

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13\_3014

Villejuif – Modification n°2 du dossier de  
réalisation et du programme des équipements  
publics de la ZAC Campus Grand Parc

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 décembre 2022. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	V. MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. VERMILLET	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K BEN-MOHAMED	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		A
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	L. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J-L. LAURENT	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	I. SOUID-BEN CHEIKH	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J-P VIC	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. GONZALES	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	A. LIPIETZ	A
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. DORRA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		A
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	C. VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. LEPRETRE	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	P. LESSELINGUE	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. GRILLON	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	H. PECCOLO	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	J-C KENNEDY	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	L. TAUPIN	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent <sup>(1)</sup>		
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2998

(2) A partir de la délibération n° 3006

### Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2982 à 2998	60	28	88
2999 à 3005	59	28	87
3006 à 3044	60	28	88

## Exposé des motifs

### Contexte de la ZAC Campus Grand Parc

Par délibération en date du 26 septembre 2011, et conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération de Val de Bièvre a décidé la création de la ZAC Cancer Campus, renommée depuis Campus Grand Parc.

Par délibération du 12 décembre 2011, le conseil communautaire a décidé de confier à SADEV 94, par convention de concession, la mise en œuvre de la ZAC. Cette convention a été signée par le représentant de chacune de ses parties le 23 décembre 2011, et a été modifiée deux fois par avenant, le 21 décembre 2015 par délibération du Conseil Communautaire de la CAVB, puis le 26 juin 2018 par délibération du Conseil Communautaire de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire de la CAVB le 21 décembre 2015.

Cette ZAC a été reprise par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Une 1<sup>ère</sup> modification du dossier a été actée par délibération du Conseil territorial du 26 mars 2019 pour inscrire le parking silo comme équipement public de la ZAC ainsi que les subventions nécessaires.

### Motivations pour engager une 2<sup>ème</sup> modification au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC Campus Grand Parc :

- Prendre en compte la demande du Territoire Grand-Orly Seine Bièvre et de la Ville de Villejuif d'augmenter la part de logements sociaux, la portant pour la ZAC de 27,2 à 36% dans le Programme global de construction.
- Compte tenu des retards liés entre autres, à la crise sanitaire, au report de livraison de la gare, à la finalisation des négociations foncières avec l'institut Gustave Roussy, proroger de 5 ans la durée de l'opération d'aménagement et des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Le Conseil municipal de Villejuif prendra acte de ce dossier de réalisation modificatif N°2 lors de sa séance du 14 décembre 2022.

Il donc est proposé au conseil territorial d'approuver le dossier de modification n°2 du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC Campus Grand Parc.

## DELIBERATION

**Vu** la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5, R300-4 et suivants ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** les délibérations de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre :

- n°10.06.28-10/19 du 28 juin 2010 définissant les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer la ZAC Cancer Campus d'intérêt communautaire.
- n°11.01.21-2/8 du 24 janvier 2011 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Cancer Campus.
- n°11.09.26-3/21 du 26 septembre 2011 approuvant le bilan de la concertation publique complémentaire ainsi que la création de la ZAC Cancer Campus.
- n°11.12.12-1/16 du 12 décembre 2011 approuvant la convention de concession et désignant SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Cancer Campus

- n°13.01.28 du 28 janvier 2013 approuvant le changement de dénomination de la ZAC "Cancer Campus", qui devient ZAC "Campus Grand Parc".
- n°15.12.21-1 et n°15.12.21-2 du 21 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc, le programme global des constructions, le programme des équipements publics de la ZAC et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement
- n°15.12.21-3 du 21 décembre 2015 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement,

**Vu** les délibérations de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

- n°16-06-28-161 du 26 juin 2018 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession,
- n°16\_06\_28\_161 du 26 juin 2018 approuvant la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC Campus Grand Parc
- n°2019-03-26\_1310 du 26 mars 2019 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc afin d'ajuster le programme des équipements publics de l'opération

**Vu** l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

**Considérant** le dossier de réalisation modificatif n°2 annexé à la présente délibération ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition ;

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve la modification n°2 du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC Campus Grand Parc, annexé à la présente.
2. Précise que la présente délibération sera publiée sur le site Internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 85 – Abstentions 3**



A Vitry-sur-Seine, le 16 décembre 2022  
Le Président

*Michel Lepretre*  
Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 19 décembre 2022  
ayant été publiée le 19 décembre 2022



Dossier de réalisation  
modificatif n°2  
ZAC Campus Grand Parc



# Sommaire

- 1 – Rappel des objectifs de la ZAC
- 2 – Rappel du calendrier des procédures administratives de la ZAC
- 3 – Rappel du Programme global des constructions au Dossier de réalisation modificatif n°1 (2019)
- 4 – Rappel du Programme des équipements publics au Dossier de réalisation modificatif n°1 (2019)
- 5 – Note explicative des modifications apportées au Dossier de réalisation initial et au Dossier de réalisation modificatif n°1
- 6 – Nouveau Programme global des constructions
- 7 – Nouvelles modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

# 1. Rappel des objectifs de la ZAC

Le projet de la ZAC Campus Grand Parc a été retenu car il répond à plusieurs objectifs de la collectivité qui sont énoncés dans le Dossier de création de la ZAC et qui sont repris ci-après :

Fort d'un environnement industriel et académique exceptionnel en étant la première région européenne par le nombre d'entreprises du secteur « pharmacie », et au troisième rang par le nombre d'entreprises biotechnologiques, la région Ile de France dispose également de neuf universités proposant des cursus complets dans le domaine des sciences du vivant, deux Ecoles Normales Supérieures et plusieurs écoles d'ingénieurs qui ont pris en compte la complexité du vivant dans leurs enseignements et leurs recherches. Avec l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) et ses 39 hôpitaux et 24 000 lits, premier promoteur institutionnel d'essais cliniques en France, la région francilienne concentre le plus important réseau hospitalier.

C'est dans ce contexte régional de fort potentiel que s'inscrit le projet Cancer Campus (projet aujourd'hui dénommé Campus Grand Parc), initialement porté par l'Institut Gustave Roussy et le Conseil général du Val-de-Marne dans le cadre de la candidature aux financements du Contrat de Projet Etat/Région 2007-2013. Situé dans la proximité immédiate de l'IGR, de l'INSERM, du CNRS, de l'IFSBM, de SUPBIOTECH, d'EPITA, de l'ENS Cachan, du CEA Fontenay aux Roses, du CHU du Kremlin Bicêtre et des facultés de l'Université de Paris XI (faculté de médecine du Kremlin Bicêtre et Faculté de pharmacie de Châtenay-Malabry), le projet Cancer Campus bénéficie déjà sur le site de la présence d'une masse critique de chercheurs et de cliniciens. Cette forte implication dans le domaine de la Recherche et de l'Innovation mérite d'être étendue au domaine du développement industriel au travers de la création d'un biocluster qui permettra par la concentration sur un même lieu de moyens scientifiques, cliniques et de formations d'excellence d'encourager la création et l'accueil d'entreprises.

C'est ainsi que la délibération du conseil communautaire de la CAVB du **28 juin 2010** adoptant les objectifs et les modalités d'engagement de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC fixe les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement dont l'ambition est de permettre :

- le renforcement du socle scientifique et des capacités d'enseignement par l'accueil de nouvelles équipes de recherche et le développement de plates-formes technologique innovantes ;
- le développement de la valorisation et de l'accueil d'entreprises du secteur bio-médical ;
- la constitution d'un pôle citoyen d'information, d'accompagnement et d'accueil des professionnels de la santé ;
- le développement de services aux salariés et aux habitants (hébergement pour chercheurs et étudiants, équipements de loisirs, commerces et restauration) ;
- au-delà du volet scientifique, il s'agit également de concevoir un campus urbain de rayonnement mondial centré sur la santé et notamment la cancérologie, mais qui intègre les autres fonctions de la Ville, et plus particulièrement la fonction habitat et services (équipements publics, desserte viaire, transports collectifs publics). L'enjeu du projet

Campus Grand Parc est de s'intégrer à l'environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial, notamment au travers de la future interconnexion de transports collectifs (intersection entre le prolongement de la ligne 14 jusqu'à Orly et le réseau Grand Paris Express (GPE), ligne 15) ;

- la réalisation d'une programmation urbaine volontairement mixte, avec une grande partie de la constructibilité attendue réservée à la programmation scientifique, tertiaire et activités économiques, mais également destinée à une programmation favorisant le parcours résidentiel des habitants ainsi qu'à des équipements, services et commerces.



## 2. Rappel du calendrier des procédures administratives de la ZAC

Par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 28 juin 2010, ont été définis les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer la ZAC Cancer Campus.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2011 après approbation du bilan de la concertation préalable.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, le Conseil communautaire décidait par délibération du 12 décembre 2011 d'en confier la mise en œuvre à Sadev 94.

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Cette Concession d'aménagement a été notifiée le 23 janvier 2012 à Sadev 94, pour une durée de 15 ans.

Par délibération en date du 24 septembre 2012, la CAVB a institué un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) dans le périmètre de la ZAC Cancer Campus, et a délégué ce DPUR à Sadev 94 sur certains secteurs au sein de ce périmètre.

Par délibération en date du 28 janvier 2013, la CAVB a décidé de renommer la ZAC « Campus Grand Parc ».

**Par délibérations de la CAVB en date du 21 décembre 2015, ont été approuvés le Dossier de réalisation de la ZAC CAMPUS GRAND PARC, le Programme des équipements publics de la ZAC Campus Grand Parc et l'avenant n° 1 à la convention de concession d'aménagement conclue entre la CAVB et SADEV 94.**

Après la création de la métropole du Grand Paris, la CAVB a disparu comme ayant été intégrée dans l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT12) constitué aux termes d'une délibération du Conseil de territoire de l'EPT 12 en date du 12 janvier 2016.

A la suite de la délibération du territoire en date du 28 juin 2016 sollicitant de monsieur le Préfet la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, les arrêtés ont été pris respectivement le 8 mars 2018 et le 27 juillet 2018. Ces outils visent à permettre l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. L'enquête publique s'est tenue du 27 février au 28 mars 2017 à la suite de laquelle le commissaire enquêteur a remis son rapport.

**Une modification n° 1 du Dossier de réalisation est intervenue par délibération le 26 mars 2019 inscrivant le parking silo comme équipement public de la ZAC ainsi que les subventions nécessaires.**

### 3. Rappel du Programme global des constructions au Dossier de réalisation modificatif n°1 (2019)

Le Dossier de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc approuvé le 21 décembre 2015 indiquait la mise en œuvre d'un **Programme global des constructions d'environ 415 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, ainsi répartie :

215 000 m<sup>2</sup> SDP environ dédiés au **logement** :

- En prévoyant la construction d'environ 3 300 logements.
- En respectant une mixité entre logements sociaux et résidences spécifiques (27,2 %) et logements en accession (72,8 %).
- En développant des programmes de logements favorisant le parcours résidentiel depuis de logement social jusqu'au logement en accession en passant par les logements spécifiques (résidences services, foyer pour les jeunes travailleurs, pour les étudiants, etc.) représentant 300 logements environ.

150 000 m<sup>2</sup> SDP environ dédiés aux **activités économiques** :

- Le site accueillera environ 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation économique (bureaux, activités liées aux biotechnologies...). Ce pôle d'activités économiques devrait permettre la création de plusieurs centaines d'emplois.
- Ce « pôle économique » profitera de la proximité de l'A 6 et d'une amélioration importante de la desserte en transports en commun avec la mise en place d'un pôle d'intermodalité grâce à l'arrivée d'une nouvelle station de métro accueillant les lignes 14 et 15 et d'un pôle bus.

20 000 m<sup>2</sup> SDP environ dédiés au **pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé** :

Le site accueillera un pôle de formation continue et notamment la formation initiale Santé de l'Université Paris Sud.

30 000 m<sup>2</sup> SDP environ d'**équipements, commerces et services** :

Au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une offre de commerces de proximité, activités artisanales et services sera développée, notamment le long de l'Allée du Parc et de la Promenade des Horizons, du parvis de la Gare Villejuif-IGR.

Le site accueillera des équipements de proximité pour les scolaires et pour le sport.

**Cette programmation n'a pas évolué à l'occasion du Dossier de réalisation modificatif n°1 approuvé le 26 mars 2019.**

## 4. Rappel du Programme des équipements publics au Dossier de réalisation modificatif n°1 (2019)

Le Dossier de réalisation modificatif n° 1 de la ZAC Campus Grand Parc de 2019 a modifié le Programme des équipements publics de la ZAC établi au Dossier de réalisation originel de 2015.

Le Programme des équipements publics actuellement en vigueur depuis 2019 est le suivant :

Nature des ouvrages	Maîtrise d'ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Financement	Coût de construction en Millions d'€uros HT (construction et honoraires techniques)
Parking silo (650 à 850 places)	Aménageur	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur (2 M€ HT) Subventions/participations (10,6 M€)	12,6
Ecole Nord (18 classes)	Aménageur	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Aménageur (10 M€ HT) Ville de Villejuif (3 M€ HT)	13
Création d'un groupe scolaire (15 classes) et d'un gymnase Hors ZAC	Aménageur	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Aménageur	12

3 terrains de tennis	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Aménageur	1
Rue du Docteur Pinel prolongée	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	1,26
Rue Camille Desmoulins	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	1,64
Voie d'accès à l'IGR	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	0,51
Venelle Nord et chemin militaire	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	3,24
Rue de la Corniche	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	4,46
Rue Edouard Vaillant	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	3,78
Rue de la Redoute	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	1,69
Promenade des Horizons	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	1,51
Ha ha du parc et talus de la Redoute	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	0,83

Rue Armand Gouret et passage de l'Epi d'Or	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	2,04
Venelle Sud	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	0,62
Pieds de façades des lots (A, F, G, H)	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	0,81
Allée du Parc	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	1,66
Coulée Verte	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Département du Val de Marne	2,68
Parvis de la Gare	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	3,48
Avenue de l'Epi d'Or prolongée et Coulée Verte	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Département du Val de Marne	1,46
Promenade haute des Horizons Redoute	Aménageur	Ville de Villejuif	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	Aménageur	2,37

Ce programme des équipements publics n'est pas changé à l'occasion du présent Dossier de réalisation modificatif n° 2.

# 5. Note explicative des modifications apportées au Dossier de réalisation initial et au Dossier de réalisation modificatif n°1

## ***Article 1. Modification de la répartition des typologies entre logements en accession libre et logements sociaux dans le Programme global de construction***

Depuis les élections municipales de 2020, la nouvelle majorité a souhaité que l'opération Campus Grand Parc intègre, dans un cadre financier maîtrisé, les principaux axes suivants d'une réorientation du projet urbain (liste non exhaustive) :

- Augmenter la part de logements sociaux, la portant pour la ZAC de 27,2% à 36% ;
- Réfléchir à une dédensification du nombre de logements sur l'ensemble de la ZAC ;
- Inscrire le Développement Durable au cœur de toutes les composantes du projet urbain ;
- Intégrer la participation citoyenne comme invariant de l'élaboration du projet urbain ;
- Améliorer sensiblement la part d'espaces verts, publics et privés, de pleine terre ;
- Réhausser l'ambition en matière de mobilités douces, en constatant et en s'adaptant notamment à l'évolution des modes de transport depuis la pandémie ;
- Maîtriser les prix de sortie des nouveaux programmes de logements, en intégrant les principes de la nouvelle charte de la construction et de la promotion de Villejuif.

**En conséquence, le présent Dossier de réalisation modificatif n°2 a pour objet d'acter l'augmentation de la part de logements sociaux, la portant pour la ZAC de 27,2 à 36% dans le Programme global de construction.**

⇒ **Voir section 6 « Nouveau Programme global des constructions »**

## ***Article 2. Prorogation de la durée de l'opération d'aménagement et des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps de 5 années supplémentaires***

La ZAC Campus Grand Parc était prévue pour être clôturée en janvier 2027, conformément au traité de concession d'aménagement notifié le 23 janvier 2012 à Sadev 94 et stipulant une durée de 15 ans.

Depuis, l'opération a connu un certain nombre d'évènements, parmi lesquels :

- La pandémie du Covid19 en 2020 et la crise sanitaire qui s'en est suivie jusqu'à aujourd'hui ;

- La confirmation de l'arrivée dans son périmètre d'une station du Grand Paris Express accueillant l'interconnexion des lignes 14 et 15 du métro, puis le décalage progressif de leur date de mise en service, aujourd'hui annoncée pour fin 2024 pour la ligne 14 et fin 2025 pour la ligne 15 ;
- Des évolutions dans les principes d'accord de développement foncier entre Gustave Roussy et la programmation de la ZAC du fait notamment des changements de gouvernance intervenues à la tête de l'établissement et par suite du plan de développement stratégique.

Ces évènements cumulés n'ont pas permis de tenir le calendrier des partenariats, études et chantiers initialement prévus. Aujourd'hui, ces évolutions doivent être constatées par une prorogation de la durée de l'opération d'aménagement, et l'actualisation des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

**En conséquence, le présent Dossier de réalisation modificatif n°2 a pour objet d'acter la prorogation de la durée de l'opération d'aménagement et des modalités prévisionnelles de financement de 5 années supplémentaires, conformément à l'avenant 3 au traité de concession d'aménagement et au CRAC de l'année 2021.**

⇒ **Voir section 7 « Nouvelles modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps »**

## 6. Nouveau Programme global des constructions

Le Dossier de réalisation modificatif n°2 de la ZAC Campus Grand Parc prévoit l'actualisation suivante du Programme global des constructions d'environ 415 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

215 000 m<sup>2</sup> SDP environ dédiés au **logement** :

- En prévoyant la construction d'environ 3 300 logements.
- **En respectant une mixité entre logements sociaux et résidences spécifiques (36 %) et logements en accession (64 %).**
- En développant des programmes de logements favorisant le parcours résidentiel depuis de logement social jusqu'au logement en accession en passant par les logements spécifiques (résidences services, foyer pour les jeunes travailleurs, pour les étudiants, etc.) représentant 300 logements environ.

150 000 m<sup>2</sup> SDP environ dédiés aux **activités économiques** :

- Le site accueillera environ 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation économique (bureaux, activités liées aux biotechnologies...). Ce pôle d'activités économiques devrait permettre la création de plusieurs centaines d'emplois.
- Ce « pôle économique » profitera de la proximité de l'A 6 et d'une amélioration importante de la desserte en transports en commun avec la mise en place d'un pôle d'intermodalité grâce à l'arrivée d'une nouvelle station de métro accueillant les lignes 14 et 15 et d'un pôle bus.

20 000 m<sup>2</sup> SDP environ dédiés au **pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé** :

Le site accueillera un pôle de formation continue et notamment la formation initiale Santé de l'Université Paris Sud.

30 000 m<sup>2</sup> SDP environ d'**équipements, commerces et services** :

Au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une offre de commerces de proximité, activités artisanales et services sera développée, notamment le long de l'Allée du Parc et de la Promenade des Horizons, du parvis de la Gare Villejuif-IGR.

Le site accueillera des équipements de proximité pour les scolaires et pour le sport.

**Excepté l'augmentation de la part de logements sociaux, le Programme global de construction ne connaît pas d'autres évolutions à cette date.**



## 7. Nouvelles modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

### RECETTES

Libellé	Dossier de réalisation	Dossier de réalisation modificatif n°1	Dossier de réalisation modificatif n°2
Ventes de charges foncières	192 991 308	197 896 236	218 816 647
Cession collectivités			84 672
Subventions Participations	7 140 000	17 740 000	17 828 000
Compensation GOSB	9 148 265	9 148 265	9 060 265
Travaux			322 874
Produits de gestion locative et 1% culture	2 201 739	2 808 781	3 158 021
Conventions de participation			29 835
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>211 481 312</b>	<b>227 593 282</b>	<b>249 300 314</b>

### DEPENSES

Libellé			
Etudes	4 893 604	5 176 853	6 749 900
Acquisitions	92 842 884	96 468 787	99 674 919
Mise en état des sols	15 189 652	15 189 652	15 512 526
Travaux	34 137 683	34 858 961	47 754 301
Equipements de superstructure	12 973 430	23 573 430	25 573 430
Fond de Concours Equipements	13 064 302	13 064 302	13 064 302
Honoraires techniques	837 328	837 328	837 328
Impôts et assurances	2 511 982	2 511 982	2 511 982
Gestion locative et Contentieux	236 445	236 445	244 503
Commercialisation Communication	3 701 739	3 701 739	4 021 139
Frais divers	236 446	236 446	236 446
Frais financiers	17 314 647	17 314 647	17 317 342
Frais généraux	13 541 170	14 422 710	15 802 197
TVA non récupérable	0	0	0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>211 481 312</b>	<b>227 593 282</b>	<b>249 300 314</b>

## Rappel de l'Echéancier au Dossier de réalisation modificatif n°1 (2019)

	En € HT	TVA	En € TTC	fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Total Recettes</b>	<b>227 593 282</b>	<b>40 345 211</b>	<b>267 938 493</b>	2 653 536	90 015	15 604 273	34 869 429	28 099 203	30 697 547	37 187 718	36 666 996	36 288 380	45 781 396
Charges Foncières	197 896 236	39 579 247	237 475 483	0	0	13 425 710	28 928 005	23 072 952	25 656 627	33 284 774	36 065 472	35 989 464	41 052 479
Produits de gestion locative	829 819	165 964	995 783	813 536	90 015	0	0	0	0	0	0	0	92 232
Compensations subventions Participations	26 888 265	600 000	27 488 265	1 840 000	0	2 070 000	5 710 000	4 826 667	4 826 667	3 606 666	300 000	0	4 308 265
Compensation CAVB	9 148 265	0	9 148 265	1 500 000	0	0	3 000 000	0	0	0	0	0	4 648 265
Subvention CD 94	4 140 000	0	4 140 000	0	0	2 070 000	2 070 000	0	0	0	0	0	0
Subvention Ville	3 000 000	600 000	3 600 000	0	0	0	0	1 800 000	1 800 000	0	0	0	0
Subventions et participations divers	10 600 000	0	10 600 000	0	0	0	640 000	3 026 667	3 026 667	3 606 666	300 000	0	0
1% culturel	1 978 962	0	1 978 962	0	0	108 563	231 424	199 584	214 253	296 278	301 524	298 916	328 420
<b>Total Dépenses</b>	<b>227 593 282</b>	<b>22 861 887</b>	<b>250 455 169</b>	37 901 815	12 730 189	15 492 446	24 061 803	34 474 336	35 264 232	33 771 756	31 498 279	19 804 426	5 455 887
Etudes	5 176 853	1 035 371	6 212 224	3 039 318	169 731	455 254	481 452	481 452	481 452	481 452	200 605	200 605	220 903
Acquisitions	96 468 787	6 495 509	102 964 296	25 209 846	11 191 544	9 476 734	10 660 680	12 746 103	10 939 058	6 899 299	6 154 040	6 464 402	3 222 590
Mise en état des sols	15 189 652	3 037 930	18 227 582	1 574 962	295 458	2 304 310	2 915 528	2 762 170	3 217 648	3 863 000	1 105 108	131 000	58 398
Travaux	34 858 961	6 971 792	41 830 753	3 081 100	24 580	912 857	5 292 984	5 171 284	8 349 832	10 349 832	6 347 207	2 000 000	301 077
Equipements de superstructure	23 573 430	4 714 686	28 288 116	2 730	0	0	1 310 000	8 759 372	8 759 372	8 759 372	697 270	0	0
Fond de concours	13 064 302	0	13 064 302	0	0	0	0	1 000 000	0	0	12 064 302	0	0
Honoraires techniques	837 328	167 466	1 004 794	319 028	53 683	60 992	145 992	145 992	86 225	89 636	46 515	30 000	26 731
Impôts et assurances	2 511 982	0	2 511 982	1 057 685	166 751	232 908	232 908	232 908	200 198	173 656	164 938	50 000	30
Gestion locative et contentieux	236 445	47 289	283 734	110 965	15 018	33 336	33 336	33 336	33 336	8 334	8 334	7 739	0
Commercialisation - Communication	3 701 739	344 555	4 046 294	1 198 333	81 175	186 787	249 936	658 356	658 356	408 420	408 420	180 000	16 511
Frais divers	236 446	47 289	283 735	21 932	1 276	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	11 340	15 000	7 387
Frais Financiers	17 314 647	0	17 314 647	1 535 916	630 973	747 500	757 219	701 595	756 987	756 987	2 353 792	8 989 272	84 406
Frais généraux	14 422 711	0	14 422 711	750 000	100 000	1 036 408	1 936 408	1 736 408	1 736 408	1 936 408	1 936 408	1 736 408	1 517 855
<b>RESULTAT en € HT</b>	<b>0</b>			-35 248 279	-12 640 174	111 827	10 807 626	-6 375 133	-4 566 685	3 415 962	5 168 717	16 483 954	40 325 509
			Trésorerie Cumulée	-35 248 279	-47 888 453	-47 776 626	-36 969 000	-43 344 133	-47 910 818	-44 494 856	-39 326 139	-22 842 185	17 483 324

## NOUVEL Echancier au présent Dossier de réalisation modificatif n°2 (2022)

### Echancier prévisionnel réglé TTC : 372-ZAC CAMPUS GRAND PARC-01-Aménagement - établi le 10/06/2022

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé												
10-Vente de Charges Foncières	220 994 883	44 734 216	265 729 099	44 975 575	23 146 680	16 949 732	31 500 000	63 588 000	47 434 452	29 257 660	8 877 000		
20-Cessions Collectivités	84 672		84 672	84 672									
30-Subventions	17 828 000	600 000	7 828 000	88 000			1 035 000	1 035 000	1 035 000	2 835 000	1 800 000		
40-Participations Constructeur	29 835		29 835	29 835									
40-Participations	9 060 265		9 060 265	4 840 000			1 322 300						2 897 965
40-Travaux	322 874	64 575	387 449	153 113	234 336								
50-Produits de Gestion	979 785	291 507	1 271 092	1 044 662	163 575	62 855							
<b>Sous-total recettes</b>	<b>249 300 314</b>	<b>45 690 298</b>	<b>284 390 412</b>	<b>51 215 857</b>	<b>23 544 591</b>	<b>17 012 587</b>	<b>33 857 300</b>	<b>64 623 000</b>	<b>48 469 452</b>	<b>32 092 660</b>	<b>10 677 000</b>	<b>2 897 965</b>	
10-Etudes	-6 749 900	-1 313 847	-8 063 747	-3 713 071	-335 387	-529 700	-573 120	-641 050	-772 285	-573 120	-505 190	-420 824	
20-Acquisitions	-99 674 919	-1 669 614	-101 344 533	-48 802 821	-6 954 675	-8 594 588	-14 183 077	-10 597 088	-7 885 956	-3 385 663	-940 665		
30-Mise en État des Sols	-15 512 526	-3 103 637	-18 616 163	-3 832 744	-2 399 601	-2 900 019	-2 403 383	-2 958 093	-2 038 919	-1 441 322	-642 082		
40-Travaux	-47 754 301	-9 525 481	-57 279 782	-4 902 254	-3 307 060	-8 232 219	-9 735 796	-10 356 652	-7 825 055	-6 328 676	-4 741 546	-1 850 524	
50-Travaux de Construction	-38 637 732	-5 114 686	-43 752 418	-2 730	-1 150 000	-500 000	-12 000 000	-4 026 814	-1 556 812	-3 113 623	-16 734 737	-4 667 702	
60-Honoraires Techniques	-837 328	-166 756	-1 004 084	-628 425	-75 161	-50 035	-55 053	-40 170	-40 170	-30 135	-35 152	-49 783	
70-Impôts et Assurances	-2 511 982		-2 511 982	-1 809 945	-269 441	-41 254	-41 254	-39 927	-89 273	-102 948	-104 244	-13 696	
80-Contentieux	-88 479	-17 696	-106 175								-53 088	-53 087	
90-Gestion Locative	-156 023	-26 411	-182 434	-176 829	-2 468	-1 185	-1 952						
A10-Commercialisation	-4 021 139	-306 826	-4 327 965	-1 467 064	-85 366	-421 878	-421 878	-422 477	-660 939	-660 939	-114 799	-72 627	
A20-Frais Divers	-236 446	-47 261	-283 707	-24 780	-7 161	-13 068	-15 060	-13 060	-48 344	-69 516	-69 516	-23 202	
A30-Frais Financiers	-17 317 342	-12 230	-17 329 572	-3 997 279	-668 904	-1 258 432	-2 856 754	-2 286 246	-2 168 210	-1 626 233	-1 626 233	-841 281	
A40-Rémunération Société	-15 802 197		-15 802 197	-3 043 085	-2 566 573	-1 553 569	-1 816 149	-1 553 569	-2 330 354	-1 601 841	-514 205	-822 852	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-249 300 314</b>	<b>-21 304 445</b>	<b>-270 604 759</b>	<b>-72 401 027</b>	<b>-17 821 797</b>	<b>-24 095 947</b>	<b>-44 103 478</b>	<b>-32 935 146</b>	<b>-25 416 317</b>	<b>-18 934 016</b>	<b>-26 081 494</b>	<b>-8 815 537</b>	
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>			<b>-12 220 644</b>	<b>58 068 134</b>	<b>-24 270 469</b>	<b>-7 269 229</b>	<b>-9 306 267</b>	<b>-20 321 037</b>	<b>-5 048 746</b>	<b>-2 637 058</b>	<b>-971 758</b>	<b>-464 214</b>	
<b>Trésorerie brute</b>				<b>36 883 973</b>	<b>18 510 810</b>	<b>4 158 221</b>	<b>-15 394 224</b>	<b>-4 028 007</b>	<b>13 976 582</b>	<b>24 498 168</b>	<b>8 121 916</b>	<b>3 485 439</b>	