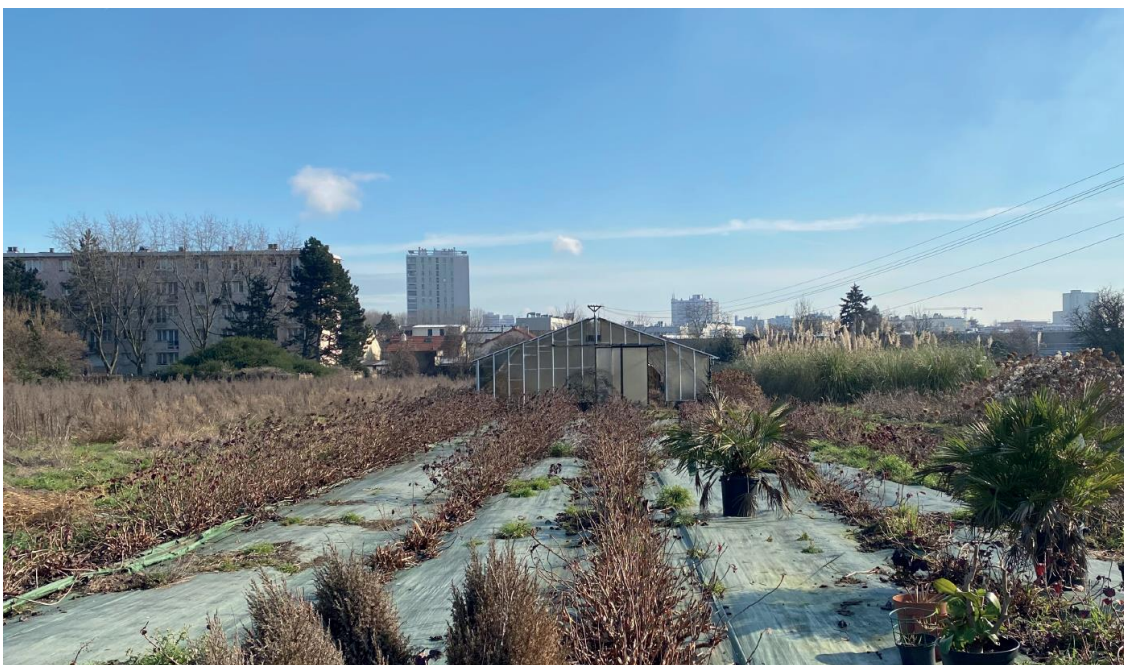


APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**OCCUPATION TRANSITOIRE/GESTION ET ANIMATION D'UNE FRICHE URBAINE SUR
LA ZAC CAMPUS GRAND PARC À VILLEJUIF**



CAHIER DES CHARGES

Dans le cadre du projet urbain Campus Grand Parc, l'aménageur SADEV 94 en partenariat avec les collectivités parties prenantes du projet, lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour l'occupation transitoire, la gestion et l'animation d'une friche urbaine située à Villejuif.

Les candidatures sont à déposer **avant le 30 septembre 2024 à 12h** à l'adresse mail suivante : campusgrandparc@sadev94.fr

1. LE CONTEXTE

Commune de plus 57.000 habitants, à 8 km du centre de Paris et 1,5 km de la Porte de d'Italie, Villejuif constitue l'une des villes les plus attractives et dynamiques du département du Val-de-Marne. Véritable pôle de santé avec trois groupes hospitaliers, dont l'institut Gustave Roussy, mondialement reconnu pour sa contribution dans la lutte contre le cancer, Villejuif inscrit son développement dans une logique métropolitaine.

Villejuif est desservie par 3 stations de métro (M7) depuis 1985. Cette connexion est renforcée depuis 2013 par le tramway (T7), qui relie Villejuif à l'aéroport d'Orly. La ville s'apprête aujourd'hui à accueillir 2 nouvelles stations de métro (M14 et M15) : une gare au niveau de l'Institut Gustave Roussy avec une interconnexion entre la ligne 14 prolongée et la future ligne 15, et une au niveau de Villejuif Louis Aragon avec une connexion entre la ligne 7 existante et la future ligne 15.

Dans une volonté de respect de son identité forte, forgée par des siècles d'évolutions, de nombreux projets urbains, tels que le pôle d'excellence santé Campus Grand Parc, prennent place sur le territoire communal.



D'une superficie d'environ 82 hectares, le projet Campus Grand Parc est localisé dans la partie ouest du territoire de Villejuif sur un site marqué par la topographie, à la limite de Cachan à l'ouest et de l'Haÿ-les-Roses au sud.

Ce projet urbain a été créé le 26 septembre 2011 par la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre (CAVB) devenue Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12). **Suite à sa création, ce projet a été confié à SADEV 94 dont le rôle est d'accompagner les collectivités territoriales pour retraduire leurs ambitions urbaines et économiques.** SADEV 94 est une société d'économie mixte dédiée à l'aménagement du territoire, à son développement économique et à l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants par le portage notamment de plusieurs initiatives transitoires :

- A Bagneux avec le projet des Musiciens dont la mission s'articule autour de l'urbanisme tactique pour préfigurer les usages futurs (marches exploratoires, installation de mobiliers, etc.) ;
- A Ivry avec le projet Ivry Confluences où SADEV 94 pilote la démarche transitoire avec la réactivation de l'ancienne miroiterie en lieu culturel et évènementiel, l'installation d'un parcours sportif ou bien la restructuration d'une ancienne halle pour accueillir des associations ;
- A Cachan avec le projet Campus Cachan où SADEV 94 expérimente la mise à disposition temporaire d'un bâtiment historique pour créer un lieu de convivialité et de rencontre entre différents usagers.

L'enjeu du projet Campus Grand Parc est de s'intégrer à un environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial. Plus largement, ce projet stratégique pour la Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a pour objectifs de :

- Participer à la construction d'un véritable bio-cluster développé à des fins de recherche et d'éducation, dédié à l'innovation en cancérologie et à un pôle de santé d'envergure internationale autour de Gustave Roussy, 1^{er} centre de lutte contre le cancer en Europe ;
- Améliorer l'offre de logements sur la commune en associant des logements sociaux et en accession. Le projet se justifie car il tend à maintenir le développement de logements sociaux sur l'agglomération en prévoyant environ 36% de logement sociaux sur l'opération ;
- Compléter l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune par la création d'emplois ;
- Développer une offre en équipements et en services soit par la reconstitution des équipements existants, soit par le développement d'équipements neufs notamment à travers la création d'équipements partagés qui favorisera les synergies entre programmes du cluster et les fonctions résidentielles du quartier.

Une stratégie de transition écologique sur l'ensemble de la ville

La Ville de Villejuif est engagée dans une politique volontariste en faveur de la transition écologique. Cet engagement se traduit dans les grands axes de la mandature qui identifient prioritairement la lutte contre le changement climatique, la végétalisation de la ville, la défense des modes de production alimentaire et de consommation vertueux et accessibles au plus grand nombre ou encore, le soutien de l'innovation et la participation au développement d'un système d'acteurs locaux.

La Ville est en cours d'élaboration d'une stratégie de transition écologique, qui intègre l'ensemble des domaines qui permettraient de changer de modèle : les énergies, les mobilités, la santé, les finances, l'alimentation, la biodiversité, l'eau, la sobriété numérique.

Une activité transitoire au profit du projet Campus Grand Parc

La Ville souhaite maîtriser ses nombreuses évolutions urbaines en cours, pour un développement harmonieux et cohérent de Villejuif au service de ses habitants et co-construit avec eux. **L'aménageur SADEV 94 lance à ce titre un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), pour l'occupation transitoire et l'animation d'une friche urbaine (anciennes exploitations horticoles) située sur la commune de Villejuif. Cette friche serait dédiée à l'agriculture urbaine, à la pédagogie et à l'événementiel.** Cette initiative vise à favoriser la revitalisation du territoire, l'engagement communautaire et la promotion de pratiques durables.

Les différentes actions menées sur le site auront pour objectif de nourrir le projet et son programme par la préfiguration d'une multitude d'usages liés à l'agriculture urbaine notamment. La démarche de participation/concertation sera poursuivie en parallèle de ces actions afin d'alimenter la réflexion collective sur le devenir du site et de récolter des retours d'expériences des usagers sur les expérimentations conduites in situ. Au-delà des différentes actions pédagogiques et de sensibilisation qui seront menées sur le site, le dispositif transitoire doit permettre de tester la viabilité économique des expérimentations mises en œuvre dans l'objectif de pouvoir développer des scénarios opérationnels en lien avec le futur projet de ferme urbaine.

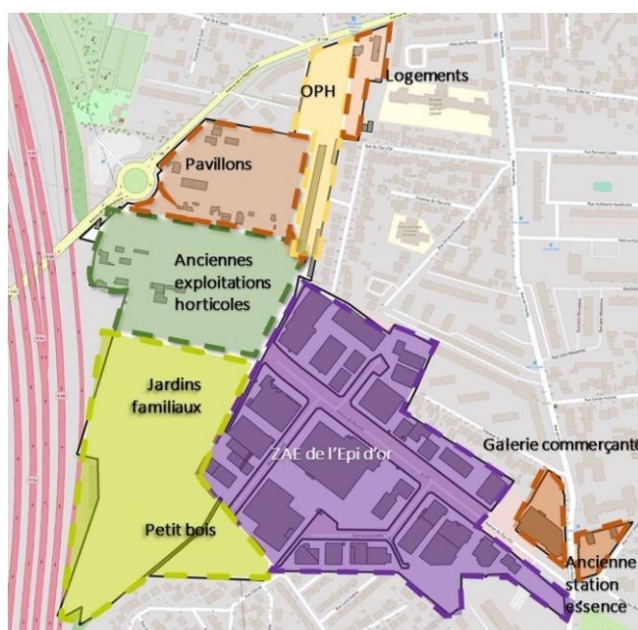
Des actions inaugurales et expérimentales ont déjà été mises en œuvre en 2024 sur le secteur sud, notamment avec l'implantation de cultures tests permettant de mieux qualifier les terrains. Elles seront associées à la tenue d'un évènement ponctuel sur le site lors d'un week-end en septembre 2024 permettant aux participants de découvrir les anciennes terres horticoles et le patrimoine associé.

A terme, il est envisagé de renforcer et de compléter ces premières actions transitoires par l'ouverture à partir du printemps 2025 d'un véritable tiers-lieu permettant d'offrir à la population et aux acteurs locaux un site au cœur du projet et support de multiples activités.

Un secteur sud unique et propice à une activité transitoire

Le secteur sud de la ZAC s'étend de l'Avenue de la République à la rue de Chevilly en passant par la ZAE de l'Epi d'Or et l'autoroute A6. Il est à cheval entre deux villes, la plus grande partie du périmètre s'inscrit sur le territoire de Villejuif à l'exception du secteur du « Petit Bois » qui se trouve sur la commune de l'Haÿ-les-Roses. D'une surface d'environ 22 hectares, ce secteur très peu dense, présente plusieurs zones (cf. plan ci-dessous) :

- D'anciennes terres horticoles pour une surface d'environ 2 hectares ;
- Une Zone d'Activité Economique (ZAE Epi d'Or), accueillant des bâtiments à caractère industriel et commercial ;
- Une zone pavillonnaire très enclavée, non traversée avec comme principal axe de desserte l'avenue de la République ;
- Un grand tènement foncier propriété de l'OPH Valdevy accueillant l'immeuble Armand Gouret, ensemble de logements sociaux ;
- Une zone préservée de l'urbanisation avec des jardins familiaux ainsi que le secteur du petit bois faisant l'objet de mesures de compensations écologiques dans le cadre du dossier CNPN.



Comme indiqué précédemment, le secteur sud du projet Campus Grand Parc se veut être un secteur urbain où la densité est moins prégnante, donnant une place accrue à la végétalisation des espaces publics et des futurs zones à aménager tout en s'intégrant dans un contexte plus pavillonnaire où subsiste d'anciennes parcelles horticoles (lieu défini pour l'implantation du dispositif transitoire).

Concernant plus spécifiquement le programme de ce secteur de projet, ce dernier prévoit majoritairement du logement (environ 1 000 logements dont 36% de social) mais également :

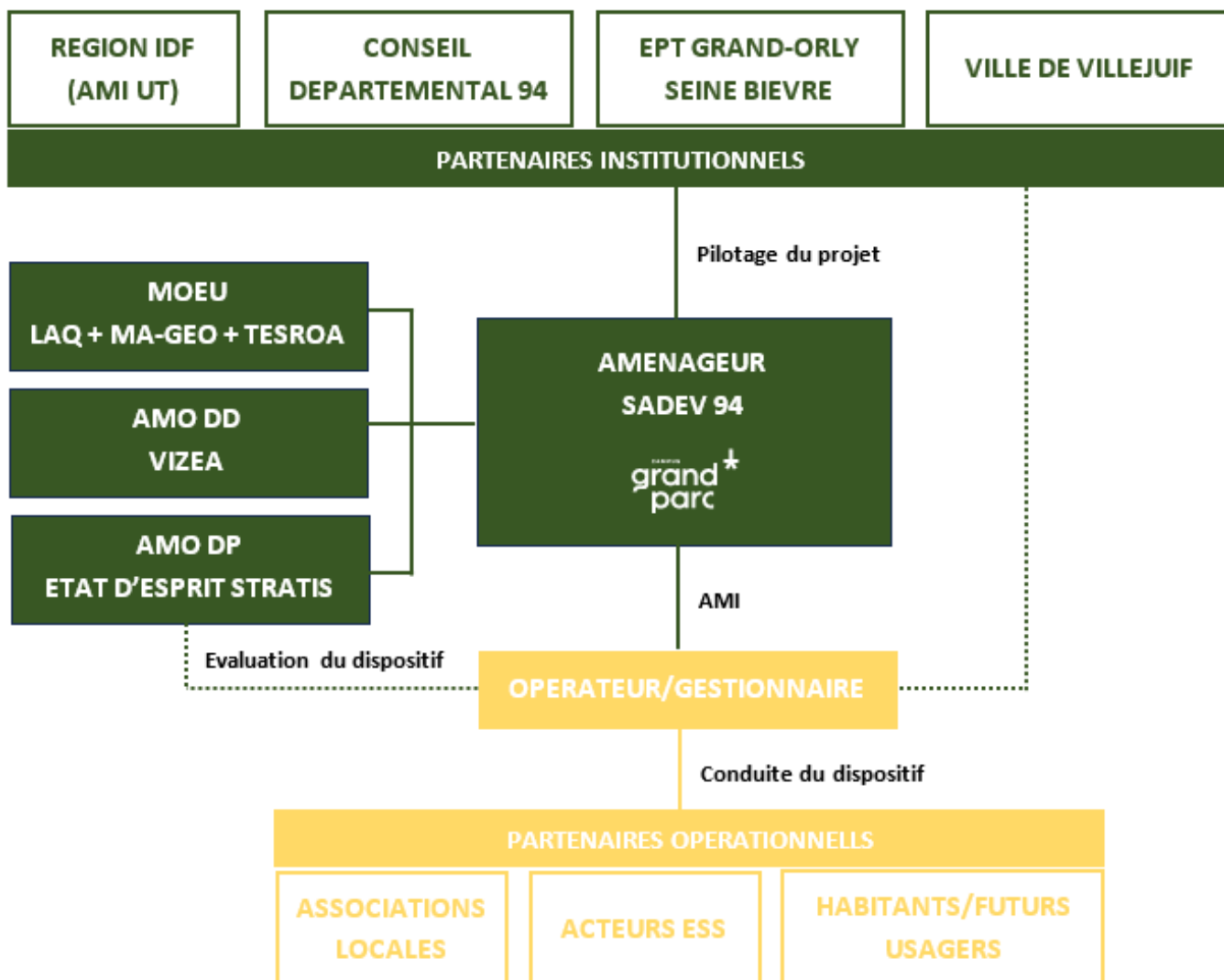
- Des commerces et services en rez-de-chaussée des bâtiments ;
- Une ferme urbaine pilotée par la Ville dont le programme est en cours de constitution ;
- L'amélioration du réseau de desserte par la réalisation de traverses au sein du projet.

Une multitude d'acteurs à associer au projet

Plusieurs acteurs sont impliqués actuellement sur le projet d'urbanisme transitoire au sein de la friche horticole :

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en tant que concédant du projet Campus Grand Parc ;
- La Ville de Villejuif où se trouve la friche urbaine et en tant que futur porteur du projet de ferme urbaine ;
- Le Conseil départemental du Val-de-Marne en tant que propriétaire foncier d'une partie du site sur lequel s'implantera le projet d'urbanisme transitoire ;
- La Région Ile-de-France en tant que partenaire financier pour le projet d'urbanisme transitoire ;
- SADEV 94 en tant qu'aménageur de la ZAC Campus Grand Parc et propriétaire foncier d'une partie du site (SADEV 94 cèdera une partie de ses terrains au CD 94 à partir de fin 2025) ;
- LAQ / MA-GEO / TESORA en tant que maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics sur le secteur sud de la ZAC Campus Grand Parc ;
- VIZEA en tant qu'AMO développement durable pour le projet Campus Grand Parc ;
- État d'Esprit Stratis en tant qu'AMO démocratie participative de la ZAC ;
- La Fondation FIMINCO en tant que porteur d'un projet pédagogique (Universiterre) de médiation, fondé sur le promotion d'une agriculture raisonnée et éco-responsable, s'appuyant sur une halle pouvant accueillir du public dans le cadre du futur projet de ferme urbaine ;
- La Chaire Agricultures Urbaines d'AgroParisTech en tant que co-porteur avec la Ville d'une expérimentation "territoire zéro précarité alimentaire" ;
- Les Restos du Cœur en tant que structure associative d'accueil pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion dont le site principal de distribution se localisera dans le futur projet de ferme urbaine.

Une réunion trimestrielle réunissant l'ensemble des partenaires sera organisée pour permettre au porteur de projet de faire un point sur la mise en œuvre et la vie du projet.



2. LE PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE

L'objectif général de l'AMI est de créer une occupation transitoire avec des projets qui animent le site tout en s'inscrivant dans une logique sociale, culturelle, alimentaire et durable. L'urbanisme transitoire doit être vu comme :

- Un moyen d'adopter des réponses nouvelles et immédiates aux habitants et acteurs du quartier par l'arrivée de nouveaux services et de nouvelles activités, dans un contexte de changement pour les habitants ;
- Une opportunité de faire émerger, de tester de nouvelles activités et de nouveaux usages ;
- Un temps stratégique dans le processus de projet urbain en permettant notamment de préfigurer le devenir du quartier au service des habitants de ce dernier.

Dans le cadre de l'AMI et à partir des premières initiatives mises en œuvre en 2024, l'opérateur devra ainsi dès le printemps 2025 :

- Proposer un projet d'occupation temporaire en phase avec les enjeux et les axes programmatiques pré-identifiés ;
- Prendre en charge la gestion du site identifié ;
- Proposer des partenariats ciblés avec des acteurs artistiques, culturels et associatifs à même de compléter sa proposition programmatique ;
- Penser un modèle économique équilibré pour l'occupation temporaire.

Les objectifs du projet transitoire

Depuis quelques années, les collectivités parties prenantes du projet ont souhaité porter des réorientations significatives de l'opération Campus Grand Parc tant dans son appropriation et sa co-construction citoyenne que dans des évolutions en matière de transition écologique. Dans l'objectif de répondre au mieux à ces attentes, SADEV 94 est accompagnée depuis 2021 par État d'Esprit Stratis (AMO démocratie participative) dont le rôle est de définir une véritable stratégie et politique de concertation/participation sur le projet. Depuis le démarrage de sa mission, État d'Esprit Stratis a réalisé un diagnostic exhaustif sur les enjeux territoriaux, les pratiques existantes et les besoins de la population locale en matière de démocratie participative (cf. annexe 4). Ce travail a permis de définir une véritable stratégie participative dans les objectifs sont les suivants :

- Faciliter la connaissance du projet par les habitants et ceux qui travaillent ou agissent sur le territoire ;
- Renforcer la qualité du projet et tester de nouveaux usages ;
- Faire rayonner le projet ;
- Contribuer à construire une identité du territoire pour l'affirmer auprès des acteurs locaux ;
- Garantir l'exemplarité en matière de participation citoyenne.

A ce jour, les collectivités et SADEV 94 partagent l'ambition commune d'opérer une transition urbaine, sociale et écologique réussie. En effet, le secteur sud de la ZAC Campus Grand Parc est depuis plusieurs années un espace fermé dont la richesse naturelle et patrimoniale doit pouvoir être mise en valeur et rendue accessible aux habitants du

quartier ainsi qu'aux futurs usagers. Dans les prochaines années, un futur équipement public (ferme urbaine) sera réalisé sur ce site et un quartier d'habitat d'environ 1 000 logements verra le jour à proximité immédiate. Pour ces différentes raisons, il est important d'associer le plus grand nombre dans la démarche afin qu'ils ne subissent pas mais qu'ils participent bien aux transformations urbaines à venir.

La stratégie transitoire imaginée se veut être en lien direct avec l'usage passé du site mais également être un outil de préfiguration du projet de ferme urbaine à plus long terme. En effet, elle doit permettre d'enclencher le processus de mutation urbaine et d'expérimenter de multiples activités en lien avec la thématique agricole afin de co-construire le programme et la forme que prendra le futur équipement public.

La stratégie transitoire proposée prévoit une activation phasée et progressive du site permettant d'accompagner le projet d'aménagement dans sa réalisation. Elle se décline en trois grandes thématiques :

Promouvoir l'agriculture urbaine :

L'agriculture urbaine répond à plusieurs attentes et objectifs identifiés à travers la rencontre des parties prenantes et des habitants. Cet axe répond aux objectifs de végétalisation, projets communs, pédagogie et paysage. Il peut s'inscrire dans l'objectif de préfiguration envisagé, par exemple par le montage d'une pépinière de production de végétaux du futur projet et est à corréliser avec les idées développées par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du projet (architecte/urbaniste/paysagiste/bureau d'études).

Le projet doit permettre de répondre aux enjeux de végétalisation, de paysage tout en préfigurant de futurs usages liés au projet de ferme urbaine. L'intérêt de cette démarche est d'expérimenter et de tester des espaces et usages afin de compléter la réflexion des collectivités sur la définition du projet de ferme urbaine. Ceci pourra passer par des micro-aménagements in situ associés à une démarche de concertation/participation continue.

- Mise en place de parcelles dédiées à l'agriculture urbaine (excepté sur les parcelles AL 96 et AL 100 appartenant au Conseil départemental du Val-de-Marne), favorisant la production locale et la sensibilisation à une alimentation responsable (sous réserve d'une validation de l'EQRS) ;
- Encouragement de démarches innovantes et expérimentales.

Encourager la pédagogie et les actions de sensibilisation :

Cette seconde thématique devra être travaillée en collaboration avec la Fondation FIMINCO et la Ville de Villejuif, avec pour objectif d'encourager les techniques agricoles durables, les pratiques respectueuses de l'environnement et une alimentation responsable auprès de tout public (adultes, scolaires, professionnels, etc.).

Elle pourra prendre la forme d'ateliers, de visites guidées en collaboration avec les écoles, les associations et/ou les entreprises locales. Ce volet doit également permettre de poursuivre le travail de communication et de co-construction sur le projet via différents dispositifs innovants afin d'accompagner la transformation du quartier :

- Lieu inclusif qui permet d'accueillir toutes les populations et qui prend en compte le contexte social local ;
- Création d'espaces éducatifs ouverts au public, incluant des ateliers, des visites guidées et des programmes pédagogiques sur l'agriculture, l'alimentation, l'environnement et le développement durable ;

- Collaboration avec des écoles de Villejuif pour des projets éducatifs liés à l'agriculture et à l'environnement.

Développer des actions culturelles et évènementielles :

Cet axe doit permettre de valoriser l'identification du lieu, de répondre à l'objectif de création d'une identité du site autour de la culture et de l'évènementiel en conviant une diversité de public sur une période donnée. Ceci pourra être formalisé par la collaboration avec des artistes locaux (résidences artistiques et/ou installations éphémères) contribuant à la vie culturelle de la communauté mais également par l'aménagement d'espaces polyvalents permettant d'accueillir des événements privés ou publics (marchés, festivals, conférences, etc.).

En parallèle de ces activités, il sera nécessaire de mener une réflexion sur l'identité visuelle et esthétique du site. L'intégration de projets artistiques, de design d'espace et de micro-architecture permettra de répondre au fort besoin d'identification et de repérage du lieu. Il s'agira de créer une identité commune au lieu, en faisant appel aux ressources locales pour créer une vraie dynamique d'appropriation avec la mise en œuvre de chantiers participatifs par exemple pour des installations transitoires.

Le site pourrait bénéficier d'activités ponctuelles ou saisonnières autour d'événements culturels divers soutenus par la ville. Cet axe de déploiement permet de valoriser l'identification et la fréquentation du lieu, de répondre à l'objectif de préfiguration d'une identité de site autour de la culture et de convier une diversité de public sur un temps donné.

3. LE SITE MIS À DISPOSITION

Le secteur sud du projet Campus Grand Parc se veut être un secteur urbain où la densité est moins prégnante, donnant une place accrue à la végétalisation des espaces publics et des futures zones résidentielles suivant le modèle de la « ville jardin » ou de la « ville productive ». Cette zone s'intègre dans un contexte plus pavillonnaire où subsistent d'anciennes parcelles agricoles et à proximité de nombreux jardins familiaux. Le projet a revu les emprises initialement dédiées à la construction afin de préserver les anciennes terres horticoles qui vont accueillir le projet de ferme urbaine.

Villejuif a un long passé agricole dont ce site représente la dernière emprise. A l'origine, Villejuif se situe sur un grand plateau céréalier entre Bièvre et Seine. L'agriculture se spécialise à mesure que l'agglomération parisienne s'urbanise et s'étend. Jusqu'à l'achat des terrains par SADEV 94, ces terres étaient cultivées à destination d'une production horticole. Quelques éléments bâtis de la ferme témoignent du long passé agricole à l'image de certains murs et des deux réservoirs d'eau. L'histoire plus récente de ce site est celle d'usages illicites : installation de baraquements, dépôts massifs de déchets et installation d'un garage informel en partie Nord-Est où le terrain présente une certaine pollution (se référer aux annexes pour plus de détails sur la qualité des sols).

Le site sélectionné pour l'implantation du dispositif transitoire représente un espace continu d'environ 10 000 m² (cf. plan ci-dessous) en grande partie clôturé ou délimité par des bâtiments et des serres. L'accès est direct depuis l'avenue de la République en prolongement du Parc Départemental des Hautes Bruyères et un second accès est à envisager côté rue Armand Gouret afin d'ouvrir le site aux quartiers habités qui jouxtent le site. Deux arrêts de bus (lignes 131 et 172) se trouvent à moins de 10 min à pied, le métro 14 (à partir de la fin de l'année 2024) à environ 10 min à pied, tandis que le tram 7 et le métro 7 sont à un peu plus d'une vingtaine de minutes à pied. L'aménagement de l'entrée devra permettre de stationner des vélos.

Le site comprend un certain nombre de bâtiments et de serres en plus ou moins bon état. Deux anciennes chambres froides peuvent être utilisées pour du stockage. **L'ensemble bâti fait aujourd'hui l'objet de diagnostics plus poussés qui seront transmis en cours de consultation. Le site pourra potentiellement s'étendre dans le futur à certains bâtiments à réhabiliter sous réserve de faisabilité technique et économique.**



Un réseau d'assainissement, d'eau potable ainsi qu'un réseau d'électricité en aérien alimentait l'ancienne exploitation au Nord (dite exploitation Chevalier, du nom de son ancien propriétaire). Ces réseaux fonctionnaient du temps de l'activité de la ferme et alimentaient les serres en eau potable et en électricité. Aujourd'hui, hormis la vanne d'adduction en eau potable au Nord du site, l'état des réseaux et leur fonctionnement n'est pas connu. Le plan transmis en annexe est indicatif.

De par son histoire et les futurs usages envisagés, le site porte un enjeu fort de préservation des terres fertiles. Ces dernières ont fait l'objet d'analyses (composition des terres végétales, analyse pollution) faisant ressortir une pollution modérée mais pouvant avoir un impact en cas de mise en place de cultures à destination alimentaire. Des parcelles tests en lien avec Securagri/AgroPariTech ont été mises en place afin d'évaluer le risque sanitaire d'une production alimentaire. **Le projet devra tenir compte de ce double enjeu de préserver les terres fertiles en place en limitant leur dégradation (circulations, évènements, piétinement, etc.) et en prenant en compte les risques sanitaires liés à l'ingestion de végétaux.** L'objectif de ces tests est de mesurer la part de polluant réellement retrouvée dans les productions consommables. Cette expérimentation est mise en place d'avril à octobre 2024, sur une saison de production de légumes mais pourrait se poursuivre en 2025, en fonction des résultats à d'autres tests de cultures (arbres et arbustes fruitiers par exemple).

La maîtrise d'œuvre urbaine souhaite travailler dans son projet d'une part sur la question de la résilience alimentaire en ville et d'autre part sur la question des métabolismes urbains circulaires et le lien entre le futur quartier et la future ferme urbaine : comment les déchets de l'un peuvent-ils constituer les ressources de l'autre ? (boucle de l'eau : récupération et recyclage des eaux de pluie, des eaux des bâtiments, boucle de fertilité : questions autour du compost, des biodéchets et de la fertilisation des sols par les excréta du futur quartier...). **Le projet s'inscrit donc dans une démarche expérimentale sur ces questions qui peuvent trouver un écho dans les propositions d'occupation temporaire.**

Le site est par ailleurs situé en partie au sein d'un Espace Naturel Sensible et à ce titre, le projet devra notamment être compatible avec les enjeux écologiques identifiés sur le site et avec le schéma des ENS adopté le 10 février 2020 par le Département du Val-de-Marne. Le projet devra s'inscrire dans une gestion écologique en respectant certains principes comme l'économie de la ressource en eau, le recyclage des déchets verts produits, l'accueil de la biodiversité sur la parcelle et l'adaptation des opérations d'entretien et de gestion aux cycles des espèces présentes (exemple : pas de taille de haie pendant la période de nidification). Des préconisations plus spécifiques quant à l'entretien (type de gestion, fréquence, période...) des strates végétales présentes sur le site seront données au moment de l'élaboration de la convention de mise à disposition.

Toute labellisation ou engagement dans une démarche de certification permettant de répondre aux exigences environnementales du site sera un plus (bio, label « Plante Bleue », végétal local, etc.). Le périmètre ENS implique également l'intégration systématique des enjeux d'insertion paysagère dans le développement des activités. Le site doit également permettre le passage de la Coulée Verte Bièvre Lilas (CVBL), projet porté par le Département (voir plan en annexe).

Des compléments d'informations sur le site sont transmis en annexe du présent cahier des charges. **Par ailleurs, une à deux visites obligatoires du site seront réalisées avec les différents candidats afin de compléter leur appropriation du terrain.**

4. LES MODALITÉS DE L'AMI

Le calendrier prévisionnel

| | |
|------------------------------------|---|
| Juillet 2024 | Lancement de l'AMI |
| Fin juillet 2024 | Visite de site n°1 |
| Début septembre 2024 | Visite de site n°2 (optionnelle) |
| 30 septembre 2024 | Date limite de réception des candidatures |
| 30 septembre 2024/30 novembre 2024 | Étude des candidatures et négociations |
| Décembre 2024 | Désignation du lauréat de l'AMI |
| T1 2025 | Mise en place du projet |
| Printemps 2025 | Ouverture du site |
| Printemps 2027 | Libération du site |

La procédure de candidature

Toutes les candidatures déposées répondant aux conditions d'éligibilité de l'AMI décrites dans la partie suivante (dossier de candidature) seront étudiées par une commission de sélection regroupant plusieurs partenaires :

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;
- La Ville de Villejuif ;
- Le Conseil départemental du Val-de-Marne ;
- SADEV 94 et ses différents partenaires (AMO, MOE, etc.).

Les candidatures pourront être déposées par un porteur de projet unique ou par un collectif/groupement avec un mandataire. En effet, les candidats peuvent proposer une réponse en groupement d'acteurs pour répondre à l'ensemble des attentes et objectifs du projet transitoire. Néanmoins, la candidature devra être portée par un des membres du groupement qui sera identifié comme le mandataire et signataire de la convention d'occupation temporaire dont les grands principes sont décrits dans la partie 5.

Le mandataire étant entendu comme l'entité principale qui représente l'ensemble d'un groupement. Il sera le principal interlocuteur vis-à-vis de l'organisme émetteur de l'AMI.

Pour candidater, il sera demandé de :

- Participer aux visites obligatoires du site ;
- Prendre connaissance du cahier des charges et du dossier de l'AMI ;
- Transmettre un dossier avec l'ensemble des pièces exigées **avant le 30 septembre 2024 à 12h00** à l'adresse mail suivante : campusgrandparc@sadev94.fr

Le dossier de candidature

Les structures intéressées pour répondre à cet AMI devront déposer un dossier de candidature comprenant au minimum les éléments suivants :

1/ Dossier administratif

- L'identification de la ou des structure(s) avec statut juridique, numéro Siret, siège social, adresse, téléphone, mail, k-bis, etc. ;
- La description de la ou des structure(s) avec l'historique, les informations financières (capital, bilans financiers des trois derniers exercices et résultats), le nombre d'employés ;
- La fourniture des documents justifiant de l'absence de procédure de liquidation/redressement judiciaire et des attestations sociales et fiscales ;
- Les références professionnelles similaires avec une présentation des expériences antérieures ou actuelles ;
- L'attestation de participation aux visites du site.

2/ Dossier projet

- La description détaillée des objectifs et principes du projet global avec la nature des activités envisagées, la méthodologie de mise en œuvre, le fonctionnement et les jours/horaires d'ouverture, des éventuelles projections de flux de visiteurs, etc. ;
- La présentation des étapes de développement de l'activité avec un budget prévisionnel (plan de financement détaillée avec les coûts d'aménagement et d'exploitation, les montants de financement), un calendrier prévisionnel, les moyens humains et matériels mis en œuvre (CV, fiche de poste, etc.) ;
- La description du contexte et des objectifs de l'activité, pourquoi, selon vous, votre projet est celui qui doit être retenu ?
- Il sera possible d'ajouter de façon libre toute illustration ou information supplémentaire pertinente pour la compréhension de la candidature.

Le dossier de candidature devra prendre la forme suivante :

- Une note de compréhension du site et des enjeux ;
- Une note de présentation du projet proposé avec les différents intervenants ;
- Le calendrier et le modèle économique associé au projet ;
- Le dossier administratif avec les éléments décrits ci-dessus.

Les critères d'évaluation et de sélection

Les dossiers seront examinés sur la base des éléments suivants :

- La clarté et l'adéquation de la proposition avec l'identité du lieu, les objectifs programmatiques identifiés par les collectivités et le projet d'aménagement futur (30%) ;
- La faisabilité financière, technique et organisationnelle du projet (40%) ;
- Les compétences et références de l'équipe projet (15%) ;
- Le calendrier de mise en œuvre du projet (5%) ;
- L'adaptabilité/réversibilité du projet (10%).

5. LES CONDITIONS MATÉRIELLES ET CONTRACTUELLES

Le type de contractualisation

L'occupation des lieux sera formalisée par une convention d'occupation temporaire signée entre les propriétaires et le/les porteur(s) de projet. Elle fixera notamment :

- Le contenu du projet transitoire ;
- Les engagements de chacune des parties ;
- La durée de la convention ;
- Les clauses de communication ;
- Les modalités de financières du projet ;
- Les clauses de cession et de pérennisation du projet ;
- Les conditions d'entretien et de libération du site.

L'entrée dans les lieux

Des travaux d'aménagement préalables à l'ouverture du site (accès, sécurisation, réseaux, etc.) seront nécessaires et à déterminer avec le lauréat en fonction du projet retenu. Ces derniers seront pris en charge par SADEV 94. Concernant la mise à disposition de bâtiments existants, le niveau de connaissance de leur état ne permet pas à ce jour de déterminer le coût d'une éventuelle réhabilitation et la question de sa prise en charge.

Le lauréat s'engage à mettre en œuvre son projet dès le printemps 2025 et ce pour une durée de deux ans. Ces éléments seront précisés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire à signer avec les partenaires du projet.

Les modalités financières

Le site sera mis à disposition à titre gracieux par le Département du Val-de-Marne et SADEV 94 sans contrepartie de loyer durant la durée de l'occupation liée au projet transitoire. Toutefois, une redevance sera due aux propriétaires des lieux selon un montant fixe à déterminer dans le cadre de la convention d'occupation temporaire et correspondant aux charges d'exploitations du site (eau, électricité, etc.). Les assurances, abonnements en matière de télécommunication sont à la charge du futur exploitant ainsi que les équipements, mobiliers, décorations, etc. Le futur exploitant s'acquittera également des éventuels impôts et/ou taxes auxquels il serait assujéti.

En fonction du projet retenu, la Ville de Villejuif n'exclut pas de soutenir financièrement le lauréat sur des dépenses d'investissement nécessaires à son installation. Ce soutien pourra être réparti entre les différents porteurs de projets, en fonction de leurs besoins et projets.

6. LES ANNEXES

Annexe 1 : plan topographique du site

Annexe 2 : documents graphiques présentant le site

Annexe 3 : diagnostics réglementaires de certains bâtiments

Annexe 4 : diagnostic et stratégie participative

Annexe 5 : modèle de plan de financement

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DU PROJET

| DEPENSES | | Montant € HT | RECETTES | | Montant € HT |
|--|--|--------------|--|--|--------------|
| INVESTISSEMENT | | | INVESTISSEMENT | | |
| AMENAGEMENT | | - € | SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS | | - € |
| <i>(Propositions supplémentaires à ce que Paris Sud Aménagement mettra en place et à disposition du locataire, présente en annexe)</i> | | | <i>(préciser sur que les dépenses portent les participations et les subventions complètes obtenues ou sollicitées)</i> | | |
| Décoration, mobilier, défrichage | | 0,00 | Participations de collectivités (préciser si obtenues ou sollicitées) | | 0,00 |
| Equipement événementiel | | 0,00 | Autres subventions (préciser si obtenues ou sollicitées) | | 0,00 |
| Autres aménagements/travaux (préciser) | | 0,00 | | | |
| AUTRES DEPENSES D'INVESTISSEMENT | | - € | FONDS PROPRES | | - € |
| | | | AUTRES (préciser) | | - € |
| FONCTIONNEMENT | | | FONCTIONNEMENT | | |
| MOYENS HUMAINS | | - € | Production et vente de biens/ de services | | 0,00 |
| Dont animation | | 0,00 | Billetterie/ événementiel | | 0,00 |
| Dont gestion | | 0,00 | Privatisation/ Redevance | | 0,00 |
| Autres | | 0,00 | Formation, session pédagogique | | 0,00 |
| | | | Restauration | | 0,00 |
| ENTRETIEN ET GESTION DU SITE | | - € | Adhésion des membres | | 0,00 |
| Nettoyage | | 0,00 | Participation en nature | | 0,00 |
| Sécurité | | 0,00 | Autres | | |
| Fluides | | 0,00 | | | |
| | | | | | |
| DIVERS | | - € | | | |
| Frais financiers | | 0,00 | | | |
| Communication | | 0,00 | | | |
| License III ou IV | | 0,00 | | | |
| Sacem | | 0,00 | | | |
| Assurance/juridique | | 0,00 | | | |
| Autres (préciser) | | 0,00 | | | |
| | | | | | |
| TOTAL DEPENSES EN € HT | | - € | TOTAL RECETTES EN € HT | | - € |