

# **Consultation Opérateurs**

## **Consultation B - Lots L2c et L3**

### **Logements**

ZAC Satory Ouest

#### **PHASE CANDIDATURES**

##### **Pièce 1 : Règlement de la consultation**

**Date limite de remise des dossiers de candidatures : 3 juillet 2023 à 12h00 au plus tard à l'adresse [consultations.satory@oin-paris-saclay.fr](mailto:consultations.satory@oin-paris-saclay.fr)**  
L'objet du mail devra mentionner : « Consultation promoteurs B – candidature [Nom de l'opérateur] ».

---

TYPE DE DOCUMENT

Règlement de la consultation (R.C.)

POUVOIR ADJUDICATEUR

Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay  
6 boulevard Dubreuil, 91 400 Orsay

---

## TABLE DES MATIERES

COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION.....	3
INTRODUCTION .....	4
A. LE CONTEXTE DU PROJET D'AMENAGEMENT .....	5
I. LE PROJET PARIS-SACLAY .....	6
II. LA ZAC SATORY OUEST .....	8
III. LE QUARTIER LISIERE .....	10
B. ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	12
I. OBJETS DE LA CONSULTATION .....	13
II. AMBITIONS : UN HABITAT QUALITATIF, UNE CONSTRUCTION EXEMPLAIRE .....	15
III. ELEMENTS FINANCIERS .....	17
IV. DEROULE DES DIFFERENTES PHASES DE CONSULTATIONS.....	19
C. MODALITES DE CANDIDATURE.....	21
I. PHASE CANDIDATURE .....	22
II. PHASE OFFRE .....	24
III. CALENDRIER PREVISIONNEL .....	26
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES .....	26

## Composition du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

1. Le présent règlement de consultation
2. Les fiches de lots des lots L2c et L3
3. Le support Powerpoint de présentation des références
4. Le référentiel qualité logements de l'EPA et sa trame de commentaire
5. Le cahier des recommandations techniques de Versailles Habitat
6. Un CCCT type
7. Une promesse de vente type
8. Une trame de bilan

Le dossier de consultation pourra être complété et/ou amendé par l'EPA Paris-Saclay au plus tard dix jours calendaires avant la date limite de remise des plis.

# INTRODUCTION

La ZAC Satory Ouest est située sur le plateau de Satory, au sud de la commune de Versailles (78). Elle couvre une surface de 236 hectares et est composée en grande partie de terrains militaires en friche. La ZAC Satory Ouest a vocation à devenir un véritable lieu de vie urbain, ainsi qu'un pôle économique rayonnant, le tout dans un objectif d'exemplarité environnementale : une ville-nature. Son pôle économique sera orienté vers la recherche et le développement dans les filières de la Défense et des mobilités innovantes.

La libération progressive d'une partie des terrains militaires au profit du projet d'aménagement, dans un contexte d'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express d'ici 2030, fait du secteur un enjeu majeur de développement pour la Ville de Versailles et l'Agglomération de Versailles Grand Parc. La consolidation du pôle d'innovation existant axé sur la Défense et les mobilités du futur fait également de Satory Ouest un des secteurs stratégiques de l'OIN Paris-Saclay.

La ZAC totalisera environ 4 000 logements familiaux, plus de 200 000 m<sup>2</sup> d'activités de recherche et développement, des équipements scolaires et des commerces de proximité. Elle sera desservie par la future ligne 18 du métro du Grand Paris, la reliant à Versailles centre, au plateau de Saclay et à Orly.

Le premier quartier d'habitation qui sera développé au sein de la ZAC sera le quartier Lisière. A terme, le quartier comportera 700 logements, une résidence étudiante/jeunes actifs, un groupe scolaire, une crèche, un parking silo et une emprise de développement économique dit « *techtiaire* » d'environ 12 000 m<sup>2</sup> SDP.

Afin de débiter la mise en œuvre opérationnelle du quartier, l'EPA Paris-Saclay organise une première série de consultations ouvertes auprès d'opérateurs pour l'attribution des droits à construire afférents à différents lots. La première tranche du quartier Lisière comprend environ 300 logements familiaux, un groupe scolaire et une crèche, et sera livrée en 2027.

La présente consultation porte sur les **lots L2c et L3**, ayant vocation à accueillir des logements familiaux en accession libre et des logements sociaux pour le compte du bailleur Versailles Habitat, qui se portera acquéreur des logements sociaux en VEFA.

Le lot L2c se situe au nord du quartier Lisière, le long de l'allée de desserte nord. Le programme envisagé compte environ 45 logements familiaux. Le lot L3 se situe au cœur du quartier Lisière. Il compte environ 100 logements familiaux.

Dans le cadre de cette consultation, il s'agira pour les opérateurs de :

- Détailler une vision des enjeux spécifiques à la présente consultation (analyse du marché immobilier, qualité des logements, stratégie de commercialisation au regard de l'objectif de maximisation de la part des propriétaires occupants, organisation chantier propre, hors site ou en filière sèche, développement durable...) ;
- Présenter un bilan promoteur simplifié à partir de la trame fournie ;
- Prendre connaissance des différents documents fournis, et si demandé, les commenter.

Cette consultation se déroulera en deux phases : une phase de candidatures (la présente) et une phase d'offres.

# **A. Le contexte du projet d'aménagement**

# I. Le projet Paris-Saclay

Le projet Paris-Saclay a pour objet la création d'un pôle mondial d'innovation, issu de la mise en cohérence des prémices de l'installation d'établissements supérieurs de recherche débutée dans les années 1960. Le territoire regroupe aujourd'hui 15% de la recherche publique et privée française – 40% à l'échelle de l'IDF – et compte depuis 2013 parmi les 8 pôles d'innovation mondiaux les plus importants. Dans le secteur de la recherche agronomique, le Plateau de Saclay représentera 25% de la recherche française d'ici 2 ans.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris donne pour mission à l'EPA Paris-Saclay de piloter et coordonner le développement du cluster scientifique et technologique dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, dont le périmètre concerne aujourd'hui près de 800 000 habitants et 400 000 emplois.

Le projet d'urbanisation sur lequel s'appuie l'émergence du cluster unique d'acteurs de l'innovation et de la recherche est exemplaire, par nature, dans sa contribution à l'émergence d'un territoire bas-carbone, respectueux des ressources et des écosystèmes dans lesquels il s'insère.

Paris-Saclay entend ainsi démontrer depuis dix ans d'une approche novatrice de l'aménagement soutenable des métropoles mondiales, en écosystèmes équilibrés de quartiers raisonnablement denses, d'emplois et d'espaces naturels et agricoles protégés dans le cadre d'un dispositif unique, préfigurant le ZAN à grande échelle, la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) de 4 115 ha.

De nombreux défis se posent au projet Paris-Saclay, tant d'un point de vue social et territorial que d'un point de vue environnemental.

## **Mobilité - Garantir l'accessibilité du cluster**

L'accessibilité est un facteur-clé de l'attractivité nationale et internationale de Paris-Saclay. Les vallées de la Bièvre et de l'Yvette sont reliées aux lignes structurantes du RER. La réalisation de la ligne 18 du métro du Grand Paris est l'une des conditions de réussite du projet. Mise en service en 2026, elle permettra de connecter le territoire de Saclay à la métropole et aux portes d'entrée du Grand Paris que sont les aéroports et les gares TGV. À cet investissement phare, s'ajoutent de nombreuses actions complémentaires sur le reste du système de mobilité : densification du réseau de bus, reconfiguration du réseau routier, aménagements en faveur des modes actifs, alternatifs et innovants.

## **Vie - Aménager des quartiers mixtes et vivants**

Le projet scientifique et industriel s'inscrit étroitement dans un projet urbain. La conviction largement partagée est qu'il faut concevoir Paris-Saclay non pas comme un archipel d'espaces spécialisés tournés exclusivement vers le développement scientifique et économique, mais comme un réseau de lieux de vie assurant des conditions attractives d'habitat avec des services de haute qualité. Les lieux de Paris-Saclay ne seront attractifs que s'ils ne sont pas exclusivement faits pour travailler, étudier, chercher, mais également pour vivre, se distraire, se cultiver ou faire du sport.

## **Qualité - Pour une très haute qualité environnementale et urbaine**

Le projet Paris-Saclay impliquera l'installation en nombre de nouveaux arrivants sur un territoire parfois fragile. Il est indispensable de mettre en œuvre un aménagement de très grande qualité, tant d'un point de vue environnemental que d'un point de vue urbain. Ces nouveaux quartiers seront compacts, afin de maintenir l'urbanisation nouvelle dans des limites strictes, en cohérence avec la sanctuarisation du cœur naturel et agricole du plateau. Ils intégreront également un haut niveau d'exigence environnementale dans leur programmation et leur conception.

## **Habitabilité – Une offre de logement de grande qualité**

Le projet cherche à proposer une offre de logement dans un secteur à forte dimension urbaine et d'espaces publics qualitatifs et généreux. Les logements seront particulièrement bien conçus et les espaces extérieurs

et communs seront soigner afin de répondre aux enjeux de vie quotidienne, d'appropriation des lieux et de vivre-ensemble.

### **Équilibre - Repenser la relation ville, nature, agriculture**

L'attractivité de Paris-Saclay tiendra aussi à sa capacité à inventer de nouvelles formes de coopération entre le monde agricole et urbain. La création de la ZPNAF participe de cette logique. Il s'agit de rendre possible le maintien d'une agriculture vivante sur le plateau de Saclay et de reconnaître le formidable atout que représente son existence au contact direct des nouveaux quartiers, tant d'un point de vue fonctionnel que paysage. Le paysage intermédiaire a vocation à assurer une pluralité de fonctions, notamment pour la gestion de l'eau, l'une des questions-clés du plateau. Il sera l'occasion de mobiliser les savoirs scientifiques et écologiques pour préserver et accroître la biodiversité des sites (protection des espaces remarquables, pépinières d'essences indigènes du plateau etc.).

Les projets urbains de Paris-Saclay, futurs quartiers de gares, apaisés, supports de pôles d'échanges multimodaux, s'organisent en archipel de quartiers de haute qualité environnementale reliés par la ligne 18 du Grand Paris Express, permettant de rapprocher les habitants et les lieux de travail, au sein d'un pôle métropolitain, au contact de la nature et d'exploitations agricoles pourvoyeuses de ressources locales. Parmi ces quartiers aménagés par l'EPA Paris-Saclay, celui de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique est en phase opérationnelle.

## II. La ZAC Satory Ouest

La ZAC Satory Ouest est située sur le plateau de Satory, au sud de la commune de Versailles (78). Le futur quartier a vocation à accueillir un pôle économique d'innovation s'appuyant sur les filières de la mobilité et de la Défense, au sein d'un quartier de ville mixte, exemplaire et innovant en matière d'interpénétration entre ville et nature, ainsi que de mobilité urbaine.

D'une surface de 236 hectares, la ZAC Satory Ouest est aujourd'hui composée en grande partie de terrains militaires en friche. A l'exception de la RN12 qui longe le site au nord, et de la RD91 qui passe à l'ouest, le secteur est bordé par les coteaux boisés de la Vallée de la Bièvre et la Forêt Domaniale de Versailles. L'insularité du plateau de Satory lui confère ainsi le bénéfice d'un environnement naturel remarquable, mais se paie cependant par un relatif isolement malgré la proximité du centre de Versailles et de son château.



Périmètre de la ZAC Satory Ouest – Source : EPA Paris-Saclay

Depuis 2015, l'agence d'architecture Pranas-Descours mène les études de conception du plan guide et des espaces publics. Le volet développement durable de la ZAC est assuré par le bureau d'étude Tribu, qui accompagne l'EPA depuis 2020. Enfin, une équipe de maîtrise d'œuvre paysagère et technique, dirigée par l'atelier In Situ, a été sélectionnée en 2022, afin de concevoir et réaliser les espaces publics.

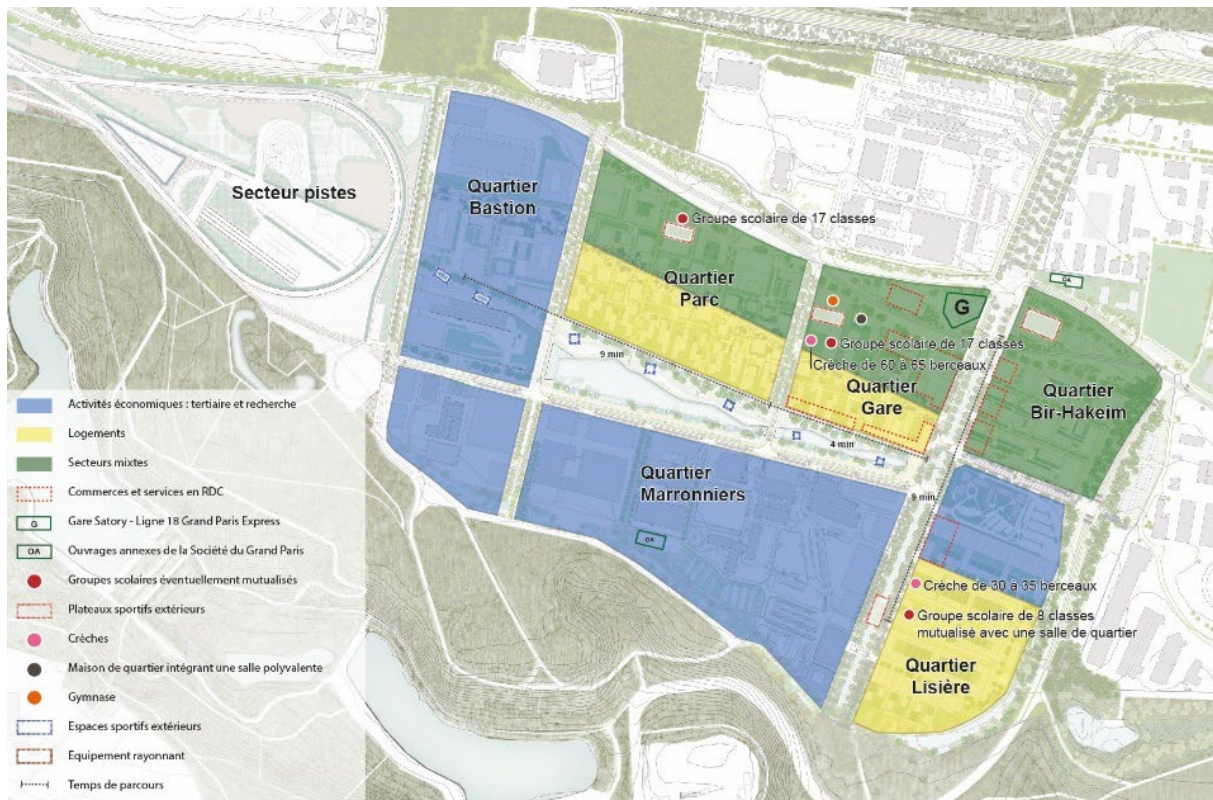
Les principes urbains, paysagers et environnementaux qui structurent la ZAC Satory Ouest sont détaillés dans l'annexe 1.

La ZAC Satory Ouest a été créée par arrêté préfectoral le 16 janvier 2019. Son programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2022, marquant alors l'entrée de la ZAC en phase de réalisation. L'EPA a obtenu l'arrêté préfectoral d'Autorisation Environnementale Unique le 20 janvier 2023, permettant notamment de lancer les premiers travaux préparatoires (déroussillage, opérations de dépollution chimique et pyrotechnique).

La programmation prévisionnelle de la ZAC porte sur 550 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. Elle se décline suivant ces grands objectifs :

- 312 000 m<sup>2</sup> SDP de programmes de logements familiaux et étudiants ;
- 210 000 m<sup>2</sup> SDP de programmes de développement économique, d'accueil d'activités et programmes d'enseignement supérieur et de recherche ;
- 18 000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics, techniques et exceptionnels, commerces et services ;
- 10 000 m<sup>2</sup> SDP de commerces et de services de proximité.





Localisation indicative des éléments programmatiques– Source : Dossier de réalisation (2021), p.44

La réalisation de la ZAC se fera en plusieurs temps :

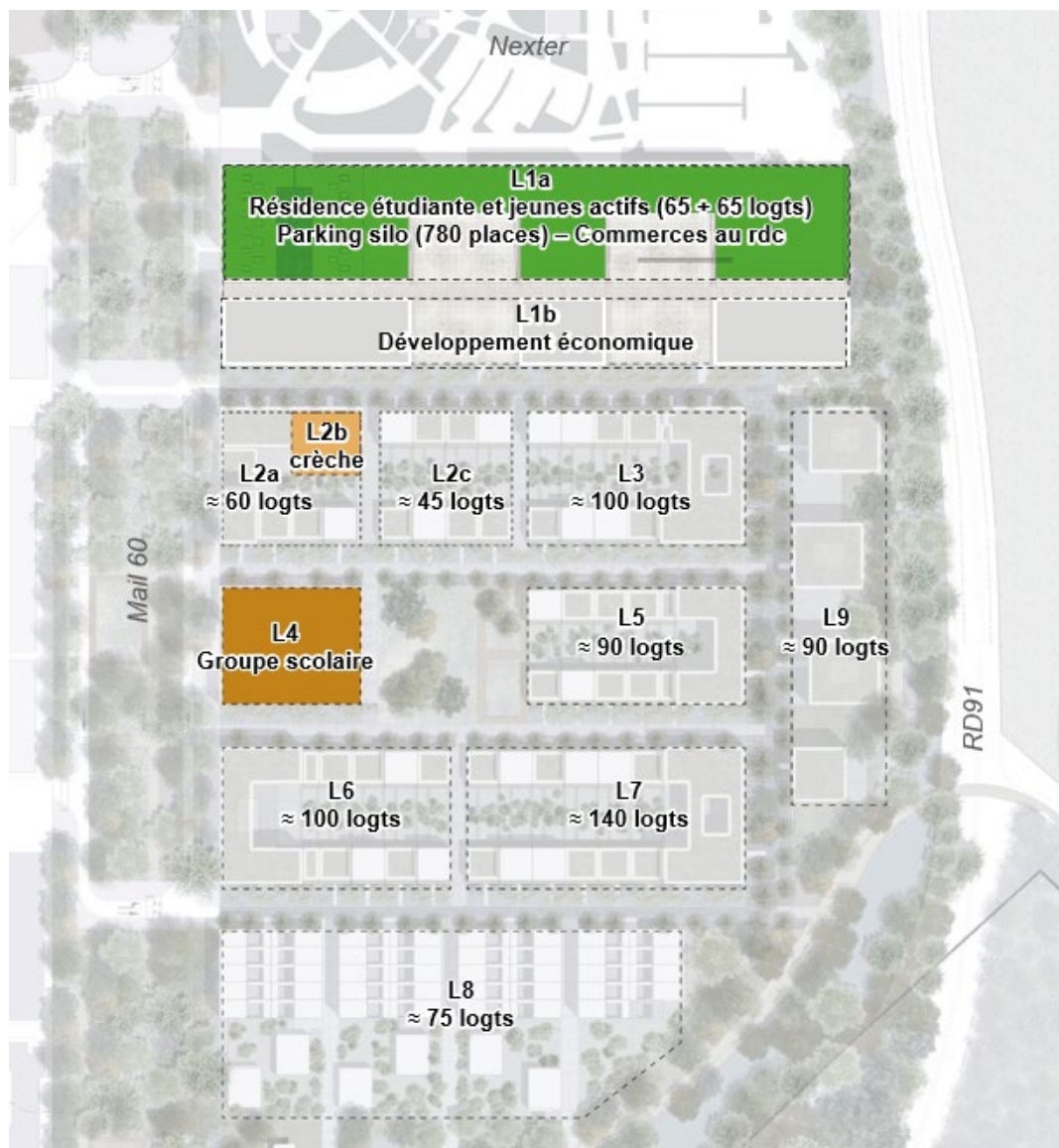
- La première phase (2021-2028) se concentrera sur les espaces stratégiques à investir pour changer profondément l'image du site, avec le réaménagement des pistes d'essais, la mise en place d'une trame paysagère, et l'aménagement des premiers secteurs (Bastion, Lisière).
- La deuxième phase (2025-2030) sera celle de l'accompagnement de la gare et de l'affirmation du caractère mixte et urbain du quartier avec l'aménagement de nouveaux secteurs (Parc, Gare).
- La troisième et dernière phase (2030-2085) aura lieu après la mise en service de la gare, et viendra finaliser la programmation de la ZAC avec la livraison des derniers équipements publics nécessaire à la vie du quartier, et l'aménagement du dernier secteur (Bir Hakeim).

### III. Le quartier Lisière

Développé sur une ancienne friche industrielle, le quartier Lisière a naturellement pris le nom de la lisière boisée de la vallée de la Bièvre, toute proche. Il sera un lieu majeur d'habitabilité, associant à ces logements les premiers équipements publics de Satory Ouest à des programmes de recherche & développement.

Le quartier entretient une relation très forte au grand paysage des coteaux de la vallée de la Bièvre. Il constitue une véritable transition entre environnement urbain et environnement naturel : à la manière d'un écotone, le quartier opère donc la liaison entre les deux entités qui l'entourent. Un juste équilibre entre nature et bâti sera assuré via la mise en place d'une mosaïque îlots paysagers qui joueront ensemble un rôle important dans la valorisation et le renforcement des continuités écologiques, ainsi que dans le développement de la biodiversité dans le quartier.

L'aménagement du quartier Lisière est guidé par l'ambition de réaliser un quartier exemplaire en termes de mobilité bas carbone, valorisant les déplacements piétons et offrant une alternative crédible à la voiture individuelle. Les venelles et cheminements paysagers faciliteront les circulations piétons et cyclistes, assurant la liaison entre les espaces publics de proximité et à la lisière boisée. Afin d'assurer la pacification de l'espace public, le stationnement des véhicules sera regroupé dans un parking silo au nord du quartier.



Du fait de son passé industriel, lié aux activités de l'entreprise GIAT, le site a déjà été remis en état, pour un usage industriel. L'EPA va engager de nouveaux diagnostics chimiques et pyrotechniques pour établir à l'échelle du quartier les modalités de gestion des terres qui lui incombent. Les modalités prévisionnelles du partage entre aménageur et opérateur des coûts liés à cette situation est traitée dans la promesse de vente type annexée au présent règlement de consultation.

Suite à la mise en comptabilité du PLU de Versailles en 2020, la zone est désormais cadastrée USm4, signifiant qu'elle est destinée à accueillir un pôle urbain à caractère mixte.

Premier quartier d'habitation développé au sein de la ZAC, il comportera à terme 700 logements, une résidence étudiante/jeunes actifs, un groupe scolaire, une crèche, un parking silo et une emprise de développement économique dit « *techtiaire* » d'environ 12 000 m<sup>2</sup> SDP.

La première tranche du quartier Lisière sera livrée en 2027 et comprendra :

- 300 logements familiaux (lots L2a, L2c, L3, L5),
- un parking silo de 780 places avec une résidence étudiante et jeunes actifs de 130 lits (lot L1a),
- un groupe scolaire de 8 à 9 classes avec salle polyvalente (lot L4),
- une crèche de 30 berceaux (lot L2b).

Les deux autres tranches du quartier devraient être livrées :

- en 2028 pour les lots L1b, L6 et L7 (environ 12 000m<sup>2</sup> d'activités et 240 logements),
- en 2029 pour les lots L8 et L9 (environ 170 logements).

Les équipements publics du quartier (crèche et groupe scolaire) feront l'objet d'un concours loi MOP.

La présente consultation porte sur les lots L2c et L3, comprenant 145 logements familiaux dont 25 sociaux.

# **B. Organisation de la consultation**

# I. Objets de la consultation

## OBJETS

La présente consultation s'inscrit dans un processus de consultations en plusieurs étapes concernant la cession des droits à construire des lots.

Les lots L2c et L3 correspondent à des parcelles indépendantes d'une emprise au sol respective d'environ 2 340 m<sup>2</sup> et 3 860 m<sup>2</sup>. Au vu de l'importance laissée à l'aménagement des espaces verts au sein de chaque parcelle (25% *a minima*), une attention particulière sera portée sur le traitement de chaque cœur d'îlot et sur l'aménagement des toitures.

## CONSTRUCTIBILITE

Le programme à réaliser est composé de deux ensembles immobiliers résidentiels de logements familiaux d'environ **10 050 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (SDP) constructibles**, répartis comme suit :

- **3 150 m<sup>2</sup> SDP pour le lot L2c**, comprenant environ **45 logements** ;
- **6 900 m<sup>2</sup> SDP pour le lot L3**, comprenant environ **100 logements**.

Pour ces deux lots, la répartition des constructibilités et des logements se fera dans le respect des prescriptions architecturales et programmatique données par la fiche de lot et les ambitions de la consultation. Il est notamment recherché une diversité des typologies par la conception d'un ensemble architecturalement cohérent de logements collectifs et de logements en intermédiaire.

## PROGRAMME

Le **lot L2c** devra accueillir **45 logements en accession libre**.

Le **lot L3** devra accueillir **75 logements en accession libre** et **25 logements locatifs sociaux**.

Compte tenu du parc existant à Versailles, il est envisagé pour les logements locatifs sociaux la répartition suivante entre PLAI, PLUS et PLS : 10% PLAI ; 70% PLUS 20% PLS. Le bailleur social Versailles Habitat se portera acquéreur des logements sociaux en VEFA (*voir partie II. pour plus de détail*).

La répartition typologique recherchée pour chaque lot doit être la suivante :

Typologie architecturale	Pour les logements en accession libre	Pour les logements locatifs sociaux
T1	3 %	10 %
T2	18 %	20 %
T3	30 %	50 %
T4	39 %	15 %
T5	9 %	5 %

## STATIONNEMENT

Sur toutes ses opérations, l'EPA mène une politique de mobilités cohérente et ambitieuse, visant à favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle, l'intermodalité, l'usage des transports en commun, et les modes actifs.

Pour les quartiers mixtes de la ZAC Satory Ouest, le besoin en stationnement privé est réalisé majoritairement en superstructure et organisé de façon mutualisée (les besoins de plusieurs programmes différents sont rassemblés dans un parking) et foisonnée (les temporalités différentes des besoins de stationnement des programmes concernés permettent d'attribuer une même place à plusieurs programmes). Cette solution présente l'avantage d'optimiser le nombre de places nécessaires et de limiter l'utilisation de la voiture au sein des quartiers, par la diminution de l'offre de stationnement.

Au nord du quartier Lisière se situera un parking silo d'environ 780 places, destinées en grande majorité aux futurs habitants du quartier. Ce parking se situera à moins de 300 m de la plupart des lots d'habitation du quartier (excepté le lot L8).

Dans le cadre du présent projet, il est attendu que le promoteur des lots L2c et L3 ne réalise aucun stationnement sur son terrain mais acquière auprès de l'EPA ou de la filiale que lui désignera l'EPA les droits d'usage de stationnement répondant aux besoins suivants<sup>1</sup> :

- Pour les constructions de logements sociaux, il est exigé au minimum 1 place par logement.
- Pour les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres.
- Pour les autres constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum 1,2 place par logement.

Chaque droit d'usage garantira à son propriétaire l'accès à une place de parking, non attribué, pour une durée de 30 ans. Le montant de ce droit d'usage s'élèvera à minima à 20 000 € HT par place (montant actualisable).

### CALENDRIER DE LIVRAISON

Les **lots L2c et L3 devront être livrés au cours du premier trimestre 2027** concomitamment aux 150 logements des lots L2a et L5. Ils seront accompagnés par la livraison d'une crèche publique, d'un parking silo et d'un groupe scolaire public maternelle et primaire qui ouvrira ses portes à la rentrée scolaire 2027.

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Signature de la promesse synallagmatique de vente : S1 2024
- Dépôt PC : T3 2024
- Vente des Terrains : T4 2024
- Démarrage travaux : T1 2025

Il s'agit d'un planning indicatif. Il conviendra de respecter un objectif ferme de livraison de l'opération en 2027.

---

<sup>1</sup> A actualiser le cas échéant au regard des règles applicables au moment du dépôt du permis de construire.



## II. Ambitions : un habitat qualitatif, une construction exemplaire

### CIBLES : favoriser l'installation de propriétaires occupants

Pour le logement libre, il est demandé de privilégier la **création de logements de taille moyenne à grande** afin de **viser une cible familiale** maximisant ainsi la part de propriétaires occupants. De ce fait, il est demandé de limiter la part des investisseurs parmi les acquéreurs. L'ensemble de ces éléments sera précisé dans le cahier des charges de la phase Offres : des granulométries typologiques seront prescrites, ainsi que la proportion de propriétaires occupants à respecter dans la commercialisation. Il s'agira d'objectifs de résultat qui feront donc l'objet d'engagements fermes de la part des opérateurs.

La répartition typologique ainsi que les surfaces pour chaque type de logement en accession libre sont exposées dans chaque fiche de lot, et apparaissent également au sein de la charte qualité logement de l'EPA. Le tableau suivant, issu des fiches de lots (p.80), expose les surfaces moyennes requises pour chaque type de logements :

Typologie architecturale	Pourcentage de répartition par lot	Taille moyenne en SHAB pour les logements
T1	3 %	28 m <sup>2</sup>
T2	18 %	45 m <sup>2</sup>
T3	30 %	62 m <sup>2</sup>
T4	39 %	79 m <sup>2</sup>
T5	9 %	96 m <sup>2</sup>

Bien que ces éléments diffèrent dans le cahier de recommandations techniques de Versailles Habitat, il est précisé dans le présent règlement que les surfaces moyennes habitables pour les logements sociaux devront également se conformer aux prescriptions de la fiche de lot. Il en va de même pour la répartition des typologies.

### HABITAT : concevoir des espaces généreux, confortables, lumineux et évolutifs (cf. *Référentiel qualité logements de l'EPA Paris-Saclay ; Cahier de recommandations techniques de Versailles Habitat*)

L'opération devra proposer **une offre attractive pour l'installation de familles** dans ce secteur à forte dimension urbaine, qui bénéficiera de la présence d'un groupe scolaire de 8 à 9 classes, d'un équipement petite enfance de 30 berceaux, d'espaces verts et d'espaces publics qualitatifs et généreux (lisière forestière, mail 60, square central...).

En cohérence avec cet environnement, l'intimité des logements et la qualité des espaces extérieurs devront être placées au cœur de la conception. **Chaque logement devra comporter a minima un espace privatif extérieur** (balcon, loggia, jardin d'hiver) d'une surface minimale au moins équivalente à 10% de la SHAB du logement associé ; l'idéal étant de tendre vers 15% (voir fiche de lot).

L'offre se distinguera aussi par **des logements particulièrement bien conçus**, tout en garantissant un prix de sortie adapté. Une attention particulière sera portée aux éléments suivants :

- Les **orientations des logements** : à partir du T3, les logements seront au minimum double-orientés et si possible, traversants.
- L'**éclairage naturel des espaces de distribution** : les distributions verticales et si possible aussi celles horizontales, seront éclairés naturellement.

- La présence d'**espaces partagés qualitatifs intérieurs et extérieurs** : les espaces communs intérieurs seront facilement accessibles et éclairés naturellement avec une attention particulière au dimensionnement et à la conception des halls d'entrée et des locaux vélos. Les espaces extérieurs communs seront aménagés et une grande attention sera portée au projet de paysage.
- Les **surfaces du logement** : les surfaces moyennes de chaque typologie de logement seront généreuses avec des pièces de vie suffisamment dimensionnées et conçues de manière à être facilement aménageables et pouvoir accueillir les activités qu'elles doivent héberger.
- Le **volume des logements** : la hauteur sous plafond devra être supérieure ou égale à 2,70m en étage courant, et 2,90m en rez-de-chaussée, afin d'améliorer le confort d'usage et luminosité.
- Les cuisines : à partir du T3 et si possible aussi dans les T2 des cuisines seront éclairées en premier jour et cloisonnées ou cloisonnables.
- Les **rangements** : tous les logements disposeront de placards intégrés ou de surfaces dédiées au rangement afin d'optimiser les pièces de vie et à partir du T2 si possible les logements disposent d'une séquence d'entrée.
- **Éclairage** : maximiser l'apport de lumière naturelle au sein de chaque logement. A partir des T4 prévoir des ouvrants également dans les salles de bains.

Les enjeux de vie quotidienne de la résidence, d'appropriation des lieux (installation dans son logement, dans la résidence, dans le quartier) et de vivre-ensemble seront traités.

#### UN SEUL CHANTIER PROPRE / HORS SITE :

Compte tenu de la situation en milieu urbain constitué et habité, une attention particulière devra être portée sur le chantier pour limiter les nuisances.

A ce titre, il sera demandé au constructeur des deux lots de proposer des solutions de chantier propre, hors site ou en filière sèche.

Pour la structure des bâtiments, les matériaux biosourcés, et notamment le bois, sont propices à la mise en œuvre en filière sèche, à la réduction des nuisances chantier et à une phase chantier gros œuvre réduite.

Concernant le choix des revêtements des façades le même objectif de limiter les nuisances s'applique. Il est toutefois nécessaire que les solutions proposées soient en cohérence avec la matérialité du secteur (matérialité noble, pérenne, minérale) telle que définie par la fiche de lot.

Il sera demandé aux candidats de la future consultation d'opérateur de proposer une méthodologie de travail avec le futur maître d'œuvre, ses entreprises, l'EPA Paris Saclay et ses AMO divers.

#### CONSTRUCTION : atteindre l'exemplarité environnementale

Les niveaux de performance à atteindre pour les lots L2c et L3 sont les suivants :

- Le niveau 2028 de la réglementation Environnementale sur l'Indicateur Ic\_construction. Cela revient à avoir 2 temps d'avance sur l'application de la réglementation.
- Obtention du label Effinergie RE2020.
- A minima 50 % de la SDP en structure bois. Respecter une incorporation de produits biosourcés à hauteur du niveau 3 du label Bâtiment Biosourcé (soit 36kg/m<sup>2</sup>SDP). 100 % du bois utilisé devra être issu de forêts gérées durablement (PEFC / FSC) et 30 % devra être d'origine française.<sup>2</sup>
- Bbio ≤ Bbio,max -15% par rapport au niveau de la RE2020

<sup>2</sup> Engagements pris par l'EPA Paris-Saclay dans le cadre du Pacte Bois-Biosourcés porté par FIBois Ile-de-France, fédération interprofessionnelle du bois en Île-de-France.



- NF Habitat HQE avec le profil spécifique suivant :
  - Qualité de vie : 3 étoiles *a minima*
  - Respect de l'environnement : 3 étoiles *a minima*
  - Performance économique : 2 étoiles *a minima*
- Raccordement au réseau de chaleur de la Ville de Versailles
- Coefficient de biotope ambitieux et une partie des toitures végétalisée

**Les prescriptions environnementales propres aux lots L2c et L3 seront détaillées par thématique (performance énergétique, construction bas-carbone, végétalisation, etc.) dans les fiches de lots.**

**Focus « Agir pour un territoire sobre en ressources et en carbone », axe prioritaire de la nouvelle stratégie Développement Durable et Responsabilité Sociétale de l'EPA Paris-Saclay**

L'EPA Paris-Saclay porte une stratégie ambitieuse de Développement Durable et Responsabilité Sociétale (DDRS) visant à urbaniser des quartiers vertueux et durables. La stratégie se décline à l'échelle de chaque secteur et de chaque lot immobilier.

Afin de répondre aux grands enjeux climatiques et environnementaux, la volonté de faire de Paris-Saclay un territoire bas carbone et sobre est affirmée. Cette démarche contribue aux trajectoires et engagements nationaux et internationaux pour atténuer et nous adapter au réchauffement climatique. Il s'agit notamment de construire des quartiers (bâtiments, espaces publics) sobres en énergie et en carbone, de développer les énergies renouvelables, d'assurer la coexistence paisible des nouvelles activités avec les espaces agricoles et naturels, ou de développer des mobilités apaisées et décarbonées.

**Actions clés identifiées** : favoriser le portage de projets immobiliers contribuant à la neutralité carbone au sein des quartiers aménagés par l'EPA Paris-Saclay et réviser les prescriptions permettant de garantir un haut niveau de qualité environnementale pour les projets immobiliers.

**Voir sur le site web de l'EPA Paris-Saclay** : [la Responsabilité sociale environnementale Paris-Saclay, une ambition partagée](#)

## III. Eléments financiers

### CHARGES FONCIERES ET PRIX DE VENTE

La mise en œuvre des ambitions précédemment exposées reposant sur la réussite économique de l'opération, **l'EPA Paris-Saclay doit pouvoir s'assurer de l'équilibre financier entre les ambitions portées, la réalité économique du territoire et les modes de concevoir et de construire portés par les opérateurs.**

La ZAC Satory Ouest s'inscrit dans un **contexte de création de marché immobilier**. En effet, les seuls logements présents sur le plateau de Satory sont des logements de fonction à destination des militaires et des gendarmes.

Ainsi, l'EPA expose que, **pour la présente phase candidature de la consultation, le montant prévisionnel de la charge foncière des logements en accession libre n'a pas été fixée et il est donc attendu une proposition de la part des opérateurs candidats.**

**La charge foncière attendue pour les logements en accession libre sera fixée en phase offre de la présente consultation.** Le montant sera donc le même pour l'ensemble des opérateurs candidats invités à remettre une offre.

Si l'EPA recherche naturellement l'équilibre financier de la ZAC Satory Ouest, les charges foncières proposées seront d'abord appréciées pour leur cohérence avec le bilan simplifié de l'opérateur candidat, notamment au regard du coût de construction estimé que des prix de sorties envisagés.

**Concernant les logements sociaux, l'EPA a fixé la charge foncière à 500 €/m<sup>2</sup> SDP et le prix VEFA a été fixé par Versailles Habitat à 3900€ HT/m<sup>2</sup> SHAB parking inclus.**

**Pour rappel, les valeurs de l'offre sont actualisables (ICC) jusqu'à la date de signature de l'acte de vente.**

### **RESEAU DE CHALEUR**

Il sera par ailleurs fait application lors de la cession, conformément au cahier des charges de cession de terrain (voir CCCT type fourni dans le dossier de consultation), **d'une obligation de raccordement** des lots L2c et L3 **au réseau de chaleur de la Ville.**

### **COUTS DE DEPOLLUTION**

Du fait de son passé industriel, lié aux activités de l'entreprise GIAT, le site a déjà été remis en état, pour un usage industriel. L'EPA va engager de nouveaux diagnostics chimiques et pyrotechniques pour établir à l'échelle du quartier les modalités de gestion des terres qui lui incombent. Les modalités prévisionnelles du partage entre aménageur et opérateur des coûts liés à cette situation est traitée dans la promesse de vente type annexée au présent règlement de consultation.

## IV. Déroulé des différentes phases de consultations

Les consultations sur les lots L2c et L3 se dérouleront en trois temps :

### TEMPS I :

- Lancement d'une consultation promoteurs (objet du présent règlement de consultation)

Cette phase a pour objectif de sélectionner trois candidats. La sélection se fera sur la base d'une candidature contenant *a minima* :

- une lettre de candidature exposant l'adéquation entre la démarche proposée par le candidat et le contexte du projet notamment l'analyse du marché immobilier ainsi que la méthode de travail retenue ;
- un bilan promoteur simplifié selon la trame fournie ;
- 4 références selon la trame fournie ;
- un courrier d'acceptation des termes de la promesse de vente type et du CCCT type qui seront joints à la consultation ;
- un commentaire sur la charte qualité logement qui sera jointe à la consultation.

Ces éléments sont détaillés dans le chapitre suivant.

- Lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la maîtrise d'œuvre (architectes)

Cette phase aura pour objectif de référencer jusqu'à 16 agences ou binômes d'agences d'architecture, parallèlement à la consultation promoteur et sur l'ensemble des lots qui seraient mis en consultation d'ici 2024 sur le quartier Lisière (L2 à L7). Les modalités de sélection sont précisées dans le règlement de cet AMI.

Pour pouvoir être retenu sur certains lots (L3 ; L5), il sera demandé aux agences de candidater obligatoirement en binôme. Autrement dit, seuls les binômes d'architectes s'étant déclarés comme tel dès la phase candidature et ayant été lauréats de l'AMI pourront être sélectionnés pour travailler sur les lots L3 et L5.

### TEMPS II :

- Constitution des groupements promoteur/concepteurs.

Les noms des lauréats de l'AMI cité ci-dessus seront communiqués aux promoteurs sélectionnés à l'issue du *Temps I*, afin que ceux-ci choisissent chacun une équipe de maîtrise d'œuvre. Il sera demandé que chaque promoteur ait l'exclusivité de ses architectes.

Sur la base de ces propositions des candidats promoteurs, l'EPA et les collectivités valideront, pour chaque promoteur le ou les architectes avec le(s)quel(s) il remettra une offre.

En parallèle de - ou suite à - la constitution des binômes promoteurs-architectes, il sera demandé aux groupements d'intégrer un paysagiste dans leur équipe avant de remettre une offre.

### TEMPS III :

- Première offre

Les trois groupements promoteurs/concepteurs/paysagistes constitués pour chaque consultation devront rédiger une première offre. Il sera demandé une esquisse, des réponses aux éléments programmatiques fournis, des éléments financiers, de montage, de commercialisation, d'organisation de chantier propre/hors site/filière sèche en lien avec les industriels et une démarche environnementale.

Les perspectives ne seront pas autorisées. A la place, il est demandé à ce que l'offre comporte une élévation laissant apparaître l'ensemble de la façade, en couleur et de manière à représenter la matérialité de celle-ci.

- Discussions

A la suite de la remise des offres et d'une première analyse, l'EPA Paris-Saclay organisera une ou plusieurs séances d'auditions et de négociations avec les candidats qui auront répondu de manière satisfaisante aux critères du règlement de consultation. Des retours écrits parviendront aux candidats afin que ceux-ci puissent reprendre leur offre en fonction.

- Ajustements

L'EPA Paris-Saclay prévoit également si nécessaire une phase d'ajustements : cette étape permettra d'ajuster l'esquisse, les éléments programmatiques, financiers, de montage, de commercialisation, d'organisation de chantier propre/hors site et de démarche environnementale. L'EPA Paris-Saclay pourra demander aux candidats auditionnés de remettre un complément à leur offre ou une offre modificative.

**Le contenu des dossiers en phase candidature et en phase offre, de même que le calendrier plus détaillé de la consultation, se trouvent dans la partie suivante (*voir C.III. Calendrier prévisionnel*).**

# C. Modalités de candidature

# I. Phase candidature

## COMPOSITION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les promoteurs candidats devront fournir les pièces suivantes :

- **Un courrier de candidature**, signé par le candidat ou le mandataire du groupement le cas échéant ;
- **Une note exposant la compréhension des enjeux de la présente consultation** et des lots L2c et L3 sur lesquels porte la candidature, la démarche envisagée par le candidat pour répondre aux ambitions de cette consultation, notamment l'adéquation de l'opération proposée avec le contexte immobilier (analyse de marché) et les ambitions du quartier (2 pages A4 maximum) ;
- **Une note présentant l'équipe-projet** : la présentation de chacune des structures constituant l'équipe ainsi que la présentation de l'organisation et du fonctionnement de l'équipe en mode projet (y compris dans sa relation avec l'aménageur et Versailles Habitat). Dans ce cadre, un focus sera fait sur la méthodologie de réalisation de chantier propre.
- **Un carnet de références** pour lequel **il est impératif d'utiliser exclusivement le cadre de références donné par l'EPA Paris-Saclay**, venant appuyer la présentation du candidat :
  - o Sont attendues 4 références de projets livrés ou *a minima* lauréats, illustrant ses capacités à répondre au programme des lots L2c et L3.
  - o Parmi ces quatre références présentées, une, *a minima*, devra être un projet livré.
  - o Les références devront être présentées impérativement sous forme de fiches synthétiques, tel que présenté dans le cadre de références .ppt joint au présent règlement.
  - o **Les références seront données aux deux formats .PPT et .PDF.**

Une attention particulière sera portée au choix des références et à leur pertinence au regard des enjeux spécifiques de la présente consultation, explicités ci-avant : qualité des logements, stratégie de commercialisation au regard de l'objectif de maximisation de la part des propriétaires occupants, organisation chantier propre, hors site ou en filière sèche, mise en œuvre de matériaux biosourcés, mise en œuvre de maçonnerie (briques, pierre).

- **Un bilan promoteur simplifié à partir de la trame fournie par l'EPA Paris-Saclay ;**
- **Un courrier d'acceptation des termes de la promesse de vente type et du CCCT type qui seront joints à la consultation ;**
- **Un commentaire de la charte qualité logements de l'EPA à partir de la trame fournie ;**
- **Documents juridiques et financiers :**  
Des renseignements permettant d'évaluer la solidité juridique et financière du candidat ou le cas échéant de chaque membre du groupement :
  - o Chiffre d'affaires des trois dernières années du candidat,
  - o Extrait Kbis,
  - o Effectifs moyens sur les trois dernières années,
  - o Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat ou chacun des membres du groupement ;
  - o Tout document administratif, juridique ou prouvant sa solidité financière, que le candidat juge utile de remettre dans sa candidature.

## MODALITES DE TRANSMISSION DES CANDIDATURES

Les dossiers des candidats sont transmis en version électronique à l'adresse suivante :

[consultations.satory@oin-paris-saclay.fr](mailto:consultations.satory@oin-paris-saclay.fr)

L'objet du mail devra mentionner : « Consultation promoteurs B – candidature [Nom de l'opérateur] ».

Seuls pourront être réceptionnés les dossiers qui ont été reçus au plus tard aux dates et heure limites qui ont été fixées sur la page de garde. L'ensemble des documents sera intégralement rédigés en français.

**L'EPA se réserve le droit de refuser les dossiers de candidatures qui seraient incomplets ou dont l'objet du mail ne présenterait pas la mention obligatoire.**

## COMPETENCES ATTENDUES

Les candidats devront présenter, à minima, les compétences suivantes :

- Un opérateur capable de réaliser le programme fixé et portant la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des logements en accession libre ;
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage pour l'obtention du label HQE, susmentionnée.

Au regard des attendus, notamment environnementaux, de la présente consultation, il est demandé aux candidats de s'adjoindre les compétences pluridisciplinaires qu'ils jugeront nécessaires.

Il n'est **pas demandé aux opérateurs d'intégrer d'architectes**. Le groupement de maîtrise d'œuvre **sera sélectionné par l'opérateur parmi une liste préalablement établie** par l'EPA, ses conseils et les collectivités locales, grâce à un Appel à Manifestation d'Intérêt.

En cas de groupement, l'opérateur immobilier sera mandataire et l'interlocuteur privilégié de l'EPA Paris-Saclay au cours du processus de sélection et sera également signataire du ou des actes notariés. En cas de défaillance d'un membre du groupement, les autres membres devront pallier cette défaillance.

## CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

L'EPA Paris-Saclay sélectionnera, en concertation avec Versailles Habitat et la Ville de Versailles, jusqu'à 3 lauréats à l'issue de la consultation. Pour ce faire, les éléments suivants seront évalués et feront l'objet d'une appréciation permettant de classer les candidatures :

- la compréhension et l'appropriation des enjeux de la consultation ;
- la pertinence des références notamment en matière de construction durable, de qualité architecturale, de qualité des logements, de chantier propre, hors site et filière sèche ;
- bilan : pertinence, viabilité, équilibre (TVA, coût de construction, marge, etc) et cohérence avec la démarche proposée et le territoire du projet ;
- la solidité juridique et financière du candidat.

## II. Phase offre

### COMPOSITION PREVISIONNELLE DES OFFRES FINALES

L'EPA Paris-Saclay remettra aux trois groupements de promoteurs/concepteurs/paysagistes retenus un dossier de consultation dont le contenu prévisionnel est donné ci-après :

- Une mise à jour des éléments relatifs au déroulé de la consultation (RC et fiche de lot actualisés) ;
- Le projet de cahier des charges de cession de terrain et ses annexes, notamment la fiche de lots L2c et L3 (prescriptions urbaines, architecturales, environnementales, paysagères et techniques) ;
- Le cadre de promesse de vente indiquant notamment les engagements du futur lauréat ;
- Un tableau de bilan d'opération à remplir par les candidats ;
- Une notice programmation habitat ;
- Les études de sol et tout autre document à caractère technique jugé utile à ce stade.

Cette liste, indicative, pourra être complétée de tout autre document complémentaire qui s'avérerait utile à la formalisation des offres.

Sur la base du dossier de consultation, les équipes devront approfondir les premières intentions formalisées en phase candidature, en élaborant des propositions concrètes en matière de programmation, d'innovation, de montage, de bilan financier, de commercialisation, d'organisation de chantier propre/hors site et de démarche environnementale. Les éléments constitutifs de l'offre seront engageant pour chaque candidat.

A titre indicatif, la composition de l'offre à remettre par les groupements est la suivante :

- **Une note sur la proposition programmatique présentant la réponse du candidat aux objectifs programmatiques et de gestion ;**
- **Une esquisse architecturale et paysagère, accompagnée de panneaux A0<sup>3</sup> et d'une maquette blanche<sup>4</sup> ;**
- **Une lettre d'engagement relative aux prescriptions environnementales** présentées dans le présent règlement de consultation ainsi que dans les fiches de lots. Les candidats détailleront leur bonne compréhension des enjeux et les moyens mis en œuvre pour y répondre.
- **Une note présentant la méthodologie envisagée** pour mener à bien le projet (relations avec les collectivités territoriales, modalités de fonctionnement du groupement, relations avec l'aménageur) et explicitant le montage juridique de l'opération : groupement de maîtrise d'ouvrage, organisation des ensembles immobiliers ;
- **Un bilan promoteur** à partir de la trame fournie par l'EPA Paris-Saclay ;
- **Une note sur la stratégie de commercialisation** des logements, en fonction du/des lots concerné(s), comprenant une approche des prix de sortie ;
- **Un engagement sur le planning prévisionnel** de réalisation du projet ;
- **Le cadre de promesse de vente (qui servira de base pour la mise au point de la promesse finale), le cahier des charges de cession de terrain et le règlement de consultation** dûment paraphés et signés.

<sup>3</sup> Les panneaux devront être rendus sur un support léger et recyclable (ex : carton), les supports plastiques ou métalliques sont prohibés.

<sup>4</sup> La maquette blanche devra être réalisée en matériaux simples et économiques et présenter les volumes généraux du bâtiment sans détail de modénature. Les montants consacrés à la rémunération de la maquette ne seront pas remboursés au titre de la participation par l'EPA à la rémunération des concepteurs non retenus.



**Des précisions concernant les documents constituant l'offre finale seront apportées dans le cadre du règlement de consultation associé à la phase offre** (Temps III de la consultation).

#### **MODALITES DE REMISE DES OFFRES**

Les offres seront transmises :

**Exclusivement par mail**, dans un lien de téléchargement (Wetransfer, Fromsmash, Grosfichiers par exemple), à l'adresse **consultations.satory@oin-paris-saclay.fr**

#### **Ayant en objet :**

« **Consultation promoteurs B – candidature [Nom de l'opérateur]** ».

Seuls pourront être ouverts les mails qui ont été reçus au plus tard aux dates et heures limites qui ont été fixées sur la page de garde.

L'ensemble des documents sera intégralement rédigés en français.

#### **MODALITES DE REMUNERATION DES CONCEPTEURS**

**L'opérateur immobilier qui ne serait pas retenu à l'issue de la phase offre devra rémunérer les agences d'architectures qui ont concouru avec lui.**

L'EPA participera à hauteur de 50% des montants engagés, dans la limite de 10 000 € HT par agence.

L'opérateur devra présenter les factures correspondantes à ces prestations dans les trois mois qui suivent la notification du rejet de son offre pour percevoir la participation de l'EPA.

Les réponses seront faites par courriel et envoyées à l'ensemble des candidats.

### III. Calendrier prévisionnel

#### PLANNING PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

- Lancement consultation promoteurs et AMI architectes : **1<sup>er</sup> juin 2023**
- Webinaire de présentation de la consultation promoteur et de l'AMI architectes : **6 juin 2023**
- Réception des candidatures promoteurs et des réponses AMI : **3 juillet 2023**
- Sélection des promoteurs et architectes retenus : **Début septembre 2023**
- Constitution des groupements promoteurs-architectes et validation par l'EPA et les collectivités : **Septembre 2023**
- Transmission du dossier de consultation de la phase offre : Début **octobre 2023**
- Constitution des offres : Octobre à novembre 2023, incluant une visite de site et présentation des fiches de lots ainsi que deux ateliers à mi-parcours avec l'EPA.
- Réception de la première offre : **Début décembre 2023**
- Auditions : **Janvier 2023**
- Annonce du lauréat ou possibilité d'une seconde phase d'offre : **Fin janvier 2024**

Il s'agit d'un calendrier indicatif. L'EPA Paris-Saclay se réserve le droit de faire évoluer les dates indiquées ci-dessus.

## Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire d'ordre technique ou administratif qui leur serait nécessaire au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir leurs questions au moins dix jours ouvrés avant la date limite de réception des offres, par courriel à l'adresse suivante :

**[consultations.satory@oin-paris-saclay.fr](mailto:consultations.satory@oin-paris-saclay.fr)**

Les réponses seront faites par courriel et envoyées à l'ensemble des candidats.