



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU  
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 3 JUILLET 2024

**DÉLIBÉRATION n° 2024-74 du 3 juillet 2024**

**OBJET : Lancement de la consultation d'opérateurs sur l'ancienne parcelle CAF**

<p>Nombre de conseillers en exercice : <b>33</b></p> <p>Présents et représentés : <b>33</b></p> <p>Absent(s) excusé(s) : <b>0</b></p> <p>Date de la convocation : <b>24 juin 2024</b></p>	<p>L'An deux mille vingt-quatre le trois juillet, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace Concorde en salle Rodin, sous la Présidence de Monsieur Christian BERAUD, Maire.</p> <p><b><u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u></b> M. BERAUD, Mme TAUNAY, M. FICHEUX, Mme KRIMI, M. CRUZILLAC, Mme BRAQUET, M. LEVALLET, Mme COMTE, M. LE STER, Mme TOHON, M. FOURNIER, Mme LEBEAULT, Mme DE CARVALHO, Mme JANIN, M. LANSADE, Mme TALLEC, M. EMMENECKER, Mme LE MAÎTRE, M. JARNOUX, Mme PREVIDI, M. FERRIE, Mme GAUTHIER, Mme PERDEREAU, M. DANIEL, M. PERDEREAU, Mme BLANC</p> <p><b><u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u></b> Mme ALMEIDA par Mme KRIMI, M. KERVRAN par M. JARNOUX, Mme CAZER par M. CRUZILLAC, M. GOURTAY par M. LE STER, Mme COSSIC par M. PERDEREAU, M. DAVRIU PHILIPPI par Mme PERDEREAU, Mme PERRON par Mme BLANC</p> <p><b><u>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :</u></b></p>
---	---

Mme PREVIDI est nommée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

## **DÉLIBÉRATION n°2024-74 du 3 juillet 2024**

### **OBJET : Lancement de la consultation d'opérateurs sur l'ancienne parcelle CAF**

L'offre de commerces et de services publics est une composante historique forte de l'identité d'Arpajon. La plupart des services publics ont ainsi disposé depuis des décennies de locaux administratifs et d'accueil du public dans notre ville.

Progressivement, ces services publics évoluent. Ils regroupent leurs sites pour rationaliser l'utilisation de leur patrimoine immobilier et ferment des lieux d'accueil du public au profit notamment des échanges numériques. Ainsi, dès le milieu des années 2010, la Caisse d'Allocations Familiales a amorcé son départ progressif de l'immeuble qu'elle occupait à Arpajon et annoncé son projet de vente de ce site. Aucune entreprise ou service public n'a souhaité acquérir le site, en raison des travaux trop lourds nécessaires pour mettre aux normes ce bâtiment. Une étude conduite par l'ANCT en 2020 sur le potentiel en immobilier d'entreprise spécifiquement sur le site de la CAF a fait apparaître un potentiel limité, que ce soit pour une entreprise mono-activité, ou pour un site constitué exclusivement d'entreprises.

La vacance de cet immeuble construit à la fin des années 70, situé à l'articulation de nombreux pôles – gare routière, gare RER, place du marché, cœur de ville commerçant et historique, ouvre l'opportunité d'une réflexion globale sur l'avenir du site et de ce secteur stratégique. La municipalité souhaite également intégrer à cette réflexion le devenir de la parcelle propriété de la ville, située à l'arrière du bâtiment de la CAF.

Le site de l'ancienne CAF est un emplacement stratégique dont la Ville souhaite voir maîtriser son développement en cohérence avec les besoins des Arpajonnais et habitants du bassin de vie, confortant Arpajon dans son rôle de ville-centre.

La Ville travaille avec l'Établissement Public foncier d'Ile-de-France pour faire évoluer ce périmètre. Elle a récemment confirmé son engagement dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » par la signature de l'avenant n°2 le 28 mars 2024, pour la période 2023-2026. Cet avenant concrétise la volonté communale de transformer le secteur de l'ancienne CAF en un projet central traduisant l'identité de notre ville.

Parce que nous croyons aux liens intergénérationnels qui constituent le ciment d'une société apaisée et bienveillante, nous créerons une résidence où vivront ensemble nos aînés, nos jeunes, nos familles, les unes accompagnant les autres.

Parce que nous croyons au développement économique générateur d'emplois de proximité et de recettes pour développer nos projets municipaux et territoriaux, nous favoriserons l'implantation d'entreprises sur ce site.

Parce que nous croyons aux services publics de proximité garants de l'accompagnement juste et équitable des Arpajonnais et des habitants de notre bassin de vie, nous créerons un pôle de services publics avec des partenaires et notamment Cœur d'Essonne Agglomération.

Parce que nous croyons au développement des soins de proximité et à la nécessité de garantir la santé de nos concitoyens, nous installerons un pôle médical multi-spécialités en lien avec l'hôpital public d'Arpajon et l'hôpital privé les Charmilles, pour assurer notamment la continuité des soins ville-hôpital.

Les projets qui seront proposés à la ville seront partagés comme le Maire s'y est engagé avec les représentants minoritaires du Conseil municipal, des représentants d'Arpajonnais, des acteurs publics et privés afin de procéder au choix définitif d'aménagement de ce secteur, et construire ensemble une des fiertés de notre ville.

C'est ainsi que, sur la base de ces objectifs, une première programmation a été définie avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), permettant de proposer à la CAF un prix d'acquisition du site compatible avec l'objectif de programmation mixte souhaité par la ville. Au terme des négociations menées avec la CAF, l'EPFIF est en cours d'acquisition du site, en vue de la mise en œuvre par un opérateur immobilier, à l'issue d'une consultation préalable, d'un projet répondant à la programmation souhaitée par la ville.

Dès lors, il convient d'arrêter cette programmation de référence et de définir les modalités de consultation et de sélection d'un opérateur pour la réalisation du projet.

### 1- Le programme

Le programme proposé se déploie sur l'emprise du site de la CAF et de la parcelle appartenant à la ville, à l'arrière du bâtiment de la CAF.

L'affectation proposée des surfaces de la future opération se décompose comme suit :

Affectation des surfaces de plancher	m <sup>2</sup>
Résidence intergénérationnelle	5 000 m <sup>2</sup>
Logements en accession	4 100 m <sup>2</sup>
Commerces	1 000 m <sup>2</sup>
Activités / Services Publics	2 200 m <sup>2</sup>
Centre médical	700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>13 000 m<sup>2</sup></b>

### 2- La consultation promoteur

5 promoteurs seront consultés et amenés à proposer des projets répondant à un cahier des charges ambitieux, transformant cet îlot urbain en répondant notamment aux enjeux de transformation écologique et d'évolution des modes de vie et de consommation.

La consultation se déroulera en deux temps :

- La première sera la sélection des maîtres d'œuvre, proposés par chaque promoteur, amenés à concourir,
- La seconde sera la sélection du projet.

### 3- La composition du jury

Ce projet a pour vocation de dynamiser le secteur et de marquer durablement l'entrée sud de ville. Aussi, le jury sera ouvert à de nombreux acteurs de la ville et de l'agglomération.

Il est ainsi proposé de composer le jury comme suit :

- Monsieur le Maire en tant que Président du jury. Si le président se trouve dans l'impossibilité d'assurer sa mission, il peut désigner un remplaçant,
- Les membres élus de la Commission d'Appels d'Offres constituée le 3 juin 2020 par délibération n°2020-29,

- Le Président de Cœur d'Essonne Agglomération. Si le Président se trouve dans l'impossibilité d'assurer sa mission, il peut désigner un remplaçant,
- De trois architectes ou urbanistes désignés par le président du jury.

Seront aussi invités à participer au jury, avec voix consultatives, un représentant de l'EPFIF, des représentants de la société civile, dont les modalités de sélection seront définies ultérieurement.

Le président du jury pourra aussi inviter toute personne en raison de sa compétence et de son intérêt en lien avec le projet.

Au regard des conseils et avis techniques attendus par les personnes qualifiées avec voix délibératives et du temps consacré y afférent, il sera alloué aux 3 architectes ou urbanistes une indemnité de participation. Le montant sera librement négocié avec chaque juré, sans pouvoir dépasser 500 €TTC par vacation. L'indemnité sera fixée par arrêté du Maire.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver le programme, d'arrêter le nombre de promoteurs et la constitution du jury.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** la convention d'intervention foncière signée le 23 décembre 2022 par la Commune, Cœur Essonne Agglomération et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

**CONSIDERANT** le départ de la Caisse d'Allocations Familiales et la vacance de l'immeuble,

**CONSIDERANT** la situation stratégique de la CAF à l'articulation de plusieurs pôles d'intérêts et à l'entrée du centre-ville,

**CONSIDERANT** la nécessité de répondre aux besoins de services, des Arpajonnais, notamment de services médicaux,

**VU** l'avis de la Commission Projet de Ville du 1<sup>er</sup> juillet 2024,

**Après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** le programme mixte composé :

- o D'un centre médical : 700 m<sup>2</sup>,
- o D'activités et/ou services publics : 2 200 m<sup>2</sup>,
- o De commerces : 1 000 m<sup>2</sup>,
- o De logements en accession : 4 100 m<sup>2</sup>,
- o De résidence intergénérationnelle et habitat adapté : 5 000 m<sup>2</sup>

**ARRETE** le nombre de promoteurs consultés à 5,

**APPROUVE** la constitution du jury proposé suivant :

- Monsieur le Maire en tant que Président du jury. Si le président se trouve dans l'impossibilité d'assurer sa mission, il peut désigner un remplaçant,

- Les membres élus de la Commission d'Appels d'Offres constituée le 3 juin 2020 par délibération n°2020-29,
- Le Président de Coeur d'Essonne Agglomération. Si le Président se trouve dans l'impossibilité d'assurer sa mission, il peut désigner un remplaçant,
- Trois architectes ou urbanistes désignés par le président du jury.

Seront aussi invités à participer au jury, avec voix consultatives, un représentant de l'EPFIF, des représentants de la société civile, dont les modalités de sélection seront définies ultérieurement.

Le président du jury pourra aussi inviter toute personne en raison de sa compétence et de son intérêt en lien avec le projet.

**FIXE** l'indemnité maximum des personnes qualifiées à 500 €TTC.

**DONNE** pouvoir au Maire de prendre toutes les décisions ou accomplir toutes les formalités nécessaires pour la bonne exécution de la présente délibération.

**Adoptée à la majorité avec 28 voix pour et 5 voix contre (Mme PERDEREAU, M. DANIEL, Mme COSSIC, M. PERDEREAU, M. DAVRIU PHILIPPI)**

Le maire, certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du CGCT et informe qu'elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la transmission au contrôle de légalité et de sa publication. La juridiction administrative peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).  
Le Maire,  
Christian BERAUD.



Fait et délibéré en séance publique  
les jour, mois et an susdits  
Le Maire,

Christian BERAUD.

Accusé de réception en préfecture  
091-219100211-20240703-202474-DE  
Reçu le 08/07/2024