2026PN008 – Maitrise d'œuvre urbaine pour le développement du projet urbain Créteil l'Echat Sud à Créteil lancé par SGP Immobilier

CCTP – Cahier des clauses techniques particulières

Direction des Gare et de la Ville
Unité projets immobilier
Quartier de Gare de Créteil L'Echat

Date	Indice	Suivi de modifications	Rédaction	Vérification	Validation
22/07/26	1	Première édition	Lucile Foiret et Anatolie Virieux	Marianne Troadec	

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Sommaire

Préambule 4
Le Grand Paris Express 4
Le Grand Paris Express : un projet public de transport 4
Le Grand Paris Express : un projet urbain 5
La Société des grands projets (SGP) et ses missions 5
Maître d'ouvrage du Grand Paris Express 5
La filiale SGP Immobilier 6
La démarche environnementale, sociétale et architecturale de la SGP et de SGP Immobilier 6
Contexte du marché 8
La ville de Créteil 8
Le Quartier de Créteil l'Echat 9
Les mutations en cours dans le quartier de Gare 10
Le projet du pôle Gare 10
La ZAC du Triangle de l'Echat 12
Projets immobiliers 12
Objet du marché 13
Le projet urbain : Créteil L'Echat Sud 13
Les partenaires de l'Opération : 14
Etude pré-opérationnelle 15
Gouvernance de projet 19
Rôle des acteurs 19
Principe de pilotage 20
Périmètres 21
Cessions des lots à bâtir 21
Calendrier prévisionnel 21
Périmètre du marché : 22
Les expertises attendues : 22
Données d'entrée 23
Marchés annexes 23
Marché d'assistance à maitrise d'ouvrage urbaine : 23
Mission 1 : Maitrise d'œuvre urbaine 25
Mission 1.1 : Mission d'urbanisme, d'architecture et de paysage 25
Mission 1.1.1 : Définition de a Vision du projet 25
Mission 1.1.2 : Elaboration du plan guide 26
Mission 1.1.3 : Intégration d'innovations dans la conception 31
Mission 1.1.4 : Rédaction du Cahier des recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE) 31
Mission 1.1.5: Rédaction d'une fiche de lots immobiliers 32
Mission 1.1.6 : Rédaction de la Fiche de lot du parc urbain 33
Mission 1.2 : Accompagnement règlementaire 34
Mission 1.2.1 : Elaboration du dossier d'évaluation environnementale d'Etude d'Impact 34
Mission 1.2.2 : Appui à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme 35

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Mission 1.2.3 : Constitution du dossier de demande de permis d'Aménager 36
Mission 1.3 : Communication et participations citoyennes 36
Mission 1.3.1 : Elaboration de documents de communication 36
Mission 1.3.2 : Assistance à l'organisation d'une démarche de concertation 37
Mission 1.4 : Suivi de la conception des Lots à Bâtir 37
Mission 1.4.1 : Audit d'un projet immobilier en phase AVP/Pré-PC 38
Mission 1.4.2 : Audit d'un projet immobilier en phase PRO/DCE 38
Mission 1.4.3 : Audit d'un projet immobilier en phase exécution 39
Mission 1.5 : Suivi de la conception du Parc Urbain 39
Mission 1.5.1 : Avis sur la conception du parc urbain en phase AVP 39
Mission 1.5.2 : Avis sur la conception du parc urbain en phase PRO/DCE 40
Mission 2 : Maitrise d'œuvre espaces publics et VRD 41
Mission 2.1 : Etudes d'Avant-Projet – Viabilisation 41
Mission 2.2 : Études d'Avant-Projet – Voirie Centrale 43
Mission 2.3 : Etudes de Projet - Viabilisation 46
Mission 2.4 : Etudes de Projet – Voirie Centrale 47
Mission 2.5 : Rédaction du dossier de consultation des entreprises (DCE) 49
Mission 2.6 : Assistance à la passation des marchés publics de travaux 50
Mission 2.7 : Visa des études d'exécution 50
Mission 2.8 : Direction de l'exécution des travaux (DET) 51
Mission 2.9 : Assistance aux opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement (AOR) 51

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Préambule

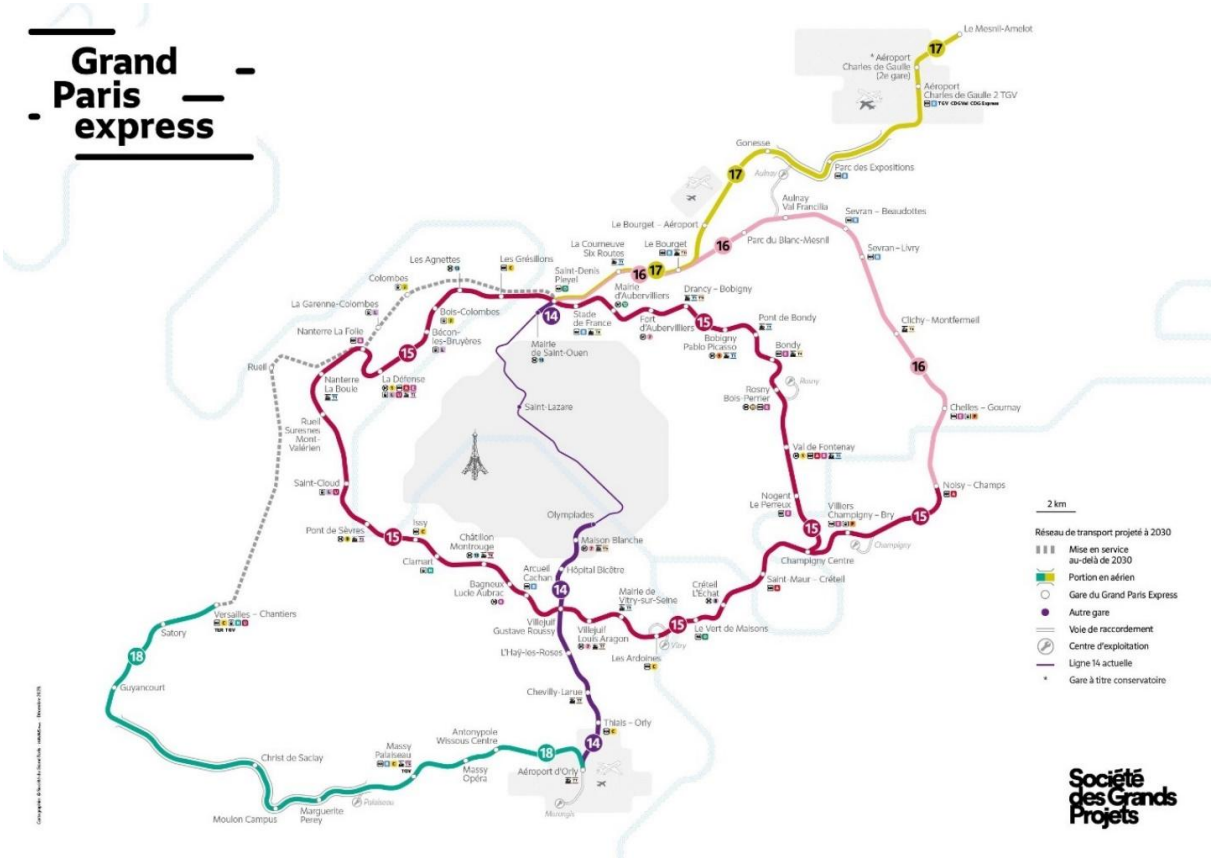
Le Grand Paris Express

Le Grand Paris Express : un projet public de transport

Plus grand projet d'infrastructure d'Europe, le Grand Paris Express (GPE) est un projet public de transport qui facilite considérablement les déplacements de banlieue à banlieue sans passer par Paris. Le GPE est composé de quatre nouvelles lignes de métro automatique (les lignes 15, 16, 17 et 18), et du prolongement de la ligne 14. Ces lignes desserviront la proche et la grande couronne. Au total, le GPE est composé de 68 nouvelles gares sur 200 kilomètres de métro, dont 80% est réalisé en souterrain.

Le GPE compte 80% de ses gares en interconnexion avec le réseau de transport francilien existant : métro, RER, transilien, tramway. Près de 3 millions de voyageurs emprunteront quotidiennement le nouveau métro du Grand Paris d'ici sa finalisation en 2030.

LE GPE répond aux enjeux environnementaux en constituant une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements du quotidien. Les aménagements aux abords des gares favorisent également la marche et le vélo pour rejoindre le métro, permettant de réduire considérablement les émissions de CO2 de la région capitale dans les prochaines décennies.



Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Le Grand Paris Express : un projet urbain

Le GPE est également le plus grand projet urbain et d'aménagement d'Europe. Ses 68 gares participent à structurer de nouvelles centralités locales. Le nouveau métro irrigue et rééquilibre la métropole en tissant de nouveaux liens entre les territoires qui la composent. Face aux inégalités socio-économiques importantes entre l'Est et l'Ouest francilien, le nouveau métro en rocade, apporte une réponse concrète à ces difficultés. Ce sont 42 quartiers prioritaires de la politique de la ville qui sont desservis par le GPE. Par ses objectifs, son ampleur et ses impacts, le nouveau métro est un levier majeur de transformation de la métropole du Grand Paris.

La Société des grands projets (SGP) et ses missions

Maître d'ouvrage du Grand Paris Express

La Société des grands projets (SGP), a été créée par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, originellement sous le nom de Société du Grand Paris, pour piloter la réalisation du GPE en tant que maître d'ouvrage. Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC), la SGP est chargée de la conception et de la réalisation du Grand Paris Express (GPE), futur métro du Grand Paris. Il s'agit d'assurer la construction des lignes jusqu'à leur mise en service, la construction et l'aménagement des gares, y compris d'interconnexion, et de tous les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du futur réseau.

Le Grand Paris Express est donc un projet d'aménagement d'ensemble qui va contribuer à composer les territoires de demain. Ce faisant, les espaces intermodaux réalisés dans le cadre du projet devront être efficaces et de qualité pour offrir à tous des conditions d'accès et de correspondances optimales. Pour ce faire, une étude de pôle a été engagée par la ville de Créteil et financée par la SGP dont l'objet était de définir un programme d'intermodalité se décomposant en plan d'action précisant les aménagements attendus dans un périmètre de 300m autour de la future gare. Le projet de pôle d'échange de la gare de Créteil l'Echat a été validé le 26 septembre 2022 et les études avant-projet et travaux d'une partie du projet de pôle ont été réalisés.

A ce titre, la Société des grands projets a fait de l'intermodalité une priorité de son projet. Afin de garantir une cohérence d'ensemble des pôles du Grand Paris Express en termes de qualité de service des espaces extérieurs de la gare, la Société des grands projets et Ile-de-France Mobilités ont publié un référentiel *Place du Grand Paris, Principes de conception pour les espaces publics du Grand Paris Express*.
Ce référentiel (disponible en Annexe 1) vise à développer une culture commune pour la conception des espaces publics autour du Grand Paris Express et à proposer des outils opérationnels au travers de 40 principes d'aménagement et d'une feuille de route, qui permettront de guider les maîtres d'ouvrage dans les différentes phases du projet de conception des espaces publics autours des gares.

Parallèlement à la mission de maîtrise d'ouvrage du réseau de transport, la SGP s'est vu confier d'autres missions par la loi du 3 juin 2010. Ainsi la SGP peut également :

- **Mener des opérations d'aménagement et/ou de construction : l**a loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris dispose que la SGP peut exercer autour de ces ouvrages du Grand Paris une compétence d'aménageur ou de constructeur, sous certaines conditions définies par la loi.
- **Céder des emprises ou des volumes à des tiers** (promoteurs/bailleurs), auxquels sont attachés des droits à construire, en vue de la réalisation de projets immobiliers sur ou à proximité des infrastructures (gares, puits de service, sites de maintenance) du réseau : Sur les volumes ou terrains, propriétés de la SGP et qui ne reçoivent pas d'usage ferroviaire direct (ex : emprises chantier déportées, volumes au-dessus des gares/puits de service…), la SGP étudie les conditions de développement de projets immobiliers une fois le réseau de transport réalisé.

Par ailleurs la Loi d'Orientation sur les Mobilités du 24 décembre 2019 octroie à la SGP la possibilité de créer des filiales « dont l'objet concourt à la valorisation de son patrimoine ». Ainsi, la SGP peut désormais :

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- **Prendre part au sein des sociétés de projets,** constituées - le cas échéant - avec des promoteurs immobiliers ou bailleurs sociaux que la SGP aura désignés par tout moyen qui lui sera possible (gré à gré, consultation, etc.) dans le but de réaliser les projets immobiliers sur ses emprises et volumes. Ces sociétés de projets devront intervenir sous un régime de droit privé.
- **Conduire, en son nom propre, des opérations immobilières** dans certains cas spécifiques.

La filiale SGP Immobilier

En 2022, la Société des grands projets a ainsi créé une filiale dédiée au développement de projets immobiliers, la SAS SGP Immobilier. Cette nouvelle structure a vocation à valoriser le patrimoine foncier et immobilier de la Société des grand projets notamment par la prise de participations ou d'intérêts, dans toutes sociétés commerciales, industrielles, financières, civiles, mobilières ou immobilières, par toute prestation de gestion administrative, financière, technique, comptable ou commerciale pour toute société dans laquelle elle a une participation ou par la construction, promotion immobilière, vente et acquisition d'immeubles.

SGP Immobilier sera le maître d'ouvrage et le commanditaire du présent marché. Toutefois, cette société ne disposant pas de moyens humains, les salariés de la Société des grands projets piloteront ce présent marché.

La démarche environnementale, sociétale et architecturale de la SGP et de SGP Immobilier

La Société des grands projets – et ainsi par extension la SGPI - s'est dotée d'une stratégie environnementale, sociétale et architecturale ambitieuse, visant à répondre aux enjeux de transitions du XXIème siècle.

Cette stratégie est structurée et transmise dans diverses productions :

- **Le référentiel des places du Grand Paris (Annexe 1) :**

La Société des Grands Projets et Île-de-France Mobilités, en collaboration avec l'agence d'architecture et d'urbanisme TVK, ont publié en 2019 le Référentiel des places du Grand Paris. Ce document a pour but de proposer un cadre commun de qualité pour la conception et l'aménagement des espaces publics situés aux abords des gares. Il présente à la fois des principes méthodologiques et des recommandations opérationnelles et aborde des thématiques clés telles que les usages, la lisibilité des espaces, les mobilités, la place du végétal ou encore l'adaptation au changement climatique.

A travers ce référentiel, la SGP souhaite encourager la transformation des places du Grand Paris en de véritables lieux de vie, inclusifs, lisibles et durables, capables d'accompagner l'intensification urbaine tout en renforçant la qualité d'usage.

- **Le référentiel de conception des projets urbains et immobiliers (Annexe 2) :**

SGP Immobilier a établi en 2021 une stratégie environnementale, sociétale, architecturale et paysagère pour la réalisation des projets urbains et immobiliers à développer sur ses fonciers. Pour chaque projet, les ambitions et exigences qui en découleront seront transcrites au sein d'un cahier des charges visant la mise en œuvre de prescriptions précises, chiffrées et ambitieuses concernant les thématiques suivantes :

- La végétalisation des emprises et espaces communs, gestion de l'eau et préservation de la biodiversité.
- Les modes constructifs, gestion des nuisances et déchets de chantiers
- Les matériaux (biosourcés, géosourcés, innovants…) et économie circulaire
- Les orientation énergétique, gestion de la performance, confort thermique, acoustique, visuel, hydrique, qualité de l'air et gestion des déchets
- La mutabilité, réversibilité et espaces partagés
- La programmation et qualité de vie

Ce document est fourni en Annexe 2.

- **Le pacte Bois Biosourcés piloté par Fibois :**

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Engagée dans une démarche ambitieuse en matière d'écoconstruction, la SGP a signé en novembre dernier le « Pacte Bois Biosourcés » porté par l'interprofession des acteurs franciliens de la forêt et du bois (FiBois). Dans ce cadre, la SGP s'engage à ce que 40 % de ses opérations soient réalisées en bois et matériaux biosourcés, correspondant au niveau d'engagement du Pacte le plus élevé. Parmi les matériaux utilisés, 30 % minimum seront issus de bois français et 100 % seront certifiés PEFC et/ou FSC.

La SGP s'est également engagée à réaliser au moins 5 projets « démonstrateurs » :

- Démonstrateur label BBCA
- Démonstrateurs label E+C-
- Démonstrateur label Bâtiment Biosourcé
- Démonstrateur label Bâtiment Durable Francilien
- Démonstrateur utilisation du bois feuillus

La SGP souhaite s'engager encore plus fortement dans le développement des filières biosourcés. Ainsi, elle s'impose en complément du Pacte Fibois, l'objectif de développer 70% de ses projets urbains et immobiliers en matériaux biosourcés, dont 50% en bois.

- **La charte Hors Site**

La Société des grands projets en partenariat avec Immobilière 3F et Grand Paris Aménagement ont initié en 2022, en collaboration avec le Conseil national de l'Ordre des Architectes et d'autres maîtres d'ouvrage franciliens un groupe de travail pour aboutir à des propositions communes visant à promouvoir la construction hors-site.

Ce travail partenarial a permis la signature d'une charte pour le développement du hors-site en octobre 2023, et la création de l'association "Filière Hors Site France" qui a pour vocation de structurer la filière et fédérer ses acteurs.

Dans ce cadre, la SGP s'est engagée d'ici 2031, à ce qu'au minimum 50% de ses programmes immobiliers aient recours à la construction hors-site.

Le Titulaire du présent marché devra prendre en compte ces ambitions dans le cadre de ses missions.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

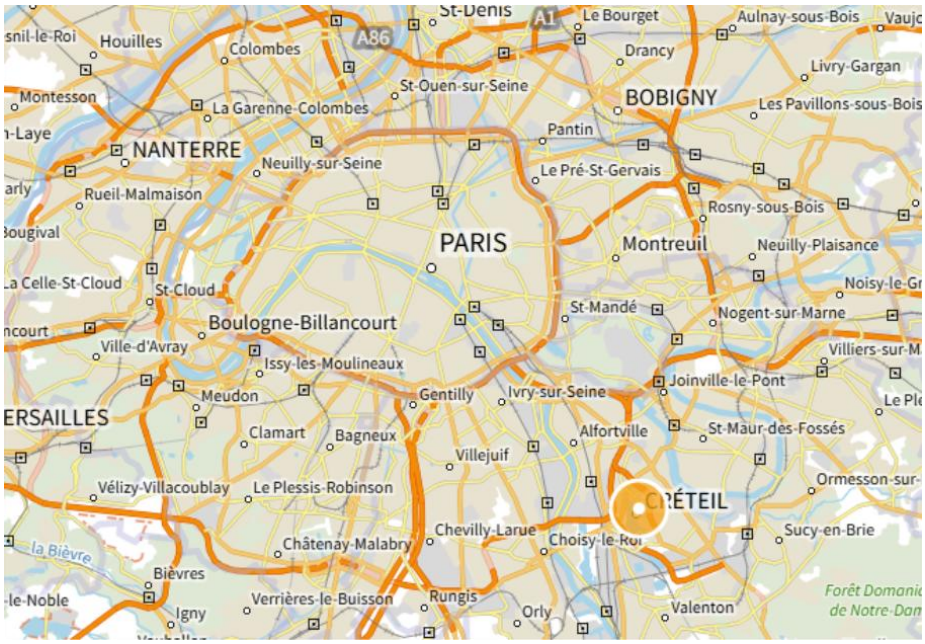
Contexte du marché

La ville de Créteil

La commune de Créteil est située dans le département du Val de Marne, dont elle est la préfecture, à 12 km de Paris-Notre-Dame (Point 0) et à 7 km du boulevard périphérique. Elle fait partie de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Il s'agit de la deuxième ville la plus peuplée du Val-de-Marne. C'est après la Seconde Guerre Mondiale que la ville de Créteil connait son essor, passant de 13 800 habitants en 1954 à 30 654 en 1962. Son développement s'inscrit aujourd'hui dans une logique de ville polycentrique, où les centralités locales se renforcent autour des pôles de transport et des équipements structurants. Avec la construction en 1955 du quartier Mont-Mesly, elle connaît depuis une forte urbanisation. Créteil devient alors le chef-lieu du nouveau département du Val-de-Marne par un décret d'application de 1965. La ville bénéficie d'un programme d'urbanisme particulier appelé "Nouveau Créteil" incluant tous les bâtiments administratifs incombant à son nouveau statut.

Créteil est ainsi devenue une ville administrative et accueille sur son territoire l'hôpital Henri-Mondor, la préfecture du Val de Marne et le palais de justice. Elle accueille également l'Université Paris Est Créteil (UPEC) comptant sept facultés et cinq instituts. Ce qui en fait la deuxième académie de France par sa population et son nombre d'étudiants.



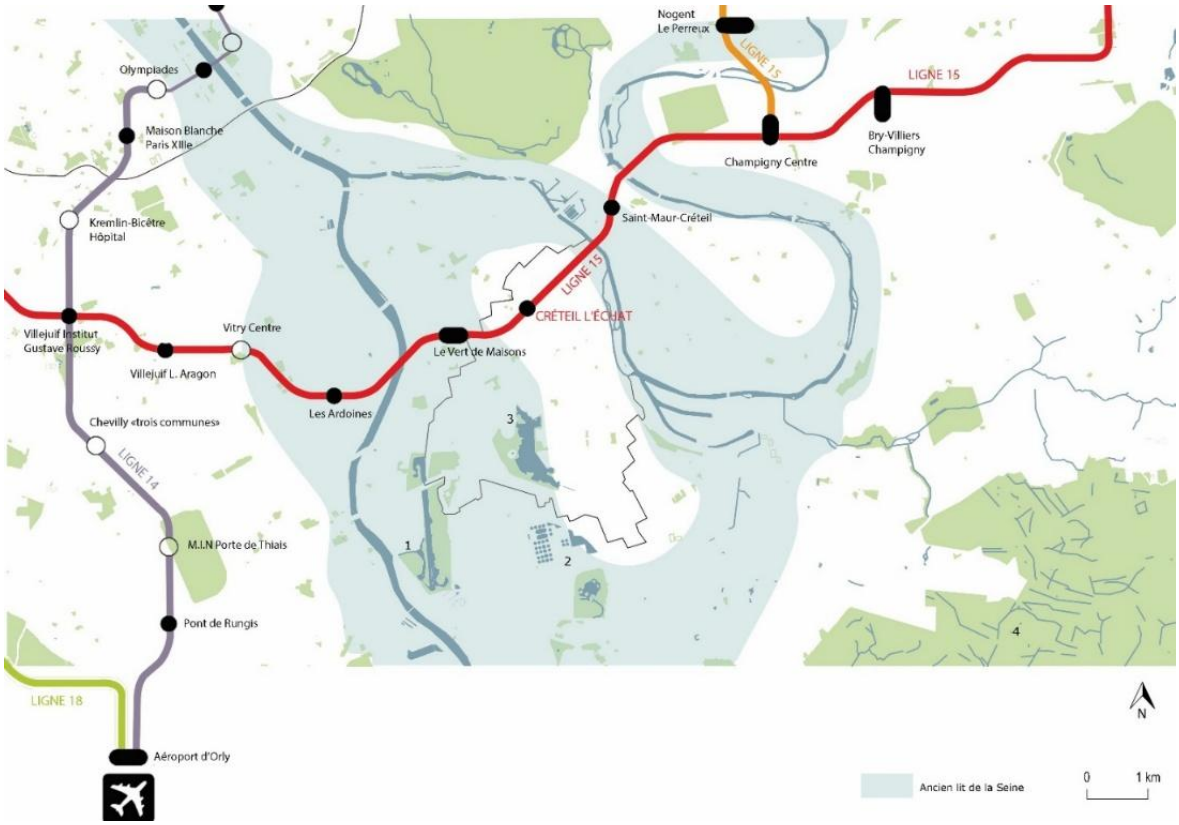
Cartographie de l'Ile de France

Avec ses 196 hectares de parcs et jardins, elle présente un patrimoine environnemental de qualité, notamment grâce à son lac de 35 hectares environ, au bord de Marne. La morphologie du territoire cristolien est fortement influencée par l'ancien lit de la Seine. Bien que devenue invisible, cet héritage explique la présence de zones inondables dans une grande partie de la commune. Ces secteurs sont aujourd'hui encadrés par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) qui impose des prescriptions spécifiques en matière de conception et d'occupation du sol.

Plusieurs réseaux de transport en commun irriguent la ville : 4 stations de métro (ligne 8 : Préfecture, Université, L'Echat et Pointe du Lac), une station de RER (ligne D), un réseau de bus avec notamment un transport en site propre, le Trans Val de Marne, une ligne de téléphérique urbain (Câble C1). A compter de 2027, la ville sera également desservie par la ligne de métro 15 du Grand Paris Express (ligne en rocade autour de paris) via la gare de Créteil l'Echat.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail



Cartographie des zones inondables autour d'une partie de la ligne 15 Sud

Le Quartier de Créteil l'Echat

Plusieurs des équipements publics de la commune sont situés dans le secteur de Créteil L'Echat, en faisant une centralité d'envergure métropolitaine : CHU Henri-Mondor, le siège du conseil départemental du Val de Marne, l'Université Paris-Est Créteil (UPEC) et la Faculté de Médecine.

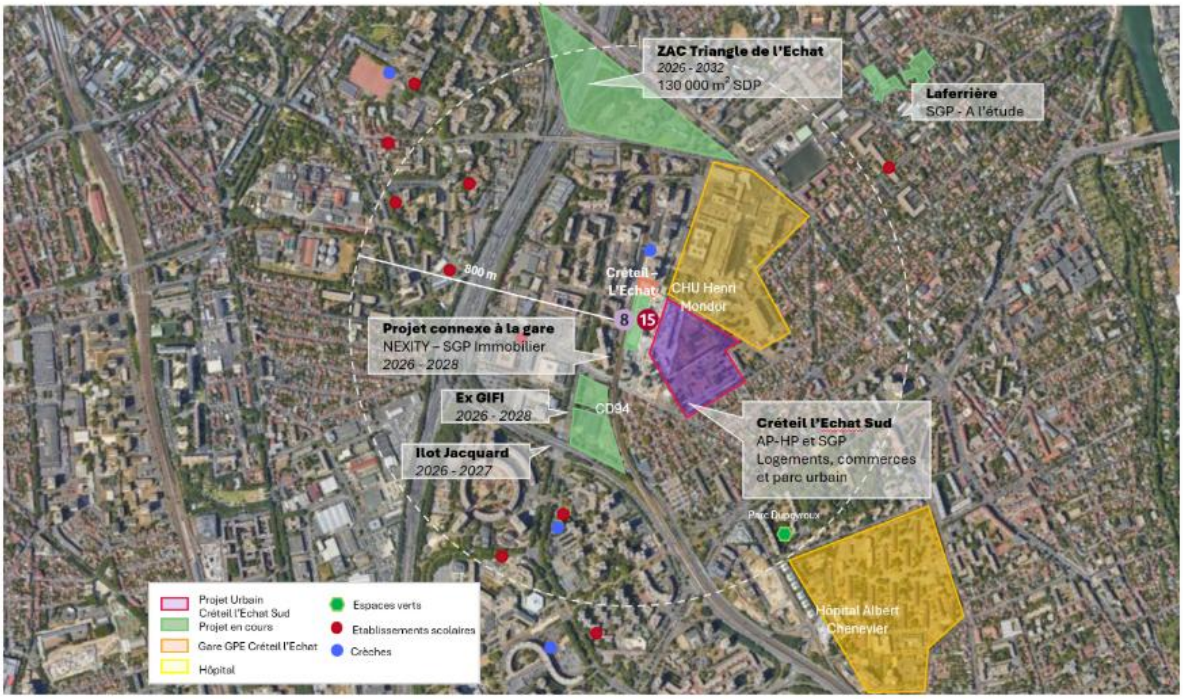
Ce quartier, en plein développement, bénéficie aujourd'hui d'une excellente desserte :

- Ligne de métro 8 ;
- Réseau de bus dense ;
- Gare routière rue Gustave-Eiffel.

L'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express de Créteil L'Echat en 2027, insuffle une nouvelle dynamique de transformation urbaine pour le Quartier de Créteil l'Echat, notamment avec le développement de nombreuses opérations urbaines et immobilières à proximité.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

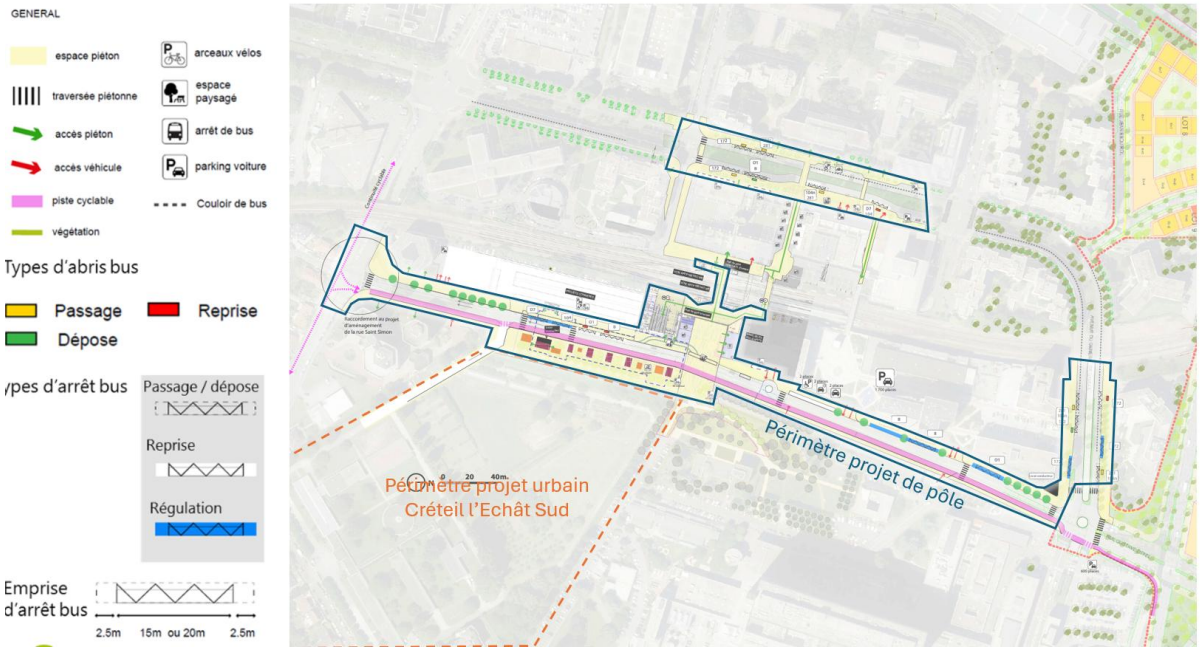


Cartographie des opérations urbaines en cours et à venir au sein du quartier de gare de Créteil l'Echat

Les mutations en cours dans le quartier de Gare

Le projet du pôle Gare

Le projet de pôle visant la mutation des espaces publics dans un périmètre de 300 mètres autour de la nouvelle Gare de métro du GPE a été validé le 26 septembre 2022. Le projet de pôle est piloté par la ville et la maitrise d'ouvrage est partagée entre Ville, SGP et EPT Grand Paris Sud Est Avenir suivant les actions. L'ensemble des actions du pôle Gare de Créteil L'Echat et la maitrise d'ouvrage associée est cadré au sein du "Schéma de référence du pôle" (Annexe 7) et précise les modalités de la requalification des espaces publics et le développement de l'intermodalités autour de la station de métro de la ligne 8 et la nouvelle gare de la ligne 15 du Grand Paris Express

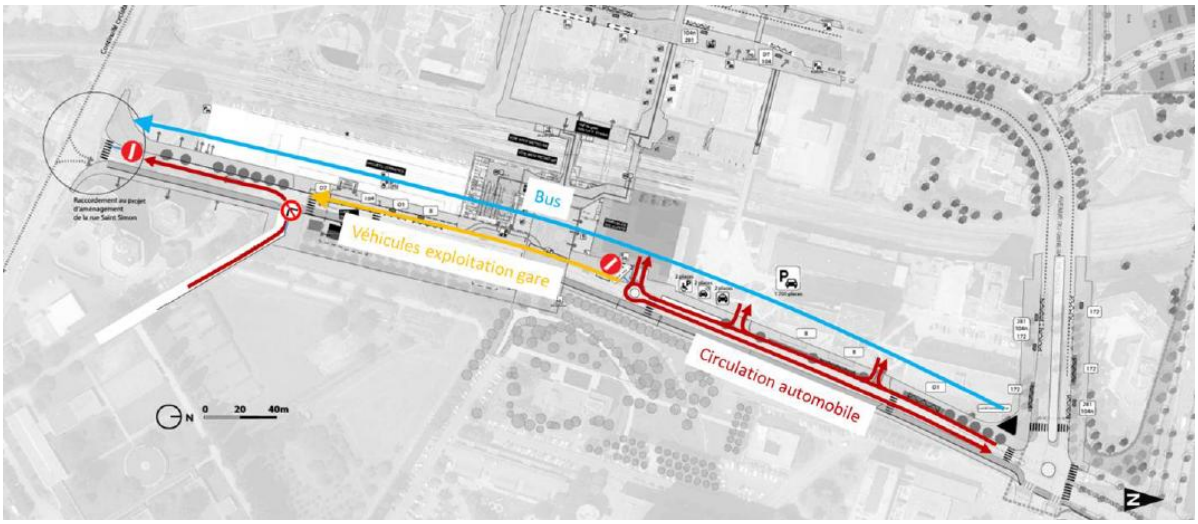


Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

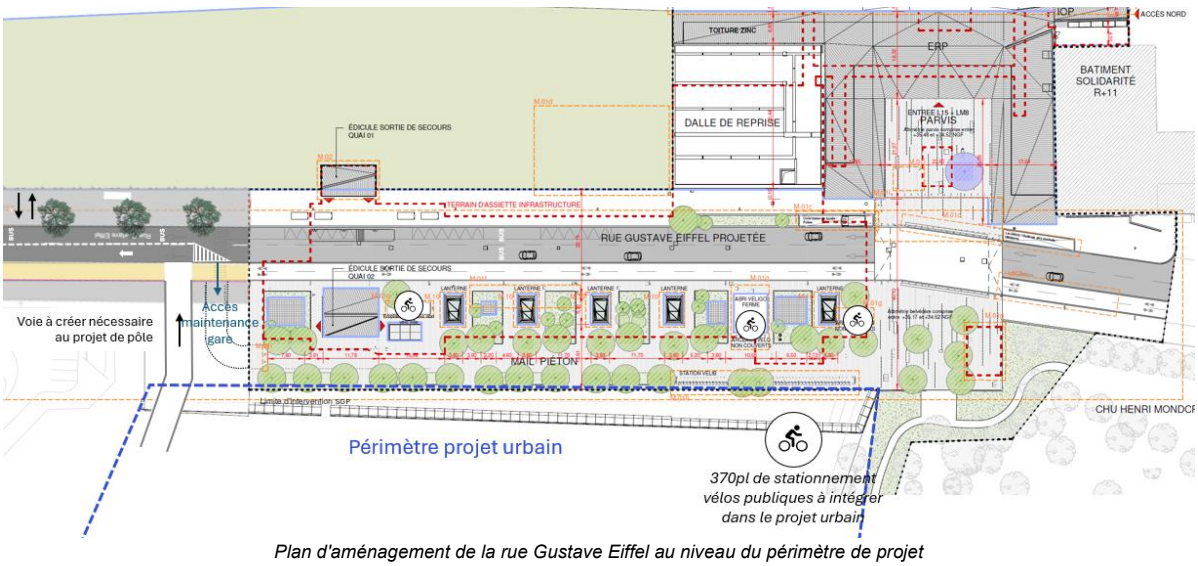
Le projet concerne la requalification de la rue Gustave Eiffel et de l'Avenue du Général de Gaulle. Il comprend notamment :

- **La requalification de façade à façade de l'avenue Gustave Eiffel** dont la circulation sera apaisée afin de sécuriser les nombreux flux piétons qui seront générés par la gare du Grand Paris Express. Le plan de circulation de l'avenue vise à supprimer les flux routiers de transit. La section centrale de la rue a donc été sanctuarisée pour la seule circulation des bus. La circulation des voitures s'effectue en impasse au nord, et en sens unique au sud de l'avenue afin d'assurer la desserte des logements et des différents équipements riverains (cf. plan de circulation général ci-dessous).



Plan de circulation à terme de l'avenue Gustave Eiffel

- **La création d'un mail piéton** de dimension généreuse le long de l'avenue Gustave Eiffel, situé face au parvis de la gare. Réalisé sous maitrise d'ouvrage de la SGP, il proposera une promenade végétalisée et accueillera plusieurs émergences techniques de la gare (puits de lumières, grilles de ventilation, issue de secours). Le mail sert également d'accès aux véhicules de maintenance de la gare. Plusieurs équipements nécessaires à l'intermodalité y sont également implantés :
  - Un local machiniste pour les conducteurs de bus ;
  - Une consigne vélos sécurisée ;
  - 2 abris vélos ;
  - Une station Vélib a également été provisoirement implantée sur une structure autoportante et sera à repositionner définitivement en lien avec les espaces publics développées dans le cadre du projet urbain Créteil l'Echat Sud.



Plan d'aménagement de la rue Gustave Eiffel au niveau du périmètre de projet

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

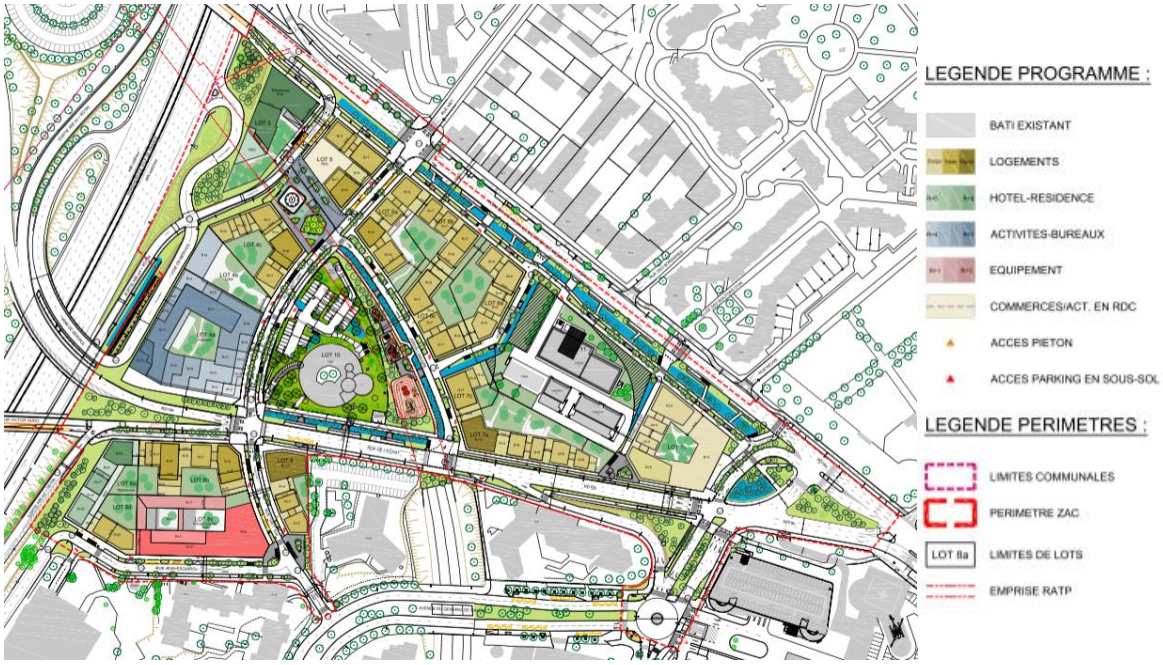
Classification : Restreint - Document de travail

La ZAC du Triangle de l'Echat

Le développement de la ZAC du Triangle de L'Echat par Grand Paris Aménagement prévoit le programme suivant :

- 1450 logements ;
- 35 000m² d'activités (bureaux, résidence étudiante) ;
- Un groupe scolaire ;
- Une crèche.

Les premières livraisons interviennent courant 2026.



Plan masse de la ZAC Triangle de l'Echat - Grand Paris Aménagement

Projets immobiliers

Projet en surplomb de la gare :

SGP Immobilier et Nexity portent en copromotion le développement d'un projet immobilier en surplomb et en mitoyenneté de la gare de Créteil l'Echat. Le programme prévoit :

- 260 logements dont 30% LLI et 30% LLS ;
- Résidence étudiante de 260 chambres ;
- 900m² de commerces.

L'équipe de MOE du projet est pilotée par *MGAU et Alfonso Femia.*

Le permis de construire a été obtenu en juillet 2025 et le lancement des travaux est prévu au T3 2026.

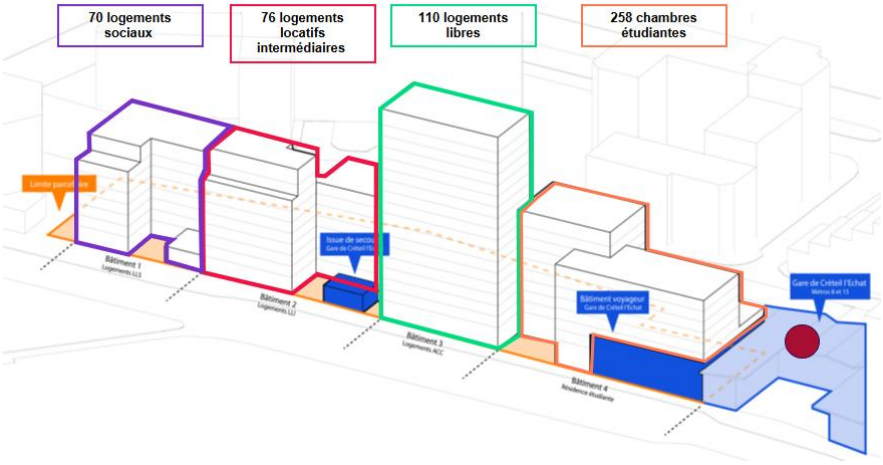




Perspective du projet immobilier mitoyen à la Gare de Créteil L'Echat (Nexity et SGPImmobilier)

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail



Axonométrie du projet en surplomb (Nexity et SGP Immobilier)

Projet Immobilier de l'îlot Jacquart

L'Ilot Jacquart, situé au sud du quartier de gare est un programme immobilier mixte et se veut bâtiment signal pour la ville dans sa conception. Il sera composé de :

- 21800 m² de bureaux ;
- 1 hôtel de 100 chambres sur 3300 m² ;
- 8500m² dédiés à une résidence étudiante et jeunes actifs ;
- 6500 m² de logements en accession ;
- 4600 m² de commerces de proximité.

Projet Immobilier « Ex GIFI »

Le projet développé en copromotion par Emerige et Nexity au sud du quartier de gare, sur l'emplacement initial du GIFI, prévoit le développement de 216 logements (60% en LLI et 40% en accession).

Objet du marché

Le projet urbain : Créteil L'Echat Sud

A proximité immédiate de la gare, un nouveau projet urbain est en cours de réflexion sur les terrains détenus par la SGP et l'AP-HP.

Le périmètre du projet s'étend sur environ 39 000 m². Ce périmètre est délimité au sud par les rues Saint-Simon et Général Sarrail, à l'ouest par la rue Gustave Eiffel et le parvis de la Gare, et au nord-est par l'hôpital Henri Mondor.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail



Délimitation foncière de l'opération urbaine Créteil l'Echat Sud

Le site est constitué de deux unités foncières :

Foncier AP-HP : La parcelle cadastrée BC 337 de 36 620 m² environ (en bleu ci-dessus) est propriété de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP). Depuis 1959, l'association l'aide à l'épileptique (AAE), aujourd'hui dénommée Fondation Leopold Bellan, est occupante de cette emprise pour y exercer une activité d'hospitalisation de jour de personnes épileptiques. Elle occupe plusieurs bâtiments et un jardin. La convention d'occupation contractualisée entre l'AP-HP et l'association prendra fin courant de l'année 2027. La Fondation Leopold Bellan fait actuellement construire ses nouveaux locaux à Combs-la-Ville (77) et libèrera ainsi le site de Créteil courant 2027 pour la mise en place du futur projet.

Dans le cadre du schéma directeur Immobilier de l'hôpital, ce terrain est destiné :

- pour partie (environ 8 000 m²) à rester une réserve foncière pour le site hospitalier. A ce titre, l'AP-HP a construit sur le site une plateforme logistique en lien avec l'hôpital livrée en 2023. L'implantation du bâtiment est donnée en Annexe 3.
- pour partie (environ 28 000 m²) à être valorisé dans le cadre du projet urbain de Créteil L'Echat Sud, objet du présent marché.

Foncier SGP : La parcelle cadastrée BC 338 de 11 000m² environ (en rouge ci-dessus), appartient à la Société des grands projets (SGP). Elle a été acquise sous le régime d'une déclaration d'utilité publique auprès de l'AP-HP en 2018 dans le cadre des travaux de création de la nouvelle gare de Créteil l'Echat. La SGP a installé sur cette parcelle une base-vie et une zone de stockage pour la réalisation de la gare GPE de Créteil l'Echat. La parcelle sera libérée en 2029 et SGP Immobilier souhaite y développer un projet urbain et immobilier.

Les partenaires de l'Opération :

L'Assistance Publiques des Hôpitaux de Paris (AP-HP)

L'AP-HP est un centre hospitalier universitaire à dimension européenne. Ses trois principales missions sont le soin, l'enseignement et la recherche. Ses 38 hôpitaux accueillent chaque année 8 millions de personnes malades : en consultation, en urgence, lors d'hospitalisations programmées ou en hospitalisation à domicile. Elle assure un service public de santé pour tous, 24h/24. L'AP-HP est le premier employeur d'Ile de-France : 95 000 personnes – médecins, chercheurs, paramédicaux, personnels administratifs et ouvriers – y travaillent.

Le Département Immobilier & Investissements (DII) de l'AP-HP regroupe l'ensemble des équipes du Siège intervenant sur les enjeux d'investissement et de valorisation du patrimoine immobilier.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Le DII pilote à horizon 10 ans un plan d'investissement de près de 8 Md€ prévus sur la période 2026-2030 et un programme de valorisation foncière de près de 600 M€ (comprenant notamment des actifs patrimoniaux emblématiques et des actifs métropolitains stratégiques). Il assure la maîtrise d'ouvrage d'une dizaine de projets d'investissement hospitalier majeurs à l'échelle du Grand Paris (Hôpital Nord, Nouveau Lariboisière…). Le DII place l'innovation, le développement durable et la responsabilité sociétale des organisations au cœur de son projet de service.

Dans cette organisation, le Service Patrimoine et Valorisation Foncière (SPVF) porte la responsabilité de la fonction « propriétaire » de l'AP-HP, au travers de deux missions centrales de la politique immobilière :

Patrimoine de l'établissement :
L'AP-HP est propriétaire d'un patrimoine d'une grande diversité historique, architecturale, typologique, implanté sur 100 communes, d'une superficie foncière totale de près de 1.000 ha (dont 40% pour le domaine hospitalier, 55% pour le domaine non hospitalier, et 5% sous forme de baux emphytéotiques). Ce parc compte plus de 3,5M m² de surfaces bâties (55% Paris / 40% Ile-de-France / 5% hors Ile-de-France), dont 200.000 m² de logement.

Le patrimoine de l'AP-HP est divisé en trois catégories selon le statut juridique :

- Domaine hospitalier (domaine public) :
  - 39 hôpitaux franciliens répartis en 6 groupes hospitaliers universitaires (GHU)
  - 4 hôpitaux hors Ile de France (Berck, Hendaye et Hyères)
- Domaine non hospitalier (domaine privé) :
  - 5300 logements
  - 3,8 M m² de terres agricoles
  - Plusieurs milliers de m² locaux d'activités, crèches, écoles et commerces
- Baux emphytéotiques

Politique de valorisation immobilière :
L'AP-HP a développé ces dernières années une stratégie active de valorisation, afin de tirer le meilleur parti de son patrimoine. Les recettes produites proviennent essentiellement de la valorisation du domaine hospitalier, en lien avec l'évolution de la carte hospitalière, des grands projets d'aménagements notamment parisiens, ou des projets de restructuration dans le cadre du Grand Paris. Cette stratégie est marquée à la fois par une perspective d'intensification au travers de grandes opérations à l'échelle urbaine assimilables à des opérations d'aménagement, en cours ou à venir (cession des hôpitaux La Rochefoucauld Paris 14, Raymond-Poincaré sur Garches, au global 500.000 m² de foncier métropolitain, mais aussi par le développement d'alternatives à la cession (baux à construction, AOT, etc.) et l'intégration d'un objectif majeur de mobilisation du foncier pour le développement du logement soignant.

Dans ce contexte, le SPVF est responsable de la construction du plan pluriannuel de valorisation foncière et du volet patrimonial / valorisation des schémas directeurs hospitaliers. Il est garant de sa mise en œuvre : détermination du potentiel de reconversion (études urbaines et architecturales), des modalités de valorisation adaptées (cession, bail de longue durée, mise à disposition temporaire de type AOT, etc.), préparation des opérations en lien avec les collectivités concernées, pilotage des procédures de valorisation (consultations publiques commercialisation directe, etc.), relation avec les notaires / rédaction d'actes, mise à profit des phases intermédiaires (urbanisme transitoire), gestion des contrats (suivi des engagements des cocontractants, etc.). Il est également en charge des acquisitions foncières.

La ville de Créteil

La Ville de Créteil pilote activement la mutation du Quartier de Gare de Créteil l'Echat, et a, à ce titre, assuré le pilotage du schéma de référence du pôle Gare Créteil L'Echat. La mise en place de ce schéma de référence de pôle a été réalisé en lien étroit avec la Société des grands projets et l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA). La Ville de Créteil est également étroitement associée à la comitologie du projet urbain de Créteil l'Echat Sud, organisés et pilotés conjointement avec la SGP Immobilier et l'AP-HP, et réunissant l'ensemble des acteurs institutionnels, dont la Ville et l'EPT GPSEA.

Etudes pré-opérationnelles

La SGP, en lien avec l'AP-HP et la Ville de Créteil, a lancé en 2021 une étude pré-opérationnelle, qui s'est terminée en 2025. L'enjeu de cette étude portait sur l'élaboration d'une réflexion globale à l'échelle du foncier SGP et AP-HP afin d'inscrire la mutation urbaine de ces fonciers dans la dynamique de création d'un véritable

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

quartier de gare mixte et ouvert sur son environnement. Le groupement en charge de cette étude était constitué d'Architecture Studio (Architecte Urbaniste mandataire du groupement), Trans-faire (BE environnement énergie), SEGAT (expertise bilan opérationnel et analyse immobilière) et Objectifs Ville (experts programmation et montages) ; SETU (bureau d'étude VRD).

Cette étude s'est divisée en 2 phases :

- **Une phase diagnostic** : cette phase exploratoire a permis d'apprécier un état des lieux du site, sa situation géographique, environnementale ainsi que son accessibilité. Elle a permis de consolider et compléter la connaissance précise du contexte territorial de l'opération. Le diagnostic s'est accompagné de la réalisation d'une étude du marché immobilier selon la programmation du projet envisagée et intégrant l'évolution du secteur induite par l'arrivée de la nouvelle gare du Grand Paris Express.

- **Une phase faisabilité** : A la suite du diagnostic, une phase de faisabilité esquissant les principes d'aménagement et de programmation a été porté par le groupement. A travers l'élaboration de différents scénarios d'implantations urbaines, les parties prenantes du projet se sont prononcées sur un schéma de référence urbain définissant les premiers traits de composition urbaine, architecturale et paysagère (qualités d'insertion, volumes et capacités...) de l'opération. Cette phase a permis d'aboutir à une faisabilité économique, technique et opérationnelle du projet. Le schéma de référence urbain (présenté ci-après) a été présenté au Maire de Créteil en septembre 2025 ainsi qu'en Comité de Vitalisation Quartier de Gare en décembre 2025.

L'ensemble de ces rendus vous sont fourni en Annexes 4 et 5.

Schéma de référence urbain

En cohérence avec la stratégie environnementale, sociétale et architecturale établie par la SGP, la commande, dès l'étude pré-opérationnelle lancée en 2021, a été de concilier les enjeux d'accueil de la biodiversité, rabattement vers la gare, la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur, la conception de logements confortables, adaptables et résilients, une programmation mixte ainsi que l'encouragement de la vie collective et de la mutualisation. Les éléments de programme sont les suivants :

- La création d'un parc urbain de 12 000m², offrant un espace vert majeur pour le quartier ;
- La mise en place d'une voirie centrale arborée reliant la future gare GPE de Créteil L'Echat à la rue du Général Sarrail. Cette voirie servira d'axe central, connectant le parc urbain au pôle multimodal et desservant la majorité des nouveaux programmes immobiliers de part et d'autre ;
- Une programmation mixte comprenant le développement de :
    - 800 logements représentant environ 52 000m² de logement
    - 3 000 m² de commerces en rez-de-chaussée, destinés à animer le parvis de la gare.

  La mixité sociale est garantie par l'intégration de 30 % de logements sociaux (dont une pension de famille), 10 % de logements intermédiaires et 5 % de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) à l'échelle du quartier. La disposition de chacun des programmes au sein des lots immobiliers n'est pas encore définie.

La matérialisation spatiale de ce programme a permis d'aboutir au schéma de référence ci-dessous :

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

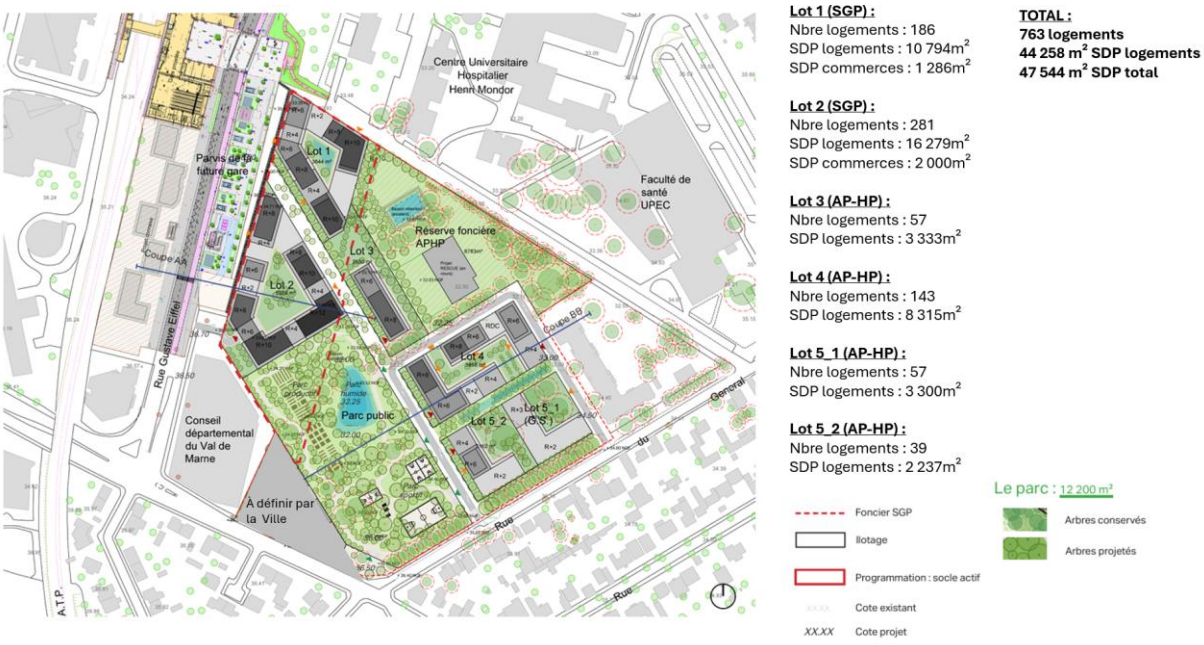


Schéma de référence par Architecture Studio – présenté en COPIL le 11.09.2025

Articulé autour de cœur d'îlots amplement végétalisés, rattaché à une nouvelle voie centrale de desserte locale, le programme de logements, et socles actifs en RDC devront permettre de créer la couture urbaine entre les quartiers alentours et la nouvelle centralité du pôle gare.

Lors de l'étude, plusieurs points d'attention ont été relevés pour la suite de la conception du projet :

- Les hauteurs des constructions seront modulées pour assurer une cohérence avec le bâti existant près de la gare et une transition harmonieuse vers le tissu pavillonnaire situé au sud du projet. Il s'agira de prendre en considération les ombres portées des bâtiments les plus hauts sur le reste des lots pour garantir un éclairage naturel confortable.
- Les trames vertes, avec la création de cœurs d'îlots végétalisés. Le parc public sera également une poche de biodiversité et un outil de gestion intelligent des eaux de pluie du quartier. La qualité environnementale des bâtiments et des espaces publics est un enjeu majeur. Situé en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), le projet devra le prendre en compte dans ses principes constructifs et sa programmation afin de garantir des espaces habitables au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Les espaces sous pilotis accueilleront parkings et espaces extérieurs communs. Des parkings en infrastructure compléteront les besoins en stationnement.
- La gestion des eaux pluviales devra être étudiée de manière à limiter les interfaces entre lots et entres les lots et le parc.
- Le maintien d'une voie de desserte routière au sud du projet en lien avec les besoins fonctionnels des lots immobiliers (accès parking) et avec le fonctionnement général du projet de pôle d'échange (fonctionnement de la desserte locale de véhicules légers, bus et piétons).
- La gestion du fonctionnement de chaque lot (livraison, ordure ménagères, desserte incendie…) sera à étudier et à mettre en cohérence avec les contraintes et usages des espaces publics réalisés dans le cadre du projet de pôle (mail piéton)
- La qualité des lots sera à étudier afin de garantir le confort de chaque logement et favoriser des formes urbaines adaptées au niveau de densité et hauteurs de construction.

La ville de Créteil envisage d'organiser une concertation des riverains fin 2026.

Interface avec le projet du pôle Gare :

Une attention particulière est donnée aux interfaces entre le projet de pôle Gare et le futur projet urbain de Créteil l'Echat Sud. Ces interfaces comprennent notamment :

- **Création d'une voie d'accès :** Le plan de circulation à terme de l'avenue Gustave Eiffel dépend en partie du projet urbain Créteil l'Echat Sud qui sera développé le long du mail piéton. En effet, le

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

fonctionnement en sens unique de la section sud de la rue dépend de la création d'une nouvelle voie débouchant sur l'avenue. La section sud de l'avenue Gustave Eiffel sera donc provisoirement aménagée en double sens en attendant l'approfondissement des réflexions sur les espaces publics du futur quartier et permettre la desserte des riverains au sud de l'avenue (cf. ci-dessus). Une étude est en cours pour confirmer la création ou non de cette voie d'accès.

- **Prolongement des continuités piétonnes, cyclables et paysagère du projet de pôle :** Le projet urbain Créteil l'Echat Sud se situe face à la future gare et constitue donc une opportunité pour favoriser le rabattement des modes actifs dans la continuité des aménagements déjà réalisés dans le cadre du projet de pôle d'échanges (mail piéton, piste cyclable, stationnement vélos) et en cohérence avec la programmation définie dans le cadre du Schéma de référence du projet de pôle.

  D'ailleurs, certains aménagements inscrits dans le cadre du projet de pôle d'échange doivent encore être définis en lien avec les réflexions portant sur le projet urbain. La station Vélib' définitive sera également à repositionner en lien avec les réflexions du projet urbain.

Enfin, le fonctionnement des lots du projet urbain (desserte, maintenance, livraisons, OM...) doit être compatible avec les contraintes et usages des aménagements du projet de pôle (exploitation des bus, rabattements piétons et cycles, contraintes de maintenance de la gare...) et les parties pris des aménagements déjà réalisés.

- **Insertion d'une offre de stationnement vélos intermodale sur un lot immobilier**

Afin d'atteindre l'objectif de 700 places vélos autour de cette gare à l'horizon 2030, 370 places vélos publics doivent être intégrées dans le projet urbain dans un espace situé le plus proche de l'accès de la gare.
Cette offre de stationnement ouverte au public est dédiée aux besoins d'intermodalité et s'ajoutera aux besoins en stationnement nécessaires aux projets immobiliers.
L'implantation, les modalités d'accès et les caractéristiques de conception devront être conforment au cahier de références techniques d'Ile-de-France Mobilités.
Les accès piétons au parking devront être situés le plus proche des accès de la gare, visibles depuis l'extérieur, raccordés aux aménagements cyclables et de préférence en RDC (possibilité en niveau –1 si les accès sont adaptés aux prescriptions d'IDFM. Globalement, le clos et ses accès seront à valider par IDFM.)

Les ambitions du projet urbain

Le projet urbain Créteil L'Échat Sud devra traduire les ambitions environnementales, sociétales, architecturales et paysagères forte et répondant aux enjeux de transition environnementale et de bien-être. Ces ambitions devront guider l'ensemble des choix de conception du Titulaire, depuis la définition de la vision urbaine jusqu'à la rédaction des prescriptions applicables aux espaces publics, au parc urbain et aux lots immobiliers. Elles devront être déclinées de manière opérationnelle dans les livrables du présent marché.

- **Biodiversité et paysage**
  Le projet devra rechercher la préservation maximale du patrimoine végétal existant et la conservation des sujets présentant un intérêt écologique, paysager ou d'usage. Le Titulaire intégrera les recommandations issues des études faune-flore et des expertises écologiques, notamment en matière de trames verte, bleue, brune et noire, de continuités écologiques, de renaturation des sols et de création d'habitats favorables à la biodiversité. Les choix de conception devront contribuer à faire du futur parc urbain, des cœurs d'îlots et des espaces publics des supports actifs de biodiversité.

- **Adaptation au changement climatique**
  Le projet devra constituer un quartier résilient face aux effets du changement climatique, en particulier aux épisodes de fortes chaleurs et aux risques liés à l'eau. Le Titulaire proposera des principes d'aménagement permettant de maîtriser les îlots de chaleur urbains, par la végétalisation, l'ombrage, le choix de matériaux adaptés, la désimperméabilisation des sols et la recherche de confort d'usage pour les habitants et usagers. La gestion des eaux pluviales devra être pensée comme une composante structurante du projet, en privilégiant autant que possible l'infiltration, la gestion à ciel ouvert, la limitation du ruissellement et la compatibilité avec les prescriptions du PPRI.

- **Carbone, matériaux et modes constructifs**
  Le projet devra s'inscrire dans une démarche de sobriété carbone et de réduction de la pression sur les ressources. Le Titulaire veillera à intégrer des objectifs ambitieux en matière de matériaux biosourcés, géosourcés, de réemploi, d'économie circulaire et de limitation des déchets. Le recours à la construction hors-site devra être étudié lorsque cela est pertinent, notamment pour les lots immobiliers, afin de réduire les nuisances de chantier, d'optimiser les délais et de favoriser des modes constructifs plus sobres et maîtrisés.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- **Ambition sociétale, inclusion et qualité d'usage**
  Le projet devra favoriser le bien-être des futurs habitants, usagers et riverains, en proposant des espaces publics lisibles, confortables, sûrs, accessibles et favorables aux mobilités douces. Une attention particulière sera portée à la qualité des cheminements, à l'activation des rez-de-chaussée, aux espaces communs et aux lieux de rencontre. Le projet devra également contribuer à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier, par une programmation diversifiée intégrant logements sociaux, logements intermédiaires, accession, BRS, pension de famille, commerces et services de proximité.

- **Art, culture et identité du quartier**
  Le projet devra anticiper l'insertion d'œuvres d'art pérennes, en cohérence avec la démarche artistique et culturelle portée par la SGP. Cette réflexion devra être menée en lien étroit avec les concepteurs des lots immobiliers, afin de garantir une intégration qualitative des œuvres dans la composition urbaine, paysagère et architecturale du quartier. Les œuvres devront participer à l'identité du futur quartier et contribuer à la qualité des espaces publics.

- **Architecture, insertion urbaine et référentiels SGP**
  L'architecture du projet devra s'inscrire dans les principes du référentiel de conception des projets urbains et immobiliers de la SGP, ainsi que dans les orientations du référentiel des Places du Grand Paris lorsque celles-ci concernent les espaces publics et les interfaces avec la gare. Le Titulaire veillera à garantir une cohérence d'ensemble entre les formes bâties, les espaces publics, les cœurs d'îlots, le parc urbain et les interfaces avec le quartier existant. Les prescriptions architecturales devront permettre de concilier densité, qualité d'usage, confort des logements, insertion urbaine, sobriété constructive et qualité paysagère.

Règles d'urbanisme et mise en compatibilité du PLUi

Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir a été approuvé le 8 octobre 2025. Le projet de Créteil l'Echat Sud se situe actuellement en zone UEh (zone d'équipement), avec un emplacement réservé aux « Circulations, stationnements et espaces verts » d'environ 12 000 m² (espace réservé n°6).

La modification du zonage PLUi de la parcelle constitue un préalable à sa valorisation.

La réalisation d'un projet urbain sur ce secteur nécessitera une mise en compatibilité du PLUi. A ce titre, la Ville envisage la mise en place d'une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur ce secteur dans des conditions et modalités à définir avec Grand Paris Sud Est Avenir, en lien avec la SGP et l'AP-HP.

Gouvernance de projet

Le montage opérationnel envisagé vise à assurer un aménagement cohérent du site (foncier, cadre réglementaire, réalisation des espaces publics et développement immobilier), en s'appuyant sur une organisation partenariale associant SGP Immobilier, l'AP-HP, la Ville de Créteil et l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Rôle des acteurs

- **Société des grands projets (SGP)** : détentrice initiale d'une partie du foncier, la SGP transfèrera ce foncier à sa filiale SGP Immobilier afin de permettre le portage opérationnel unifié du projet.

- **SGP Immobilier (SGPi) :** intervient comme opérateur urbain et maitre d'ouvrage de l'opération d'aménagement. À ce titre, SGP Immobilier a vocation à devenir propriétaire du foncier d'assiette du projet urbain objet du présent marché, à assurer le pilotage opérationnel global et à porter les études et les travaux d'aménagement et de viabilisation de l'ensemble (excepté le parc). SGP Immobilier a également vocation à participer, en co-promotion, au développement des lots immobiliers 1 à 5.

- **AP-HP :** propriétaire initial d'une partie du foncier. Dans le cadre du montage, l'AP-HP cède à SGP Immobilier les emprises nécessaires au projet, conserve une réserve foncière au nord pour ses besoins hospitaliers, et demeure associée aux décisions structurantes dans le cadre des accords fonciers convenus entre SGP, SGP Immobiliers et AP-HP. Toutefois, il est précisé que SGP Immobilier est le seul pouvoir adjudicateur.

- **Ville de Créteil** : a vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage du parc puis son exploitation et son entretien.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- **EPT GPSEA** : collectivité compétente en matière d'aménagement et de voirie. Il sera associé afin notamment de garantir la bonne insertion et la cohérence des interfaces avec les espaces publics environnants.

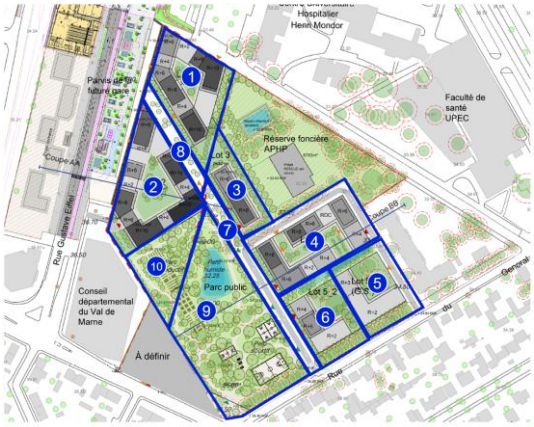
La parcelle Eiffage Immobilier, mitoyenne du périmètre, pourra être intégrée aux réflexions urbaines mais exclue du périmètre du permis d'aménager. En effet, Eiffage développera le cas échéant son opération de manière autonome.

Principe de pilotage

Le projet est développé sur des terrains appartenant aujourd'hui à l'AP-HP et à la SGP. Afin de constituer une unité foncière, SGP Immobilier doit acquérir, avant toute cession de lot à bâtir, le foncier de la SGP (cession intra-groupe) et le foncier de l'AP-HP.

Il est précisé que l'AP-HP conserve une réserve foncière au nord-est du site pour ses besoins hospitaliers.

Le montage envisagé repose sur un permis d'aménager, outil opérationnel permettant d'organiser la viabilisation et l'allotissement du site tel que prévu ci-dessous :



Principe d'allotissement envisagé pour le montage du présent marché

SGP Immobilier sera le pétitionnaire des dossiers de demande d'autorisations administratives. Le projet relevant d'un développement supérieur à 40 000 m² de surface de plancher, il devra faire l'objet d'une autorisation environnementale instruite par l'autorité environnementale compétente (MRAE). Le dossier comprendra notamment une étude d'impact ainsi qu'un dossier Loi sur l'Eau.

En complément de la concertation réglementaire menée le cas échéant par les collectivités dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi, des démarches complémentaires de concertation spécifique au projet pourront être mises en place conjointement par la Ville de Créteil et SGP Immobilier, avec association de l'AP-HP afin de favoriser la prise en compte des usages actuels et futurs des habitants du quartier de L'Echat.

S'il est convenu que la SGP Immobilier assure le pilotage global de l'opération, l'AP-HP sera toutefois intégrée au processus décisionnel en tant que propriétaire foncier historique. A ce titre, une convention partenariale précisera les accords fonciers entre la SGP, SGP Immobilier et l'AP-HP, le rôle de chacun ainsi que les modalités de gouvernance (comitologie).

Pour réaliser l'opération, SGP Immobilier souhaite mobiliser deux dispositifs d'accompagnement :

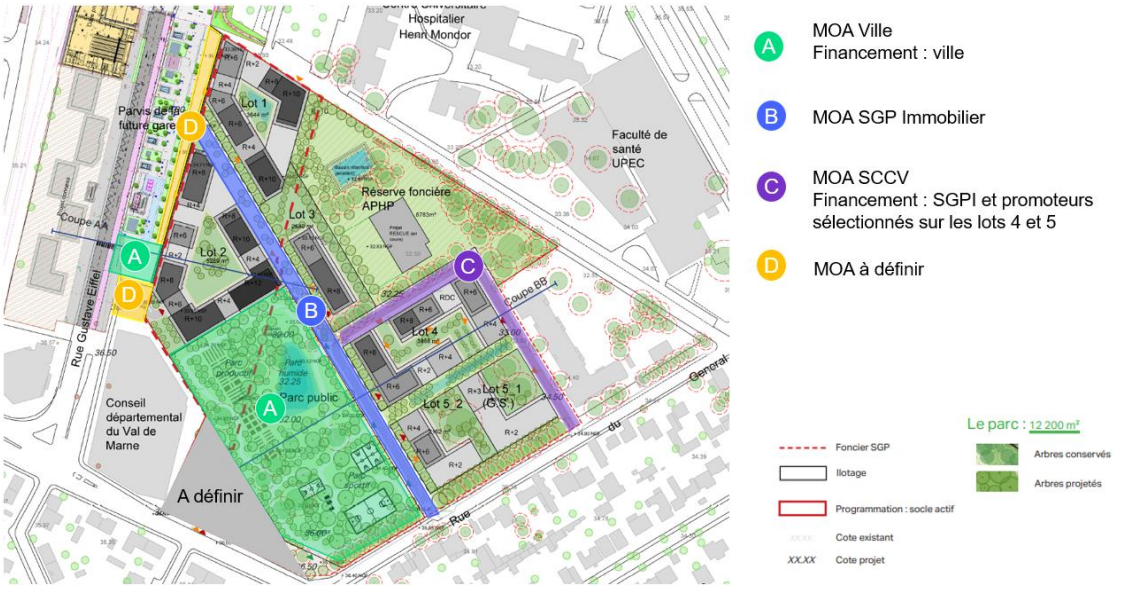
(i) un marché d'AMO destiné à fiabiliser et sécuriser les dimensions juridiques, économiques, techniques et calendaires de l'opération ;
(ii) un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine intégrant notamment l'approfondissement du schéma urbain, la préparation du permis d'aménager ainsi qu'un marché subséquent portant sur la viabilisation du site et la réalisation de la voirie centrale.

Le présent CCTP comprend les missions (ii).

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Périmètres des espaces publics



Plan répartition des maitrises d'ouvrages pour les espaces publics

Le schéma ci-dessus distingue quatre composantes d'espaces communs :

(A) Parc urbain : parc public communal. La Ville de Créteil en assure le financement, la maîtrise d'ouvrage, ainsi que l'exploitation et l'entretien.

(B) Voirie centrale : voirie destinée à accueillir des usages publics. La maîtrise d'ouvrage de sa réalisation est assurée par SGP Immobilier. Les modalités de gestion/exploitation ultérieure (rétrocession au domaine public et gestionnaire final) restent à préciser avec la Ville de Créteil.

(C) Voie de bouclage : voie d'accès privée (statut juridique à définir). Sa réalisation est assurée par les opérateurs immobiliers des lots 4 et 6.

(D) Espaces publics proche du pôle de la gare Créteil L'Echat dont la maîtrise d'ouvrage reste à déterminer.

Cessions des lots à bâtir

Les lots à bâtir 1 à 5 correspondent aux lots immobiliers destinés à être développés par des opérateurs (promoteurs et/ou bailleurs), désignés par consultation. Le schéma envisagé est un montage de co-promotion. A minima, un opérateur sera retenu par lot et une SCCV sera constituée avec chacun d'entre eux, associant SGP Immobilier (minoritaire) et l'opérateur lauréat (majoritaire).

Le déroulé prévisionnel est le suivant :

1) désignation de l'opérateur à la suite d'une consultation
2) création de la SCCV associant l'opérateur lauréat à la SGP Immobilier
3) désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre à la suite d'une consultation
4) signature de la PSV du lot à bâtir entre SGP Immobilier et la SCCV et dépôt du permis de construire par la SCCV
5) Commercialisation en VEFA par la SCCV
6) Signature de l'acte de vente du terrain au lancement des travaux immobiliers

Calendrier prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est disponible en Annexe 6

Selon ce planning prévisionnel, le projet Créteil L'Echat Sud s'étend de 2025 à 2033, avec des jalons structurants par étape :

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- 2025 :
  - Finalisation de l'étude pré-opérationnelle ;
  - Cadrage juridique ;
  - Préparation consultations AMO et MOE urbaine.

- 2026 :
  - Lancement des consultations AMO et MOE urbaine ;
  - Lancement étude faune-flore ;
  - Concertation habitants et approfondissement du schéma de référence urbain.

- 2027 :
  - Désignation des Titulaires des marchés AMO et MOE urbaine ;
  - Dépôt et instruction des dossiers réglementaires ;
  - Poursuite des études de conception ;

- 2028 :
  - Viabilisation des lots ;
  - Travaux espaces publics ;

- 2029- 2033 :
  - Trois vagues successives de montage de projets immobiliers (consultations des opérateurs immobiliers, consultations des architectes, créations des SCCV, PC, PRO/DCE, consultations entreprises travaux, cessions foncières, travaux, réception et livraison)

En conséquence, la livraison prévisionnelle des premiers espaces publics est prévue pour fin 2029 et la livraison prévisionnelle de l'ensemble du projet fin 2033.

Périmètre du marché :

Le présent marché vise à doter SGP Immobilier d'une maîtrise d'œuvre unique, compétente à la fois en urbanisme et en ingénierie des espaces publics et VRD, afin d'assurer la cohérence entre la vision urbaine du projet et sa traduction opérationnelle.

Le présent marché est un accord cadre, divisé en deux missions principales :

- **Mission 1 : Maitrise d'œuvre urbaine,** comprenant une partie forfaitaire (marché simple) et une partie à prix unitaires à bons de commandes
- **Mission 2 : Maitrise d'œuvre espaces publics et VRD,** donnant lieu à la conclusion d'un marché subséquent.

Les expertises attendues :

Le Titulaire mobilise des expertises pluridisciplinaires permettant d'accompagner pertinemment la SGP Immobilier sur l'ensemble des missions du présent CCTP. Les compétences attendues sont :

- Expertise en architecture et aménagement urbain
- Ingénierie environnementale (résilience climatique, gestion de l'eau, évaluation carbone et économie circulaire)
- Expertise biodiversité, sol, paysage et écologie urbaine
- Expertise en hydrologie urbaine
- Expertise VRD
- Expertise en économie de la construction
- Expertise concertation et participation citoyenne
- Expertise en conception d'espaces publics sécurisants et maîtrise d'usage

Toutes les expertises seront amenées à travailler de concert dans l'intérêt du projet.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Données d'entrée

En complément de l'étude pré-opérationnelle réalisée par Architecture Studio, les études suivantes sont transmises en données d'entrée aux candidats sélectionnés à l'issue de la phase candidature et invités à remettre une offre, à savoir :

- Diagnostic environnemental et sociétal intégrant les enjeux d'îlot de chaleur urbain
- Etude de marché immobilier résidentiel
- Etude trafic
- Plan des réseaux
- Relevé topographique
- Sondage géotechnique G1 et G2 (en cours de réalisation)
- Etude Faune/Flore (en cours de réalisation)
- Etude acoustique
- Etude pollution des sols
- Schéma de référence du pôle
- Estimation de l'Etude pré-opérationnelle du projet urbain de Créteil l'Echat

Les données d'entrées ne sont pas des documents contractuels au présent marché.

Marchés annexes

En parallèle du présent marché, la SGPI dispose également d'un marché d'assistance à maitrise d'ouvrage possédant des expertises complémentaires à celles du Titulaire du présent marché. Les missions de ces marchés pourront, au besoin, être utilisées en complémentarité du présent marché.

Marché d'assistance à maitrise d'ouvrage urbaine :

En complément du présent marché, la SGP Immobilier prévoit la passation d'un marché d'AMO urbain spécifiquement sur le projet urbain "Créteil L'Echat Sud". Ce marché a pour objet l'assistance de la maîtrise d'ouvrage (SGP Immobilier) dans le pilotage, la coordination et la sécurisation de l'opération, sur les plans administratif, juridique, financier, calendaire et technique, depuis la phase de conception jusqu'à la clôture de l'opération.

L'AMO travaillera en collaboration étroite avec la MOA et sera, parfois amené à échanger avec le groupement de MOE. Il suit les engagements (délais, coûts, risques) pour le compte de la MOA, coordonne les interfaces entre les intervenants, consolide et met en cohérence les contributions, et apporte une analyse critique des productions de la MOE afin d'éclairer les arbitrages de la MOA.

Marché d'assistance à maitrise d'ouvrage développement durable :

La SGP est actuellement accompagnée, de manière transversale par un groupement d'AMO Développement Durable. Il est précisé aux candidats qu'il ne sera pas directement impliqué dans la conception du projet de Créteil L'Echat Sud mais pourra assister la SGP et SGP Immobilier dans le suivi du projet et procéder à des audits de certains rendus du présent marché.

- Zefco : expertise environnementale
- L'effet urbain : expertise sociétale
- D'ici là : expertise paysage
- Urban Water : expertise gestion de l'eau
- RRA : expertise stationnement
- Home Land : expertise maitrise des charges.

Ce marché d'AMO comprend des missions d'accompagnement stratégique (incitation à l'innovation, prospection, mise à jour du référentiel, suivi des engagements…) ainsi que des missions d'accompagnement site par site qui s'inscrivent en complémentarité du présent marché de maîtrise d'œuvre urbaine.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Marché d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour le développement de projets urbains et immobiliers de la SGP et de ses filiales

La SGP et ses filiales dont SGP Immobilier sont accompagnées de manière transversale par 3 groupements d'AMO dans le cadre d'un marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le développement de projets urbains et immobiliers, alloti comme suit :

- Lot 1 : Faisabilité urbaine et architecturale, ingénierie écologique, méthode et organisation de chantier
  Le groupement est composé d'Urban Act (expertise architecture et urbanisme) ; Silvavenir (expertise phytosanitaire) ; Aurélien Huguet Ecologie (expertise ingénierie écologique) ; BUILDERS & PARTNERS (expertise OPC)
- Lot 2 : Programmation et concertation
  Le groupement est composé d'Une Fabrique de la Ville (expertise programmation urbaine et architecturale et stratégie urbaine et conception urbaine) ; Res publica (expertise concertation) ; Womenability (maîtrise d'usages)
- Lot 3 : Etudes de marchés
  Le groupement est composé de BNP Paribas Real Estate (expertise étude de marché) et Olivier Morlet Conseil (experise accompagnement stratégique et opérationnelle).

Ces marchés ont été notifiés en Juin 2026.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Mission 1 : Maitrise d'œuvre urbaine

La présente mission comprend toutes les productions nécessaires à la mise à jour des livrables en cas d'évolution du projet.

Mission 1.1 : Mission d'urbanisme, d'architecture et de paysage

Sur la base des fondamentaux du projet énoncé dans le schéma de référence urbain, qui pourra encore être ajusté d'ici à la notification du présent marché, complété par les éléments du présent CCTP et du diagnostic urbain fournis en Annexe 4, il s'agit pour le Titulaire de se réapproprier les intentions de l'étude pré-opérationnelle, de les préciser ou de les amender afin d'engager la mutation opérationnelle du site de Créteil L'Echat Sud.

Tout au long de cette mission, il est demandé au Titulaire :

- D'intégrer dans les réflexions les enjeux d'optimisation financière, et de viabilité économique ;
- De favoriser l'appropriation du projet, d'impliquer les partenaires publics, privés, élus et habitants, et de mobiliser les expertises habitantes par des temps dédiés de concertation ;
- D'intégrer l'atteinte des ambitions environnementales, sociétales, architecturales et paysagères de la Société des grand projets (cf. Annexe 2), pour assurer une co-conception entre urbanisme, paysage, architecture et environnement ;
- D'intégrer au fil de l'eau dans les réflexions, les enjeux mis en lumière par les études réglementaires réalisées.

Mission 1.1.1 : Définition de la Vision du projet

Phase 1 : Prise de connaissance des enjeux locaux
Il est demandé au Titulaire de :

- Prendre connaissance du diagnostic effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée par Architecture Studio, fourni en Annexes 4 et 5, et des données d'entrée complémentaires listées p.24 du présent CCTP, et de tout document qui lui sera fourni en donnée d'entrée lors de la notification du présent marché ;
- S'approprier le schéma de référence du pôle d'échange, fourni en Annexe 7, ainsi que les études des stratégies territoriales en cours sur le secteur, et exprimées au sein des documents cadre d'urbanisme ;
- Compléter la recherche documentaire par une approche « terrain » plus sensible, notamment par la mise en place d'échange avec des acteurs locaux et habitant du quartier (analyses des attentes/besoins des populations locales) ;
- Prise de connaissance des documentations spécifiques liée aux contraintes PPRI.

Phase 2 : Définition de la Vision :

Il est demandé au Titulaire dans cette phase de :

- Définir l'insertion du projet global dans son contexte urbain, environnemental et paysager et les réponses qu'il peut/doit apporter au regard des enjeux notamment de mobilité, d'insertion urbaine et paysagère, et de transition écologique, environnementale et énergétique ;
- Définir l'ADN du projet et une mise en récit fédératrice et partageable avec toutes les parties prenantes permettant d'embarquer l'ensemble des acteurs autour d'ambitions communes clairement énoncées ;
- Synthétiser les intentions du projet sur le plan fonctionnel, urbain, paysager, programmatique, technique et environnementale (orientation d'aménagement cartographiées et thématisées, images de références urbaines)

Cette vision alliera la stratégie environnementale et sociétale de la SGP avec les réalités territoriales du projet (politiques publiques, initiatives locales, …). Les enjeux ciblés sont :

- S'inscrire dans le respect des accords de Paris et assurer la résilience face au changement climatique ;

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Intégrer la nature en ville : maximiser la végétalisation et limiter les espaces imperméabilisés
- Gérer l'eau de pluie durablement ; gérer la centennale et tendre vers le zéro tuyau ;
- Décarboner les modes de vie ;
- Décarboner la construction ; réduire la pression sur les ressources ;
- Concevoir et affirmer l'unité des espaces publics, en cohérence avec l'organisation et la conception des ilots et permettant de créer des lieux apaisés, actifs, intégrant tous les usages et sécures ;
- Rechercher une urbanité forte visant à réduire l'effet de plaques monofonctionnelles qui composent le quartier et prendre en compte le tissu urbain environnant ;
- Assurer les continuités piétonnes et cycles vers la gare et entre les quartiers en prenant en compte les échelles intermédiaires et les itinéraires de grande échelle ;
- Intégrer les grandes lignes de composition paysagère pouvant servir de support à l'organisation des aménagements à l'échelle du projet et des ilots.

Phase 3 : Déclinaison de la Vision en objectifs précis :

Il est demandé au Titulaire dans cette phase de :

- Décliner cette vision en approche opérationnelle (faisabilités, moyens, supports de mise en œuvre nécessaires, méthodologie d'action, …)
- Définir les indicateurs et dispositifs de mesures, de partage des résultats, dont l'encadrement et le suivi seront à la charge du Titulaire,

La Vision définitive du projet urbain sera validée par SGP Immobilier en concertation avec l'AP-HP et la collectivité.

Livrables :

- Phase 1 :
  - Note synthétique des enjeux du site et cartographie thématique illustrant l'ensemble des enjeux territoriaux et son insertion dans le quartier : issue de la prise de connaissance du diagnostic, des diverses données d'entrée fournies, de la lecture du corpus documentaire réglementaire et de l'approche terrain.
- Phase 2 :
  - La vision urbaine du projet (10 pages max hors production visuelle) permettant de mettre en récit le projet global d'aménagement urbain du Quartier, dont la conclusion mettra en évidence la priorisation des ambitions du site et comment celles-ci répondent à des besoins du territoire. Les contraintes techniques (intégrant cartographies, coupes et tout autre élément permettant de comprendre ces contraintes) seront également illustrées afin d'assurer une compréhension globale du site.
- Phase 3 :
  - Note de cadrage résumant les indicateurs à mettre en place et leur stratégie de suivi et de partage des résultats ;
  - Tableau de suivi des indicateurs.

Réunions : 4 réunions de travail avec la MOA à prévoir dont 2 en présentiels, ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisés avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission.

Délais : 5 semaines à partir de la réunion de lancement (2 semaines pour la phase 1 ; 2 semaines pour la phase 2 et 1 semaine pour la phase 3)

Mission 1.1.2 : Elaboration du plan guide

La présente mission vise la traduction de la Vision définie en Mission 1.1 dans les structures spatiales du projet. Pour ce faire, il est demandé au Titulaire dans un premier temps de procéder aux réflexions suivantes :

- **Réaliser une étude d'acceptation de la densité :**

Dans un premier temps il sera demandé au Titulaire de réaliser une étude d'optimisation de la densité de constructions. L'étude d'optimisation de la densité des constructions tiendra compte de la volumétrie proposée dans le schéma de référence et proposera un affinage de celle-ci afin de garantir l'acceptabilité de la densité ressentie depuis l'espace public comme depuis les logements eux-mêmes. La qualité urbaine et l'acceptabilité

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Phase 1 :

de la densité sera à mettre en regard de la préservation et de la restauration de la biodiversité, des sols vivants, d'une gestion des pluies par infiltration pour un apport de nature en ville sur le projet et de confort dans les logements (confort visuel et acoustique notamment). Cette étude aboutira à des prescriptions architecturales et paysagères qui guideront la reprise du Schéma de référence urbain sans en diminuer les objectifs surfaciques.

Il sera demandé au Titulaire de proposer un regard critique sur ce schéma de référence urbain (sur les implantations, proportions des volumes, épannelage, ouvertures entre volumes) et de proposer des alternatives de répartition de la densité. Il est demandé au Titulaire de proposer entre 4 et 5 améliorations du schéma de référence urbain issu de l'étude pré-opérationnelle de 2025 sans diminuer l'objectif de développement surfacique des lots immobiliers et du parc urbain. Ces propositions devront être présentées et illustrées aux moyens de plans, schémas et coupes, au sein d'un rapport de présentation. Chaque amélioration devra être motivée par les ambitions/enjeux soulevés dans :

- La Vision du projet rédigée en mission 1.1 ;
- L'étude de terrain réalisée en mission 1.1 ;
- L'étude d'optimisation de la densité ;
- Le programme sol, gestion de l'eau, biodiversité et paysage ;
- Tout échange de concertation citoyenne qui pourra avoir été organisé par la MOA ou la Ville de Créteil.

Le Titulaire accompagnera chaque proposition d' :

- une analyse des impacts techniques, environnementaux, de qualité de vie, d'usages, de pérennité, etc… sous forme de liste avantages / inconvénients ;
- un chiffrage des plus-values ou moins-values pour la MOA ;
- une estimation potentielle de l'impact planning et ou montage juridique.

La MOA, l'AP-HP et la Ville de Créteil identifieront collectivement les propositions qui apparaissent pertinentes. Celles-ci devront être conservées et intégrées dans le plan guide de l'opération à produire par le Titulaire.

Phase 2 :

- **Définir le programme sol, gestion de l'eau, biodiversité et paysage :**

Le Titulaire devra proposer la rédaction d'un programme biodiversité et paysage permettant notamment de répondre conjointement aux attentes suivantes :

- Les premières orientations qui seront exprimées par la collectivité concernant les usages futurs du site, (aussi bien sur les espaces publics que le parc urbain) ;
- Les contraintes réglementaires et notamment l'intégration des dispositifs d'accueil de la biodiversité ;
- Les ambitions environnementales portées par la SGP.

Le programme sol, gestion de l'eau, biodiversité et paysage devra intégrer la définition des stratégies suivantes :

- Stratégie de gestion des eaux pluviales, permettant de répondre aux prescriptions du PPRi et plus globalement aux enjeux de résilience face aux changements climatiques. Des synergies entre lots pourront être proposées. Elle définira notamment le circuit de l'eau à l'échelle du projet d'ensemble, et le schéma d'infiltration et de gestion à ciel ouvert des pluies ;
- Stratégie de renaturation et préservation des sols, permettant l'optimisation de la gestion des déblais/remblais notamment en jouant sur la topographie de chacun des lots, la résolution des problématiques de pollutions des sols, s'il y en a. Elle définira notamment les actions à mener pour favoriser la création de sols multifonctionnels « vivants » et développer des solutions de réemploi des terres ;
- Stratégie de protection du patrimoine arboré existant ;
- Stratégie de gestion des ambiances lumineuses à la nuit tombée permettant d'assurer le confort nocturne des usagers, d'apaiser les usages diurnes et adaptée à la composition des milieux naturels visés.

Ainsi, sur la base des améliorations retenues, le Titulaire devra :

- **Définir le programme immobilier,** à destination des opérateurs immobiliers qui devra définir :
  - La constructibilité et les typologies architecturales associées : dans l'objectif d'accompagner la maitrise d'ouvrage dans la commercialisation des charges foncières, il est demandé au Titulaire de réaliser des études de faisabilité permettant de tester la volumétrie, la surface constructible et les granulométries affectées selon le programme ciblé en lien avec le parti pris organisationnel et

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

paysager du projet. Les plans d'étages courant type devront être réalisés afin de garantir le développement de logements qualitatifs dans chacun des lots. La bi-orientation des logements sera maximisée. La mixité constructive et le recours aux matériaux biosourcés étant largement encouragés, les études de faisabilité devront prendre en compte des trames architecturales cohérentes avec la construction bois.

- Les usages : la répartition des différents programmes logement au sein des lots immobiliers, dans le respect du préprogramme validé en 2025 (accession, intermédiaire, social, BRS et pension de famille). Le Titulaire orientera également la programmation des espaces commerciaux en RDC en lien avec celle du parvis de la gare de Créteil L'Echat. La question de l'usage des communs au sein des lots immobiliers devra également être traitée.
- La stratégie de stationnement VL et vélo.
- Le fonctionnement général de la gestion des eaux pluviales et le traitement du risque d'inondation dans le cadre du PPRI
- L'implantation des accès
- Le tableau des surfaces

- **Programme des voiries et espaces publics :**

En itération avec la définition de la programmation immobilière et de la volumétrie des ilots, le Titulaire formulera des propositions d'aménagement de l'ensemble des espaces publics du périmètre sur la base des orientations précisées dans le schéma de référence urbain et du projet de pôle, et en prenant en compte les attentes de la maitrise d'ouvrage et de la collectivité.
Le périmètre d'étude portera sur les espaces suivants : voie centrale, rue de bouclage, venelle piétonne, contre allée ainsi que les espaces permettant de raccorder le projet urbain aux voiries environnantes (notamment avec l'avenue Gustave Eiffel et la rue du général Sarrail). Les propositions d'aménagement des espaces publics pourront conduire à esquisser des orientations sur :

- L'organisation fonctionnelle et paysagère des cœurs d'ilots privatifs ;
- L'organisation du parc.

L'ensemble des orientations exprimées seront à mettre en regard du budget de réalisation des voies. Le programme des voiries et espaces publics définira :

- L'organisation des espaces, leur fonctionnement prévisible et les usages envisagés. Le Titulaire détaillera dans ce cadre la qualité des ambiances urbaines visées, notamment :
  - les ambiances et la composition minérale et végétale,
  - les objectifs urbains, paysagers et environnementaux,
- Plan topographique avec le report des limites parcellaires et de la domanialité de l'îlot, permettant au géomètre de définir précisément la parcelle ;
- Les principes environnementaux et paysagers à respecter au regard des autorisations environnementales obtenues ou à obtenir (notamment dossier loi sur l'eau et étude d'impact) et des ambitions environnementales de la SGP ;
- Plan des réseaux projetés et altimétries en bordure d'îlot constructible ainsi que les limites de prestations et interfaces techniques identifiées avec les voiries et autres lots ;
- Le schéma des déplacements tous modes (VL, cycle, piéton) et les schémas liés au fonctionnement du quartier (accès tous modes, accès secours, accès OM, etc…). L'organisation proposée s'intégrera dans les logiques du schéma de référence du projet de pôle et devra être discutée/validée avec les partenaires de l'étude de pôle (idfm, ville de Créteil, EPT GPSEA.) ;
- Le principe de délimitation des espaces publics et privés ;
- Le principe général de nivellement et le principe de raccordement sur les espaces publics environnants. La topographie projetée de chacune des voiries . A ce titre, une réflexion d'optimisation des déblais-remblais à l'échelle globale de l'opération devra être effectuée ;
- L'implantation des espaces végétalisés, l'organisation paysagère, imperméabilisés / désimperméabilisés, couverts/non couverts ;
- Le fonctionnement général de la gestion des eaux pluviales et le traitement du risque d'inondation dans le cadre du PPRI ;
- Le détail technique des voiries et réseaux ;
- La palette de matériaux envisagés en lien avec les enjeux définis ci-dessus, cohérente avec les projets environnants et répondant aux attentes des collectivités et de la maitrise d'ouvrage ;
- Le principe de gestion future des espaces publics ;
- Estimation du cout travaux des espaces publics.

Le Titulaire devra également produire des préconisations pour des premières actions ou interventions de court terme.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Programme maîtrise des îlots de chaleur urbain :

Il s'agira d'identifier les enjeux de lutte contre l'îlot de chaleur urbain (ICU) et d'amélioration du confort thermique et d'usage des espaces publics, dans un contexte de changement climatique et d'augmentation de la fréquence des épisodes de fortes chaleurs.

Le Titulaire veillera à proposer des aménagements urbains résilients, sobres et durables, favorisant le bien-être des usagers, la qualité d'usage des espaces publics et la performance environnementale globale du projet, en cohérence avec les orientations de la maitrise d'ouvrage, les documents cadres territoriaux et les études environnementales réalisées ou en cours.

Dans le cadre de cette mission, le Titulaire devra notamment produire :

- Diagnostic et analyse des enjeux microclimatiques :
    - Identifier les zones à enjeux en matière de surchauffe estivale et d'inconfort thermique, en lien avec les usages projetés des espaces publics ;
    - Mettre en cohérence cette analyse avec les résultats des études réglementaires et environnementales (étude d'impact, étude énergétique, étude hydraulique le cas échéant)

- Définition de principes d'aménagement favorables au confort climatique :
    - Proposer des principes d'aménagement urbain et paysager permettant de limiter l'effet d'îlot de chaleur : trames végétales, ombrage naturel et/ou construit, gestion de l'albédo, désimperméabilisation et perméabilité des sols, continuités écologiques ;
    - Intégrer les enjeux de gestion des eaux pluviales comme levier de rafraichissement urbain (sols infiltrants, dispositifs paysagers, présence de l'eau)
    - Veiller à la compatibilité des solutions proposées avec les contraintes techniques, d'exploitation et de maintenance des futurs gestionnaires des espaces publics.

- Traduction opérationnelle dans le projet urbain :
    - Décliner ces principes dans la conception des espaces publics (voiries, places, cheminements, espaces verts, mobiliers, éclairage), aux différentes phases d'études (plan guide, AVP, PRO) ;
    - Définir des prescriptions relatives aux matériaux, revêtements et mobiliers urbains, intégrant des critères de confort thermique, de durabilité et de sobriété carbone ;

Anticiper le positionnement d'œuvre d'art sur le site

La SGP souhaite amplifier sa démarche volontaire et ambitieuse dans le champs artistique et culturel, d'abord appliquée aux gares, par le déploiement d'un programme de commandes artistiques pérennes en dialogue avec le projet urbain et l'architecture des futur projets immobiliers, sur le principe d'"1 immeuble, 1 œuvre".

Sur la base du Schéma de référence urbain et des améliorations retenues par la MOA, le Titulaire intégrera la déclinaison spatiale des programmes listés ci-dessus. Cette mise à jour se matérialisera par la réalisation du plan guide de l'opération. Le plan guide devra traduire les choix retenus pour l'aménagement du site en un document à la fois précis et pédagogique. Ce plan guide jouera un rôle d'esquisse pour la conception des espaces publics et définira le découpage foncier et les allotissements à prévoir.

Livrables :

- Plan guide :
    - Plan d'ensemble illustrant synthétiquement les principes généraux du projet à l'échelle du site et de son environnement ;
    - Les orientations d'aménagement cartographiées et thématisées ;
    - Les schémas organisationnels et fonctionnels (incluant la décarbonation des mobilités) ;
    - Un plan masse urbain (échelle 1/1000ème), faisant apparaitre :
        - Le principe de délimitation domaine public/privé
        - Les principes de maillage et de découpages, les affectations de l'espace public et privé, les échelles et les densités, les profils et les gabarits de voirie. Le dimensionnement et la définition des espaces publics intégreront pleinement l'optimisation de leur gestion ultérieure par la collectivité.
        - Les principes d'organisation urbaine des îlots (accès, emprises constructibles, gabarits, programmation, organisation du stationnement) et des abords immédiats des bâtiments en lien avec le domaine public,

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Des visuels 3D type axonométries + perspectives ;
- Un tableau des surfaces ;
- Un carnet de phasage ;
- Bilan carbone estimatif de l'opération.

– Etude d'optimisation de la densité des constructions :
  - Un rapport développant des recommandations d'atténuation de la densité ressentie en lien avec le contexte du site. Les propos s'illustreront de volumétries (vue 3D simplifiées type sketchup ou croquis d'ambiance) ;
  - Des études bioclimatiques : ensoleillement et ombres portées.

– Programme immobilier :
  - Un rapport de présentation qui développera l'ensemble des propositions architecturales et programmatiques en lien avec l'étude d'optimisation de la densité : 5 pages maximum.
  - 4 plans par lot à bâtir : plan masse, plan d'étage courant, RDC et sous-sol ;
  - 2 coupes par lot à bâtir permettant d'illustrer le traitement de la topographie du site et les accès au projet immobilier ;
  - Les principes de maillage et de découpages, les affectations de l'espace public et privé, les échelles et les densités, les profils et les gabarits de voirie. Le dimensionnement et la définition des espaces publics intégreront pleinement l'optimisation de leur gestion ultérieure par la collectivité ;
  - Des visuels 3D type axonométries + perspectives simples ;
  - Une note globale sur l'économie du projet.

– Programme sol, gestion de l'eau, biodiversité et paysage :
  - Une note programmatique présentant les enjeux : 10 pages maximum. Le Titulaire veillera à fournir un rendu synthétique et clair permettant de faire ressortir à la première lecture les informations importantes. Les propos seront illustrés des références de projets et tout support graphique (plans, coupes, schémas, …) permettant d'illustrer les stratégies de gestion des eaux pluviales, de renaturation et préservation des sols, de protection du patrimoine arboré existant et de gestion des ambiances lumineuses à la nuit tombée.

– Programme des espaces publics
  - Un rapport de présentation qui développera l'ensemble des principes et propositions figurés dans les documents graphiques : 5 pages maximum. Le Titulaire veillera à fournir un rendu synthétique et clair permettant de faire ressortir à la première lecture les informations importantes et la réponse aux enjeux et objectifs définis dans le cadre de la mission 1.1.
  - 1 plan au 1/500ème intégrant :
    - Le principe paysager et d'usage des espaces publics
    - La matérialité envisagée
    - Les nivellement et dispositif d'assainissement
  - 2 coupes topographiques par voie ;
  - Plans et coupes de principe des réseaux ;
  - Des images de référence permettant d'illustrer l'ambition en termes d'usage et de composition pour chaque secteur ;
  - Un tableau de chiffrage des VRD.

– Programme maîtrise des îlots de chaleur urbain :
  - Un rapport de principes et de prescriptions d'aménagement intégrées au projet urbain ;
  - Des éléments graphiques illustrant les solutions proposées (plans, coupes, schémas) ;
  - L'intégration des prescriptions dans les documents de projet (plan guide, AVP, PRO, pièces du DCE le cas échéant)

Réunions : 6 réunions à prévoir dont 3 en présentiel ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisé avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission.

Délais :
- Phase 1 : 3 semaines à partir de la réunion de lancement
- Phase 2 : 3 semaines à partir de la validation de la phase 1 par la MOA

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Mission 1.1.3 : Intégration d'innovations dans la conception

Dans le cadre de la démarche innovation portée par la SGP, le Titulaire produira une actualisation du mémoire innovation produit dans le cadre de son offre (cf règlement de consultation § 5.2.2 rendu attendu). Cette mise à jour visera à conforter les propositions faites en phase offre, au regard des nouvelles données d'entrée de l'opération (vision du projet et plan guide). Les innovations environnementales et sociétales pouvant être mise en place dans le cadre de l'opération globale seront étudiées avec la direction de la stratégie de l'environnement et de l'innovation (SEI) de la SGP. Ces innovations devront impérativement s'inscrire dans l'ADN de la Vision du projet préalablement définie.

Pour chacune des innovations proposée le Titulaire précisera :

- Les modalités de mise en place sur l'opération ;
- Son stade de maturation (inédit, déjà quelques références, ou en cours de généralisation) ;
- Les impact planning potentiels ;
- Le coût estimé de sa mise en place sur l'opération ;
- Les freins identifiés (assurantiels, réglementaires, juridiques, …) ainsi que les optimisations (techniques, de délais de réalisation des usages ou encore des coûts...) ;
- La démarche d'identification et d'instruction adaptée, comprenant notamment : l'identification la plus en amont possible des sujets d'innovation (en cohérence avec les jalons de conception), une concertation préalable avec le contrôleur technique, la formalisation des informations nécessaires à l'appréciation des risques et impacts (coûts, délais, complexité, exploitation/maintenance, enjeux assurantiels et réglementaires), ainsi que l'étude en parallèle d'une solution alternative de technicité courante ;
- Les externalités positives pouvant être attendues à court, moyen et long terme ; Le potentiel de réplicabilité de l'innovation.

Les éléments de cadrage et de justification seront formalisés et partagés avec la maîtrise d'ouvrage et les dispositions retenues seront intégrées, le cas échéant, dans les pièces de consultation des entreprises et les marchés de travaux. Le mémoire Innovation devra être actualisée par la MOEu sur toutes les phases du projet
Une réflexion sur le financement d'une ou plusieurs des propositions faites dans ce mémoire sera ensuite menée par la SGP. Le Titulaire sera amené à participer aux réunions portant sur ces réflexions.

Une fois les innovations choisies et validées par la SGP Immobilier le Titulaire aura la charge du pilotage et de suivi de leurs mises en œuvre sur l'opération (de la phase ESQ jusqu'à la GFA).

Le Titulaire sera amené à produire tous les livrables nécessaires à la bonne exécution de cette mission.

Livrables :

- Mise à jour du mémoire innovation
- Cahier de suivi des innovations (actualisation semestrielle)

Réunions : 3 réunions de travail avec la MOA en présentiel

Les sujets des innovations seront également intégrés aux autres réunions de conception et suivi du projet urbain ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisés avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission

Délais : 2 semaines pour la mise à jour à partir de la notification de l'ordre de service.

Mission 1.1.4 : Rédaction du Cahier des recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE)

Pour la réalisation du CRAUPE de l'opération, le Titulaire s'inspirera du référentiel de conception de la SGP. L'ensemble du CRAUPE devra être la traduction et la déclinaison de la Vision du projet.

Le CRAUPE comprendra :

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- La présentation du contexte de l'opération et de Vision du projet ;
- L'ensemble des recommandations environnementales et paysagères notamment sur les thématiques suivantes :
    - Intégrer la nature en ville (renaturation des espaces non bâtis)
    - Intégrer l'eau comme composante urbaine
    - Décarboner et réduire l'empreinte de la construction (décarboner l'énergie, usages de matériaux biosourcés, réemploi de matériaux locaux, y compris issus des déconstructions, réduction du recours à la matière, …)
    - Décarboner les mobilités
    - Gestion des sols, notamment au regard des déblais/remblais (dont analyses pédologiques en vue des besoins de végétalisation du projet), volumes pris/rendus à la crue, dépollution, renaturation, …
    - Bioclimatisme,
    - Résilience face au changement climatique
- L'ensemble des recommandations architecturales et paysagères en mettant en évidence comment la Vision s'appuie sur le référentiel de conception des projets immobiliers de la Société des grands projets notamment :
    - Résonne avec le contexte, fait sens avec la ville en termes d'adaptation des densités et formes bâties, d'équilibre entre compacité des bâtiments (efficacité énergétique) et développé de façades (apport de lumière et ventilation naturelle), de lien avec l'espace public (porosité, seuils, etc.)
    - Pense le projet en synergie avec son milieu, explore les éléments de l'architecture (fenêtres, portes, balcons, garde-corps...) pour leur redonner un rôle dans la relation au climat, aux saisons, etc.
    - Porte une programmation exemplaire favorisant toutes les mixités (sociales, fonctionnelles...)
    - Construit la pérennité par le choix de modes constructifs rationnels, de matériaux durables et résistants,
    - Cultive une rigueur constructive pouvant se décliner pour révéler une matérialité (déclinaison de textures et de détails) caractérisant ce morceau de ville, en n'omettant pas de qualifier la ligne des sols et la ligne des toits.

Le Titulaire est largement encouragé à s'inspirer du référentiel de conception des projets urbain et immobilier, produit par la SGP (disponible en Annexe 2) et du référentiel des places du Grand Paris (disponible en Annexe 1) .

Une réflexion particulière sera menée sur la manière dont le parc urbain peut fonctionner comme un écosystème en lien avec la nature environnante et les habitants. L'objectif est de créer un espace qui bénéficie à tous : biodiversité, qualité de l'air, gestion de l'eau, fraîcheur, mais aussi bien-être et usages partagés pour les habitants du quartier et au-delà.

Livrables :

- CRAUPE de l'opération

Réunions : 4 réunions de travail avec la MOA dont 2 en présentiel ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisés avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission.

Délais : 3 semaines à partir de la réunion de lancement (comprenant un rendu intermédiaire au bout de deux semaines)

Mission 1.1.5: Rédaction d'une fiche de lots immobiliers

Sur la base des prescriptions du CRAUPE, le Titulaire devra démontrer aux opérateurs immobiliers les possibilités et limites du site ainsi que les objectifs recherchés dans la réalisation de son programme.

Chaque fiche de lot comprendra :

- Un rapport de présentation décrivant :
    - les objectifs urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux propres au lot
    - les directives de conception majeures (notamment règles de retrait, percées visuelles, accès et capacités de parking)
    - les limites de prestations et interfaces techniques identifiées avec les autres lots

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

  - le programme minimum et maximum à réaliser sur l'îlot
  - les éléments techniques et cotes des niveaux des terrains cédés et abords
  - les prescriptions à respecter au regard des autorisations environnementales obtenues ou à obtenir (notamment dossier loi sur l'eau et étude d'impact) et des ambitions environnementales de la SGP, en mettant en évidence les points communs à l'ensemble à respecter et les spécificités du lot recherchées.
- Un plan de localisation de l'îlot dans le périmètre de projet
- Un document graphique synthétisant l'ensemble des données techniques,
- Plan topographique avec le report des limites parcellaires et de la domanialité de l'îlot, permettant au géomètre de définir précisément la parcelle
- Plan de desserte de l'îlot avec les espaces publics projetés
- Plan des réseaux projetés et altimétries en bordure d'îlot constructible

---

Livrables :
- Une fiche de lot par lot à bâtir

Réunions : 5 réunions de travail avec la MOA dont 2 en présentiel ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisés avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission.

Délais : 3 semaines à partir de la réunion de lancement

Mission 1.1.6 : Rédaction de la Fiche de lot du parc urbain

Sur la base des prescriptions du CRAUPE, le Titulaire devra présenter à la Ville de Créteil (future MOA du parc urbain) les possibilités et limites du site ainsi que les objectifs partagés dans la réalisation du parc urbain.

- La fiche de lot du parc urbain comprendra :
- Un rapport de présentation décrivant :
  - les objectifs urbains, paysagers et environnementaux,
  - les prescriptions à respecter au regard des autorisations environnementales obtenues ou à obtenir (notamment dossier loi sur l'eau et étude d'impact),
  - les interfaces techniques, fonctionnelles, et règlementaires avec les voiries et les autres lots de l'opération,
  - les limites de prestations de chacun des maitres d'ouvrage des lots avoisinants,
- Un plan de localisation du parc dans le périmètre de projet ;
- Un document graphique synthétisant l'ensemble des données techniques ;
- Plan topographique avec le report des limites parcellaires et de la domanialité, permettant au géomètre de définir précisément la parcelle ;
- Plan d'accessibilité du parc avec les espaces publics alentours projetés ;
- Plan des réseaux projetés et altimétries en bordure du parc.

Le Titulaire devra garantir la cohérence du budget travaux alloué au parc avec les prescriptions inscrites au sein de la fiche de lot.

Cette fiche de lot sera co-construite avec la collectivité et servira d'outil d'aide à la conception pour la Ville de Créteil. En effet, le parc étant sous MOA de la ville, mais partie prenante du projet dans son ensemble, une collaboration étroite est nécessaire entre les deux MOA.

Livrables :
- La fiche de lot du parc urbain

Réunions : 2 réunions de travail avec la MOA à distance et 1 en présentiel ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisés avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission.

Délais : 2 semaines à partir de la réunion de lancement

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Mission 1.2 : Accompagnement règlementaire

Mission 1.2.1 : Elaboration du dossier d'évaluation environnementale d'Etude d'Impact

Il est précisé que le diagnostic faune flore et l'étude trafic, sont en cours de réalisation sur le site et seront fournis en donnée d'entrée à la notification du présent marché.

Le Titulaire aura la charge de la constitution du dossier d'étude d'impact d'évaluation environnementale en vue de son dépôt auprès des services de l'Etat. Il aura la responsabilité de la conformité de celui-ci au regard des attentes réglementaires. Ainsi, il réalisera les études nécessaires à la constitution du dossier d'études d'impact d'évaluation environnementale et en agrègera les conclusions.

Contenu du dossier d'évaluation environnementale :

- Un résumé non technique : le Titulaire veille à ce que le résumé non technique réponde avant tout à un objectif pédagogique d'information et surtout de compréhension des projets par le grand public. Le résumé est présenté dans un langage accessible par les non-spécialistes et est illustré par des cartes et schémas ;
- Une description du projet, notamment avec la localisation, la conception, les dimensions, et les caractéristiques du projet ;
- Une analyse de l'état initial de l'environnement sur le périmètre du projet, de son évolution en cas de mise en œuvre du projet, ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet. Cette analyse devra porter notamment sur les thématiques suivantes :
- La démographie, la population et l'emploi, le milieu humain et l'occupation du sol,
- Les milieux naturels, agricoles et forestiers : espaces boisés, parcs urbains, arbres d'alignement, ZNIEFF, espaces naturels sensibles, Natura 2000, zones humides, …,
- Les sols et sous-sols,
- La ressource en eau : risque inondation, cours d'eau, nappes, …,
- Les risques industriels et technologiques,
- L'air, l'énergie, le climat (y compris de la vulnérabilité du projet au changement climatique),
- Les risques sanitaires liés à la qualité des sols,
- La mobilité,
- Le patrimoine culturel et archéologique
- Les interactions entre les volets eau, sols, sous-sols, et activité humaine.
- Une description des incidences notables du projet sur l'environnement, ainsi que de celles résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs. Cette description portera sur les effets directs et indirects, permanents et temporaires, positifs et négatifs, et sur l'ensemble des enjeux identifiés à l'état initial et résultant notamment :
- De la construction et de l'existence du projet, y compris, des travaux de démolition,
- Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement,
- Des technologies et des substances utilisées.
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;
- Une présentation des modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets ;
- Une description des solutions de substitution examinées et les principales raisons de son choix au regard des incidences sur l'environnement ;
- Une analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets connus sur l'environnement ;
- Le dossier loi sur l'eau : description des installations, ouvrages, travaux et activités, analyse des incidences du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales, eaux usées et dispositifs d'assainissement, le cas échéant, les études requises, définition des mesures ERC (éviter, réduire, compenser) relatives aux impacts sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le Titulaire veillera à évaluer les effets à minima pour chacune des thématiques énumérées précédemment, en insistant en particulier sur :

- La cohérence du projet avec les documents règlementaires en vigueur,
- La vulnérabilité du projet au changement climatique,
- Les effets du projet sur la santé, la sécurité, la salubrité publique, et l'addition et l'interaction de ces effets entre eux,

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- La vulnérabilité du projet au risque d'inondation,
- L'artificialisation des sols générée par le projet,
- L'impact sur les défrichements,
- La préservation de l'ensemble des trames vertes, bleues, brunes, noires…

Acquisitions de données et études à réaliser :
Le Titulaire est responsable de définir un programme d'acquisition de données et d'études nécessaires à la complétude de l'étude initial et de l'achèvement de l'étude d'impact. Le programme d'acquisition de données pourra être composé notamment de sondages et d'analyses des sols, de mesures en vue de réaliser les études acoustiques, vibratoires, hydrogéologiques, … A réception de ce programme, la MOA se chargera de réaliser les études préconisées.
Par ailleurs le Titulaire est responsable de définir les différents types et niveaux d'études environnementales à réaliser (hydrogéologique, hydraulique, acoustique, vibratoire, air- santé, pollution des sols, éléments constitutifs du dossier loi sur l'eau…).

Accompagnement dans l'instruction du dossier :
Le Titulaire prendra en charge le dossier réglementaire et restera en appui jusqu'à la phase d'instruction. Il participe à la rédaction des réponses et de tout complément en cas de sollicitation des services de l'État ou des tiers. Il assiste également, sur demande de la MOA, aux échanges avec ces derniers. Il participe en fonction des besoins aux réunions, ateliers, commissions, visites de terrain qui seraient nécessaires au bon déroulement de l'instruction.

Livrables :
- Le programme d'acquisition de données et d'études nécessaires à produire ;
- Le planning de réalisation du dossier d'évaluation environnementale,
- Les données acquises durant les études et cartographies générées, au format .dwg.
- Dossier d'étude d'impact, y compris dossier loi sur l'eau et demande de dérogation au titre des espèces protégées si besoin
- Mises à jour des livrables selon les évolutions du projet

Réunions : 4 réunions de travail avec la MOA, ainsi que toutes réunions, ateliers, commissions, visites de terrain qui seraient nécessaires au bon déroulement de l'instruction du dossier.

Délais : A compter de la réunion de lancement, le Titulaire doit fournir sous 2 semaines le programme d'acquisition de données ainsi que le planning de réalisation. Puis, à compter de la réception des études nécessaires à produire, il fournira sous 1 mois le dossier d'étude d'impact.

Mission 1.2.2 : Appui à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le Titulaire participera à la déclinaison réglementaire du projet au sein des documents d'urbanisme et notamment au sein du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre. Il est attendu de la part du Titulaire une posture d'anticipation, de proposition et d'accompagnement auprès de SGP Immobilier.
Le Titulaire proposera des éléments de rédaction du règlement d'urbanisme de la ou des zones concernées par le projet. Il est précisé que le Titulaire n'a pas la charge de la rédaction des documents d'urbanisme, qui relève de la compétence des collectivités concernées. A ce titre, le Titulaire n'est pas en responsabilité quant à la portée juridique des documents d'urbanisme.

Le Titulaire prendra en charge le dossier réglementaire et restera en appui jusqu'à la phase d'instruction.

Livrables :
- Proposition d'élément de rédaction

Réunions : 2 réunions de travail avec la MOA à distance ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisés avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission.

Délais : 3 semaines à partir de la réunion de lancement

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Mission 1.2.3 : Constitution du dossier de demande de permis d'Aménager

Le Titulaire aura la charge de la constitution du dossier de demande de Permis d'Aménager en vue de son dépôt auprès de l'autorité compétente. Il aura la responsabilité de la conformité de celui-ci au regard des attentes réglementaires. Ainsi, il réalisera les études nécessaires à sa constitution.
Le Titulaire devra produire les documents graphiques et rédactionnels adaptés aux exigences de formalisme réglementaire du dossier de demande de Permis d'Aménager.

Le Titulaire prendra en charge le dossier réglementaire et restera en appui jusqu'à la phase d'instruction.

Accompagnement dans l'instruction du dossier :
Le Titulaire prendra en charge le dossier réglementaire et restera en appui jusqu'à la phase d'instruction. Il participe à la rédaction des réponses et de tout complément en cas de sollicitation des services de l'État ou des tiers. Il assiste également, sur demande de la MOA, aux échanges avec ces derniers. Il participe en fonction des besoins aux réunions, ateliers, commissions, visites de terrain qui seraient nécessaires au bon déroulement de l'instruction.

Livrables :
- Dossier de demande de Permis d'Aménager

Réunions : 2 réunions de travail avec la MOA à distance ainsi que tout comité (COTECH/COPIL) organisés avec les partenaires de l'opération nécessaire au bon déroulement de la mission.

Délais : 4 semaines à partir de la notification de l'ordre de service.

Mission 1.3 : Communication et participations citoyennes

Mission 1.3.1 : Elaboration de documents de communication

Le Titulaire accompagne la maîtrise d'ouvrage dans la production de supports de communication et de pédagogie destinés à présenter le projet, ses enjeux et ses évolutions auprès de différents publics (habitants, riverains, usagers, acteurs économiques, partenaires institutionnels). Ces documents ont vocation à faciliter la compréhension du projet urbain, à illustrer les orientations d'aménagement, ainsi qu'à expliciter les différentes phases de réalisation et leurs impacts. Le Titulaire veille à adapter le niveau de technicité et la forme des supports en fonction des publics ciblés, en privilégiant des documents lisibles, pédagogiques et graphiquement clairs. Il pourra être amené à produire des supports destinés à des réunions publiques, à des ateliers de concertation, à des supports institutionnels ou à des outils d'information continue. Les supports produits devront permettre de valoriser la cohérence urbaine, environnementale et programmatique de l'opération.

La présente mission est une mission à bon de commande. Celle-ci comprend la production de supports de communication pour un seul évènement de communication. Elle pourra être activée autant de fois que de besoin par la maitrise d'ouvrage.

Livrables :

Documents pédagogiques de présentation de l'opération, tels que :
- Panneaux, planches ou plaquette de présentation du projet
- Plans de synthèse simplifiés (plan masse, phasage, programmation)
- Schémas explicatifs des principes d'aménagement
- Illustrations et croquis de principe
- Perspectives ou vues d'ambiance du projet
- Cartographies simplifiées du projet et de ses enjeux
- Supports de présentation pour réunions publiques ou institutionnelles

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Réunions : 3 réunions en visio.

Délais : 2 semaines après l'émission du bon de commande.

Mission 1.3.2 : Assistance à l'organisation d'une démarche de concertation

Le Titulaire assiste la maîtrise d'ouvrage dans la préparation, l'organisation et l'animation des démarches de concertation liées à l'opération, qu'elles relèvent d'une concertation volontaire ou d'une concertation réglementaire.

Cette mission vise à favoriser l'information, la participation et la prise en compte des observations des habitants, usagers et parties prenantes du territoire dans l'élaboration du projet. A ci titre, le Titulaire contribue, à la structuration des réunions ou ateliers participatifs et à la restitution des contributions recueillies. Il formalise également les bilans de concertation mettant en lumière les enseignements issus des échanges à prendre en compte dans l'évolution du projet urbain.

L'objectif est d'assurer une démarche de concertation claire, transparente et structurée, permettant d'alimenter la réflexion sur le projet et de renforcer son appropriation par les acteurs du territoire.

La préparation des supports de communication nécessaires aux échanges n'est pas intégrée dans la présente mission puisqu'elle relève de la mission 1.3.1 présentée ci-avant. Les missions 1.3.1 et 1.3.2 pourront être lancée concomitamment.

La présente mission est une mission à bon de commande. Celle-ci comprend l'organisation et l'animation d'un seul évènement de concertation. Elle pourra être activée autant de fois que de besoin par la maitrise d'ouvrage.

Livrables :

- Note méthodologique relative à l'organisation de la concertation ;
- Comptes rendus de réunions publiques ou d'ateliers ;
- Analyse et classification des observations du public y compris synthèses des contributions recueillies.

Réunions :

- 2 réunions de préparation
- 1 participation en présentiel à l'atelier de concertation
- 1 réunion de rendu en visio

Délais : 2 semaines à compter de l'émission du bon de commande pour la note méthodologique relative à l'organisation de la concertation et 1 semaine pour les comptes rendus et analyse des observations du public à partir de la réunion publique ou de l'atelier.

Mission 1.4 : Suivi de la conception des Lots à Bâtir

Pour chacun des lots immobiliers, la SGP Immobilier désignera des opérateurs par le biais de consultation. Ces consultations seront entièrement organisées et tenues par la SGP Immobilier. Les documents produits par le Titulaire seront constitutifs du dossier de consultation (vision du projet, CRAUPE, fiche de lot spécifique, …). Les avis de l'AP-HP et de la Ville de Créteil seront consultés lors du Jury de désignation de chacun des opérateurs. Il en sera de même pour la consultation des architectes de chacun des lots. Il est précisé que les architectes seront sélectionnés parmi l'Appel à Manifestation d'Intérêt réalisé par la SGP et GPA en 2023.

Le Titulaire assiste la SGP Immobilier dans le suivi de la conception des projets immobiliers portés par les opérateurs. Il analyse les projets présentés par les opérateurs aux différentes phases de conception et formule des avis techniques argumentés sur leur conformité aux orientations urbaines, architecturales, programmatiques et environnementales de l'opération définies dans le CRAUPE, les fiches de lots, ainsi que dans les engagements pris au titre des autorisations administratives (autorisation environnementale, dossier loi sur l'eau, etc.).

Il contribue également à assurer la cohérence d'ensemble du projet urbain, notamment en matière d'implantation des bâtiments, de qualité architecturale et paysagère, d'intégration des rez-de-chaussée actifs et de gestion des interfaces avec les espaces publics.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Le Titulaire accompagne la maîtrise d'ouvrage dans les échanges avec les opérateurs et leurs équipes de maîtrise d'œuvre. Il participe aux réunions de présentation des projets et formule des recommandations permettant d'orienter ou d'améliorer les propositions avant le dépôt des autorisations administratives.

Mission 1.4.1 : Audit d'un projet immobilier en phase AVP/Pré-PC

La présente mission est une mission à bon de commande. Celle-ci comprend l'analyse d'un seul lot à bâtir. Elle pourra être activée autant de fois que de besoin par la maitrise d'ouvrage.

Une fois le groupe de MOE retenu sur les lots immobiliers, le Titulaire analyse les études AVP du projet immobilier audité sur la base :

- Des éléments présentés en réunions de suivi de projet organisées à intervalle régulier avec l'opérateur et sa MOE, préalablement aux dépôts des permis de construire.
- Du dossier de Pré-PC remis par l'opérateur un mois avant le dépôt du PC définitif.

Cette analyse vise à vérifier la conformité de l'opération immobilière aux prescriptions du projet urbain et aux documents cadres de l'opération, ainsi qu'à identifier les éventuels écarts ou points de vigilance. Elle porte notamment sur :

- L'implantation du bâtiment et sa volumétrie
- La conformité aux règles urbaines, aux dossiers d'autorisation (notamment étude d'impact, dossier loi sur l'eau et permis d'aménagement) et à la fiche de lots
- La qualité architecturale et paysagère
- La gestion des interfaces entre îlot et avec les espaces publics et notamment le nivellement et calage altimétrique
- L'intégration des exigences environnementales et techniques
- La cohérence avec le phasage de l'opération
- La position des branchements et côtes des fils d'eau de raccordement au réseau d'assainissement EU/EP, position des branchements aux réseaux secs et des points de raccordement
- La cohérence des volumes de rétention d'eau pluviale et débits de fuite prévus en fonction des surfaces d'imperméabilisation et coefficient d'imperméabilisation.

Livrables :

- Grille d'analyse de conformité du projet immobilier, faisant ressortir clairement les points de conformité et les écarts éventuels ;
- Notice technique d'appréciation et recommandations d'amélioration ou d'adaptation ;
- Comptes rendus des réunions de suivi avec les opérateurs ;
- Mises à jour du livrables selon les évolutions du projet ;

Réunions : En moyenne 4 réunions de suivi seront organisées par lot immobilier. La présente mission intègre ainsi :

- La participation du Titulaire à ces ateliers en présentiel avec l'opérateur du lot et son groupement de maitrise d'œuvre,
- Une réunion de restitution de l'analyse du Pré-PC avec SGP Immobilier.

Délais : L'analyse du pré PC devra être réalisée sous 2 semaines à compter de la réception du dossier par le Titulaire.

Mission 1.4.2 : Audit d'un projet immobilier en phase PRO/DCE

La présente mission est une mission à bon de commande. Celle-ci comprend l'analyse d'un seul lot à bâtir. Elle pourra être activée autant de fois que de besoin par la maitrise d'ouvrage.

Dans la continuité de la mission précédente (1.4.1), le Titulaire analyse les dossier PRO et DCE du projet immobilier transmis par l'opérateur préalablement au lancement de la consultation des entreprises. Cette analyse vise à vérifier la conformité des projets aux prescriptions du projet urbain et aux documents cadres de l'opération, ainsi qu'à identifier les éventuels écarts ou points de vigilance.

Livrables

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Grille d'analyse de conformité des projets immobiliers, faisant ressortir clairement les points de conformité et les écarts éventuels ;
- Notice technique d'appréciation et recommandations d'amélioration ou d'adaptation ;
- Comptes rendus des réunions d'échanges avec les opérateurs.

Réunions : En moyenne 2 réunions de suivi seront organisées par lot immobilier. La présente mission intègre ainsi :

- La participation du Titulaire à ces ateliers en présentiel avec l'opérateur du lot et son groupement de maitrise d'œuvre,
- Une réunion de restitution de l'analyse du dossier PRO et DCE avec SGP Immobilier.

Délais : L'analyse du dossier PRO et du DCE associé devra être réalisée sous 2 semaines à compter de la réception du dossier par le Titulaire.

Mission 1.4.3 : Audit d'un projet immobilier en phase exécution

La présente mission est une mission à bon de commande. Celle-ci comprend l'analyse d'un seul lot à bâtir. Elle pourra être activée autant de fois que de besoin par la maitrise d'ouvrage.

Dans la continuité de la mission précédente (1.4.2), le Titulaire suit l'évolution du projet au cours des ateliers de suivi et analyse les atteintes des engagements du projet immobilier transmis par l'opérateur préalablement à la livraison de l'opération. Cette analyse vise à identifier les écarts du projet au regard des prescriptions du projet urbain et aux documents cadres de l'opération ainsi qu'à établir les réserves nécessaires.

Le Titulaire suit la levée des réserves et alerte SGP immobilier en cas de réserves persistantes. Ces alertes permettront ensuite à SGP Immobilier d'actionner ou non, les pénalités contractualisées avec la SCCV.

Livrables

- Grille d'analyse de conformité des projets immobiliers, faisant ressortir clairement les non-conformités persistantes ;
- Notice des réserves ;
- Comptes rendus des réunions d'échanges avec les opérateurs.

Réunions : En moyenne 2 réunions de suivi seront organisées par lot immobilier. La présente mission intègre ainsi :

- La participation du Titulaire à ces ateliers en présentiel avec l'opérateur du lot et son groupement de maitrise d'œuvre,
- Une réunion de restitution de l'analyse avec SGP Immobilier.

Délais : L'analyse du dossier associé devra être réalisée sous 2 semaines à compter de la réception du dossier par le Titulaire.

Mission 1.5 : Suivi de la conception du Parc Urbain

Mission 1.5.1 : Avis sur la conception du parc urbain en phase AVP

Dans ce cadre, la MOA du parc, portée par la Ville de Créteil, et le Titulaire, pour le compte de la SGP (en tant que pétitionnaire du PA) apporte un regard complémentaire sur la conception en cours, afin de :

- Favoriser une cohérence d'ensemble du projet et construire/partager une vision d'aménagement commune entre les différentes équipes de MOE des espaces publics,
- S'assurer de l'articulation harmonieuse du parc avec les orientations générales de l'opération,
- Identifier les éventuels points d'attention et d'alimenter le dialogue entre équipes.

Ce second regard porte notamment sur :

- La cohérence du projet paysager avec les orientations du projet urbain ;
- Le respect des engagements réglementaires pris par la SGP dans le cadre du Permis d'aménager notamment auprès de l'autorité environnementale ;
- La qualité des aménagements proposés et leur insertion dans le site ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux et écologiques ;

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Les continuités paysagères et écologiques au sein du projet et avec son environnement proche ;
- Les interfaces avec les projets immobiliers et les espaces publics environnants.

Livrables
- Grille d'analyse des études AVP du parc urbain, faisant ressortir les points forts et les éventuels sujets nécessitant un approfondissement ou ajustement, notamment au regard des prescriptions réglementaires ;
- Notice technique d'appréciation et recommandations visant à améliorer la lisibilité, la cohérence et la qualité du projet d'ensemble ;
- Comptes rendus des réunions d'échanges avec les services de la Ville et l'équipe de MOE du parc.

Réunions : 2 réunions d'échange seront organisées avec la MOE du parc et les services de la Ville. La présente mission intègre ainsi :
- La participation du Titulaire à ces échanges en présentiel
- Une réunion de restitution de l'analyse AVP avec SGP Immobilier et la Ville de Créteil.

Délais : L'analyse du dossier AVP devra être réalisée sous 2 semaines à compter de la réception du dossier par le Titulaire

---

Mission 1.5.2 : Avis sur la conception du parc urbain en phase PRO/DCE

Dans la continuité de la mission précédente (1.5.1), le Titulaire apporte un second regard sur le projet de parc urbain préalablement au lancement de la consultation des entreprises sur les dossier PRO et le DCE. Il s'assure :
- De sa cohérence avec le projet d'ensemble et avec les engagements pris au titre des autorisations environnementales.
- De la cohérence des limites de prestation entre chacun des MOA des espaces publics.

Livrables :
- Grille d'analyse des études PRO du parc urbain, faisant ressortir clairement les points forts et les éventuels sujets nécessitant un approfondissement ou ajustement, notamment au regard des prescriptions réglementaires et des limites de prestation ;
- Notice technique d'appréciation et de recommandations visant à améliorer la lisibilité, la cohérence et la qualité du projet d'ensemble ;
- Comptes rendus des réunions d'échanges avec les services de la Ville et l'équipe de MOE du parc.

Réunions : 2 réunions d'échange seront organisées avec la MOE du parc et les services de la Ville. La présente mission intègre ainsi :
- La participation du Titulaire à ces échanges en présentiel
- Une réunion de restitution de l'analyse des études PRO avec SGP Immobilier et la Ville de Créteil.

Délais : L'analyse des études PRO devra être réalisée sous 2 semaines à compter de la réception du dossier par le Titulaire

---

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Mission 2 : Maitrise d'œuvre espaces publics et VRD

La présente mission comprend l'ensemble de la maîtrise d'œuvre liées à la viabilisation des lots immobiliers ainsi qu'à la réalisation de la voirie centrale de l'opération. Il s'agit ici d'une mission de maitrise d'œuvre complète intégrant l'ensemble des visas techniques jusqu'à la livraison des ouvrages.

La présente mission (Mission 2) fera l'objet d'un marché subséquent.. Du fait de l'impossibilité de décrire précisément à ce jour les programme de ces missions, l'offre du Titulaire sera définie sur la base de l'enveloppe financière provisionnelle (EPF) définie dans le cadre de l'étude urbaine précédemment menée et s'élevant à5 120 170 €HT.

Le sous détail de l'enveloppe financière prévisionnelle est précisé en Annexe 8 et comprend :

- Les travaux de démolition
- Les travaux de dévoiement réseaux et raccordement
- Les travaux d'aménagement de la voierie centrale.

Il est ici rappelé que la SGP Immobilier a pour objectif d'inscrire le développement de cette opération dans une démarche durable et innovante intégrant les enjeux de sobriété, de résilience et d'adaptation au changement climatique à venir. Pour ce faire, le Titulaire inscrira impérativement l'ensemble des actions inhérentes à la présente mission dans la continuité de sa Vision du projet définie en mission 1.1.

Les services compétents de l'EPT et de la ville (assainissement, espaces verts, énergie, ordures ménagères, mobilité…) seront intégrés à l'ensemble des réflexions afin d'assurer la bonne gestion future de ces aménagements et d'estimer conjointement les coûts de gestion.

Une attention particulière sera donnée aux aménagements des limites du parc urbain.

Mission 2.1 : Etudes d'Avant-Projet – Viabilisation

Il est précisé que chaque lot à bâtir sera cédé aux sociétés de projet libre de toute construction avec réseau en attente en limite de propriété. Ainsi, la viabilisation des lots à bâtir comprend deux volets :

1) Démolition des existants et terrassements

Le Titulaire aura la charge d'encadrer techniquement, réglementairement et opérationnellement la déconstruction des ouvrages existants, en garantissant la sécurité, la maîtrise des risques environnementaux et la gestion des déchets. Pour ce faire, une analyse préalable des bâtiments et des diagnostic associés (amiante, plomb, pollution), et la définition de méthodologies de démolition adaptées est demandée au Titulaire.

L'ensemble des études nécessaires à la déconstruction des ouvrages seront fournies en données d'entrée au Titulaire à la notification du marché, notamment :

- Diagnostic amiante (DAAT)
- Diagnostic plomb
- Diagnostic HAP
- Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets)
- Repérage structurel
- Analyse pollution éventuelle des sols
- Repérage réseaux existants

Une attention particulière sera portée aux enjeux de réemploi des matériaux afin de limiter l'empreinte carbone des constructions futures. Les pistes de réemploi IN-SITU, y compris des éléments non-inertes, dans le futur projet urbain seront étudiées en priorité par le Titulaire. A défaut, les pistes de valorisation les plus vertueuses, en cohérence a minima avec les objectifs régionaux et de la filière REP PEMD les plus ambitieux, seront identifiées au travers d'un diagnostic ressources à produire par le Titulaire, en complément du diagnostic PEMD obligatoire transmis en donnée d'entrée.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

2) Raccordement aux réseaux

La présente mission ne comprend pas les démarches administratives, contractuelles et opérationnelles auprès des concessionnaires et gestionnaires de réseaux, notamment en vue de la mise hors service, du dévoiement, du raccordement définitif, de la mise en service ou de toute intervention sur les réseaux relevant de leur compétence propre. Ces démarches sont assurées par la Maîtrise d'Ouvrage, avec l'appui de son AMO urbain. Dans ce cadre, le Titulaire intervient au titre de la conception technique des dessertes et de la viabilisation du projet, sur la base des données d'entrée disponibles et des prescriptions, avis, recommandations ou contraintes techniques transmises par les concessionnaires, gestionnaires de réseaux et la Maîtrise d'Ouvrage.

Le raccordement final est réalisé selon les prescriptions et sous le contrôle des concessionnaires ou gestionnaires compétents, lesquels peuvent, selon les réseaux concernés, en assurer directement tout ou partie.

Le Titulaire a la charge de définir les conditions techniques de desserte des lots à bâtir et de concevoir les réseaux nécessaires à leur viabilisation, jusqu'en limite de lot immobilier, pour les réseaux suivants :

- Eau potable ;
- Assainissement eaux usées / eaux pluviales ;
- Électricité basse tension ;
- Réseau de chaleur urbain ;
- Télécommunications / fibre ;
- Éclairage de desserte interne, le cas échéant.

À ce titre, le Titulaire conçoit :

- Le tracé et le dimensionnement des réseaux relevant du périmètre de l'opération ;
- Les ouvrages, branchements, attentes, regards, chambres, fourreaux, dispositifs de raccordement et points de livraison nécessaires à la desserte des lots ;
- Les implantations, calages altimétriques, profondeurs, pentes et interfaces techniques avec les lots immobiliers ;
- Les principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle et les conditions de raccordement des lots, en cohérence avec la stratégie de gestion des eaux pluviales définie dans le programme biodiversité et paysage et déclinée dans le CRAUPE, ainsi qu'avec le PPRI.

Il est expressément précisé que :

- Le Titulaire conçoit la viabilisation du projet jusqu'en limite de lot, les réseaux étant remis en attente pour les programmes immobiliers ;
- Les réseaux intérieurs aux lots, les prolongements privatifs et les raccordements internes aux bâtiments relèvent des opérateurs immobiliers et de leurs maîtrises d'œuvre propres ;
- Les modalités de reprise, de rétrocession ou de gestion finale des ouvrages entre concessionnaires, collectivité ou autre gestionnaire ne sont pas arrêtées à ce stade.

S'agissant des réseaux existants, le Titulaire identifie les incidences du projet sur les ouvrages connus, repère les éventuels besoins de dévoiement, de protection, d'adaptation ou de suppression, et en intègre les conséquences dans la conception du projet. En revanche, le Titulaire n'assure ni leur pilotage, ni leur coordination, ni leur conception détaillée, ni leur réalisation.

Le Titulaire porte une attention particulière à la cohérence altimétrique d'ensemble entre les espaces publics, la viabilisation des lots et les futurs projets immobiliers.
À ce titre :

- Il définit, les profils altimétriques, nivellements de référence, cotes de raccordement et données de calage constituant les données d'entrée des lots immobiliers ;
- Il recueille, au fur et à mesure de l'avancement des projets immobiliers, les éléments de conception transmis par les opérateurs ou leurs maîtrises d'œuvre, notamment les plans comportant les niveaux de seuils, accès, rampes, fils d'eau, réseaux et interfaces avec les espaces publics ;
- Il vérifie la bonne prise en compte des données altimétriques de référence qu'il a définies et apprécie la cohérence technique globale des projets au regard des espaces publics et de la viabilisation projetée ;
- En cas d'incohérence ou de difficulté technique identifiée, il émet un avis technique motivé et formule, le cas échéant, des recommandations ou demandes d'ajustement auprès de la Maîtrise d'Ouvrage.

Il est précisé que cette mission de vérification et d'avis ne constitue ni une validation des projets immobiliers, ni un visa de leur conception, ni un transfert de responsabilité du concepteur du lot immobilier vers le Titulaire. La responsabilité de la conception des programmes immobiliers et de leur conformité aux données d'entrée transmises demeure portée par les opérateurs et leurs maîtres d'œuvre.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

La mission comprend également la mises à jour des livrables selon les évolutions du projet.

Livrables :

1. Dossier technique :
   - Note technique générale de viabilisation ;
   - Notice technique de déconstruction (présentation des ouvrages et méthodologie envisagée pour la déconstruction, notamment de curage, de dépose et de stockage des éléments réemployables) ;
   - Synthèses de diagnostics réglementaires liés à la déconstruction ;
   - Notice d'économie circulaire (identification des opportunités de valorisations (recyclage, réemploi) pour chaque filière de matériaux présents dans les ouvrages en lien avec le diagnostic PEMD et diagnostic ressources, et méthodologie de mise en place (démarches associées assurantielles, calendaires, stockage nécessaire, autres…), et valorisation financière associée) ;
   - Bilan des taux de matière réemployée et recyclée ;
   - Note de dimensionnement hydraulique EU/EP et défense incendie,
   - Notice de confortement des terres (si nécessaire)
   - Notice de gestion des terres (dont volumes, qualités, traçabilité, filières envisagées) ;
   - Note de calcul électrique (si nécessaire)
   - Planning travaux estimatif
   - Mise à jour du mémoire innovation (si échéant)
   - Notice de gestion des eaux pluviales

2. Dossier de plan :
   - Plan masse des réseaux existants à déposer / conserver et plan masse des réseaux projetés (1/500e ou 1/200e) - eau potable, EP-EU, défense incendie, réseau électrique (basse et moyenne tension), réseau de chaleur le cas échéant, télécommunication- identifiant clairement les points de raccordement des lots immobiliers ;
   - Plans de nivellement
   - Coupes types de tranchées
   - Plan des branchements par lot
   - Plan des ouvrages spécifiques (poste, bassin, regard, chambre télécom)

3. Dossier estimatif :
   - Détail estimatif et avant-métré des travaux et fourniture
   - Estimation des coûts des travaux et fournitures suivant les types d'ouvrages et d'aménagements

Réunions : La mission comprend la participation à l'ensemble des réunions de conception et de coordination technique ou d'interface organisées par le Maître d'ouvrage, notamment avec les concessionnaires.

Délais : 6 semaines à compter de l'émission de l'ordre de service.

Mission 2.2 : Études d'Avant-Projet – Voirie Centrale

Il est précisé que la mission 2.1 et 2.2 seront lancées concomitamment.

La conception de la voirie centrale s'inscrit dans le prolongement des principes définis par le plan guide et dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche de lot qui lui est dédiée.

Elle doit garantir la cohérence d'ensemble du projet urbain, l'articulation fonctionnelle avec les lots immobiliers, la compatibilité avec les espaces publics existants ou projetés, ainsi que la prise en compte des contraintes techniques, altimétriques, environnementales et d'exploitation.

La présente mission porte sur la conception des espaces publics relevant du périmètre de la voirie centrale, comprenant notamment :

- Le nivellement général et les terrassements associés ;
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- L'éclairage public ;
- Le mobilier urbain ;
- Les plantations et espaces verts ;

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Les voiries et cheminements ;
- Les détails de traitement des espaces publics ;
- Les matériaux de revêtement et les équipements associés.

Dans le cadre de cette mission, le Titulaire assure la conception technique et paysagère de la voirie centrale et de ses espaces associés, sur la base :

- Des données d'entrée disponibles ;
- Des prescriptions du plan guide, du CRAUPE et de la fiche de lot dédiée ;
- Des prescriptions, avis, recommandations ou contraintes techniques transmis par les gestionnaires, concessionnaires, services compétents et la Maîtrise d'Ouvrage.

Il est précisé que la présente mission ne comprend pas les démarches administratives, contractuelles ou opérationnelles auprès des concessionnaires et gestionnaires de réseaux, ni le pilotage de leurs interventions propres, lesquels relèvent de la Maîtrise d'Ouvrage, avec l'appui de son AMO urbain. Le Titulaire intègre néanmoins, dans sa conception, les contraintes et interfaces techniques liées aux réseaux, aux équipements publics et aux ouvrages tiers connus.

À ce titre, le Titulaire devra notamment :

- Analyser le nivellement existant, le ruissellement des eaux pluviales, la topographie du site et la nature des sols ;
- Identifier les contraintes techniques, physiques, économiques, réglementaires et environnementales susceptibles de conditionner la conception de la voirie centrale et de ses espaces associés ;
- Vérifier, à partir des données disponibles, l'existence, la localisation et l'incidence des ouvrages, réseaux et équipements susceptibles d'être rencontrés ou à prendre en compte dans le projet ;
- Identifier les incidences du projet sur les réseaux et ouvrages existants, ainsi que les éventuels besoins de protection, d'adaptation, de suppression ou de dévoiement, et en intégrer les conséquences dans la conception, sans assurer ni le pilotage, ni la coordination, ni la conception détaillée, ni la réalisation des interventions relevant des concessionnaires ou gestionnaires compétents ;
- Définir, lorsque nécessaire, les études complémentaires à mener et rédiger les pièces techniques nécessaires à leur consultation ou à leur encadrement (études géotechniques, études de perméabilité, études de pollution, investigations complémentaires, etc.) ;
- Concevoir l'ensemble des aménagements prévus dans les espaces publics du périmètre d'intervention, en intégrant notamment les contraintes liées à l'altimétrie générale, aux interfaces avec les réseaux, aux accès des lots immobiliers, aux sorties de parkings, aux dispositifs de défense incendie, aux plantations, aux emprises ferroviaires ou à tout autre ouvrage ou contrainte identifiée ;
- Déterminer les aménagements détaillés de la voirie centrale et des espaces publics associés, et les représenter au moyen de plans, coupes, perspectives et tout document graphique utile à la bonne compréhension du projet ;
- Concevoir les ouvrages de gestion des eaux pluviales, en cohérence avec les prescriptions des futurs gestionnaires, les contraintes hydrauliques et réglementaires, notamment celles issues du PPRI, ainsi qu'avec les orientations du programme biodiversité et paysage et du CPAUPE ;
- Définir les matériaux de revêtement, les équipements d'éclairage et le mobilier urbain en cohérence avec les objectifs fonctionnels, paysagers, de confort d'usage, de sobriété carbone, de pérennité et de facilité d'entretien, en favorisant le réemploi et l'utilisation de matières secondaires, notamment issues du projet ;
- Définir la composition végétale et la répartition des différentes strates de plantation (arbres, arbustes, grimpantes, prairies, etc.), en cohérence avec le projet paysager, les contraintes techniques et les objectifs de gestion future ;
- Justifier les solutions techniques retenues, notamment en matière d'éclairage, de gestion différenciée des ambiances lumineuses, d'assainissement, de traitement des eaux pluviales, de déblais/remblais, de structures de chaussée, de soutènements et d'ouvrages annexes ;
- Etablir le bilan carbone prévisionnel de l'opération, sur la base d'un outil d'évaluation préalablement validé par la SGP, permettant la comparaison de différentes variantes ou solutions ;
- Formaliser, pour la Maîtrise d'Ouvrage, les interfaces techniques identifiées avec les concessionnaires, gestionnaires, services compétents et autres intervenants du projet, sans se substituer à la Maîtrise d'Ouvrage dans la conduite des démarches qui leur sont propres ;
- Contribuer à la constitution des éléments techniques nécessaires au traitement des sujets de défense incendie, sur la base des prescriptions transmises par les services compétents et la Maîtrise d'Ouvrage, sans porter la responsabilité de l'instruction administrative correspondante.

Le Titulaire veille tout particulièrement à la cohérence altimétrique et fonctionnelle entre la voirie centrale, les espaces publics environnants, les limites de lots immobiliers et les futures constructions.

À ce titre, il :

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Définit les profils en long, profils en travers, nivellements de référence, cotes de raccordement et principes de calage altimétrique des espaces publics ;
- Intègre les interfaces avec les accès des lots immobiliers, les seuils, rampes, dispositifs de desserte, ouvrages hydrauliques et dispositifs techniques identifiés ;
- Vérifie, au fur et à mesure de l'avancement des projets tiers connus, la cohérence des altimétries projetées avec les données de référence qu'il a définies ;
- Signale à la Maîtrise d'Ouvrage toute incohérence ou difficulté technique identifiée et formule, le cas échéant, un avis technique motivé et des recommandations d'ajustement.

Il est précisé que les modalités de reprise, de rétrocession, de gestion ou d'exploitation définitive de la voirie centrale, de ses équipements et de ses ouvrages par la Ville, la collectivité compétente ou tout autre gestionnaire ne sont pas arrêtées à ce stade.

Le Titulaire établira en outre un document explicitant les dispositions prises pour répondre aux items figurant dans la « Grille de priorisation des principes du référentiel Places du Grand Paris » du Schéma de référence du pôle d'échange de Créteil l'Échat (Annexe 7).

Une approche en coût global d'investissement et de gestion est attendue. À ce titre, le Titulaire justifie les choix proposés au regard :
- Des coûts d'investissement ;
- De la pérennité et de la maintenabilité des ouvrages ;
- De leur impact environnemental et sanitaire ;
- Des coûts de gestion et d'entretien futurs ;
- Et des aléas de réalisation normalement prévisibles ou couramment rencontrés dans ce type d'aménagement (sous-sols, réseaux, interfaces, phasage, contraintes de site, etc.), qu'il signalera et évaluera financièrement.

L'organisation des études devra permettre une élaboration itérative de l'avant-projet. Le processus d'élaboration sera proposé au démarrage de la mission. Le Titulaire pourra être amené, en cours d'études, à présenter ses intentions d'aménagement, variantes ou options aux services de la SGP, de la Ville, ainsi qu'aux différents partenaires ou intervenants concernés par le projet.

La mission comprend également la mises à jour des livrables selon les évolutions du projet.

Livrables

1. Dossier technique :
   - Notice technique décrivant
     - les choix de conception et le dimensionnement de l'ensemble des ouvrages et des aménagements à mettre en œuvre,
     - les justifications des conformités réglementaires des aménagements,
     - les modalités de gestion envisagées pour les différents espaces publics exposant les types d'entretien en favorisant des entretiens peu fréquents, simples et peu coûteux
     - un tableau de synthèse des surfaces ;
   - Notice paysagère décrivant l'approche paysagère, les formes des différents éléments de l'aménagement, les matériaux utilisés, la palette végétale et le mobilier ;
   - Notes de dimensionnement (hypothèses et calculs) permettant de justifier les caractéristiques géométriques et fonctionnelles des ouvrages et des aménagements (murs ou ouvrages de soutènement, structures de chaussées, revêtements, etc.)
   - Notice d'interface entre la voirie centrale et chacun des lots à Bâtir mitoyens, les autres espaces publics, les travaux tiers (chauffage urbain, ville, EPT, ...) ;
   - Note de calcul sur la gestion des eaux pluviales ;
   - Notice développement durable intégrant a minima le bilan carbone prévisionnel de l'opération ainsi qu'un bilan en termes d'économie circulaire avec l'identification de pistes d'optimisation.
   - Mise à jour du mémoire innovation (si échéant)

2. Dossier de plans :
   - Plan de situation générale permettant la compréhension de l'ensemble de la voirie ;
   - Plan masse indiquant les implantations des ouvrages, des réseaux, des espaces verts, des végétaux, des zones de circulation, le mobilier urbian, etc. (1/200ème) ;
   - Plan de nivellement y compris le raccordement aux existants, ainsi que les ouvrages de soutènement afférents le cas échéant spécifique de la voirie centrale ;

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Plan de l'accessibilité PMR ;
- Coupes en travers et en long sur les différents axes avec présence des réseaux, structures de chaussée et principaux éléments techniques impactant ;
- Plan de phasage et gestion de chantier ;
- Sous-dossier d'éclairage et de mise en lumière comprenant un plan d'implantation, la définition de l'alimentation électrique, les modèles de matériels, les dispositifs de sécurité conformes à la norme, une étude photométrique, ainsi que les principes de l'ambiance lumineuse attendue
- Plan des traitements paysagers : composition, terrassements, plantation, arrosage, mobiliers, sols, serrureries
- Un carnet de détails des rues et des espaces publics explicitant les aménagements types de rues, différents cheminements dédiés aux modes doux, des espaces publics.
- 5 perspectives dont 3 pour la section centrale
- Toute autre documentation nécessaire à la finalisation de l'AVP et à la suite du projet
- Mise à jour du mémoire innovation (si échéant)

4. Dossier estimatif :
   - Détail estimatif et avant-métré des travaux et fourniture

Réunions : La mission comprend la participation à l'ensemble des réunions de conception et de coordination technique ou d'interface organisées par le Maître d'ouvrage, notamment avec les concessionnaires.

Délais : 8 semaines à compter de l'émission de l'ordre de service

---

Mission 2.3 : Etudes de Projet - Viabilisation

Les études de projet (PRO) sont fondées sur l'avant-projet dûment validé par le Maitre d'ouvrage et le cas échéant par les collectivités et/ou les financeurs. Elles ont pour objet le développement technique du projet en vue de la réalisation des ouvrages permettant sans ambiguïté la consultation des entreprises. Les études de projet ont pour objet de :

- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et, en fonction du mode de dévolution des travaux, coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages ;
- Préciser le dimensionnement des ouvrages ;
- Décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;
- Etablir un coût prévisionnel de travaux décomposé par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;
- Permettre au MOA, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel définitif de l'ouvrage et des aménagements et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation ;
- Déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage et des aménagements ;
- Définir l'allotissement des marchés de travaux ;
- Préciser les risques et les opportunités (techniques, organisationnelles, environnementales, administratives, règlementaires, etc.) identifiés sur le projet.

Livrables :

1. Dossier technique des aménagements et des ouvrages :
   - Notice technique détaillée de déconstruction (présentation des ouvrages à démolir et méthodologie envisagée pour la déconstruction, le curage, la dépose et le stockage des éléments réemployable)
   - Notice technique des raccordements détaillant le dimensionnement de l'ensemble des réseaux et ouvrages associés à mettre en œuvre (y compris note de calcul), les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides, les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages,
   - Notice technique de terrassement, gestion des terres et nivellement général du site (volume, filières d'évacuation, choix altimétrique, mouvement de terre...) ;
   - Cahier des charges de cession de terrain de chacun des lots immobiliers (pièce qui sera annexée aux fiches de lots et intégrée dans les dossiers de consultation des opérateurs immobiliers)
   - Notice environnement de chantier : recyclage, réemploi et gestion des déchets, gestion des poussières, bruit et vibrations, intégrant la prise en compte des conclusions de la notice d'économie circulaire produite en phase AVP ;
   - Actualisation de la notice d'économie circulaire ;

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Actualisation du bilan des taux de matière réemployée et recyclée ;
- Prescriptions pour déconnexion concessionnaires ;
- Note de calcul électrique (si nécessaire) ;
- Note de dimensionnement hydraulique EU/EP et défense incendie ;
- Actualisation de la notice de gestion des eaux pluviales ;
- Notice de gestion des terres (dont volumes, qualités, traçabilité, filières envisagées, y compris réemploi) ;
- Calendrier descriptif de l'opération détaillé par tranche envisagée ;
- Mémoire d'organisation de chantier et calendrier d'exécution
- Plans de phasage, plan de principe d'installation de chantier et notice d'organisation du chantier (à établir en collaboration avec le CSPS, l'OPCIC et tout autre prestataire que le MOA déciderait de missionner)
- Plan de gestion permettant de préciser les modalités d'entretien des espaces publics et plantés : forme et fréquence des interventions, résistance des matériaux et plantations ;
- Mise à jour du mémoire innovation (si échéant)

2. Dossier de plans pour les aménagements :

- Plan de protections des avoisinants
- Plans de déconstruction par niveau
- Plan de retrait amiante (si concerné)
- Plan masse des réseaux existants à déposer / conserver
- Plans PRO détaillés par réseau projetés (1/500e ou 1/200e) - eau potable, EP-EU, défense incendie, réseau électrique (basse et moyenne tension), réseau de chaleur le cas échéant télécommunication- identifiant clairement les points de raccordement des lots immobiliers
- Plans de nivellement
- Plan de terrassement (déblais/remblais)
- Coupes types de tranchées
- Plan des ouvrages spécifiques (poste, bassin, regard, chambre télécom)
- Planning travaux détaillé et phasage
- Plan d'installation de chantier
- Mise à jour du mémoire innovation (si échéant)

3. Dossier estimatif :

- Estimation détaillée des coûts des travaux et fournitures détaillée par type de prestation. L'estimation PRO sera mise en comparaison directe avec l'estimation AVP afin d'attester du respect du coût d'objectif validé par la Maitrise d'ouvrage (chaque estimation du PRO devant être compatible avec celle correspondante de l'AVP).

Réunions : La mission comprend la participation à l'ensemble des réunions de conception et de coordination technique ou d'interface organisées par le Maître d'ouvrage, notamment avec les concessionnaires.

Délais : 8 semaines à compter de l'émission de l'ordre de service

Mission 2.4 : Etudes de Projet – Voirie Centrale

Les études de projet (PRO) sont fondées sur l'avant-projet dûment validé par le Maitre d'ouvrage et le cas échéant par les collectivités et/ou les financeurs. Elles ont pour objet le développement technique du projet en vue de la réalisation des ouvrages permettant sans ambiguïté la consultation des entreprises. Les études de projet ont pour objet de :

- Préciser par des plans les formes des différents éléments de l'aménagement, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre ;
- Préciser le dimensionnement des ouvrages ;
- Décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;
- Etablir un coût prévisionnel des travaux décomposé par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;
- Permettre au MOA, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel définitif de l'ouvrage et des aménagements et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation ;
- Déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage et des aménagements ;
- Définir l'allotissement des marchés de travaux ;

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Préciser les risques et les opportunités (techniques, organisationnelles, environnementales, administratives, règlementaires, etc.) identifiés sur le projet.

Le maître d'œuvre portera une attention particulière sur :
- Le dimensionnement et l'insertion des contraintes techniques ;
- La vérification, le cas échéant, des calages altimétriques des infrastructures, du parc urbain et des bâtiments et autres aménagements donnant sur la voirie centrale ;
- Le calage altimétrique des plates-formes ;
- Le choix et les caractéristiques des matériaux ;
- Le choix et les caractéristiques des plantations ;

Livrables :

Les plans sont établis aux échelles de 1/500ème et de 1/200ème avec les profils, coupes types et carnets de détails des ouvrages au 1/50ème ou au 1/20ème.

1. Dossier technique des aménagements et des ouvrages :
   - Notice paysagère décrivant l'approche paysagère, les formes des différents éléments de l'aménagement, les matériaux utilisés, la palette végétale et le mobilier et les conditions de leur mise en œuvre,
   - Notice d'interface descriptive et explicative détaillée des ouvrages à réaliser et permettant d'apprécier clairement les limites de prestations avec les lots à bâtir et le Parc urbain ;
   - Note de justification des conformités réglementaires des ouvrages et des aménagements ainsi que les renforcements éventuellement nécessaires pour satisfaire le projet futur ou les normes de calculs actuels
   - Notes de dimensionnement (hypothèses et calculs) permettant de justifier les caractéristiques géométriques et fonctionnelles des ouvrages et des aménagements (murs de soutènement, structures de chaussées, revêtements, etc.)
   - Résumé de l'ensemble des études annexes ayant servi au dimensionnement des aménagements (géotechnique, calculs de débit, etc.)
   - Notice de gestion des terres ;
   - Notice de gestion des eaux pluviales ;
   - Note de calcul sur la gestion des eaux pluviales en accord avec les contraintes du PPRi ;
   - Notice de développement durable intégrant a minima le bilan carbone prévisionnel actualisé de l'opération ainsi que le bilan des taux de matière réemployée et recyclée actualisé ;
   - Mise à jour du mémoire innovation (si échéant)

2. Dossier de plans pour les aménagements :
   - Plans des aménagements complétés suivant les remarques et observations formulées par les services et les concessionnaires à l'issue des phases précédentes, et prenant en compte toutes modifications qui seraient apparues nécessaires (échelle 1/200ème)
   - Plan général d'implantation des éléments de l'aménagement, de détermination des caractéristiques géométriques de ceux-ci, permettant de visualiser précisément les emprises
   - Plan de nivellement du projet et assainissement de voirie (1/200ème) ;
   - Plan de calepinage des sols
   - Plan des mobiliers urbains
   - Plan de signalisation horizontale et verticale ;
   - Plan de l'accessibilité PMR ;
   - Plan de phasage et gestion de chantier ;
   - Sous-dossier d'éclairage et de mise en lumière comprenant un plan à l'échelle 1/200ème avec l'implantation des mobiliers, le tracé des câbles jusqu'au point d'alimentation, la nomenclature des matériels, les schémas de distribution ;
   - Plans d'illumination avec le mode de raccordement électrique, le dimensionnement des réseaux et de l'armoire ainsi que de l'éventuelle mutualisation avec l'armoire d'éclairage fonctionnel, la méthodologie d'accroche des appliques lumineuses en cas de fixation sur des ouvrages existants avec Notes de Calculs et Modélisation associées ;
   - Plan de plantation avec les caractéristiques et l'implantation de chaque végétal (essence, taille, contenant, densité, tuteurage, etc.) ;
   - Plan d'arrosage des parties plantées (réseau primaire et secondaire, chambre, clapet-vanne, etc.) ;

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

- Plan des réseaux, pour chaque type de réseaux secs et humides, définissant les ouvrages de collecte et les ouvrages de transfert, le dimensionnement des réseaux, les cotes fonctionnelles de radier et de surface des ouvrages, le positionnement précis et l'implantation ;
- Plan de synthèse définissant précisément les emprises nécessaires, les servitudes et maitrises foncières nécessaires, avec indication des surfaces concernées ;
- Profils en long permettant de caractériser les ouvrages linéaires gravitaires, les ouvrages de relèvement éventuels, avec indication de l'ensemble des réseaux et des ouvrages annexes interceptés par le projet, et de leur dimension et profondeur estimée ;
- Cahier de détails architecturaux et palette de choix et de proposition des traitements architecturaux, la définition de l'ensemble des points relatifs à la qualité du projet, des ouvrages visibles en surface (bornes, coffrets, mâts d'éclairage, etc.);
- Carnet sur les modifications à entreprendre sur les ouvrages tiers en particulier toutes les prescriptions à entreprendre sur les réseaux concessionnaires ;
- Ensemble des plans et profils des éventuels ouvrages d'art permettant d'apprécier notamment les nivellement, l'assainissement, les coffrages, ferraillages, fondations des ouvrages et prédimensionnement du génie civil de structure de chaque ouvrage.
- Coupes en travers et profil en long sur les différents axes avec présence des réseaux, structures de chaussée, topographie et principaux éléments techniques impactant ;
- Plan de gestion permettant de préciser les modalités d'entretien des espaces publics et plantés : forme et fréquence, un indice de gravité et un indice de criticité ainsi qu'une estimation financière,
- Perspectives permettant de justifier l'intégration du projet, la définition du parti architectural et paysager ;
- Toute autre documentation nécessaire.
- Mise à jour du mémoire innovation (si échéant)

3. Dossier estimatif pour l'aménagement :
   - Une estimation des travaux détaillée par type de prestation avec représentation de l'avant métré sur des plans réduits en couleur, y compris les travaux préparatoires, la remise en état du site et les frais générés par les mesures d'exploitation. L'estimation PRO sera mise en comparaison directe avec l'estimation AVP afin d'attester du respect du coût d'objectif validé par la Maîtrise d'ouvrage (chaque estimation du PRO devant être compatible avec celle correspondante de l'AVP). Le cas échéant, une note de justification de l'évolution éventuelle entre l'estimation Projet du maître d'œuvre et le coût prévisionnel des travaux validés par le Maître d'ouvrage en phase AVP sera établie.

Réunions : La mission comprend la participation à l'ensemble des réunions de conception et de coordination technique ou d'interface organisées par le Maître d'ouvrage, notamment avec les concessionnaires.

Délais : 8 semaines à compter de l'émission de l'ordre de service

---

Mission 2.5 : Rédaction du dossier de consultation des entreprises (DCE)

La mission consiste à établir l'ensemble des pièces techniques et financières nécessaires à la consultation des entreprises, sur la base des études PRO validées par le Maître d'ouvrage.

Le DCE devra permettre une consultation sans ambiguïté, garantissant une parfaite compréhension du projet par les entreprises et assurant la conformité des offres aux exigences techniques, réglementaires, environnementales et financières du Maître d'ouvrage.

Le Titulaire veillera à :

- Assurer la cohérence entre les pièces écrites et les pièces graphiques ;
- Intégrer l'ensemble des prescriptions techniques issues des phases AVP et PRO ;
- Définir précisément les limites de prestations entre les lots ;
- Prendre en compte les contraintes d'interface avec les concessionnaires et les lots immobiliers ;
- Intégrer les exigences en matière de développement durable, de gestion environnementale du chantier et de sécurité.
- Intégrer dans les pièces marché les objectifs quantitatifs en termes de bilan carbone et d'économie circulaire en vue d'inciter les répondants (par un système de primes/pénalités) à proposer des solutions ambitieuses.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Livrables :

- Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) pour chacun des lots travaux ;
- Objectifs carbone et économie circulaire (pour intégration dans le CCAP)
- Bordereau des Prix Unitaires (BPU) ;
- Détail Quantitatif Estimatif (DQE) ;
- Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF), le cas échéant ;
- Cadres de réponse techniques et financiers destinés aux entreprises ;
- Grille d'analyse des offres ;
- Grille d'analyse des candidatures le cas échéant.

Réunions : La mission comprend la participation à l'ensemble des réunions de mise au point du DCE avec le Maître d'ouvrage.

Délais : 4 semaines à partir de l'émission de l'ordre de service

Mission 2.6 : Assistance à la passation des marchés publics de travaux

Cette mission comprend l'assistance au Maître d'ouvrage pour l'analyse des candidatures et des offres, la préparation des ateliers de négociation et la mise au point des marchés de travaux.

Le Titulaire assurera l'analyse technique des candidatures et des offres de manière objective, argumentée et détaillée, au regard des critères de jugement définis dans le règlement de consultation. Il veillera notamment à :

- Vérifier la complétude et de la conformité technique des offres ;
- Analyser la cohérence des méthodologies proposées ;
- Examiner les moyens humains et matériels affectés au chantier ;
- Analyser les prix unitaires et forfaitaires au regard des estimations PRO et le cout objectif, détecter les éventuelles anomalies ou offres anormalement basses ;

Le Titulaire participera à l'analyse financière des offres des candidats. Il vérifie la conformité au budget de la MOA et propose pour chacune des offres un axe de négociation financières pouvant être tenues lors de l'atelier de négociation prévu avec les candidats. Il analyse également les éventuelles pistes d'optimisation proposées par les candidats eux-mêmes.

Livrables :

- Rapport d'analyse des candidatures par lot ;
- Rapport d'analyse technique et financier des offres détaillé par lot accompagné d'une note de préparation des ateliers de négociation ;
- Mise au point technique et financière des marchés avec les entreprises retenues.

Réunions : La mission comprend la participation à l'ensemble des réunions d'analyse et de négociation organisées par le Maître d'ouvrage.

Délais : 2 semaines à partir de l'émission de l'ordre de service Mission 2.7 : Visa des études d'exécution

Le Titulaire procède à l'examen et au visa des études d'exécution établies par les entreprises Titulaires des marchés de travaux. Il vérifie leur conformité aux études PRO, aux pièces contractuelles du marché, aux normes en vigueur et aux règles de l'art. Le visa porte notamment sur la cohérence technique des documents, la compatibilité des interfaces, le respect des principes généraux de conception et des contraintes de mise en œuvre prévues au projet.

Le Titulaire formule ses observations, demandes de précisions ou de modifications, et suit la prise en compte des remarques jusqu'à validation finale. Il est précisé que le visa délivré par le Titulaire ne décharge en aucun cas les entreprises de leurs obligations et responsabilités en matière de conception d'exécution et d'exécution des travaux.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

Livrables
- Avis de visa ou de refus de visa pour chaque document d'exécution ;
- Visas de synthèses ;
- Tableau de suivi des documents d'exécution soumis au visa par phase ;
- Liste des observations et demandes de compléments adressées aux entreprises ;

Réunions : Le Titulaire participe aux réunions de revue de documents techniques et aux échanges avec les entreprises nécessaires à la levée des observations.

Mission 2.8 : Direction de l'exécution des travaux (DET)

Le Titulaire assure la direction, le suivi et la coordination technique des travaux jusqu'à leur parfait achèvement. À ce titre, il organise et anime les réunions de chantier, en établit les comptes rendus et s'assure de la bonne circulation de l'information entre l'ensemble des intervenants. Il contrôle la conformité des travaux aux pièces contractuelles, vérifie la qualité des matériaux et des mises en œuvre, et s'assure du respect du planning d'exécution.
Le Titulaire vérifie les situations de travaux, établit les propositions de paiement, analyse les travaux modificatifs et en évalue les incidences techniques et financières. Il assure également la coordination avec les autres intervenants externes, veille au respect des exigences environnementales et des principes de gestion durable du chantier, et suit la prise en compte des objectifs contractuels liés au bilan carbone et à l'économie circulaire sur la base des reportings transmis par les entreprises.

Livrables :
- Comptes rendus des réunions de chantier ;
- Tableau de suivi financier mensuel des travaux ;
- Avis sur les situations de travaux hebdomadaires ou mensuelles ;
- Avis sur les travaux supplémentaires ou modificatifs ;
- Tableau de suivi des objectifs contractuels environnementaux notamment charte chantier propre, bilan carbone et économie circulaire sur la base du reporting des entreprises ;
- Tableau de suivi des réserves jusqu'à leur levée complète ;
- Tous documents nécessaires au suivi de la bonne exécution des travaux ;

Réunions : La mission comprend la participation à l'ensemble des réunions de chantier, dont la fréquence est adaptée à l'avancement des travaux, ainsi qu'à toute réunion technique ou de coordination demandée par la Maîtrise d'Ouvrage ou requise par le contexte opérationnel.

Mission 2.9 : Assistance aux opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement (AOR)

Le Titulaire assiste le Maître d'ouvrage lors des opérations préalables à la réception des travaux. Il procède notamment à :
- L'organisation des visites préalables ;
- L'établissement des listes de réserves ;
- La vérification de la levée des réserves ;
- La collecte et la vérification des DOE (Dossiers des Ouvrages Exécutés) ;
- La vérification des plans de récolement ;
- La vérification des notices d'entretien et de maintenance des équipements et plantations ;
- La vérification de l'atteinte ou non des objectifs environnementaux contractuels notamment charte chantier propre, bilan carbone et économie circulaire sur la base du reporting des entreprises et proposition d'application des primes/pénalités associées
- La remise du Dossier des Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage (DIUO) le cas échéant.

Il est précisé que le Maître d'œuvre demeure l'unique responsable de l'organisation des opérations préalables à la réception et de l'établissement des listes de réserves. Il conduit le processus de levée des réserves, coordonne les intervenants et valide la conformité des reprises réalisées par les entreprises.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail

A ce titre, il doit prendre en compte les avis des acteurs obligatoires (contrôleur technique, coordonnateur SPS, SSI, etc.).

Le Titulaire produit ainsi le Décompte Final des Travaux (DFT) dans un délai maximal de trente (30) jours après la date de réception des ouvrages. Ce décompte est établi sur la base des quantités réellement exécutées et comprend l'ensemble des ajustements contractuels (travaux modificatifs, révisions, pénalités, primes éventuelles). Il est transmis au Maître d'Ouvrage avec toutes les pièces justificatives permettant sa vérification

Dans le cadre de la GPA, le Titulaire :

- Suit la survenance éventuelle de désordres signalés par le Maître d'Ouvrage ou les usagers,
- Analyse les désordres
- Contrôle les diagnostics et propositions de remédiation des entreprises et du maître d'œuvre,
- Organise les interventions correctives
- Vérifie la bonne exécution des reprises,
- Etablit le bilan de fin de GPA

Il consigne ces désordres et actions associées dans un cahier de parfait achèvement.
Les avis ou contrôles réalisés par l'AMO Urbain ne déchargent en aucun cas le maître d'œuvre de ses responsabilités contractuelles.

Livrables

- Rapports es propositions de réception intégrant avis technique, analyse des écarts ou vices apparents, prise en compte des avis du contrôleur technique, SPS, SSI, recommandations pour la décision de réception.
- Procès-verbaux des opérations préalables à la réception ;
- Tableau de suivi des réserves mis à jour bimensuellement, comprenant l'état d'avancement, les preuves de levée, l'analyses de conformité des reprises, points de blocage et alertes éventuelles.
- Attestation de levée des réserves ;
- Cahier de Parfait Achèvement comprenant : réserves non levées à la réception, désordres apparus postérieurement, actions correctives, rapports de contrôle, suivi des interventions des entreprises.
- Décompte Final des Travaux ;
- Rapport de vérification des DOE ;

Réunions :

- Réunions de préparation et de suivi des OPR,
- Réunions de suivi de levée des réserves avec les entreprises,
- Réunions techniques liées aux désordres ou reprises,
- Réunions de clôture financière ou d'analyse des décomptes,
- Toute réunion que le Maître d'Ouvrage jugera nécessaire pour la bonne exécution de la mission.

Délais : 1 semaine après chaque réunion de suivi des OPR, de suivi de levée des réserves ou techniques liées aux désordres ou reprises.

Ce document est la propriété de la SGP Immobilier. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions de l'accord-cadre conclu avec le titulaire destinataire

Classification : Restreint - Document de travail