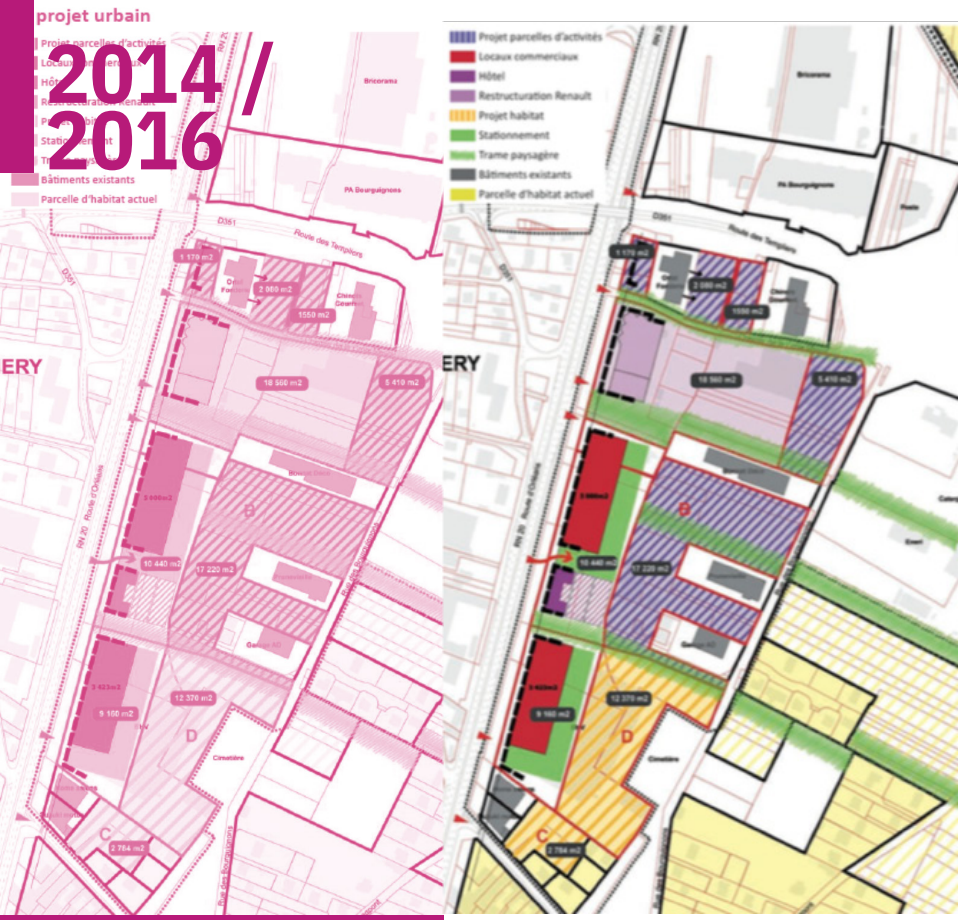
Communauté Paris Saclay (91)

Étude pré-opérationnelle de stratégie foncière & de programmation urbaine

2014 / 2016



ZAE Les Belles-Dames et Les Graviers

Programme :
Étude pré-opérationnelle et montage opérationnel

Programmation d'ensemble :
- Adaptation du PLU de la ville de Montlhéry
- Implantation de logements (dont ⅓ de logements sociaux)
- Réaménagement de la RN 20

Maître d'ouvrage :

Communauté Paris Saclay

Groupement :

Albert Amar, Egis Conseil, Batt, Paris Sud Aménagement

Diagnostic : 2014

Fin de la mission : 2016

Montant de l'étude : 106 505 € HT

Notre ambition

Les ZAE des Graviers et des Belles-Dames constituent des **lieux à intérêt communautaire** et font l'objet d'une réflexion de requalification relative à la mise en œuvre du schéma de référence de la RN 20 approuvé en 2011. Dans ce contexte particulier de restructurations multiples, Paris Sud Aménagement porte une mission d'envergure, celle de créer des **projets mixtes dans leurs usages et fonctions, attractifs et créateurs de richesses économiques pour le territoire**. Notre équipe s'est engagée à développer le potentiel d'aménagement de grande ampleur des ZAE, à renforcer leur accessibilité, leur connectivité et leur vocation économique tout en ouvrant leur programmation à du logement afin de **les transformer en véritables quartiers de ville.**

Pour cet ambitieux projet, Paris Sud Aménagement conduit des études pré-opérationnelles qui mènent à :

- La définition de différents modes opérationnels possibles. Ce travail est réalisé au regard des spécificités de chaque opération et des objectifs urbains : la maîtrise foncière, le concept urbain et son phasage souhaité, les modalités de réalisation des équipements publics (en concession ou pas, la VEFA…), la maîtrise du projet (articulation avec les autorisations d'urbanisme…),
- La définition de la fiscalité appropriée qui s'applique pour le montage de l'opération. Ce travail est itératif avec la définition des modes opérationnels possibles tout en tenant compte des problématiques préalablement développées.

Par ailleurs, nous apportons un support technique pour les différents modes opératoires et un support juridique et administratif dans le cadre de la mise en œuvre de la consultation des opérateurs.

Associée à son équipe projet, Paris Sud Aménagement travaille enfin sur le montage opérationnel pour réaliser :

- L'évaluation foncière et économique des différentes opportunités de développement,
- Les bilans financiers prévisionnels de l'opération pour chaque secteur,
- Le bilan des coûts et des recettes d'aménagement,
- Le planning de réalisation des opérations,
- L'assistance dans la définition des modes opératoires possibles,
- L'assistance dans le montage fiscal de l'opération : système de participations, taxe d'aménagement.