Jossigny.

A l'origine de son développement, Bussy Saint-Georges s'est affichée comme « ville à la campagne ». C'est pourquoi la conception de la ville s'est attachée à intégrer « la nature » dans chaque projet de quartier, et c'est ainsi une véritable trame verte et bleue à l'échelle communale qui accompagne les réalisations urbaines.

Cette trame se met en place progressivement par :

- des plantations d'alignement systématiques le long de l'ensemble du réseau viaire
- la réalisation de grandes promenades reliant pour les piétons et les cyclistes, l'ouest à l'est à travers le Parc Urbain de Bussy Saint-Georges et le nord au sud via la promenade Jacques De Thou. Ces deux itinéraires se croisent sur un repère visuel et historique : la Ferme du Génitoy, située au cœur du quartier du Sycomore



## La commune de Bussy-Saint-Georges

### Démographie

En 2019, la commune de Bussy Saint-Georges compte 26 597 habitants avec une croissance de la population de près de 14% entre 2010 et 2019. Elle est encore en cours d'urbanisation avec la création en 2008 de la ZAC du Sycomore destinée à accueillir 4 500 nouveaux logements et la future ZAC d'activités dite de la Rucherie. A horizon 2030, la ville devrait dénombrer plus de 40 000 habitants.

La commune dispose au 1er janvier 2019 de 2 207 logements sociaux (21,41 % de LLS sur la base de 10 215 résidences principales – source DGFIP).

### Les équipements

#### Petite enfance :

La ville de Bussy-Saint-Georges dispose d'une offre conséquente en matière d'accueil et de garde de la petite enfance :

structures d'accueil collectif pour la petite enfance

- structures d'accueil en Délégation de Service Public
- micro crèches
- point relais d'assistantes maternelles.

#### Equipements scolaires :

La commune est pourvue de 10 écoles maternelles et primaires, réparties dans les différentes ZAC. Le programme de la ZAC du Sycomore prévoit la réalisation de plusieurs nouveaux groupes scolaires, dont un, le GS 10, qui a été récemment livré. Elle dispose également de collèges publics et lycée. Il existe également une offre en équipements scolaires privés sur la commune.

#### Equipements sportifs :

Deux complexes sportifs proposent des équipements couverts et de plein air. Ils sont situés pour l'un, dans la ZAC Centre Ville, pour l'autre dans la ZAC des Cent Arpents. Un troisième complexe sportif a été réalisé et livré dans le cadre de la ZAC du Sycomore. La ville dénombre près de 50 associations sportives.



## La commune de Bussy-Saint-Georges

### Les commerces et les services

L'ensemble de l'offre commerciale de Bussy-Saint-Georges est aujourd'hui concentré dans le quartier du centre ville. Les surfaces alimentaires y sont bien représentées, ainsi que les services divers (banques, pressing, informatique...) et les restaurants.

Le reste de la commune est en revanche dépourvu de commerces. Le programme de la ZAC du Sycomore prévoit l'implantation d'environ 3 500 m<sup>2</sup> de commerces et services de proximité, destinés à répondre aux besoins des habitants de la ZAC du Sycomore et des quartiers alentour, ZAC des Cent Arpents par exemple. La ZAC du Sycomore recevra donc cette nouvelle activité commerciale.



### L'activité économique

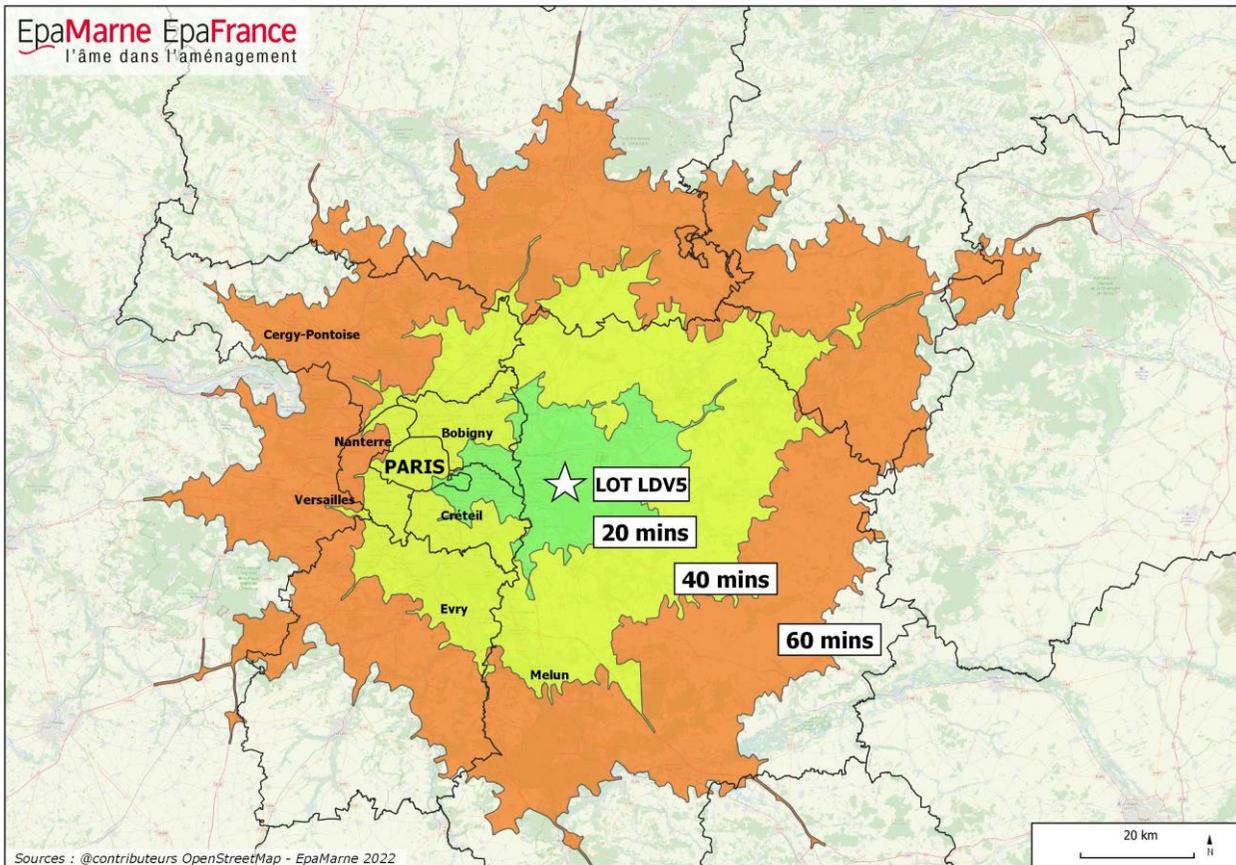
Bussy Saint-Georges accueille deux zones d'activités : Léonard de Vinci sur une surface de 40 hectares (près de 1 700 emplois) et Gustave Eiffel sur 108 hectares (2 500 emplois générés). Une nouvelle zone d'activités de plus de 60 hectares est également en cours de développement : la ZAC de la Rucherie. Elle représente à terme 3000 emplois (environ 50 emplois / Ha cessible).

65% des emplois offerts sur la commune appartiennent au secteur des services, commerces et transports, 21% à celui de l'administration publique, enseignement, santé, etc. et 9% à celui de l'industrie.

L'objectif initial lors de la création de la ville nouvelle de Bussy-Saint-Georges était d'atteindre la répartition 20 000 habitants / 10 000 emplois, soit 1 emploi par actif résident. Selon les chiffres INSEE de 2016, la ville comptait à cette date 9 310 emplois (salarié et non salarié) soit un ratio emploi/actif occupés égal à 0.67. En réalité la commune s'insère dans un bassin d'emploi beaucoup plus vaste, à savoir la zone d'emploi globale de Marne-la-Vallée, avec une polarisation sur les secteurs 3 et 4, et dont le ratio emploi/actif avoisine 1.



## Une commune située au cœur d'un bassin résidentiel de plus de 12 millions d'habitants



Isochrone	Superficie	Population résidentielle	Densité
< 20 mins	741 km <sup>2</sup>	1 570 000	2 120 p/km <sup>2</sup>
De 20 à 40 mins	3 200 km <sup>2</sup>	7 800 000	2 440 p/km <sup>2</sup>
De 40 à 60 mins	6 290 km <sup>2</sup>	1 870 000	300 p/km <sup>2</sup>

- Un bassin de 12,4 millions d'habitants dont le lieu de résidence est situé à moins d'une heure du site.
- Près de 9,5 millions d'habitants résidants à moins de 40 minutes du site.
- Plus de 1,5 millions d'habitants dans un rayon de moins de 20 minutes du site.

## Un marché touristique porté par la proximité des parcs Disneyland et les Villages Nature

Le site du projet bénéficie d'un important potentiel d'attractivité touristique grâce :

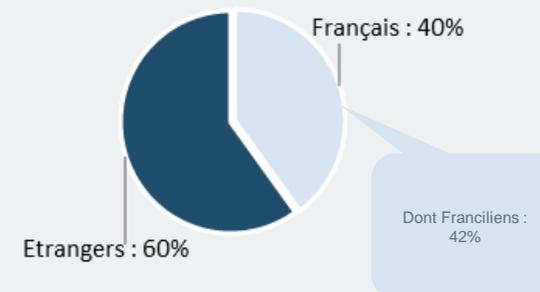
- au pôle touristique du Val d'Europe qui accueille près de 40 millions de visiteurs par an à travers Disneyland Paris, La Vallée Village, Les Villages Nature. Ces trois destinations sont situées à 15 minutes du site. Elles constituent une polarité de développement majeure en Ile-de-France, notamment au regard des 15 millions de visiteurs annuels de Disneyland Paris qui est la première destination touristique d'Europe.
- Le département de Seine-et-Marne dispose également d'un important patrimoine historique et naturel qui est source d'attractivité touristique: les châteaux de Fontainebleau et Vaux-le-Vicomte, la ville médiévale de Provins, ainsi que la forêt domaniale de Fontainebleau et deux zoos.
- Par sa proximité avec le pôle Disneyland, Bussy-Saint-Georges complète l'offre d'hébergement et profite du tourisme d'affaire.

Durée moyenne des séjours à proximité de Disneyland :

- 2,2 nuits : touristes français
- 3,6 nuits : touristes étrangers

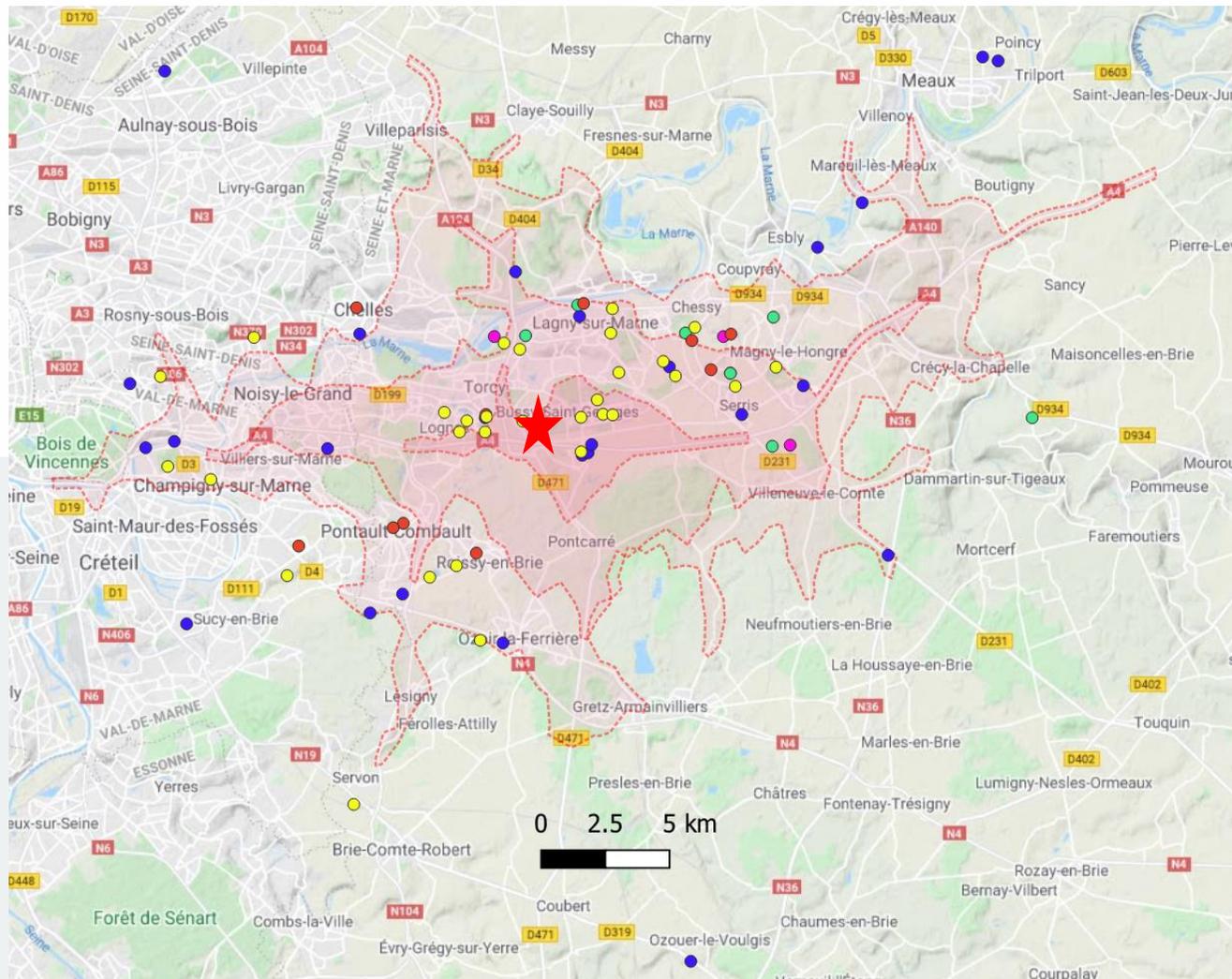
Origine des nuitées touristiques

(source: Seine-et-Marne Attractivité) :



## Un environnement local et régional présentant de nombreuses activités de loisirs

Les pôles de loisirs proches du lot LDV5 situés en Seine-et-Marne, dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis



Isochrones

5 mins

Isochrones

10 mins

Isochrones

15 mins

Thèmes

● Culture - Créatif

● Fun

● Nature - Bien-être

● Pôle multi-activités

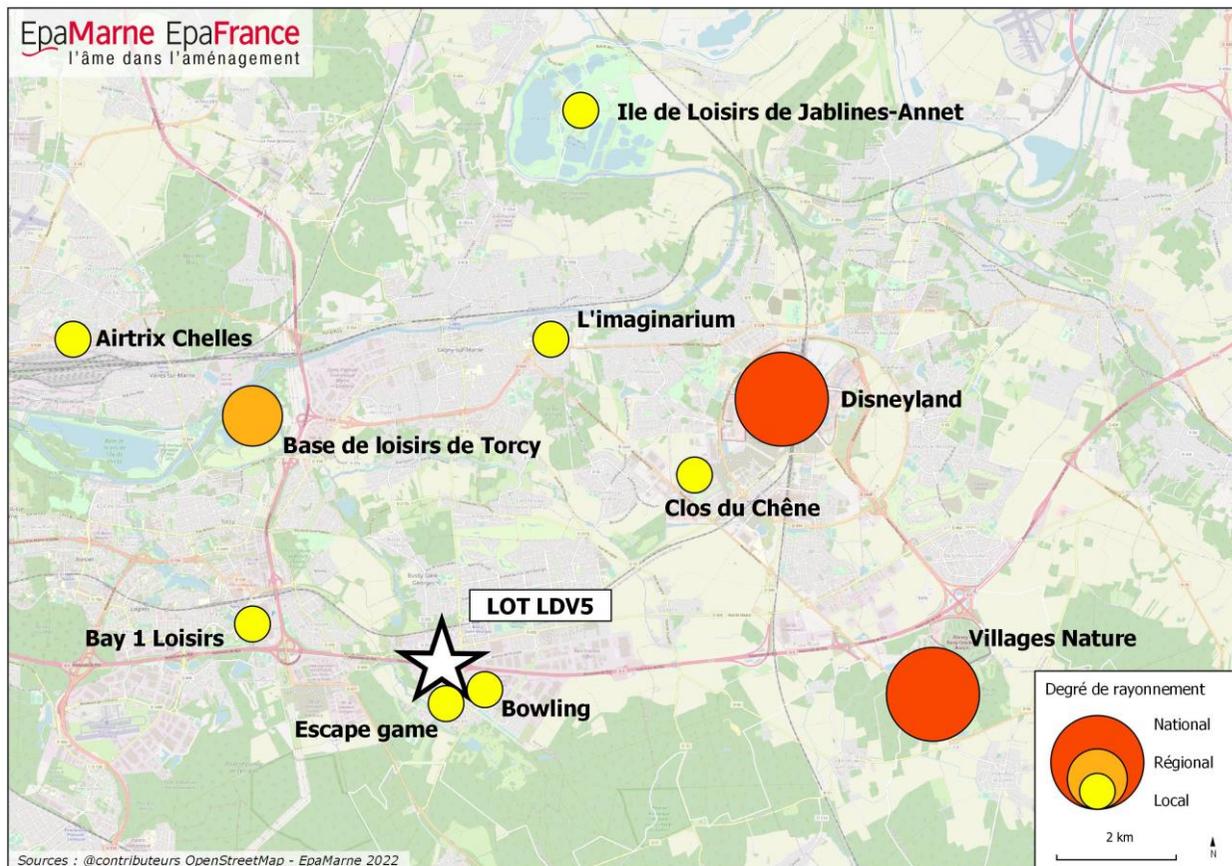
● Sport - Ludosportif - Remise en forme

★ Lot LDV5

## Un environnement local et régional présentant de nombreuses activités de loisirs

### Des pôles de loisirs aux activités variées localisés à proximité du site LDV5

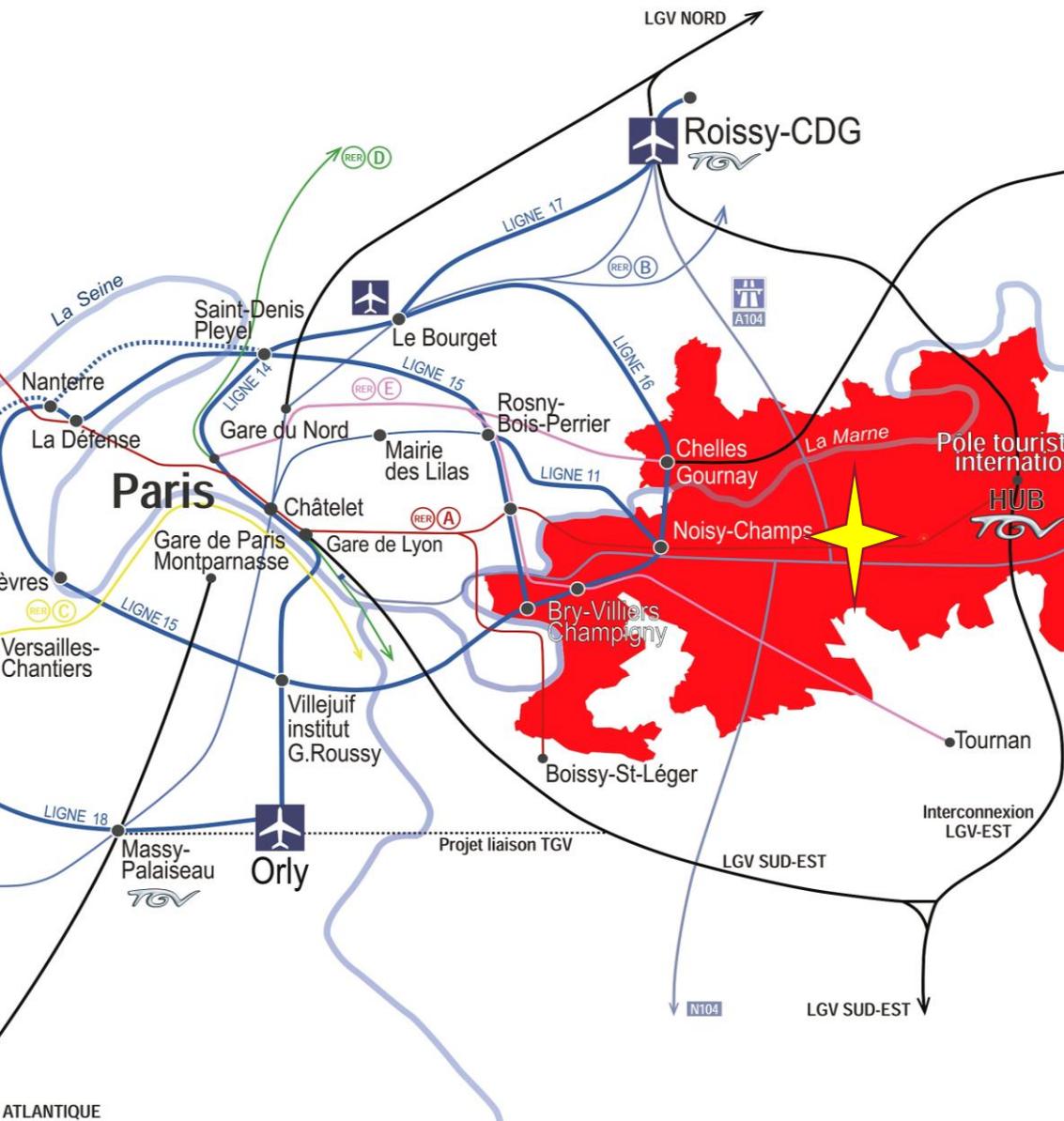
A proximité presque immédiate du lot LDV5, au sud de l'autoroute A4 sur la commune de Ferrières-en-Brie, sont implantées plusieurs activités de loisirs dont un bowling et un escape game.



# 3



## Présentation du lot objet de l'appel à manifestation d'intérêt



## Le lot LDV5

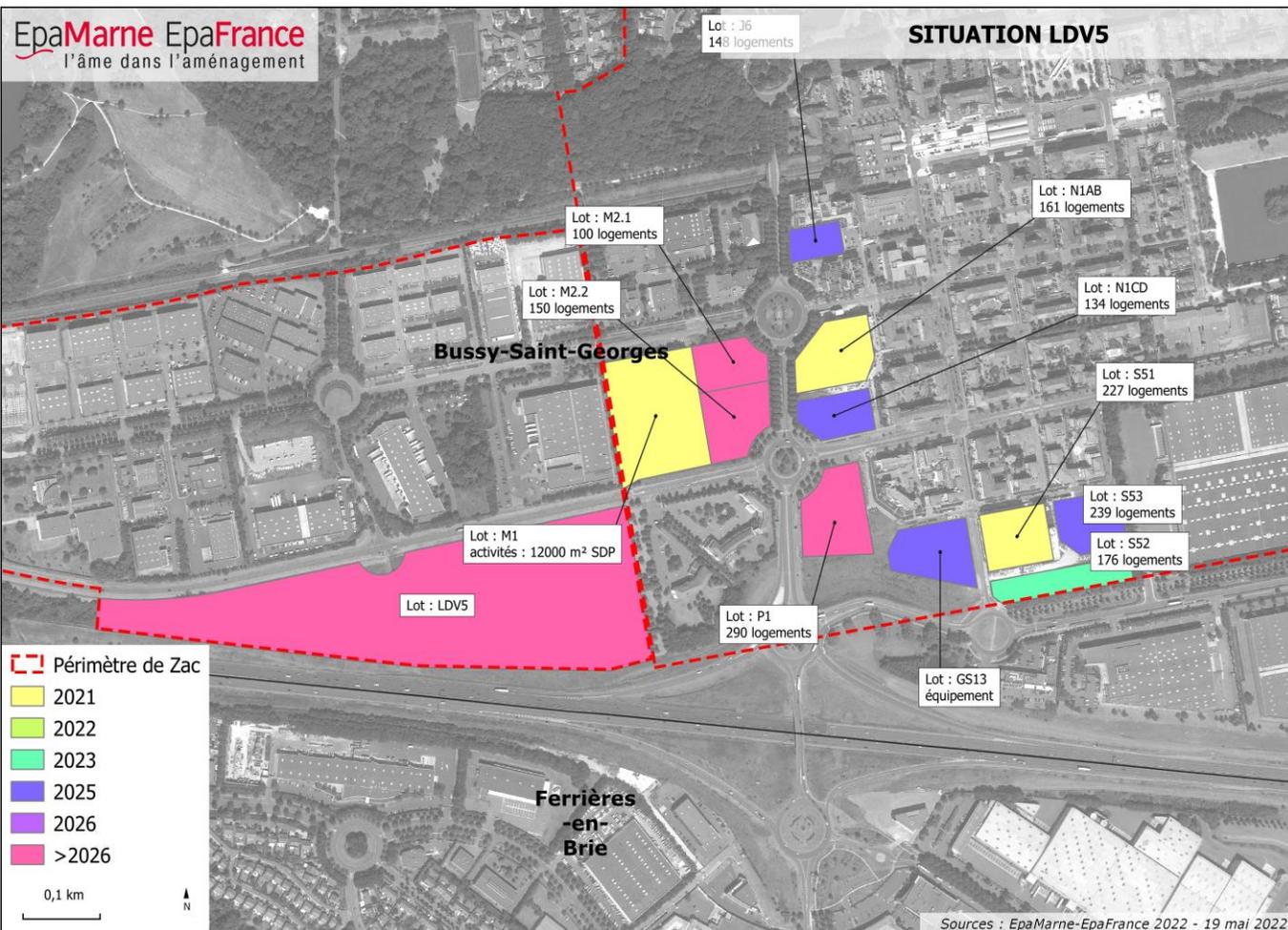
un site d'exception cumulant desserte de grande qualité, visibilité optimale et importante zone d'attractivité. Le lot occupe une place stratégique au sein du périmètre de l'entrée de ville de Bussy-Saint-Georges et constitue la limite d'urbanisation de la ville.

### Localisation et situation

- Localisation en entrée de ville
- Connexion avec Paris par l'autoroute A4 (25 km – 20 minutes)
- Le site se situe en bordure de l'autoroute et bénéficie de 15 secondes de parcours linéaire
- 110-150 000 véhicules par jour passent à proximité du site sur l'A4.

### Accès

- Desserte par le RER A
- Le site se trouve à 10 min à pied (900 m) de la gare
- 4 lignes de bus passent à proximité du site (22, 26, 44, 46)



## Le Lot LDV5 : un site à fort potentiel avec une très bonne visibilité depuis l'A4

Taille du lot : 32 000 m<sup>2</sup> de SDP sur un lot de 8,1 hectares

Le lot LDV5 occupe près d'un tiers de la ZAC Léonard de Vinci et fait partie du secteur « Entrée de ville », qui s'étend sur 3 ZAC :

- **Leonard de Vinci** qui comprend actuellement des activités industrielles et des entrepôts est susceptible de muter en zone résidentielle sur le long.
- **Centre ville**, principalement résidentielle avec une part de commerces importante en pied d'immeuble, ainsi que des bureaux
- **Gustave Eiffel** qui comprend une zone d'activités économiques.
- La **surface utile de SDP** du lot LDV5 est de 32 000 m<sup>2</sup> (sur une emprise totale de 8,1 ha) et vise à intégrer des activités de loisirs, commerces et restauration.
- Fort développement résidentiel dans les zones alentours (1 000 logements à livrer sur 5 ans)

## Programmation attendue (1/2)

La programmation est libre (cf. page 2)

Elle doit tenir compte des attendus précisés ci-contre

Elle doit être intégrée et connectée au projet d'entrée de ville de la ville de Bussy-Saint-Georges

Elle doit reposer sur un concept différenciant et innovant qui valorise la localisation stratégique du site

Elle sera jugée sur sa pérennité, ses possibilités de modularité, sur son potentiel de réversibilité, ainsi que sur son modèle économique

### Création d'un lieu emblématique multi-activités pleinement intégré à l'entrée de ville

- Ce lot stratégique contribuera à l'attractivité du territoire en combinant deux aspects :
  - lieu de vie pour les habitants du territoire
  - lieu de destination à rayonnement régional.
- Le site sera une destination consacrée au développement d'une programmation mixte orientée loisirs, sports, spectacles, restauration. Cette dernière devra se différencier de ce qui existe actuellement au sein du bassin de vie.
- Les activités de loisirs et culturelles déjà présentes à proximité de Bussy-Saint-Georges devront être prises en considération afin d'éviter la concurrence entre ces activités.
- Identifier une ou plusieurs « locomotives » ou concepts « innovants » pour rendre le pôle loisir distinctif.
- En matière de forme urbaine, développer un signal/ totem du site qui constituera une porte d'entrée de la ville de Bussy-Saint-Georges.
- Assurer la qualité du programme architectural (cœur de site, espaces événementiels indoor/outdoor, ...) : éviter le traditionnel retail-parc loisir en imaginant un espace propice à la rencontre des usagers.
- Assurer un haut niveau de qualité paysagère sur l'ensemble du site et veiller à l'utilisation de matériaux bas carbone dans les constructions.
- L'équipement créé sera à vocation intergénérationnelle et répondra aux goûts et besoins de multiples publics : populations locales, touristes, touristes d'affaires ...
- La programmation intégrera un thème central qui permettra de donner une forte identité thématique au site. Ce dernier pourrait prendre la forme d'une « cité » dédiée à cette thématique. Une composante avec des activités liées au numérique et en particulier à l'*e-sport* constituera l'un des « fils rouge » des activités proposées sur le site.
- Un travail sur l'ambiance du site et la mixité des usages sera effectué : certaines activités de la programmation seront gratuites pour les usagers du site (une part d'espaces et activités libres d'accès, dont des airs de jeux).
- Intégrer à la programmation une composante « animation » du site (faire vivre le site).

## Programmation attendue (2/2)

La programmation est libre (cf. page 2)

Elle doit tenir compte des attendus précisés ci-contre

Elle doit être intégrée et connectée au projet d'entrée de ville de la ville de Bussy-Saint-Georges

Elle doit reposer sur un concept différenciant et innovant qui valorise la localisation stratégique du site

Elle sera jugée sur sa pérennité, ses possibilités de modularité, sur son potentiel de réversibilité, ainsi que sur son modèle économique

### Développer des activités complémentaires aux activités centrales du site

- La programmation devra générer une masse critique suffisante d'activités.
- Une part limitée de la programmation pourra être consacrée au développement de commerces thématiques et ateliers artisanaux (métiers d'arts ou métiers de bouches) qui serviront l'attractivité du site.
- Possibilité d'implantation d'une formation technique spécialisée, en relation avec les activités développées sur le site.
- Possibilité d'intégrer des hébergements touristiques (résidence gérée/hôtel). Les logements pérennes sont proscrits.

### Phasage en 2 ou 3 temps de la programmation

- Le lot de 8,1 hectares fera l'objet d'un développement en une, deux ou trois phases : en cas de programmation en plusieurs phases, la première tranche sera d'au moins 14 000 m<sup>2</sup> de SDP à développer d'ici fin 2025 + deuxième tranche (et troisième tranche le cas échéant) à développer à horizon 2030. Ces différentes phases de développement seront assurées par un acteur foncier unique.
- La gestion et le développement cohérent et pérenne du site constituent des enjeux centraux de la programmation (y compris entre les différentes phases). Le montage juridique et financier lié à la gestion du site devra être assuré par un investisseur unique sur le temps long : la gouvernance et l'exploitation seront intégrées au-delà de la promotion (développer une politique d'animation et d'évènement, mise en marché, règlement intérieur, ...).

## Les ambitions du lot LDV 5

Depuis plusieurs années, EpaMarne a inscrit l'ensemble de ses opérations d'aménagement dans une logique de développement durable, en ayant une exigence forte en matière de qualité environnementale.

Dans cette logique, le promoteur devra respecter les directives définissant les prescriptions générales et particulières.

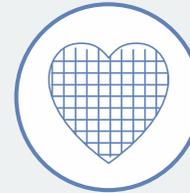
EpaMarne attire l'attention sur le fait qu'il s'agit d'exigences minimales que le promoteur a l'initiative de dépasser en vue de réaliser une opération exemplaire sur le territoire.

La performance environnementale globale du projet sera prise en compte dans le choix final du lauréat : eau, matériaux, acoustique, chantier...



### Défis climat et nature

- Limiter l'artificialisation des sols et permettre une densification dans le temps
- Créer un site exemplaire en matière de transition écologique qui anticipe sur les futures évolutions de la RE 2020
- Mettre en œuvre des matériaux bas carbone dans les constructions
- Favoriser une composition urbaine intégrant une dimension paysagère importante



### Défis cohésion et santé

- Proposer une programmation pérenne adaptée aux besoins locaux des différents types d'usages (lieu à vocation intergénérationnelle)
- Intégrer la présence d'activités sportives sur le site (exemples : mur d'escalade au sein du « totem », terrains de paddle sur un toit, ...). Le thème « sport et numérique » peut constituer un axe de développement.



### Défi innovation

- Proposer un montage pérenne permettant d'inscrire le projet dans le temps long
- Développer une gestion « intégrée » du site qui permette de maintenir sa cohérence sur le temps long
- Combiner qualité et réversibilité du bâti

## Les prescriptions environnementales / architecturales / urbaines

Au Regard du format et de l'objet de la consultation, EpaMarne a fait le choix de limiter les prescriptions émises. Il sera cependant attendu des candidats un fort niveau d'ambition environnementale, architecturale et urbaine, adaptées au projet. La capacité des candidats à être force de proposition constituera également un axe d'attention majeur de la part d'EpaMarne.

### Un site à l'identité urbaine et architecturale ambitieuse et innovante

- La programmation sera constituée de plusieurs bâtiments organisés autour d'espace(s) extérieur(s) d'activités et de déambulation. L'approche intégralement « monolithique » du bâti est à exclure.
- Un signal architectural devra être intégré afin d'affirmer l'identité forte du site et d'être visible depuis l'autoroute A4.
- Des espaces extérieurs de qualité engendreront une véritable pérennité et pourront constituer des lieux d'urbanité, notamment pour le(s) restaurant(s).
- Une attention forte sera portée au traitement paysager avec un positionnement en « cité-jardin » qui correspond à l'image de la ville.
- Favoriser les accès en mode doux depuis le centre ville

### Un site exemplaire sur le plan environnemental et de la sobriété foncière

- L'équipement sera exemplaire sur le plan environnemental.
- Limiter l'artificialisation de sols.
- Intégrer les enjeux de RE 2020 qui seront prochainement applicables aux autres constructions que les logements.
- Favoriser la mise en œuvre de matériaux bas carbone dans les construction.
- Le stationnement bénéficiera d'un parking silo qui contribuera à la sobriété foncière du programme
- La gestion de la proximité de l'autoroute A4, notamment d'un point de vu acoustique, sera traitée.

## Labels et certifications attendus sur ce lot

L'acquéreur s'engage à obtenir les labels et certifications suivantes

- Si la nouvelle RE 2020 est déjà applicable pour les programmes de logements et de bureaux, elle sera applicable prochainement pour les hôtels, commerces, ou encore gymnases. La prise en compte des spécificités dues au futur projet à ériger pour LDV5 y sera très probablement soumis, cette dimension est d'ores et déjà à appréhender.
- L'opérateur proposera une ambition de construction avec des matériaux biosourcés dont le bois.
- Une réflexion sur la décarbonation sera engagée dans le cadre plus général du développement de chaque phase.
- La programmation intégrera la certification CERTIVEA NF HQE.

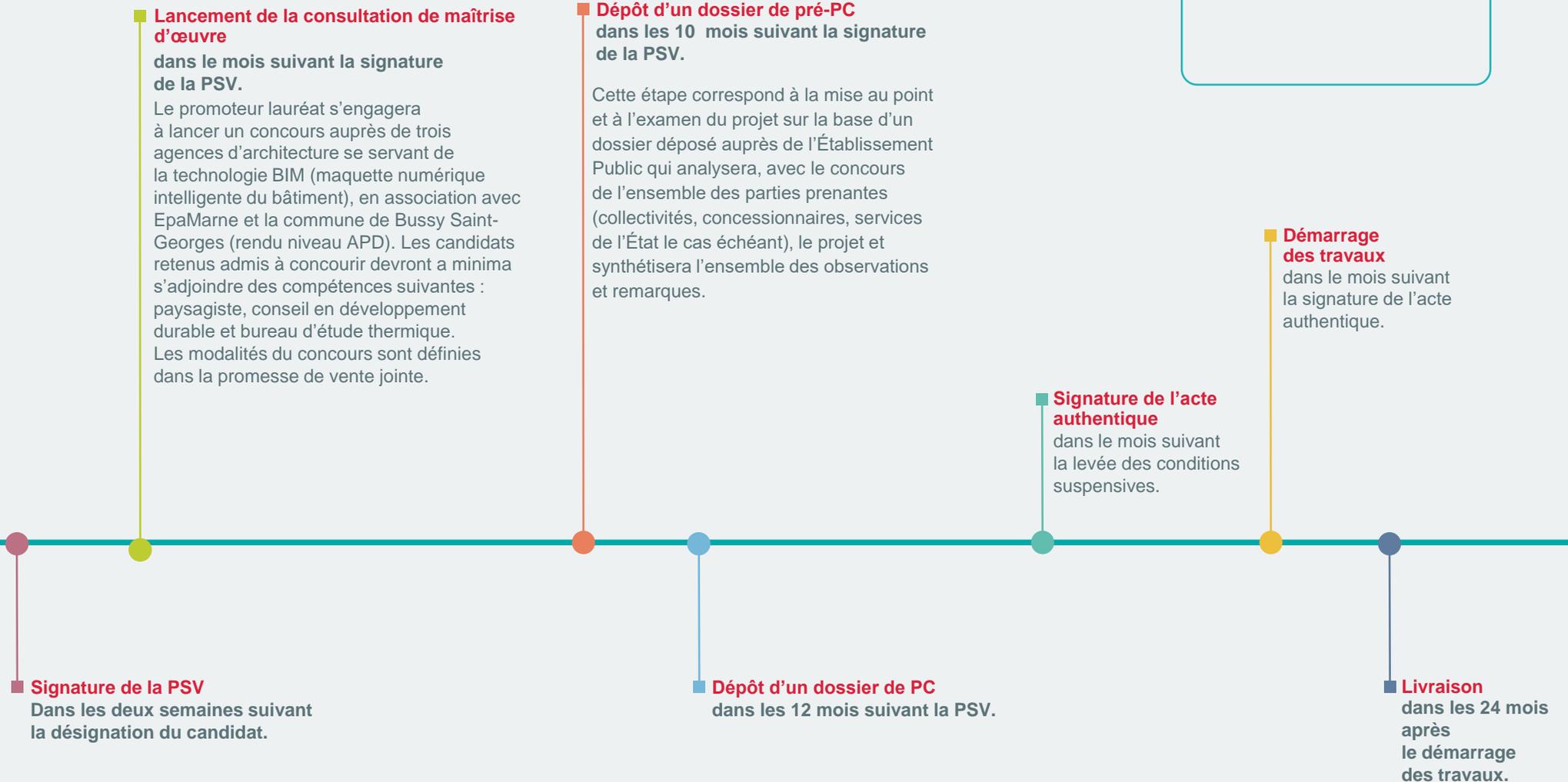
Il s'agit d'exigences minimales que le candidat a l'initiative de dépasser et de compléter afin de proposer une opération exemplaire, conformément aux ambitions de l'Établissement Public.

Les propositions devront être explicitées et réalistes.

Au  de notre stratégie  
PSO //, 2024



## Le calendrier de réalisation



## Prix

### Charge foncière minimale

- La cession du bien sera au prix ferme et révisable de 10 millions € HT minimum pour une surface de terrain de 8,1 hectares auquel est rattachée une surface de plancher minimum de 32 000m<sup>2</sup>.
- En cas de réalisation de surface destinée à de l'hébergement type hôtelier, le prix de vente sera compris dans une fourchette de 450 à 500 euros HT le m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas d'une réalisation en plusieurs tranches, la programmation comportera au minimum une première tranche ferme de 14 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le prix de cession de la première tranche sera proratisé au regard de la surface de terrain nécessaire à la réalisation de 14 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les tranches suivantes devront permettre d'atteindre une sdp totale de 32 000 m<sup>2</sup> minimum. Le prix de cession vente de cette/ces tranches sera proratisé au regard de la surface de plancher nécessaire à sa réalisation.

L'offre sera exprimée en euros hors taxes, globalement et par mètre carré de terrain.

Au prix de vente hors taxes du terrain s'ajoutera la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la cession

### Échéancier de paiement

**10 % du prix de vente hors taxes à la signature de la promesse de vente par l'acquéreur.**

Le solde, auquel s'ajoutera la totalité de la TVA, à verser au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

### Taxes à titre prévisionnel et d'information

Il est précisé que l'opération se situant dans une ZAC, elle est, dans le cadre de la réglementation actuelle, exonérée du champ d'application de la taxe d'aménagement pour la part communale ou intercommunale. Les parts régionale et départementale s'appliquent.

## Conditions financières

### Dépôt de garantie

Afin de garantir la qualité et la bonne tenue des chantiers, le maître d'ouvrage sera redevable du paiement d'un dépôt de garantie de 100 000 € HT (en cas de phasage de la programmation par tranche, chaque tranche fera l'objet d'un dépôt de garantie de 100 000 € HT).

Le dépôt de garantie, au titre de provisions pour pénalités de chantier, sera effectué au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

 **N.B. :** se référer à l'article A.8 du projet de PSV annexée au présent règlement de consultation

# 4



## Modalités de la consultation

## Les modalités de réponse



- Les réponses devront parvenir à EpaMarne, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par remise manuelle contre décharge au siège d'EpaMarne (8 avenue André-Marie Ampère 77420 Champs-sur-Marne) au plus tard le **jeudi 10 novembre 2022 à 12h, à l'attention de M. MAUGE**, Directeur du développement.
- Pour être recevable, la lettre de réponse à la consultation, envoyée en RAR ou remise contre décharge, devra porter la mention "Consultation ZAC de Léonard de Vinci – lot LDV5 – M. MAUGE, Directeur du développement" et comprendre impérativement les pièces énoncées au sein de la partie 4 du présent règlement de consultation.
- La consultation se fait en un seul tour. EpaMarne se réserve toutefois le droit de déclarer la consultation infructueuse ou n'ayant pas abouti ou de procéder à un deuxième tour.
- L'ensemble des questions durant la durée de la consultation doivent être adressées avant le 26 août 2022 uniquement par mail à : [developpement@epa-marnelavallee.fr](mailto:developpement@epa-marnelavallee.fr)

## Analyse et critères de sélection

Le lauréat retenu sera sélectionné à partir de l'appréciation de l'équilibre proposé entre les critères, sans ordre hiérarchique, définis ci-contre.

Les dossiers seront instruits et analysés par EpaMarne et présentés à la ville de Bussy-Saint-Georges.

EpaMarne notifiera le résultat de la consultation à chaque opérateur, au plus tard dans les quinze jours suivant sa décision. EpaMarne se réserve le droit de déclarer la consultation infructueuse ou n'ayant pas abouti.

- Le respect des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales
  - Le respect des principes directeurs de la programmation et l'engagement à la réalisation du programme projeté.
  - La présentation d'un phasage de la programmation en une, deux ou trois phases à horizon 2025 et 2030 en détaillant de manière précise l'ensemble des phases.
  - Le respect d'une gestion globale et pérenne du site dans le temps (précisant le détail de l'opérateur et du mode de gestion proposé)
- Les innovations mises en œuvre dans le programme
  - Les références de l'opérateur candidat.
  - La situation juridique et financière de la société.
  - L'équipe proposée, les compétences mobilisées, et les modalités d'intervention et mobilisation tout au long du projet.
- L'équilibre du bilan d'opération et l'adéquation entre la charge foncière proposée, les coûts techniques du projet et le prix de sortie moyen.
  - La qualité de la note d'intention présentant l'appréhension du site et de la programmation par le candidat, les innovations proposées, la justification des coûts techniques provisionnés, les intentions urbaines et architecturales, le modèle économique.
- La description du mode constructif et des matériaux utilisés
  - Le cas échéant, le dépassement des exigences énoncées dans le présent règlement de consultation

## Composition du dossier d'offre

L'intégralité du dossier d'offre doit être remise en trois exemplaires papiers et deux exemplaire numérique sur clef USB sous peine d'irrecevabilité de l'offre.



Le dossier d'offre devra être composé a minima de :

- Une note d'intention présentant la programmation et son ambition (dont la composition est décrite page suivante).
- un courrier signé spécifiant l'engagement du candidat sur l'ensemble des charges et obligations issues du présent règlement de consultation, ainsi que l'acceptation ferme des termes de la promesse de vente ainsi que de ses annexes.
- La trame bilan et un business plan complétés au format Excel.
- La fiche Engagements environnementaux et mode constructif dûment complétée et signée, valant engagement ferme.
- Les courriers d'intention, engageant les partenaires du projet.

## La note d'intention

La note d'intention devra préciser et comporter a minima les éléments suivants :

### Présentation du projet proposé par le candidat

- Compréhension du contexte dans lequel s'inscrit le site (prise en compte de l'existant)
- Présentation du projet et de ses composantes stratégiques
- Les objectifs commerciaux et économiques du programme
- un chiffrage précis de l'investissement et un business plan
- La description des activités développées sur le site (complémentarité ,organisation, type d'enseignes ...)
- Les moyens mis en œuvre pour le respect des performances énergétiques et les engagements environnementaux.
- Un descriptif du procédé de construction

### Programmation envisagée

- Formes urbaines proposées
- Ventilation de la SDP et de la SHAB
- Niveau de loyer par type d'activités des surfaces mis en place par l'investisseur unique
- Description du traitement urbain et paysager du programme.
- Description de la gestion des eaux pluviales qui devra mentionner les options techniques, et les calculs amenant aux besoins de rétentions

### Equilibre du bilan d'opération

- Une offre de charge foncière détaillée par m<sup>2</sup> SDP telle que décrite dans le présent règlement.
- La présentation de l'étude de marché réalisée, justifiant le positionnement du programme sur le marché
- L'explication des coûts techniques renseignés par le candidat en corrélation avec la notice explicative de la trame bilan
- Détail de la gestion « intégrée », pérenne et globale du site

### Références du candidat

- Présentation de la société et de ses activités principales (une page maximum)
- Situation juridique et financière de la société
- Principales références (opérations en cours d'étude ou livrées récemment), y compris sur des opérations similaires à la présente opération

## La note d'intention suite...

### Compétences mobilisées

- La présentation des compétences mobilisées dans le cadre du projet.
- Le périmètre d'intervention des BET, AMO, etc. (compétences, mobilisation/intervention selon le stade d'avancement du projet...) devra être précisé pour chacune des structures mobilisées sur le projet

### Les agences d'architectes

- Une liste de 5 agences accompagnée de leurs références (incluant des projets similaires).
- Il est à noter que la liste des agences d'architectes ne revêt aucun caractère contractuel, EpaMarne se réserve la possibilité de l'amender ou la compléter en fonction de la collectivité et en accord avec le candidat.

## Éléments remis dans le cadre de la consultation

18

- Dossier de présentation de l'AMI « programmation d'un équipement multi-activités à dominante divertissements et loisirs sur un site stratégique d'entrée de ville » - juin 2022
- Projet de « promesse synallagmatique de vente Lot LDV5 ZAC LEONARD DE VINCI » - juin 2022
- Lot LDV5 : Etude de programmation économique mixte à dominante loisirs/divertissements/commerces : scénarios de programmation- *VOLTERE* - mai 2021
- Le plan de délimitation du lot,
- PLU de la ville de Bussy-Saint-Georges : <https://www.bussysaintgeorges.fr/demarches/urbanisme/plan-local-durbanisme/>
- ZAC Léonard de Vinci : étude géotechnique – juin 2006
- Etude de circulation et de stationnement Ville de Bussy-Saint-Georges – juillet 2021
- Arrêté préfectoral sous le n° 2021/DDT/SEPR/119 en date du 30 juin 2021
- arrêté préfectoral n°2021 /54/DCSE /BPE/IC en date du 22 octobre 2021
- Rapport géorisque
- Etude Géo Cahier des Charges des Prescriptions Générales applicables au territoire de Marne-la-Vallée
- Le Cahier des Charges type établi en application des articles L 411-1 à L. 411-6 et R. 411-1 à R. 411-3 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- Guide pratique du géoréférencement
- Cahier des charges de cession de terrain type
- Charte de qualité environnementale de la ZAC Léonard de Vinci,
- Charte BIM-CIM (modélisation des données des bâtiments)
- Levée des contraintes archéologiques sur la ZAC Léonard de Vinci
- Projet stratégique et opérationnel 2024 d'EpaMarne-EpaFrance – 2019



**N.B.** : l'ensemble des documents relatifs à la présentation du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance et à la présentation des Établissements Publics et de leur stratégie est consultable en ligne.

## Note concernant la conformité au RGPD

L'Établissement Public déclare qu'il effectue des traitements de données personnelles conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil en date du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

L'Établissement Public déclare que le traitement de données personnelles est destiné à la gestion de la relation avec les prospects candidats à la consultation lancée. Ce traitement de données personnelles est fondé sur le consentement.

Les informations recueillies pour cette consultation peuvent être réutilisées à des fins de prospection commerciale pour le compte de l'Établissement Public et exclusivement par l'Établissement Public.

L'Établissement Public s'engage ainsi à ne pas effectuer de transfert de données à caractère personnel vers des tiers ou organisation nationale ou internationale.

Les données seront conservées pendant une durée de 10 ans à compter de leur collecte.

La personne dont les données personnelles sont collectées a le droit :

- de demander au responsable du traitement l'accès aux données à caractère personnel, la rectification ou l'effacement de celles-ci, ou une limitation du traitement relatif à la personne concernée ;
- de s'opposer au traitement ;
- de s'opposer à la portabilité de ses données ;
- d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle ;
- de retirer son consentement à tout moment, sans porter atteinte à la licéité du traitement fondé sur

le consentement effectué avant le retrait de celui-ci, ce droit existant exclusivement lorsque le traitement est fondé sur l'article 6, paragraphe 1, point a), ou sur l'article 9, paragraphe 2, point a) du RGPD, c'est-à-dire sur le consentement de la personne concernée au traitement de ses données à caractère personnel pour une ou plusieurs finalités spécifiques.

Le responsable du traitement des données est le directeur général des Établissements Publics EpaMarne-EpaFrance.

Le contact du représentant du responsable du traitement est DPO :  
dpo@epa-marnelavallee.fr