

Cahier des charges particulières (CCP)	BRUYERES-le-CHÂTEL (91) ZAC de la Croix de l’Orme Commercialisation de 37 lots à bâtir
	Maître d’ouvrage : GRAND PARIS AMENAGEMENT Avril 2026

1.	Objet du marché – Dispositions générales	3
2.	Présentation de la ZAC et contexte	3
2.1	– Situation et description du projet.....	3
3.	Présentation des lots à bâtir sur le site de la Croix de l’Orme.....	4
4.	Contenu de la mission de commercialisation.....	5
5.	Remise des offres	Erreur ! Signet non défini.

1. Objet du marché – Dispositions générales

1.1 Objet du marché

La mission porte sur la commercialisation de 37 terrains à bâtir sur la ZAC de la Croix de l'Orme à Bruyères-le-Châtel (91).

1.2 Les intervenants sur l'opération

Grand Paris Aménagement : aménageur de la ZAC (traité de concession datant du 6 décembre 2011).

Chef de projet : Sébastien COURTHEOUX – sebastien.courtheoux@grandparisamenagement.fr

Atelier LD : architecte coordonnateur de la ZAC

Le Sommer Environnement : AMO DD de la ZAC

2. Présentation de la ZAC et contexte

2.1 – Situation et description du projet

La ZAC de la Croix de l'Orme occupe une emprise de 16 ha dans la partie sud-ouest du centre-bourg de Bruyères-le-Châtel, à proximité immédiate des équipements et commerces.



La Commune de Bruyères-le-Châtel est située dans un secteur de transition entre la couronne urbaine de Paris et les régions agricoles de la Beauce. Elle doit faire face à plusieurs difficultés structurelles :

- un vieillissement de sa population,
- un manque de diversité d'habitat en termes de typologie,
- une carence en logements sociaux au regard de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain),
- une vétusté de ses équipements publics.

Ainsi, pour répondre qualitativement aux besoins urbains, économiques, sociaux et environnementaux, la Communauté de d'agglomération Cœur d'Essonne, compétente en matière

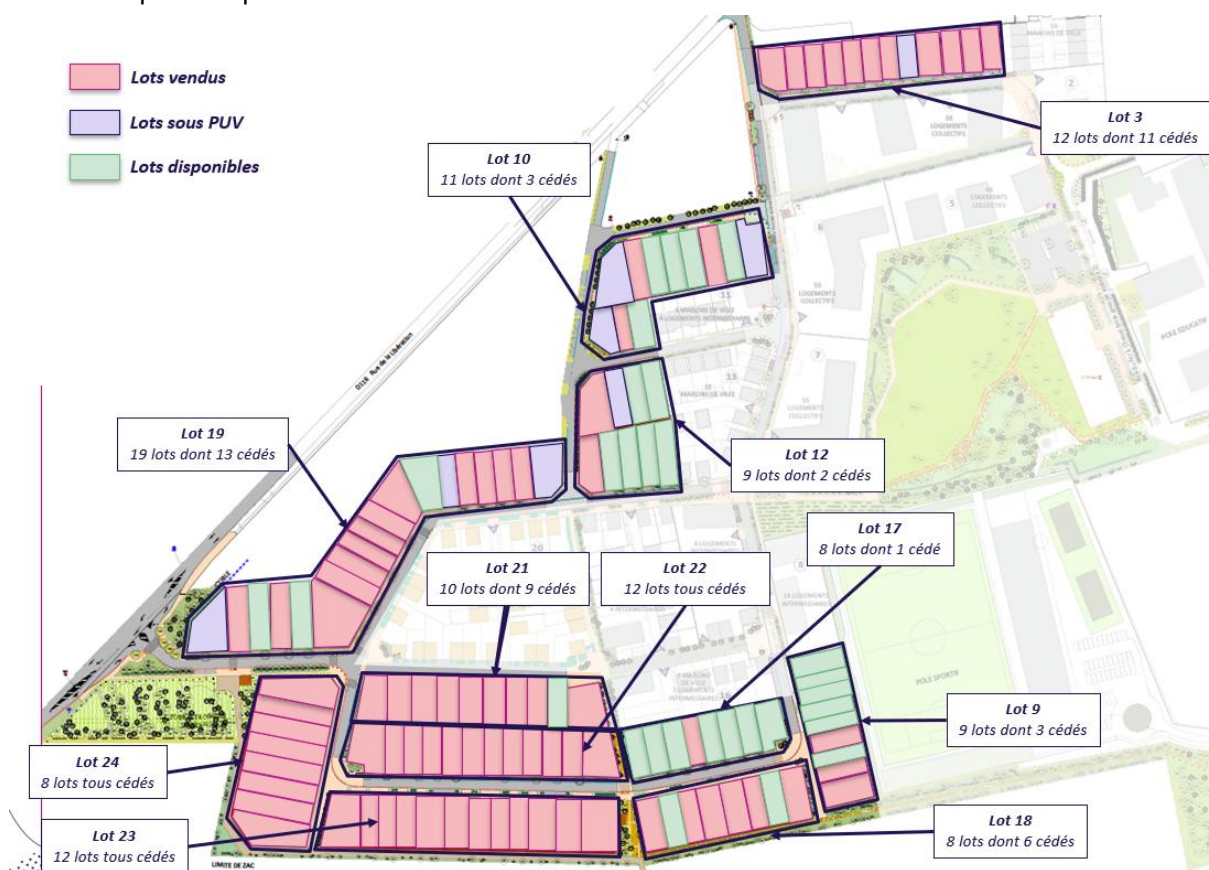
d'aménagement sur la Commune de Bruyères le Châtel, a créé la ZAC de la Croix de l'Orme sur 16 ha, en 2009, avec le projet d'y aménager un quartier mixte (logement et équipements) d'environ 500 logements.

En avril 2026, la ZAC est sur sa phase de finalisation. La totalité des lots de logements collectifs et des équipements publics ont été livrés ; les espaces publics et espaces verts ont été remis en gestion.

Les lots à bâtir représentent la majeure partie du reste à faire. Sur l'ensemble de l'opération, 118 lots à bâtir ont été viabilisés, dont 81 déjà vendus.

3. Présentation des lots à bâtir sur le site de la Croix de l'Orme

La mission porte sur la commercialisation de 37 terrains à bâtir, dont 8 sous PUV, sur la ZAC de la Croix de l'Orme à Bruyères-le-Châtel (91) répartis sur 5 lots : les lots 3, 9, 10, 12, 17, 18, 19 et 21. L'état de chaque terrain est repéré sur le plan ci-dessous. Les terrains faisant l'objet du présent mandat sont tous ceux qui n'ont pas été cédés.



Viabilisation des lots :

L'Aménageur a réalisé pour chacun des lots :

- Les voies d'accès, les finitions aux abords des lots (trottoirs, bordures, espaces verts, mobilier) conformément aux dispositions prévues dans le Cahier des Charges de cession des terrains (CCCT joint) ;
- Les clôtures sur l'espace public en treillis soudé gris anthracite RAL7016 doublé d'une haie plantée sur la partie privative ;

- Les coffrets techniques implantés en limite de lot, permettant les branchements sur les réseaux eau potable, assainissement collectif, électricité, le gaz, télécom.
A noter que les acquéreurs ont la seule charge de faire les demandes d'abonnement gaz, électricité, télécom et eau potable directement auprès des concessionnaires avant le démarrage de leur chantier.

A date, l'ensemble des lots est viabilisé.

Conformément aux objectifs de qualité environnementale définis pour l'ensemble de la ZAC, Grand Paris Aménagement recherche des constructeurs de maisons individuelles proposant des maisons à l'architecture contemporaine, présentant un bon niveau de performance thermique et de qualité environnementale.

Les prix des terrains s'établissent à **105 K€ HT** en moyenne (hors frais de commercialisation). La grille de prix de chaque lot sera proposée par le prestataire retenu dans le cadre de la présente mission.

4. Contenu de la mission de commercialisation

La mission comprend :

- L'établissement de la grille de prix pour chacun des 37 terrains à bâtir, dont 8 sous d'ores et déjà sous PUV.
 - Délai d'exécution porté à 6 semaines à compter de la notification du marché.
- L'accompagnement de Grand Paris Aménagement dans la recherche de constructeurs sélectionnés sur leur capacité à construire des maisons respectant les documents contractuels de la ZAC (cahier des charges de cession des terrains, CPAUPE, fiche de lot) et dans le respect de la grille de prix terrains + maison qui sera arrêtée.
- La recherche d'acquéreurs et le suivi des candidats acquéreurs jusqu'à la signature de l'acte de vente. La mission comprend les échanges avec les constructeurs afin de s'assurer que les projets travaillés sont conformes au CPAUPE et aux fiches de lots.
 - Le prestataire prendra à sa charge et mettra en œuvre tous les moyens de communication appropriés pour faire connaître l'offre de terrains à bâtir et détecter les candidats acquéreurs. Il informe mensuellement l'aménageur de la progression de ses contacts et le conseille sur la politique de commercialisation et le cas échéant, son adaptation.
 - Le prestataire accompagne l'acquéreur dans le montage des dossiers de compromis de vente et l'accompagne jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Cette mission s'effectuant en ZAC, la capacité du prestataire à comprendre, expliquer et faire appliquer les processus spécifiques à ce contexte est essentielle. Il doit se positionner en facilitateur auprès des particuliers et de leurs constructeurs, présentant les processus d'instruction, en expliquant les règles architecturales et paysagères de la ZAC, en fluidifiant les échanges avec l'architecte coordonnateur, et en anticipant les blocages.

Le prestataire sera également facilitateur dans le financement des acquéreurs, en évaluant leur solvabilité, en accompagnant la constitution des dossiers de prêt et si besoin en faisant le lien avec les banques.

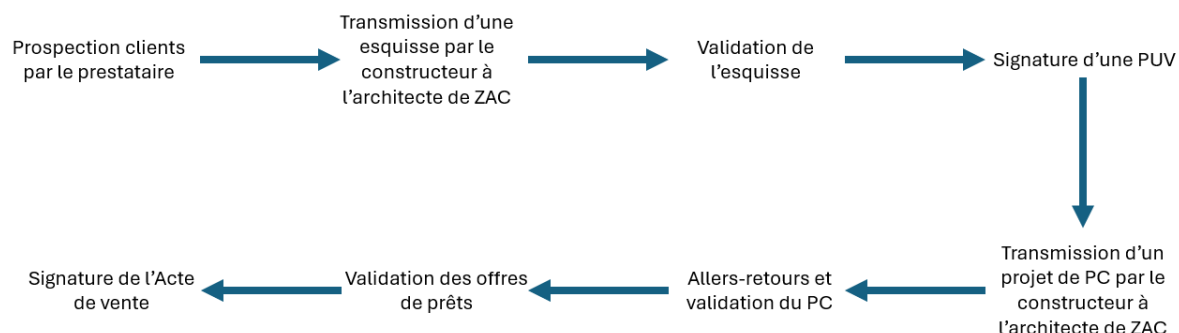


Schéma fonctionnel des projets de maison individuelle de la ZAC

Précision :

Les lots sont actuellement couverts par plusieurs mandats de commercialisation dont les dates d'échéances ne sont pas identiques. Aussi, le présent mandat entrera en vigueur de manière différenciée, pour prendre le relai des mandats précédents sans chevauchement :

- 29 lots à compter du 14 juin 2026 ;
- 2 lots supplémentaires à compter du 19 juillet 2026 ;
- 6 lots supplémentaires à compter du 23 août 2026.