

**3 septembre 2020**

**Le montage de projet , la notion de bilan financier**

**OBJECTIFS : Comprendre le montage d'un projet dans sa globalité.**



# Les types de montages

1. Vente en état futur d'achèvement (VEFA)
2. Contrat de Promotion Immobilière (CPI)
3. Conception Construction & CREM
4. Contrats de Partenariats

## **Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)**

- Risque de promotion
- Dépendance du marché
- Impact de la conception sur le risque promoteur
- Rapports Surfaces commercialisables sur SHON

## **Contrat de Promotion Immobilière (CPI)**

- Risque de construction
- Garantie d'achèvement
- Risques délai
- Risques surfaces

## **Contrats de Partenariat (CP, BEA,.....)**

- Risque Projet
- Risques délai
- Risques surfaces
- Engagement Exploitation Maintenance

## **Conception Construction & CREM**

- Risque Projet Limité au Programme
- Risque délai

## Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)

Risque de promotion

Dépendance du marché

Impact de la conception sur le risque promoteur

Rapports Surfaces commercialisables sur SHON

Etudes de faisabilité

Délai d'études APS PC

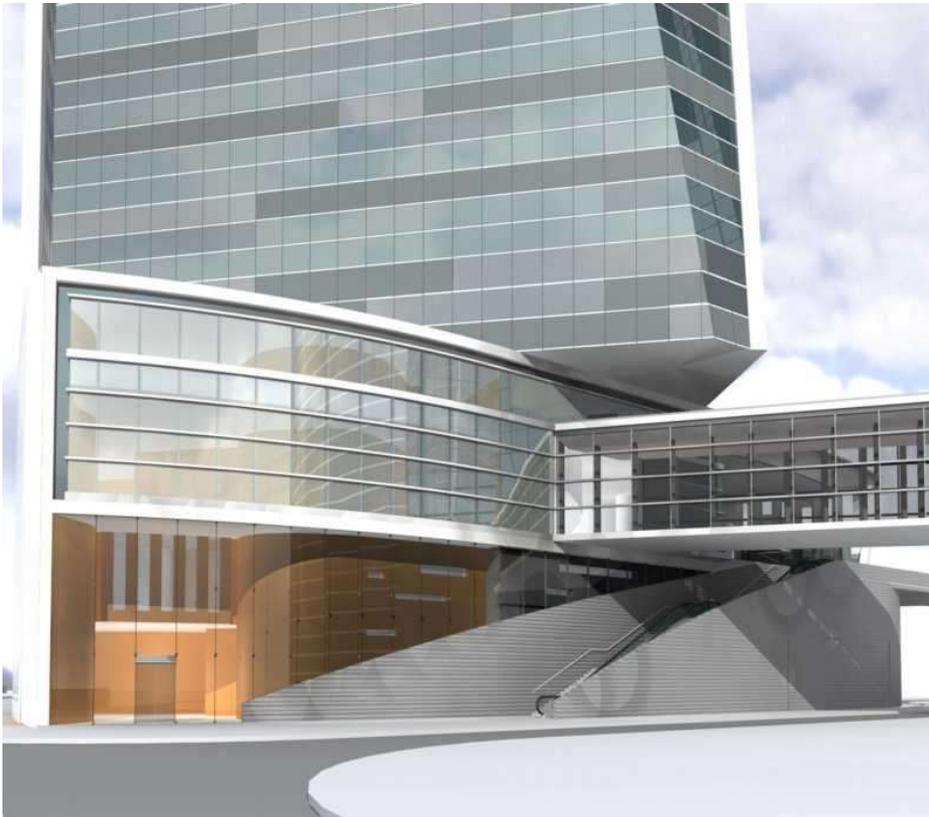
Plans de vente

Bilan d'opération



## Contrat de Promotion Immobilière (CPI)

- Risque de construction
- Garantie d'achèvement
- Risques délai
- Risques surfaces

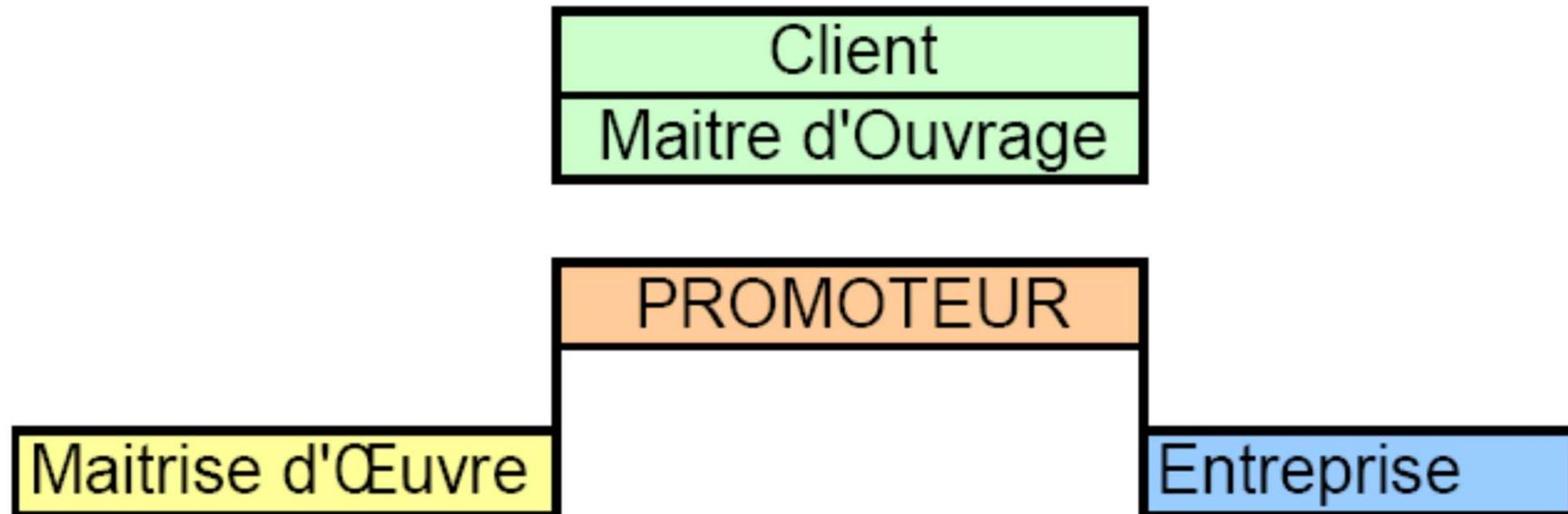


## Partenariats Publics Privés (CP, BEA,.....)

- Risque Projet
- Risques délai
- Risques surfaces
- Financement de la dette



# Organisation VEFA



## Bilan de Promotion

Recettes

Prix de Vente par produit

Dépenses

Foncier  
Construction  
Assurances  
Gestion, Ventes, Publicité  
Garanties et portages financiers  
TVA résiduelle

Marge

# IMMEUBLE RESPIRO

Nanterre



Nature de l'opération	Contrat de promotion immobilière pour le compte de la Foncière des Régions concernant la démolition et la reconstruction d'un immeuble de bureaux, siège de la DO Habitat de VINCI Construction France en Île-de-France
Certifications	NF HQE® Bâtiment tertiaire, BREEAM® niveau Excellent, Oxygen
Maître d'ouvrage	ADIM Paris Île-de-France
Maître d'œuvre	Quadri Fiore Architecture
Programme	Trois étages de bureaux divisibles en 10 lots sur un niveau de sous-sol
Surface	11 300 m² (SDP)
Montant de l'opération	CPI de 45 M€
Période études / réalisation	2013 – 2015

## Construction neuve



83-85 rue Henri-Barbusse  
92000 Nanterre

Dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière pour le compte de Foncière des Régions, ADIM Paris Île-de-France réalise un immeuble de bureaux. Le site, inoccupé depuis 2007, a accueilli une usine Heudebert dès les années 1907 puis a été transformé en bureaux en 1969.

La qualité environnementale du bâtiment est un élément clé du projet qui vise l'obtention des certifications NF HQE® Bâtiment tertiaire et BREEAM® niveau Excellent et respecte les dernières réglementations thermiques.

Une attention particulière a été apportée au développement de la biodiversité dès la conception du bâtiment grâce à un travail sur les espaces verts et les toitures végétalisées réalisés en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle.



## Opération Michelet 92

18-nov-06

## Chiffre d'affaire prévisionnel de l'opération

				HT	TVA	TTC
<b>Programme</b>						
Dation		M2 SHA		-	-	-
Logements accession	1 456	M2 SHA	5 500 €	6 695 652	1 312 348	8 008 000
Balcons et terrasses et jardins	460	M2 utiles	1 650 €	634 615	124 385	759 000
Commerces		M2 utiles		-	-	-
Bureaux		M2 utiles	4 000 €	-	-	-
Parkings	25	U	20 000 €	418 060	81 940	500 000
<b>Total chiffre d'affaire prévisionnel</b>				<b>6 230 €</b>	<b>1 518 672</b>	<b>9 267 000</b>

## Prix de revient prévisionnel de l'opération

				HT	TVA	TTC
<b>Charge foncière</b>						
Terrain 9 11 rue Michelet	1720	M2 SHON	1 337 €	2 300 000	126 500	2 426 500
		<i>Total SHON</i>				-
Apport d'affaire	5,00%	Terr HT		115 000	22 540	137 540
TLE Logements	1707	M2 SHON	21 €	36 000		36 000
TLE Bureaux		M2 SHON	47 €	-		-
Taxe bureaux		M2 SU	244 €	-		-
Notaires	1,50%	Terr TTC		36 000		36 000
Sondages				10 000	1 960	11 960
Géomètre				10 000	1 960	11 960
Taxes de raccordement	10 €			17 200	3 371	20 571
<b>Total foncier</b>				<b>2 524 200</b>	<b>156 331</b>	<b>2 680 531</b>
<b>Construction</b>						
Démolitions	1000	M2 SHO	30 €	30 000	5 880	35 880
Dépollution		<i>Participation</i>		50 000	9 800	59 800
Aménagements extérieurs	360	M2	100 €	36 000	7 056	43 056
Fondations spéciales				30 000	5 880	35 880
Parkings	25	U	12 000 €	300 000	58 800	358 800
Bureaux		M2 SHO	1 500 €	-	-	-
Logements accession	1720	M2 SHO	1 300 €	2 236 000	438 256	2 674 256
Divers				-	-	-
<b>Total travaux</b>				<b>2 682 000</b>	<b>525 672</b>	<b>3 207 672</b>
Architecte BET	9,00%	Travaux HT		241 000	47 236	288 236
Opc	1,50%	Travaux HT		40 000	7 840	47 840
Contrôle	0,80%	Travaux et Archi HT		23 000	4 508	27 508
Assurances	2,50%	Travaux et Archi TTC		87 000	17 052	104 052
Coordonnateur de sécurité	0,60%	Travaux et Archi HT		18 000	3 528	21 528
<b>Total honoraires</b>				<b>409 000</b>	<b>80 164</b>	<b>489 164</b>
<b>Révisions et aléas</b>						
	2,00%			61 820	12 117	73 937
<b>Total construction</b>				<b>3 152 820</b>	<b>617 953</b>	<b>3 770 773</b>
<b>Maitrise d'ouvrage</b>						
Honoraires d gestion	5,00%	CA TTC		323 000	63 308	386 308
		Philia		140 000	27 440	167 440
		Archi Cap		93 000	18 228	111 228
Publicité	1,00%	PV TTC		371 000	72 716	443 716
Honoraires de ventes	4,00%	PV TTC				
<b>Total maitrise d'ouvrage</b>				<b>927 000</b>	<b>181 692</b>	<b>1 108 692</b>
<b>Frais financiers</b>						
Aggios de portage	1,50%	CA TTC		139 000		139 000
Cautions	1,00%	CA TTC		93 000		93 000
<b>Total frais financiers</b>				<b>232 000</b>		<b>232 000</b>
<b>TVA résiduelle</b>					<b>562 696</b>	<b>562 696</b>
<b>Total dépenses de l'opération</b>				<b>6 836 020</b>	<b>1 518 672</b>	<b>8 354 692</b>

<b>Marge opération</b>	<b>9,84% CA TTC</b>		<b>912 308</b>
------------------------	---------------------	--	----------------

# Définition du Chiffre d'affaire

				Chiffre d'affaire prévisionnel de l'opération		
				HT	TVA	TTC
<b>Programme</b>						
Logements accession	1 525	M2 SHA	10 000 €	12 708 333	2 541 667	15 250 000
Balcons, terrasses, jardins	155	M2 utiles	2 000 €	258 333	51 667	310 000
Logements Sociaux		M2 SHA				
Commerces		M2 utiles				
Bureaux		M2 utiles				
Parkings	25	U	20 000 €	416 667	83 333	500 000
<b>Total chiffre d'affaire prévisionnel</b>			<b>10 400 €</b>	<b>13 383 333</b>	<b>2 676 667</b>	<b>16 060 000</b>



# PEREIRE<sup>17</sup>

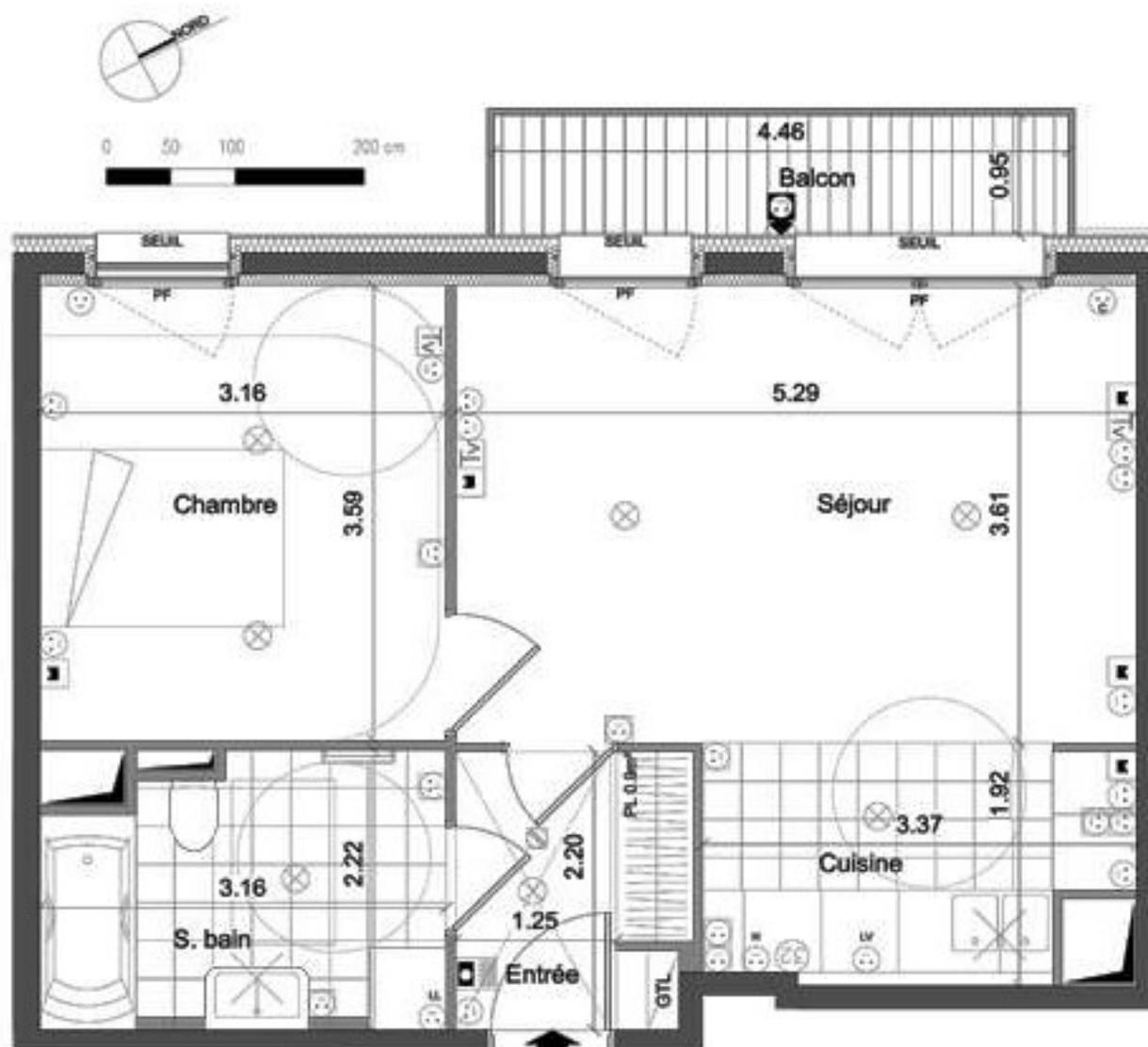


Logement		
Bât A	R+2	2P

SURFACES	
Entrée	3.80 m <sup>2</sup>
Séjour	18.09 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.80 m <sup>2</sup>
Salle de bain	4.48 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.20 m <sup>2</sup>
<b>Total surface habitable</b>	<b>46.25 m<sup>2</sup></b>
Balcon	4.24 m <sup>2</sup>
<b>Total surface annexes</b>	<b>4.24 m<sup>2</sup></b>



Date: 23/09/2011 Indice : A



Les surfaces d'aire sont techniques sans les ensembles. Les 1. Les retombées, escaliers, sont en figure à titre indicatif. La surface des deux pièces

Prix de revient prévisionnel de l'opération						
			HT	TVA	TTC	
<b>Charge foncière</b>						
Terrain	<b>1640 M2 SP</b>	<b>3 200 €</b>	5 248 000	1 049 600	6 297 600	
Apport d'affaire	5,00% Terr HT		262 000	52 400	314 400	
Taxes d'Amenagemen	1640 M2 SP	55 €	90 000		90 000	
Redevances Bureaux Commerce	M2 SU					
Notaires	1,50% Terr TTC		94 000		94 000	
Démolition Dépollution	1000 M2 SHO	40 €	40 000	8 000	48 000	
Sondages			10 000	2 000	12 000	
Géomètre			10 000	2 000	12 000	
Raccordements			17 000	3 400	20 400	
<b>Total foncier</b>			<b>5 771 000</b>	<b>1 117 400</b>	<b>6 888 400</b>	
<b>Construction</b>						
Fondations spéciales			60 000	12 000	72 000	
Aménagements extérie	360 M2	200 €	72 000	14 400	86 400	
Parkings	25 U	17 000 €	425 000	85 000	510 000	
Logements acession	1640 M2 SP	1 900 €	3 116 000	623 200	3 739 200	
<b>Total travaux</b>	<b>2 688 € TTC/m2 SP</b>		<b>3 673 000</b>	<b>734 600</b>	<b>4 407 600</b>	
Architecte BET	9,00% Travaux HT		331 000	66 200	397 200	
Opc	1,80% Travaux HT		66 000	13 200	79 200	
Controle	0,80% Travaux et Archi HT		32 000	6 400	38 400	
Assurances	2,50% Travaux et Archi TTC		120 000	24 000	144 000	
Coordonnateur de séc	0,60% Travaux et Archi HT		24 000	4 800	28 800	
<b>Total honoraires</b>			<b>573 000</b>	<b>114 600</b>	<b>687 600</b>	
<b>Révisions et aléas</b>	<b>3,00%</b>		<b>130 000</b>	<b>26 000</b>	<b>156 000</b>	
<b>Total construction</b>			<b>4 376 000</b>	<b>875 200</b>	<b>5 251 200</b>	
<b>Maitrise d'ouvrage</b>						
Honoraires de gestion	5,00% CA TTC		803 000	160 600	963 600	
Publicité	1,00% PV TTC		161 000	32 200	193 200	
Honoraires de ventes	4,00% PV TTC		642 000	128 400	770 400	
<b>Total maitrise d'ouvrage</b>			<b>1 606 000</b>	<b>321 200</b>	<b>1 927 200</b>	
<b>Frais financiers</b>						
Frais financiers de port	1,00% CA TTC		161 000		161 000	
Garanties financières	1,43% CA TTC		230 000		230 000	
<b>Total frais financiers</b>			<b>391 000</b>		<b>391 000</b>	
<b>TVA résiduelle</b>				<b>318 106</b>	<b>318 106</b>	
<b>Total dépenses de l'opération</b>			<b>12 144 000</b>	<b>2 631 906</b>	<b>14 775 906</b>	

# Estimation des travaux

## Estimation du coût des travaux

XD le 28 novembre 2006

	HT	TVA	TTC
<b>Pilotage et OPC</b>			
<b>Démolitions</b>			
<b>Dépollution</b>			
<b>Terrassements généraux et TB</b>	130 000	25 480	155 480
<b>Gros œuvre</b>	1 510 000	295 960	1 805 960
<b>Couverture</b>			
Etanchéité	54 000	10 584	64 584
<b>Façades</b>			
Menuiseries extérieures	117 000	22 932	139 932
Volets roulants occultation	36 000	7 056	43 056
Ravalement	43 000	8 428	51 428
Parement brique	28 000	5 488	33 488
Serrurerie de façade	40 000	7 840	47 840
Porte de parking	10 000	1 960	11 960
<b>Techniques</b>			
Plomberie sanitaire	114 000	22 344	136 344
Vmc	33 000	6 468	39 468
Electricité	148 000	29 008	177 008
Ascenseurs	38 000	7 448	45 448
Meubles de Sdb	16 000	3 136	19 136
<b>Finitions</b>			
Menuiseries intérieures	105 000	20 580	125 580
Cloisons isolation	72 000	14 112	86 112
Serrurerie intérieure	21 000	4 116	25 116
Sols durs et carrelages	39 000	7 644	46 644
Parquets	34 000	6 664	40 664
Sols souples	15 000	2 940	17 940
Faux plafonds	3 000	588	3 588
Peinture	78 000	15 288	93 288
<b>Ouvrages extérieurs</b>			
Espaces verts	9 000	1 764	10 764
VRD	19 000	3 724	22 724
	<b>2 712 000</b>	<b>531 552</b>	<b>3 243 552</b>

# Marge de l'opération

Rémunère le risque et les fonds propres investis dans l'opération

## Chiffre d'affaire prévisionnel de l'opération

				HT	TVA	TTC
<b>Programme</b>						
Logements accession	1 525	M2 SHA	10 000 €	12 708 333	2 541 667	15 250 000
Balcons, terrasses, jardins	155	M2 utiles	2 000 €	258 333	51 667	310 000
Logements Sociaux		M2 SHA				
Commerces		M2 utiles				
Bureaux		M2 utiles				
Parkings	25	U	20 000 €	416 667	83 333	500 000
<b>Total chiffre d'affaire prévisionnel</b>			<b>10 400 €</b>	<b>13 383 333</b>	<b>2 676 667</b>	<b>16 060 000</b>

## Prix de revient prévisionnel de l'opération

<b>Total foncier</b>				5 771 000	1 117 400	6 888 400
<b>Total construction</b>				4 376 000	875 200	5 251 200
<b>Total maîtrise d'ouvrage</b>				1 606 000	321 200	1 927 200
<b>Total frais financiers</b>				391 000		391 000
<b>TVA résiduelle</b>					318 106	318 106
<b>Total dépenses de l'opération</b>				<b>12 144 000</b>	<b>2 631 906</b>	<b>14 775 906</b>
<b>Marge opération</b>		<b>8,00% CA TTC</b>				<b>1 284 094</b>

# Impact de la conception sur le bilan





# HÔTEL ET BUREAUX

Meudon



Nature de l'opération	Construction d'un ensemble immobilier. L'opération sera réalisée en VEFA. Le terrain, réunissant deux parcelles, sera quant à lui acquis auprès de la ville et du Conseil départemental des Hauts-de-Seine.
Certifications	BREEAM® niveau Very Good (bureaux), niveau Good (hôtel)
Maître d'ouvrage	ADIM Paris Île-de-France
Maître d'œuvre	Agence Haour Architectes
Programme	Immeuble de bureaux et hôtel 4* de 132 chambres pour la chaîne OKKO
Surface	Hôtel : 4 000 m <sup>2</sup> Immeuble de bureaux : 3 000 m <sup>2</sup>
Montant de l'opération	CPI de 40 M€
Période études / réalisation	2016-2021

## Construction neuve



Pour compléter l'offre hôtelière de ce quartier en plein développement, du fait de la présence de la Seine Musicale et de la proximité de nombreux moyens de transports, ADIM Paris Ile-de-France a développé un programme immobilier combinant un hôtel 4\* en R+7 et un immeuble de bureaux en R+6.

L'immeuble de bureaux dispose d'un roof-top accessible au personnel, et l'hôtel, d'un balcon d'où l'on peut apercevoir la Tour Eiffel.

47 - 49 route de Vaugirard  
92190 Meudon



# ILOT D1

## Saint-Ouen



Nature de l'opération	Réalisation d'une opération mixte comprenant : un parking public de 800 places sur 4 niveaux de sous-sol en VEFA à SEQUANO, 11 000 m <sup>2</sup> de commerce LEROY-MERLIN pour le compte de SOFIDY, 117 logements dont 91 logements sociaux et 26 en accession en VEFA à SEMISO
Certifications	H&E profil A, HPE -10%
Maître d'ouvrage délégué	ADIM Paris Ile-de-France
Maître d'œuvre	X'TU Architects
Programme	Parking public de 800 places sur 4 niveaux de sous-sol, surfaces commerciales, 117 logements dont 91 logements sociaux et 26 en accession en VEFA
Surface	21 800 m <sup>2</sup> (SDP)
Montant de l'opération	3 VEFA pour un montant totale de 80,2 M€
Période études/réalisation	2015 – 2019

## Construction d'une opération mixte



ZAC Des Docks – Rue Ardoin  
93400 Saint-Ouen

Le programme s'inscrit dans le projet de réaménagement de la ZAC des Docks de Saint-Ouen développé par Séquano dès 2012. L'ambition de ce projet est de réaliser un écoquartier exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine et environnementale.

C'est un quartier mixte qui comprend des logements, des activités, des commerces et des parcs urbains. L'îlot D1 est un îlot mixte de logements situé au-dessus d'un socle commercial.



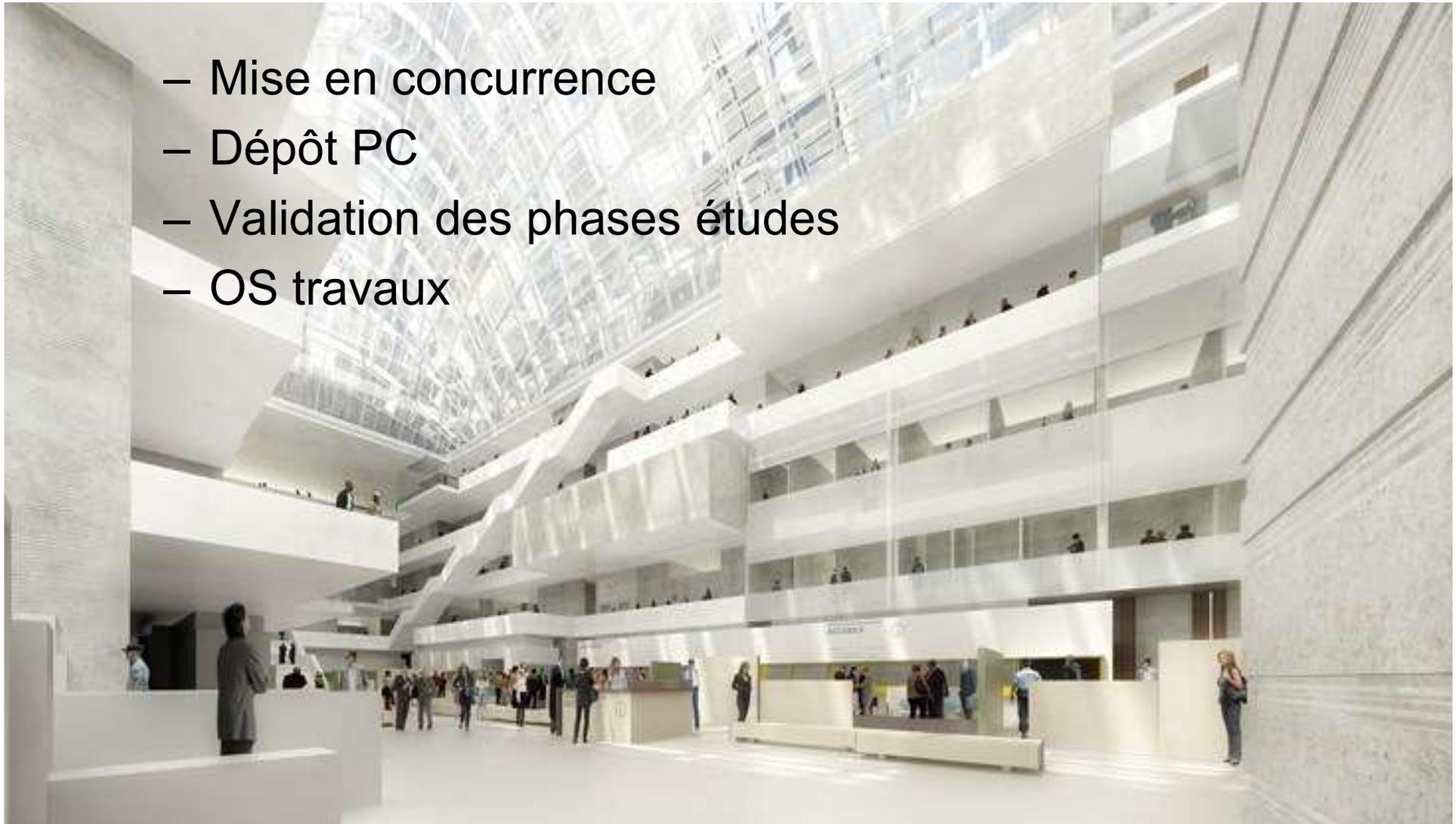


# Organisation Contrat CPI



# Le maitre d'ouvrage garde la maitrise des étapes

- Mise en concurrence
- Dépôt PC
- Validation des phases études
- OS travaux



Valeur mars 2009

**CPI M3I2  
HT**

<b>TERRAIN</b>	TLE & Taxes	Charge de l'université	<i>m2 Shon</i>	<b>5 801</b>
	Branchements	44 000		
	Etude de sol	15 000		
	Dépollution Démolition	Charge de l'université		
	Géomètre	17 000		
	Divers	21 000		
	<b>Total Terrain</b>	<b>97 000 €</b>		
<b>COUT CONSTRUCTION</b>	Gros œuvre	5 220 000		
	Clos Couvert	932 000		
	Techniques	1 689 000		
	Finitions	1 261 000		
	Vrd	138 000		
	Travaux RFF	300 000		
	Travaux Semapa	580 000		
	<b>Total Construction</b>	<b>10 120 000 €</b>		
<b>HONORAIRES EXTERNES</b>	Bet	360 000	3,56% HT travaux	
	Architecte de conception	480 000	4,74% HT travaux	
	Bureau de contrôle	52 000	0,51% HT travaux	
	Opc	270 000	2,67% HT travaux	
	Csps	29 000	0,29% HT travaux	
	Cssi	10 000	0,10% HT travaux	
	Etudes RFF Semapa	40 000	0,40%	
	Autres honoraires	41 000	0,41% HT travaux	
<b>Total Honoraires Construction</b>	<b>1 282 000 €</b>			
<b>HONORAIRES de GESTION</b>	Gestion de projet Adim Idf Sogam	367 000	2,90% du CPI HT	
	Gestion RFF Semapa	50 000	0,40% du CPI HT	
	<b>Total Honoraires Gestion</b>	<b>417 000 €</b>		
<b>ASSURANCES et GARANTIES</b>	Assurances RCP	15 000 €	0,13% HT travaux & honoraires	
	Assurances DO CNR	161 000 €	1,41% HT travaux et honoraires	
	Assurance TRC PEA	59 000 €	0,52% HT travaux et honoraires	
	Garanties financieres	39 000 €	0,31% du CPI HT	
<b>Total Assurances &amp; Garanties</b>	<b>274 000 €</b>			
<b>ALEAS &amp; PROVISIONS POUR IMPREVUS</b>	<b>170 000 €</b>	1,34% du CPI HT		
<b>RESULTAT PREVISIONNEL</b>	<b>290 000 €</b>	2,29%		
<b>CONTRAT de CPI HT Valeur mars 2009</b>	<b>12 650 000 €</b>	2 181 € /m2 SHON		

# TOUR SAINT-GOBAIN

La Défense



Nature de l'opération	Contrat de promotion immobilière pour la construction d'un immeuble de grande hauteur (IGH) à usage de bureaux accueillant le futur siège mondial de Saint-Gobain
Certifications	HQE®, LEED®, BREEAM®, Effinergie+
Maître d'ouvrage	GENERALI REAL ESTATE
Assistant maître d'ouvrage	HINES France
Maître d'oeuvre	Valode & Pistre Architectes
Programme	2 400 postes de travail, 180 m de hauteur, 44 niveaux
Surface	49 600 m² (SDP)
Montant de l'opération	118 M€
Période études / réalisation	2016 – 2019

## Construction d'un immeuble de grande hauteur



L'opération pour le compte de Generali Real Estate intégrera les exigences du futur occupant, Saint-Gobain, à savoir l'utilisation de ses matériaux pour la construction de l'ouvrage.

Dans un premier temps, il s'agira de démolir et de désamianter la tour IRIS, qui occupe une partie du terrain, puis viendront les fondations. Les travaux à réaliser devront prendre en considération l'emplacement de la tour, qui est assise sur les galeries accueillant les réseaux d'alimentation de La Défense.

La Défense  
92400 Courbevoie



# RÉSIDENCE DE TOURISME 4\*

Paris 18<sup>e</sup>



Nature de l'opération	Contrat de promotion immobilière concernant la restructuration de l'ancienne école de prêche de la Basilique du Sacré-Cœur en une résidence de tourisme 4 étoiles pour le Diocèse de Paris.
Maître d'ouvrage	ADIM Paris Île-de-France
Maître d'œuvre	Jean-Baptiste Lacoudre Architectures
Programme	72 chambres avec kitchenettes
Surface	2 860 m <sup>2</sup> (SDP)
Montant de l'opération	CPI de 12,5 M€
Période études / réalisation	2014 – 2017

## Construction neuve et réhabilitation



Rue Saint-Vincent  
75018 Paris

L'opération pour le compte du Diocèse de Paris intégrera les exigences des architectes des bâtiments de France, à savoir le maintien de la façade sur rue ainsi que des enveloppes existantes.

Les travaux à réaliser devront prendre en considération une grande complexité d'accès dans les ruelles étroites de la butte Montmartre, une emprise de chantier très limitée et un respect des conditions de vie des congrégations religieuses environnantes (Carmélites et Bénédictines).

L'épiscopat avait lancé un appel d'offres. La solution qu'il avait privilégiée ne relevait pas d'un montage vertueux. ADIM Paris Île-de-France a fait une contre-proposition l'engageant sur douze années au lieu des soixante initialement imaginées. En créant là, à cet endroit, une résidence touristique, ADIM Paris Île-de-France a mis sur la table une solution économique où les loyers perçus seront supérieurs au remboursement de la dette.

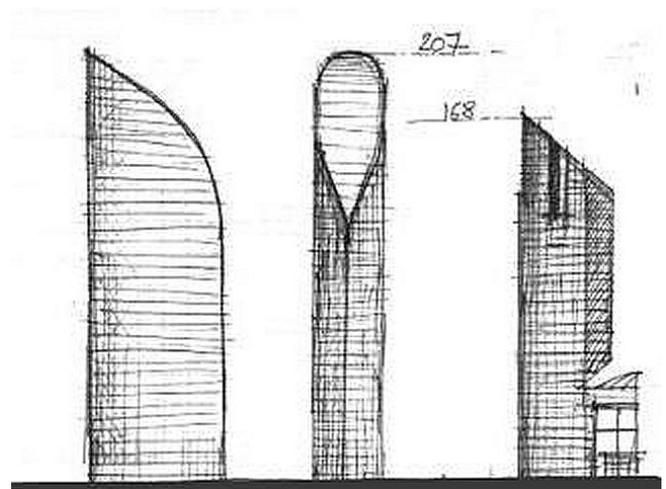
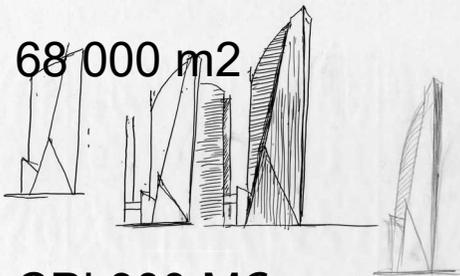




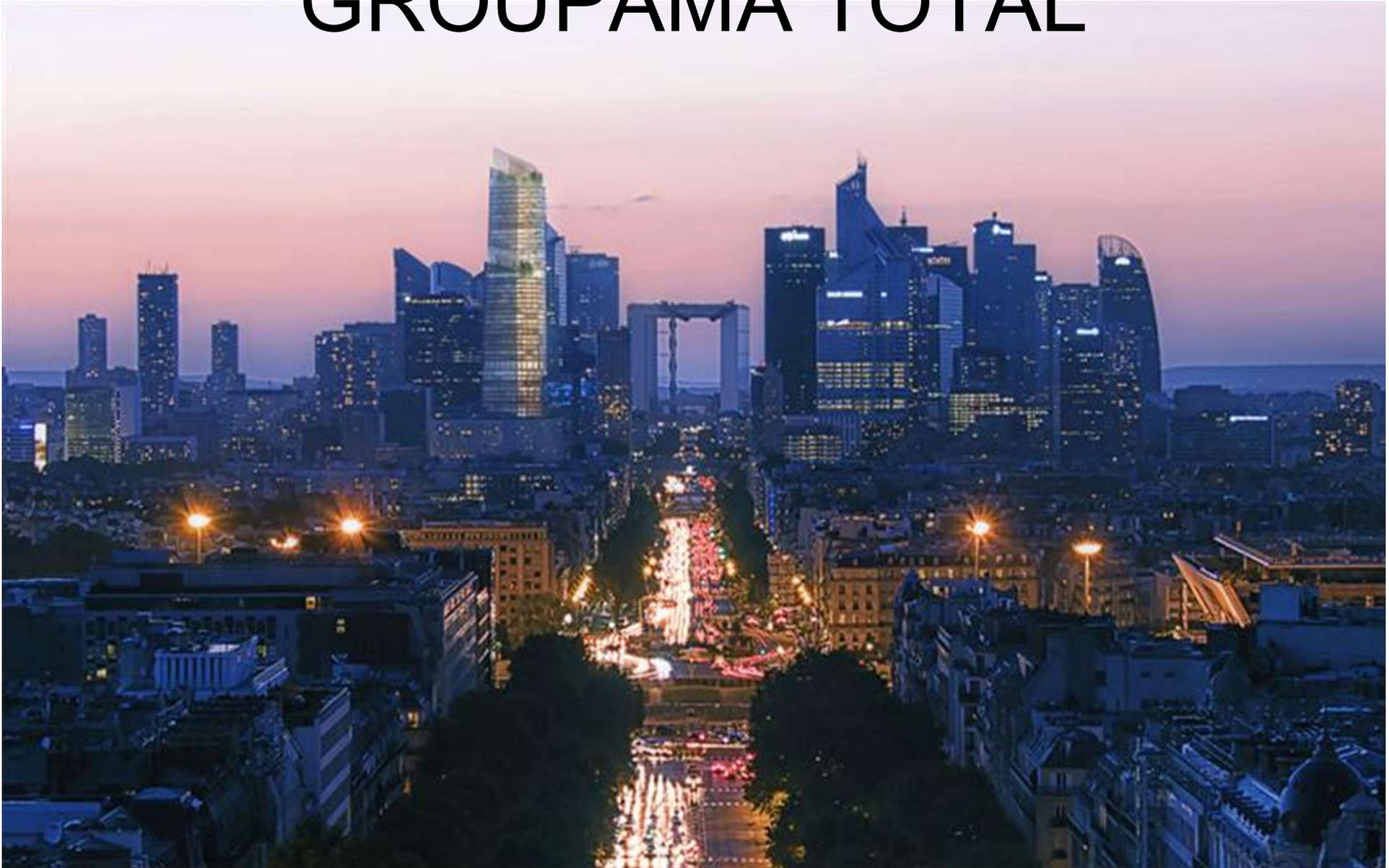
## Tour Granite

68 000 m<sup>2</sup>

CPI 300 M€

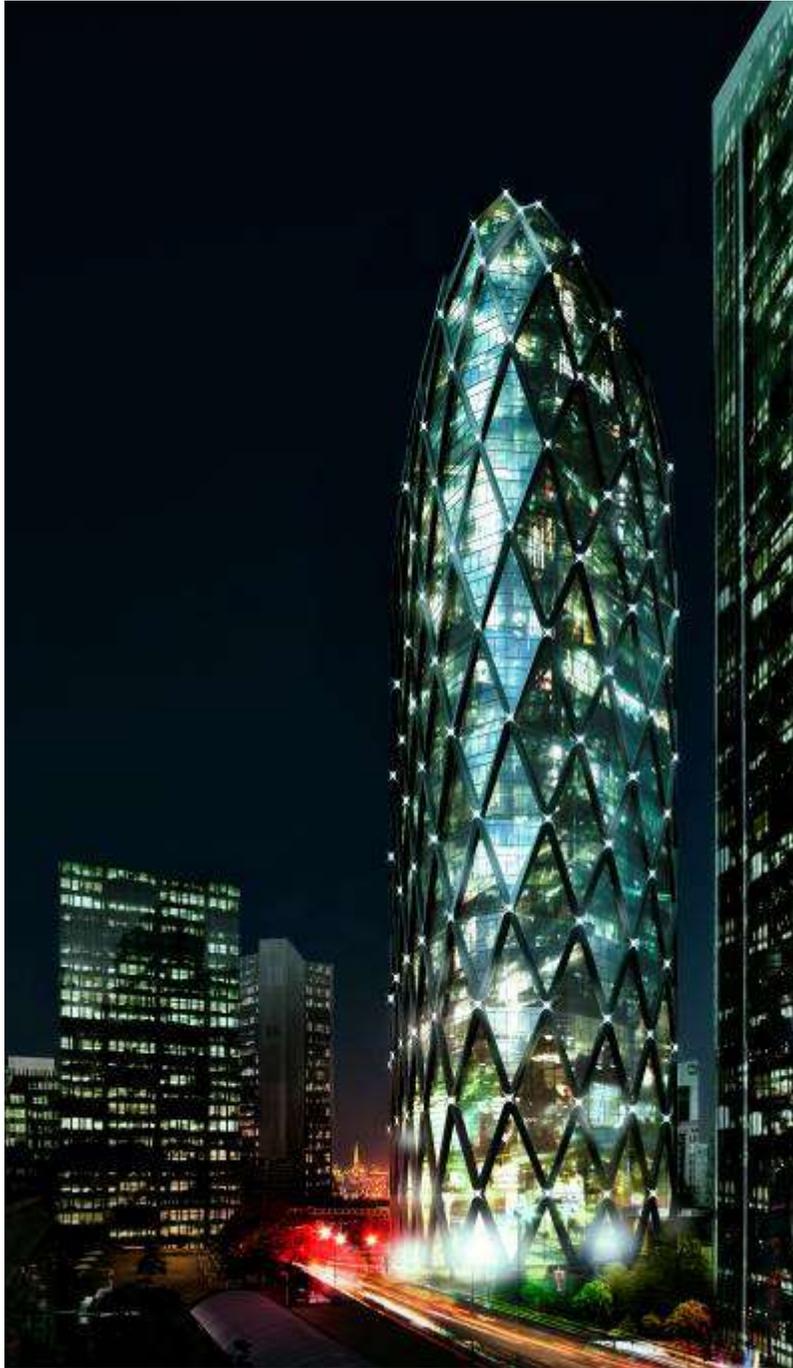


# PROJET THE LINK GROUPAMA TOTAL









TOUR D2

La Défense

**UNE REFLEXION  
URBAINE**

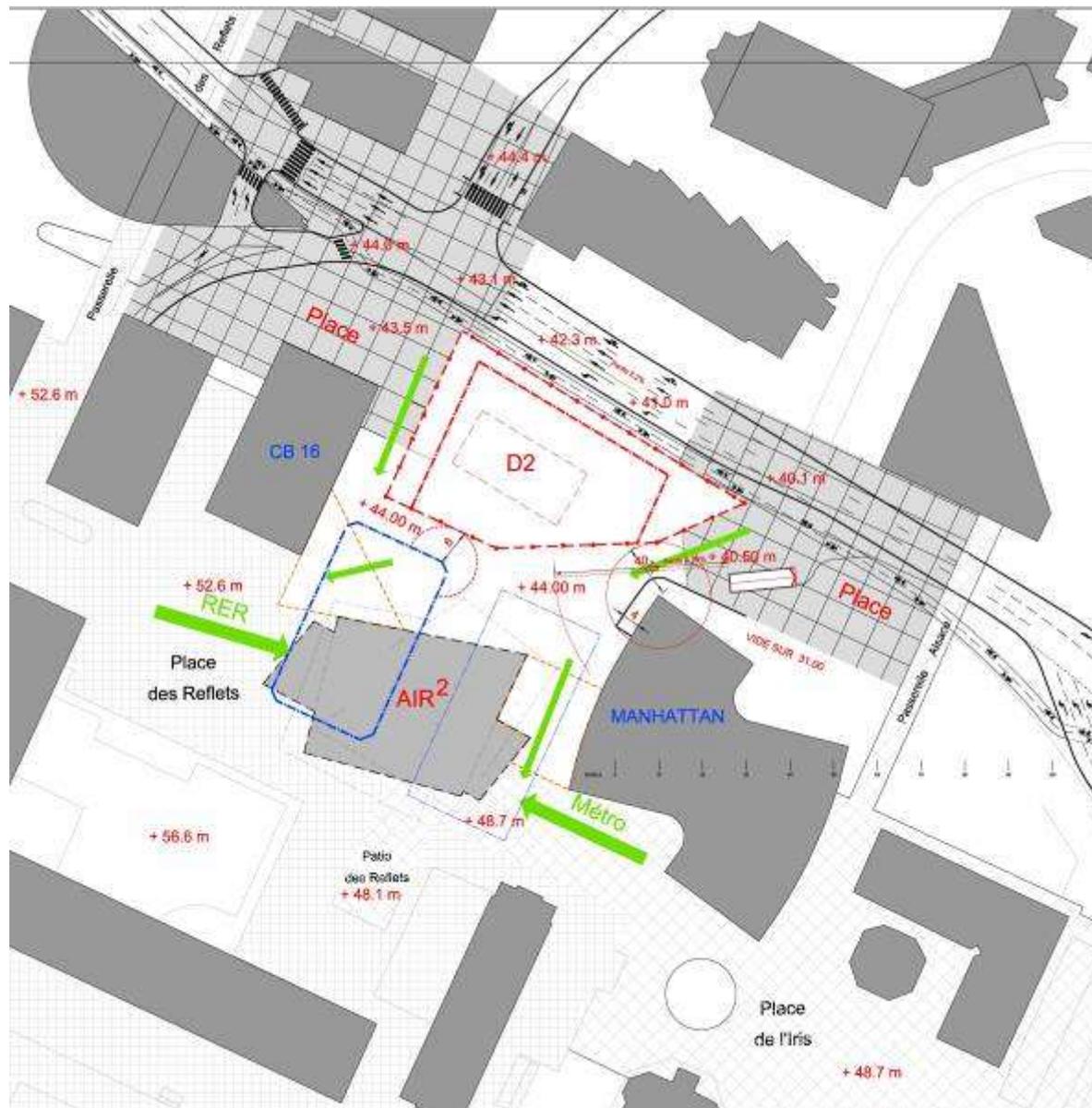
**UN CONCOURS  
D'ARCHITECTES**

- ✓ Surface de l'ancien immeuble VERITAS : 10.600 m<sup>2</sup> SHON
- ✓ Surface du plan de renouveau : 40.000 m<sup>2</sup> SHON
- ✓ Locaux et équipements techniques : 3.400 m<sup>2</sup> SHON
- ✓ Locaux commerciaux : 547 m<sup>2</sup> SHON

SURFACE DU PROJET D2  
SHON

---

54.547 m<sup>2</sup>



Légende:

-  Liaisons piétonnes à mettre en valeur
-  Distances en mètres
-  Place intermédiaire
-  Emprise constructible Tour D2
-  EMPIRE TOUR AURORE EXISTANTE
-  EMPIRE IMMEUBLE BNP EXISTANT
-  Dalle niveau +45.7 m NGF
-  Dalle niveau +52.6 m NGF
-  Places publiques au niveau du Boulevard entre +40 et +44 m NGF

# LES PROJETS

## JACQUES FERRIER ARCHITECTURE

*« Composée d'un ensemble de tours cylindriques, très verticales lui conférant sa monumentalité, elle se détache du skyline général de part son enveloppe, long rideau ondoyant qui capte la lumière et transforme son environnement par un jeu de reflets, créant un objet singulier et fascinant. »*



## VASCONI ASSOCIES ARCHITECTES

*« Cette tour se singularise des tours avoisinantes par une silhouette limpide, sereine et singulière. Elle s'inscrit avec douceur dans cet ensemble de tours et sa courbe régulière permet un dialogue sans confrontation avec ses voisines. »*



## AS ARCHITECTURE - STUDIO

*« Formée de trois voiles de verre asymétriques, la forme de la tour évoque celle d'un immense navire dont la proue effilée, pointe en direction de la capitale. Ce parti pris confère à la tour une expression plastique dynamique et affirme son rôle de signal urbain. »*



## AGENCE MANUELLE GAUTRAND ARCHITECTURE

*« Une tour faite de deux rythmes, l'un vertical en haut pour l'élaner vers le ciel et la rendre encore plus fine et haute, l'autre horizontale en bas, pour l'accrocher au site et créer l'échelle humaine qui la rendra ouverte et généreuse. »*



## AGENCE D'ARCHITECTURE ANTHONY BECHU associée à TOM SHEEHAN

*« Sa forme ovoïde lui assure une relation harmonieuse avec son environnement. »*

*Son enveloppe extérieure est formée d'une exostructure qui la rend remarquable et lui confère un esprit haute couture. »*



## LE LAUREAT – Critères de choix

- Insertion urbaine

De part une image architecturale forte, le projet BECHU-SHEEHAN est un objet remarquable dans son environnement urbain, marquant le passage le long du Bd circulaire et traitant de façon satisfaisante son rapport au bâti existant.

- Commercialité du projet

Le projet développe des plateaux ouverts, libérés de poteaux intermédiaires, exprimant ainsi un souci réel du confort de l'utilisateur.

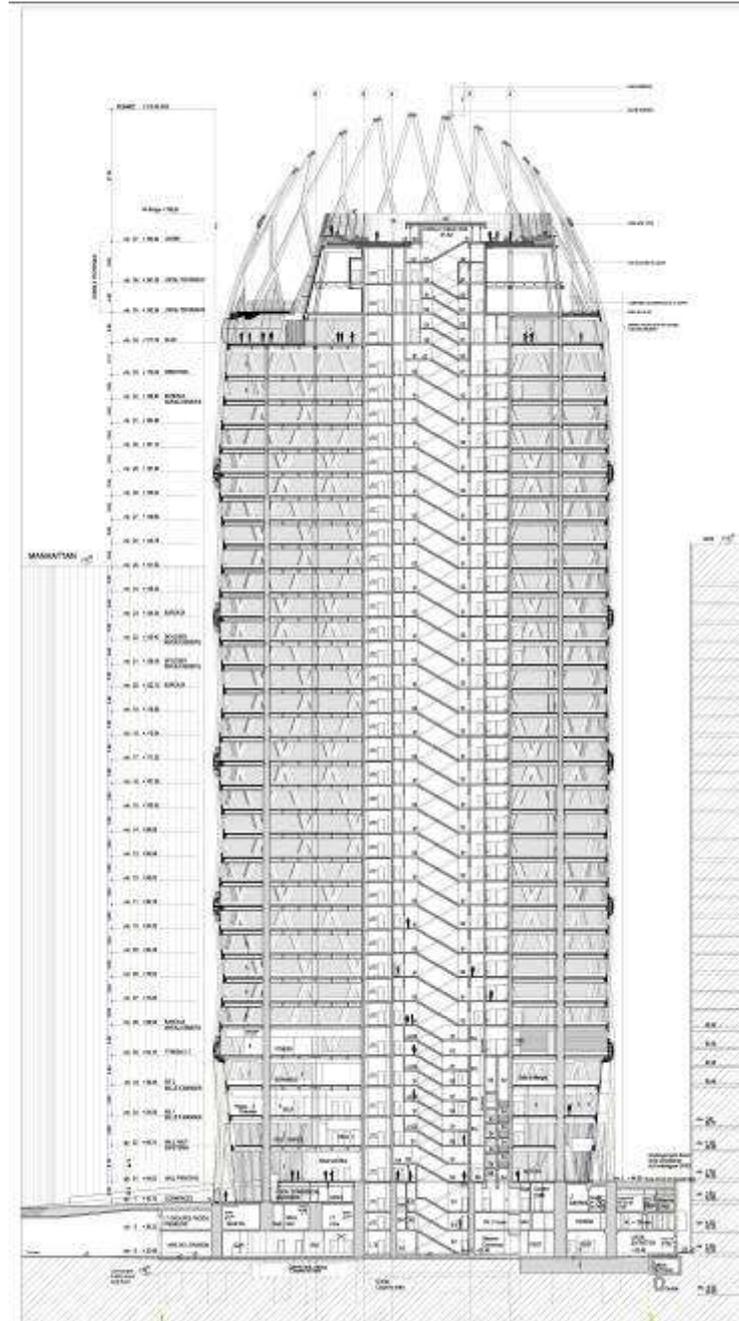
- Analyse technique

L'exostructure permet de dégager les plateaux et le système TWIN de transport vertical innovant permet d'augmenter la compacité et l'inertie du bâtiment.



# CARACTERISTIQUES

- Hauteur = 175 m
- Nbre d'étages : 36
  - 34 niveaux de bureaux, locaux dédiés,
  - 2 niveaux de locaux techniques dans la coiffe,
  - 3 niveaux d'infrastructures.
- Parking :
  - 17 places de parking privées,
  - Solde des parkings en concession dans le parc SEPADEF.



# FONCTIONNEMENT DE LA TOUR D2

## Plan niveau courant batterie basse



Bureaux Direction	5	236.47 m <sup>2</sup>	15.76 m <sup>2</sup> /pers.
Bureaux 2 trames	10		
Espaces ouverts	122	626.50 m <sup>2</sup>	5.13 m <sup>2</sup> /pers.
<b>TOTAL</b>	<b>137*</b>	<b>867.97 m<sup>2</sup></b>	<b>6.29 m<sup>2</sup>/pers.</b>

LOCAUX ANNEXES (Zone centrale) 111.36 m<sup>2</sup>

\* Poste de travail : 160 x 80



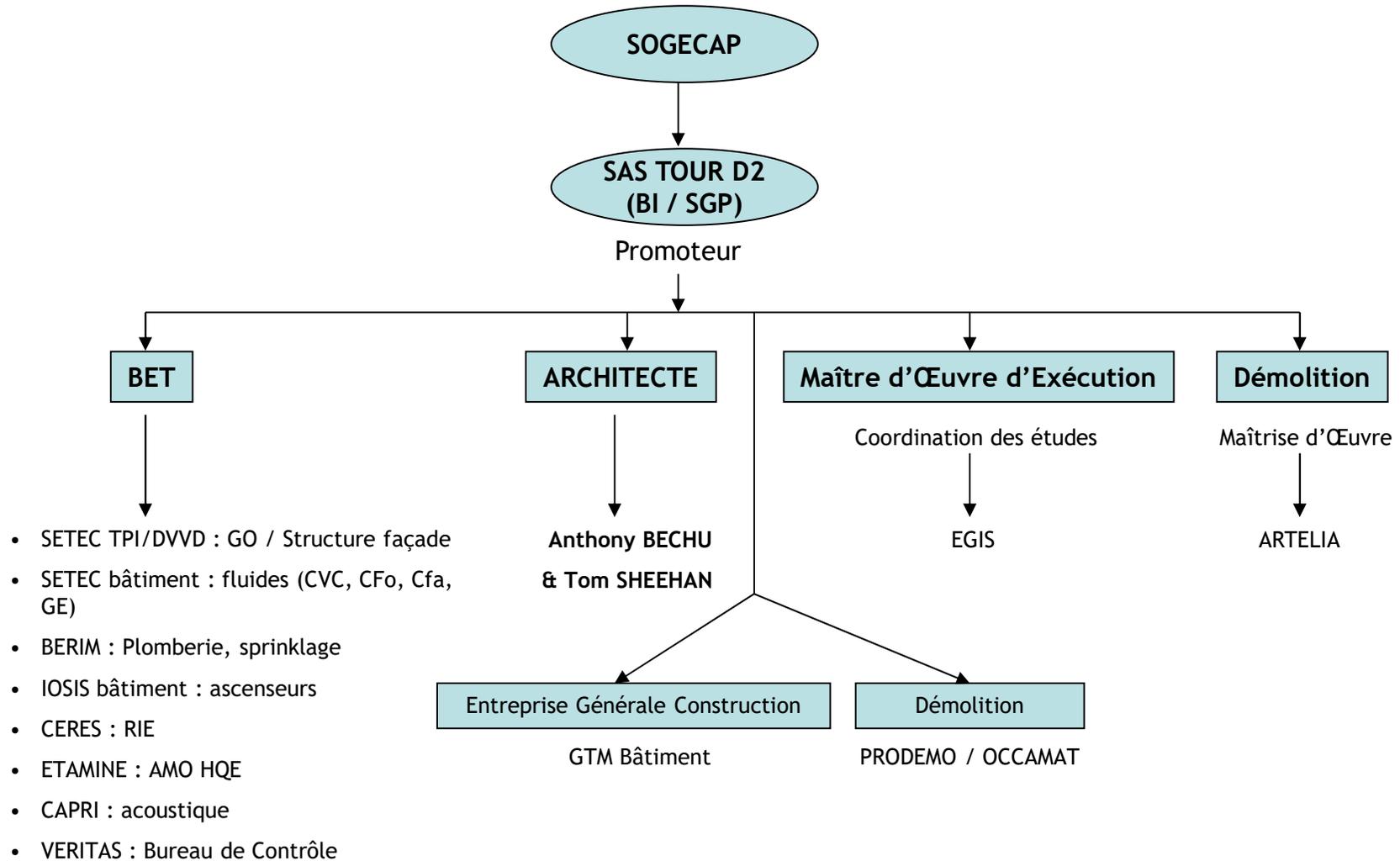
### NIVEAU 7 :

Plan d'aménagement 11% cloisonné  
89% espace ouvert

2 espaces photocopiers    16 places réunion  
2 cafeteria                    8 places réunion en boxes 4p

# ORGANISATION

Maître d'Ouvrage



# Conception Construction



# Conception Construction

Maitre d'Ouvrage

Maitrise d'œuvre

Entreprise





CAMPUS AGRO – 70 000 M<sup>2</sup> –  
M MIMRAM JB LACOUDRE



# Groupement Concepteur Constructeur

Dont le mandataire est en général le constructeur

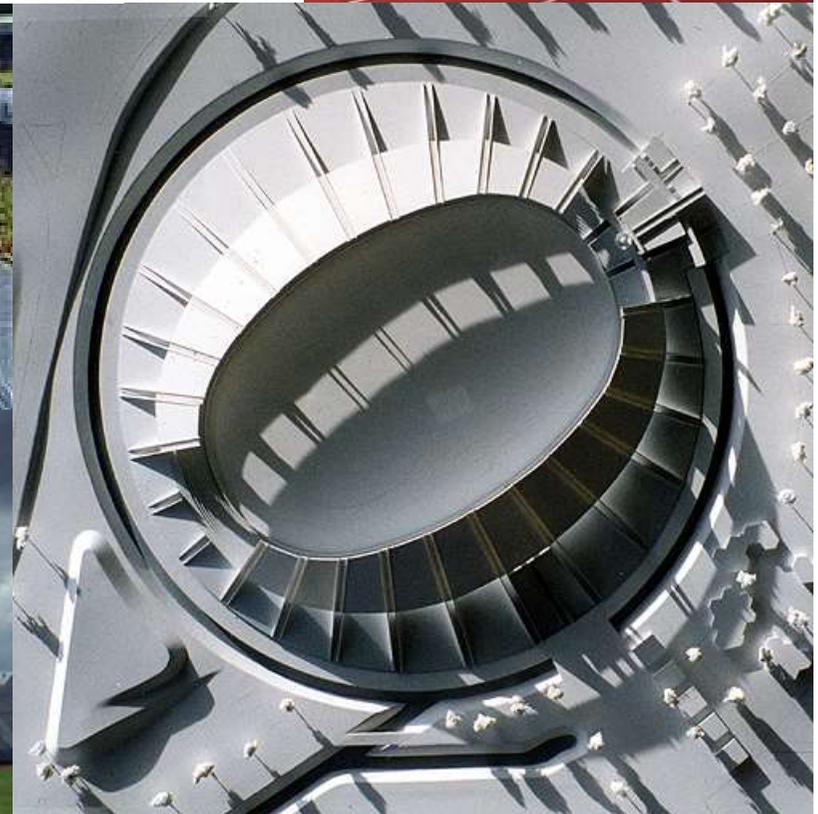
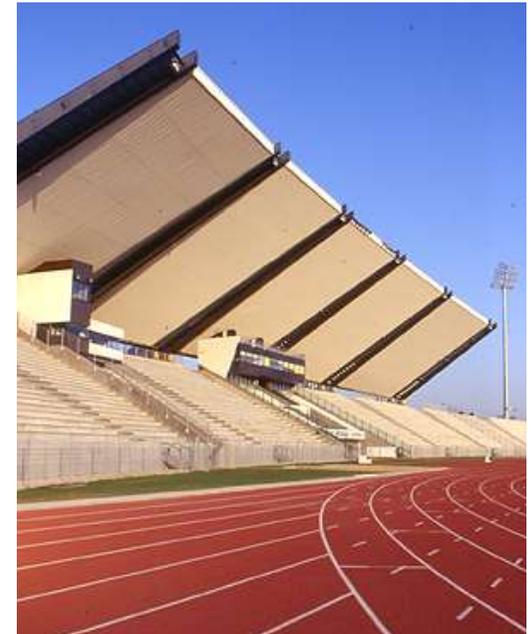
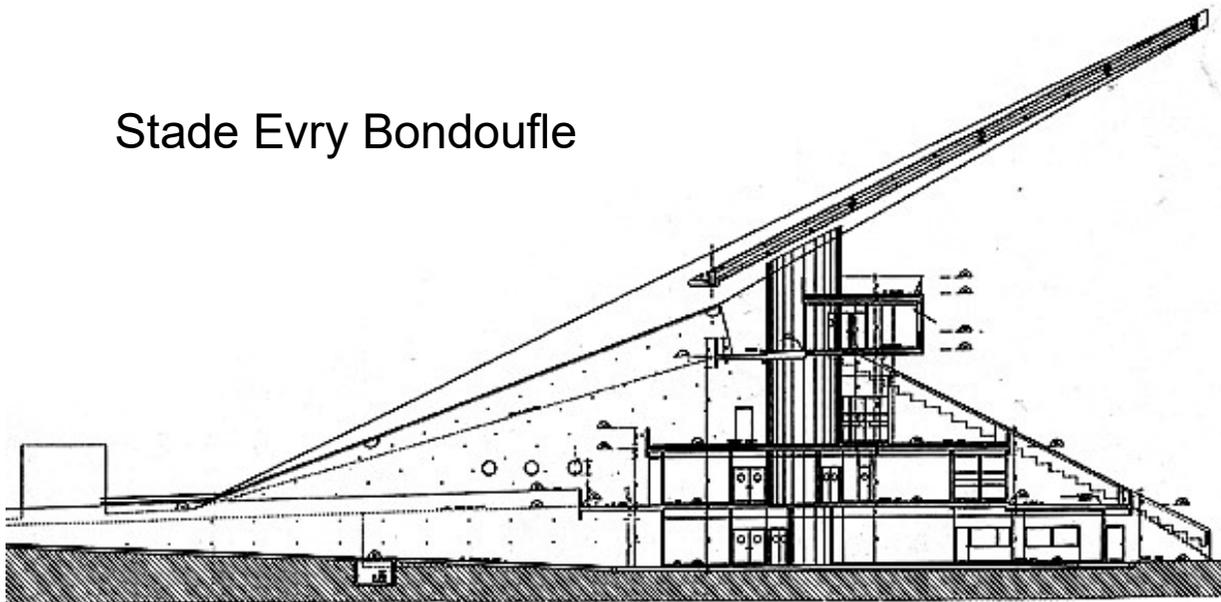
- Phase Concours
- Phase Etudes similaire à procédure MOP
- Phase travaux



# Centre Deuxième Chance Le Havre



# Stade Evry Bondoufle



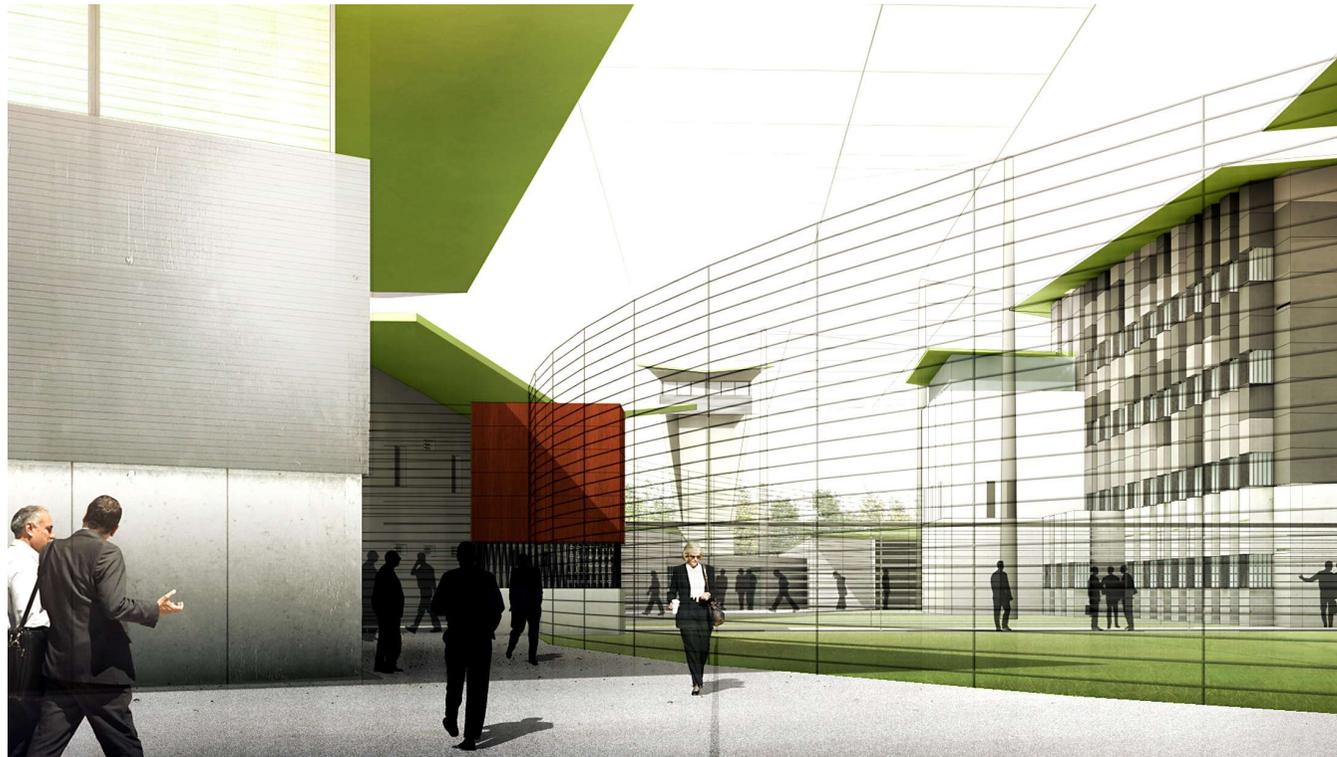


## ARENA 92

- Stade couvert de 30 000 places
- Centre d'affaires de 16 000 m<sup>2</sup>
- Centre commercial



# Conception Construction Justice



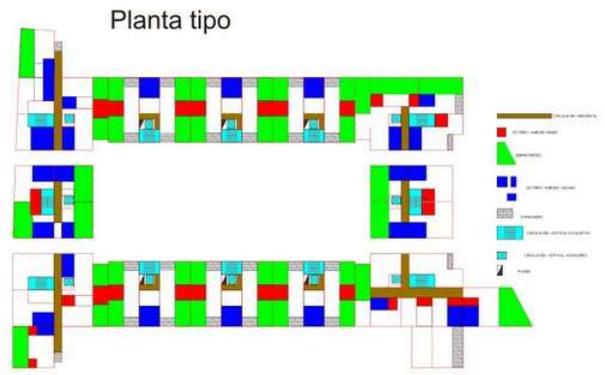
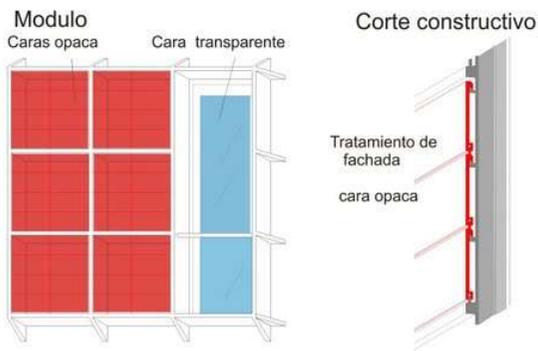
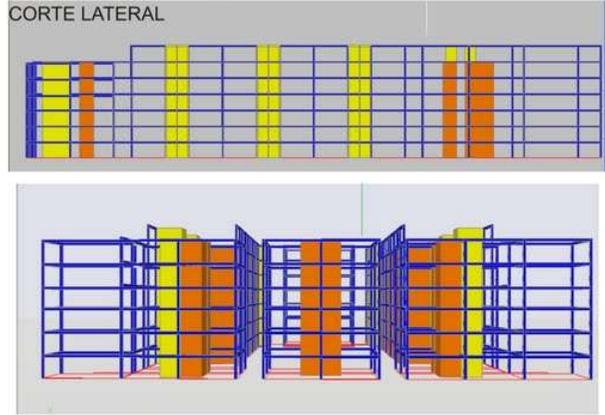
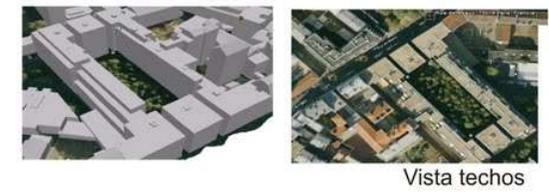
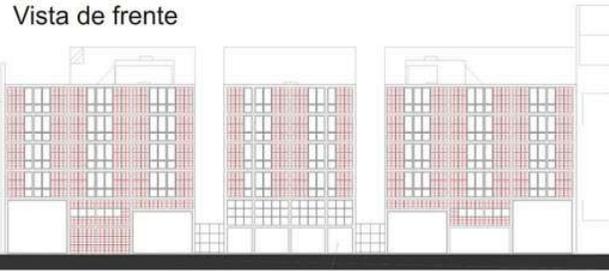
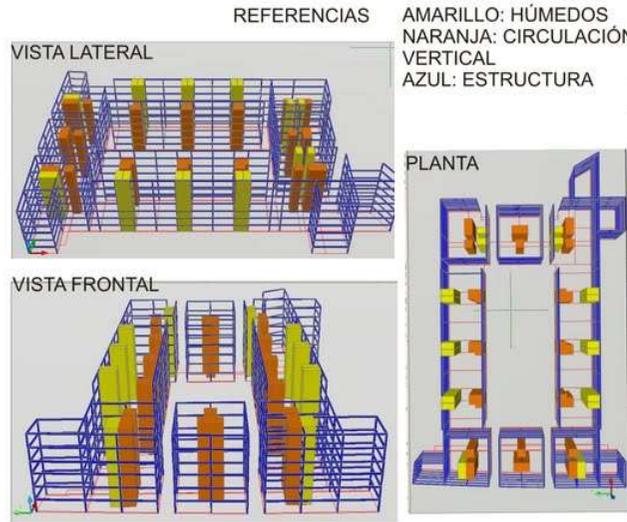
Maison d'Arrêt  
JF Schmitt JB Lacoudre

EPM  
P Vurpas





# Edificio Rue de Meaux - Renzo Piano – Paris – 1991



## Estructura Resistente

Breve texto relacionado con:  
Losas/Vigas/Columnas

**La losa:** Es una superficie plana capaz de resistir cargas y llevarlas a las vigas; las vigas distribuyen el peso de las losas y el propio a las columnas, esta es la pieza más importante de la estructura. En ella intervienen esfuerzos de tracción, compresión y corte.

**Las columnas:** transmiten el peso de la estructura verticalmente. Bajo el suelo la columna se ensancha y luego remata en zapata.

## Envolvente

La fachada del edificio tiene un tratamiento de módulos que generan caras verticales, opacas y transparentes. Estos módulos son de 3 a 4 filas horizontales, con esto da ritmo y proporción a una fachada ordenada.

## Puntos fijos e infraestructura de servicios

El acceso a las plantas tipo se da desde el interior del complejo por intermedio de pasillos exteriores, luego dentro el acceso es en forma vertical. En forma repetitiva cada dos viviendas comparten un núcleo de escaleras. La distribución de las viviendas es en tira manteniendo relación con el frente y el patio interior del complejo.



Mat - Apellido - Nombre Villegas Miguel  
Mat - Apellido - Nombre Giancaterino Blas  
Mat - Apellido - Nombre Macias Sebastian

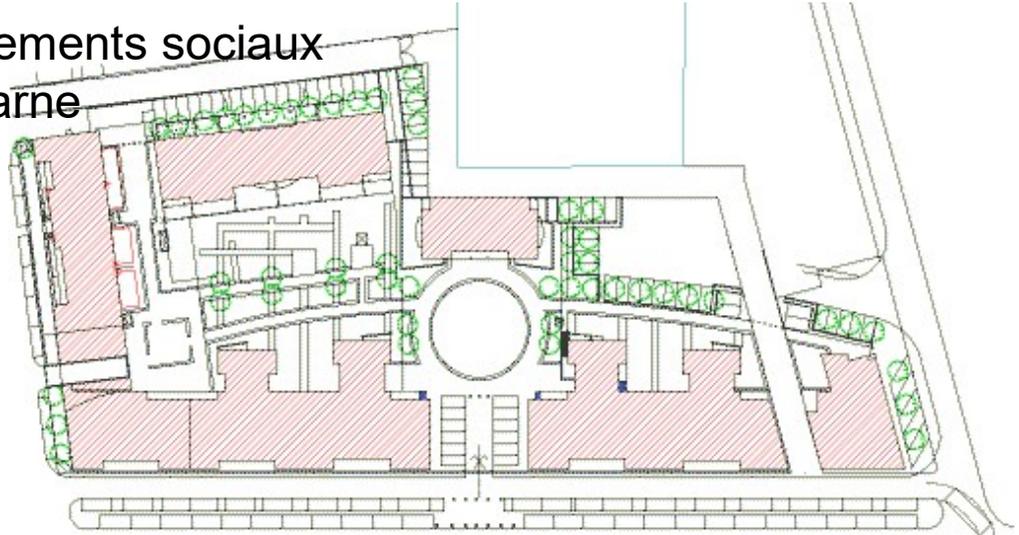
vivienda en r  
2010 mdq ip mvd  
Taller de Diseño Arquitectónico III B  
Arqts Roberto Guadagna - Marcelo Dorzi  
Leonel Perez - Graciela Sanz Ballesta





Opération 200 logements sociaux  
Champigny sur Marne

Arval  
M'Arche



**Contrats de partenariat**  
**Un nouveau mode d'accès à la**  
**commande**



Partenariat public – privé : « formes de coopération entre les autorités publiques et le monde des entreprises qui visent à assurer le financement, la construction, la rénovation, la gestion ou l'entretien d'une infrastructure ou la fourniture d'un service » Commission européenne

**Le CP consacre le transfert de la maîtrise d'ouvrage de la personne publique vers l'opérateur privé**



# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Contexte

- « Partenariat Public – Privé » expression à la mode.
- Débat passionné
- Toutefois la relation partenarial entre ces deux secteurs n'a rien de nouveau (DSP, Société d'économie mixte...)
- Partenariat public – privé : « *formes de coopération entre les autorités publiques et le monde des entreprises qui visent à assurer le financement, la construction, la rénovation, la gestion ou l'entretien d'une infrastructure ou la fourniture d'un service* » Commission européenne
- La nouveauté c'est le contrat de partenariat

# Infrastructures Publiques

- Bien de Capital (Services)
- Entité non Divisible
- Durée de vie longue (construction longue)
- Localisée (fixe)
- Usage final par les entreprises et les particuliers
- Incorpore des technologies avancées
- Contribue au développement économique
- Ne peut être produit par le marché seul

## Atouts du Privé

- Système d'incitations et d'exigence (Salariés)
- Procédures plus légères
- Economie d'échelle
- Compétence technique

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Définition

Il s'agit d'un **contrat administratif de longue durée**, par lequel une personne publique confie à un opérateur une **mission globale** portant généralement sur la conception, le financement total ou partiel, la construction, l'entretien et la maintenance d'un ouvrage. Une fois réalisés, les ouvrages sont mis à disposition de la personne publique qui rémunère en retour l'opérateur privé en versant **un loyer annuel fixe**, courant sur la durée du contrat, dont la somme permet à la fois de rembourser l'investissement réalisé au titre de la construction (coût de construction, honoraires, frais de gestion...) ainsi que les frais financiers liés, de rémunérer les prestations d'entretien-maintenance et de renouvellement, et plus largement les différents services mis en place ainsi que l'opérateur pour la mission accomplie.

**Le CP consacre le transfert de la maîtrise d'ouvrage de la personne publique vers l'opérateur privé**

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Modalités de recours au CP

### évaluation Préalable par la MAPPP

- L'urgence
- La complexité
- La performance économique

## Contrats de partenariat et loi MOP

### Loi MOP

- Maître d'ouvrage personne publique
- Contractants multiples en direct
- Paiement immédiat

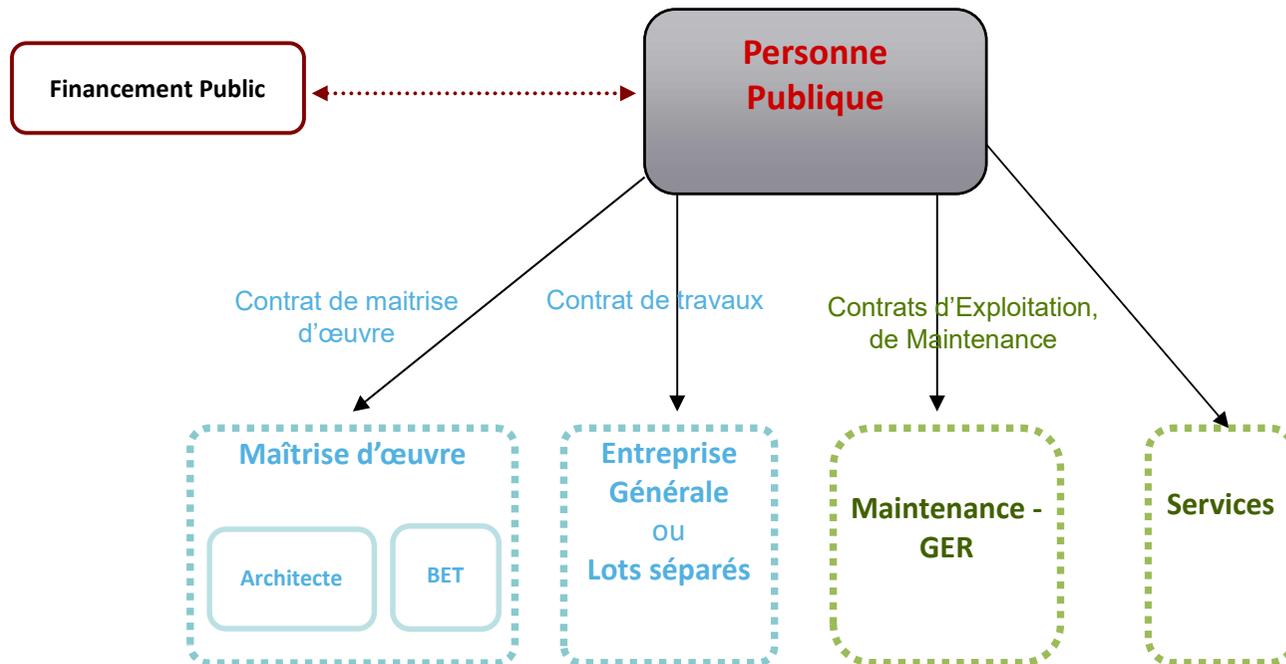
### PPP

- Transfert de maîtrise d'ouvrage à l'opérateur privé
- Contractant unique
- Paiement étalé



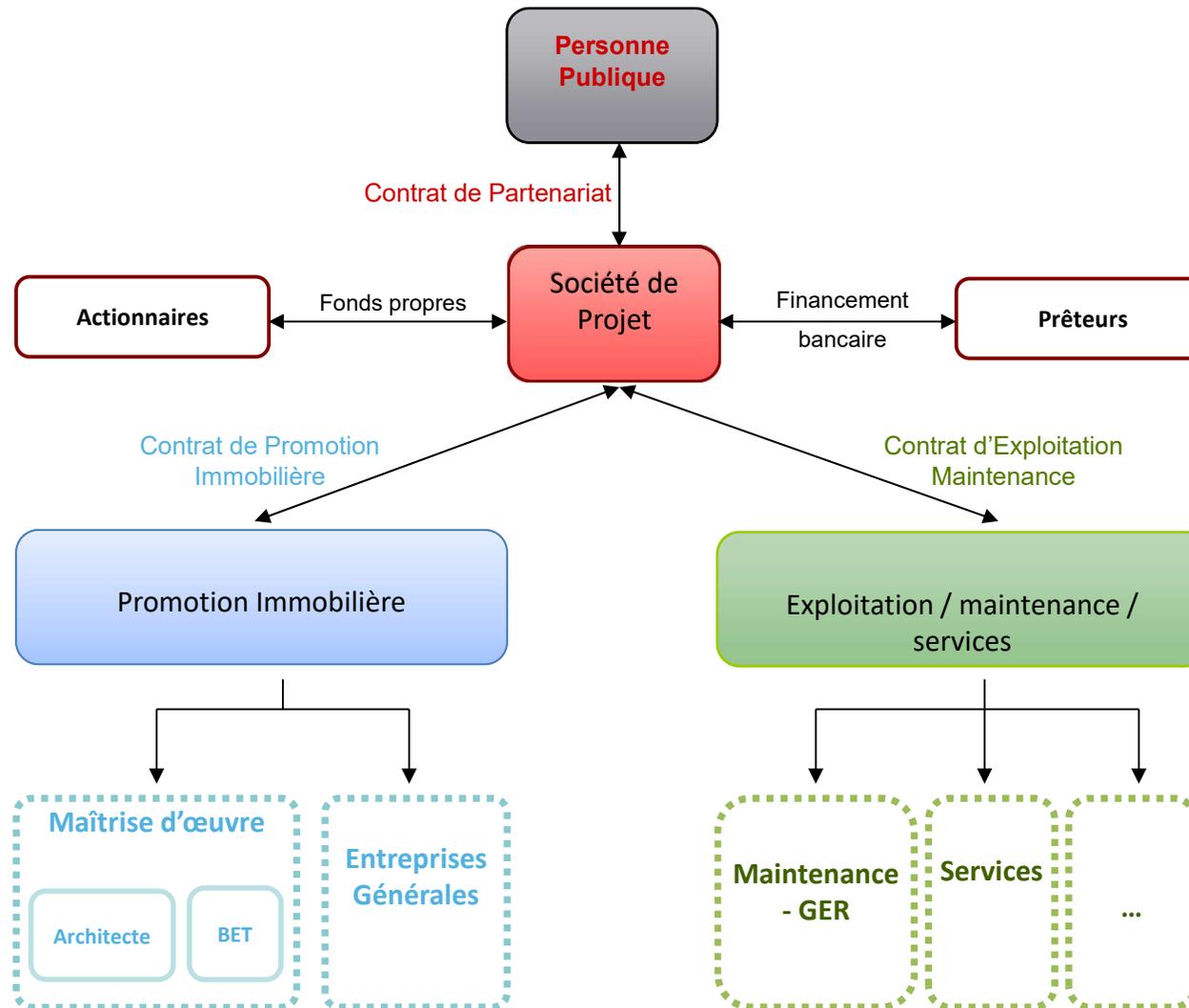
# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Loi MOP



# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Contrat de partenariat



# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## La phase de consultation

En loi MOP : consultation = 100 mètres



En CP : études de conception = course de fond

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Exemplarité de la commande publique

**commande publique** = **commande particulière**, qui affirme la place et le rôle des institutions dans la ville.

- Comment garantir l'exemplarité de la commande publique sous maîtrise d'ouvrage privée?
- N'y a-t-il pas opposition entre la recherche de l'intérêt général, et la logique de réponse d'un opérateur privé?
- Quelle relation entre la personne publique, utilisateur final et la maîtrise d'œuvre en CP?

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Option préconisée par le Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA)

Concours d'architectes type loi MOP

Développement du projet sous maîtrise d'ouvrage publique jusqu'à l'APD.

Consultation des opérateurs dans une procédure de type dialogue compétitif

**→ crainte d'assister impuissant à des modifications significatives du projet conçu, une fois le transfert de maîtrise d'ouvrage vers le privé consacré par la signature du contrat de partenariat.**

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Rémunération

### Sauvegarder les prestations intellectuelles de maîtrise d'œuvre dans les CP

*« il faut veiller à rémunérer le travail de conception, et ne pas faire porter le risque des études sur la maîtrise d'œuvre »* Olivier Arène

Concours loi MOP : indemnités réglementées

Consultation PPP : Indemnités non réglementées à l'initiative de la personne publique

Réalisation loi MOP encadrée par le coefficient de complexité

Réalisation PPP : négociation entre maîtrise d'œuvre et opérateur privé

## Différence de rythme après désignation du lauréat

**En CP la durée de développement d'un projet se situe entre 30 et 40 mois** à partir du moment où l'équipe est désignée lauréate et le projet réalisé. La période d'obtention des autorisations est primordiale dans la réussite des ces contrats.

En loi MOP, s'il est possible de tenir de tels délais la concordance entre le budget théorique et la réalité économique du résultat de l'appel d'offre entraine généralement des retards



# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

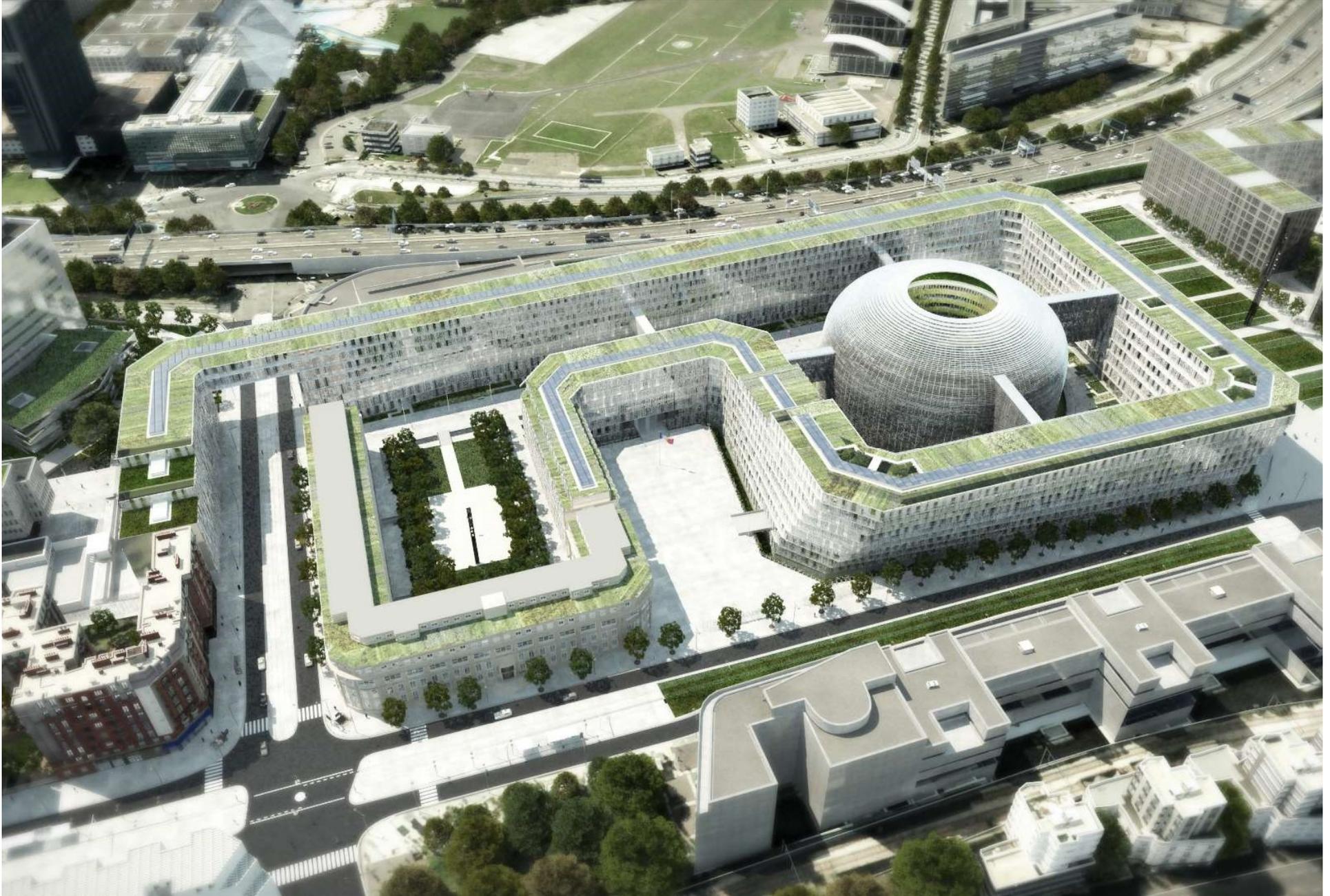
## Illustration PPP Balard

9 architectes (3 par groupement) ont esquissé 9 projets, 4 architectes ont été retenus (**N. Michelin** et **JM. Wilmotte** pour Bouygues, **Foster & Partners** pour Eiffage et **D. Perrault** pour Vinci) pour mener jusqu'au terme un dialogue complexe avec l'utilisateur final, afin de garantir l'expression d' « un geste architectural »

En face, garant de l'expression de la qualité et de la cohérence architecturale attendue par l'Institution militaire, les architectes jurés retenus comptent parmi les grands noms de l'architecture française :

- Architectes de la Ville de Paris (D. Alba, D. Caillet)
- Architectes rattachés au Ministère de la culture (M. Mimram, P. Andreu)

## L'architecture dans les Contrats de Partenariat



## L'architecture dans les Contrats de Partenariat



# L'architecture dans les Contrats de Partenariat



# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Vers une nouvelle commande publique

**La commande publique d'aujourd'hui n'est plus celle d'hier. Il ne s'agit plus de commander des objets architecturaux.**

Le contrat de partenariat consacre un changement de logique sur certains dossiers de l'action publique : **on passe d'une logique d'équipement à une logique de fonctionnement et de services.**

La pondération des **critères d'attributions** des PPP reflètent les nouvelles priorités de la commande publique.

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Illustration PPP Balard 2/2 – Critères d'attribution

CRITERES ET SOUS-CRITERES	PONDERATION
<b>1. Coût global de l'offre</b>	<b>35 %</b>
1.1. Valeur actualisée nette des redevances nettes (redevances moins recettes annexes garanties)	33%
1.2. Niveau et qualité des engagements au titre des revenus annexes garantis et non garantis issus de la valorisation immobilière de la Corne Ouest et des autres activités	2%
<b>2. Valeur fonctionnelle et technique</b>	<b>20 %</b>
2.1. Qualité des principes constructifs retenus (structures des bâtiments, qualité des matériaux, méthodes et gestion de la construction et des chantiers, etc )	4%
2.2. Niveaux de performances des installations techniques (climatisation, rafraîchissement, électricité, centrale électrique, réseaux, etc) et qualité de la prise en compte des exigences de la HQE	3%
2.3. Qualité fonctionnelle générale (qualité de la prise en compte des exigences fonctionnelles, optimisation des surfaces, qualité des bâtiments en vue de leur réemploi au terme du Contrat, etc)	6%
2.4. Qualité fonctionnelle sur des exigences spécifiques (CPCO, COFN, autorités, PCP, PSC, EMOs, etc)	5%
2.5. Délai de réalisation des ouvrages, qualité de l'organisation proposée pour respecter le délai, pertinence et robustesse du phasage proposé	2%
<b>3. Qualité architecturale</b>	<b>16 %</b>
3.1. Qualité de l'image architecturale (du bâtiment principal du Ministère, sur la parcelle Ouest, du Bâtiment H, sur la parcelle Est et des bâtiments de la Corne Ouest)	10%
3.2. Qualité de l'insertion dans le paysage et le site, qualité de la prise en compte des contraintes urbanistiques	2%
3.3. Qualité de la décoration intérieure	2%
3.4. Qualité du mobilier (mobilier générique, mobilier des autorités et mobilier équipant les lieux de réception)	1%

CRITERES ET SOUS-CRITERES	PONDERATION
3.5. Qualité de la prise en compte des exigences de la HQE et qualité de la combinaison de ces exigences avec la création et la qualité architecturales	1%
<b>4. Robustesse du montage financier</b>	<b>8 %</b>
4.1. Importance du transfert de risques du projet du Ministère vers le Titulaire	2%
4.2. Solidité de la structure de financement, qualité du transfert de risques du Titulaire vers les sous-contractants, viabilité du montage du projet Corne Ouest	3%
4.3. Qualité et niveau des engagements financiers des partenaires financiers et des actionnaires destinés à permettre au Titulaire de faire face aux cas dégradés, qualité et niveau de fermeté des engagements financiers et capacité à assurer la clôture financière du projet	3%
<b>5. Qualité des engagements en matière de SIC</b>	<b>7 %</b>
5.1. Niveau de compréhension et d'appropriation des besoins du Ministère, qualité de la méthodologie et des moyens humains proposés, qualité des infrastructures pour les modules Projet des chantiers SIC (réseau, salles blanches, téléphonie Bureautique, mur d'image, visioconférence)	3,5 %
5.2. Qualité de la méthodologie et des moyens humains et matériels proposés, niveaux de performance proposés pour le Module Maintien en conditions opérationnelles des chantiers SIC - MCO	3,5%
<b>6. Qualité des engagements en matière d'entretien et de maintenance</b>	<b>6 %</b>
6.1. Qualité des engagements et niveaux de performances proposés	3%
6.2. Qualité de l'organisation, des procédures et méthodes	2%
6.3. Qualité de la prise en compte des exigences de la HQE et qualité de la combinaison de ces exigences avec les engagements proposés en matière d'entretien et de maintenance	1%
<b>7. Qualité des engagements en matière de services</b>	<b>6 %</b>
7.1. Qualité des engagements en matière de restauration (qualité de l'organisation, des procédures et méthodes et niveaux de performances proposés)	3,5 %
7.2. Qualité des engagements dans les services de soutien à l'activité : nettoyage, filtrage, services à la personne, etc (qualité de l'organisation, des procédures et méthodes et niveaux de performances proposés)	2,5 %
<b>8. Part d'exécution du Contrat que le candidat s'engage à confier à des petites et moyennes entreprises et à des artisans</b>	<b>2 %</b>

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

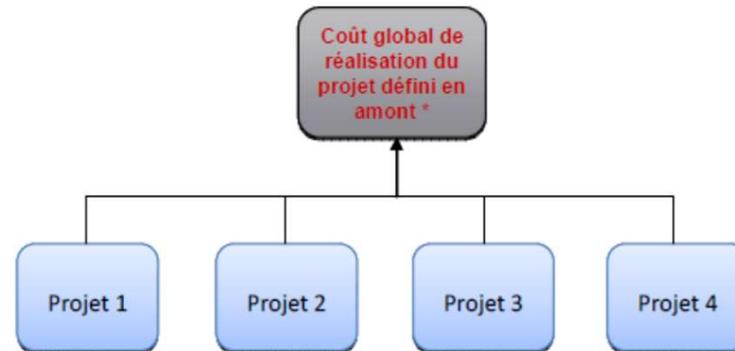
## Proposition d'évolution de la procédure

- L'évaluation préalable définit le coût global attendu pour la réalisation du projet.
- transmission du rapport d'évaluation préalable et du coût global
- Elimination à chaque phase de la procédure de certains candidats
- clarification de l'objectif final de la personne publique (compétition soit sur le prix, soit sur l'architecture)

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

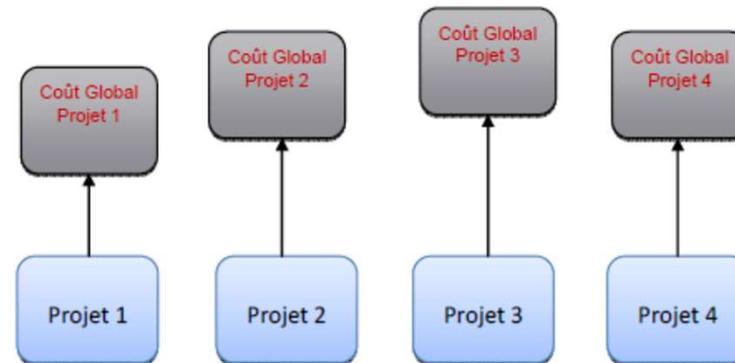
## Coût global

Le coût de réalisation en Contrat de Partenariat avec communication de l'évaluation préalable



\* Défini par l'évaluation préalable et validé par le Ministère des Finances

Le coût de réalisation en Contrat de Partenariat sans communication de l'évaluation préalable



L'architecture dans les Contrats de Partenariat

# Ministère de La Défense DPA



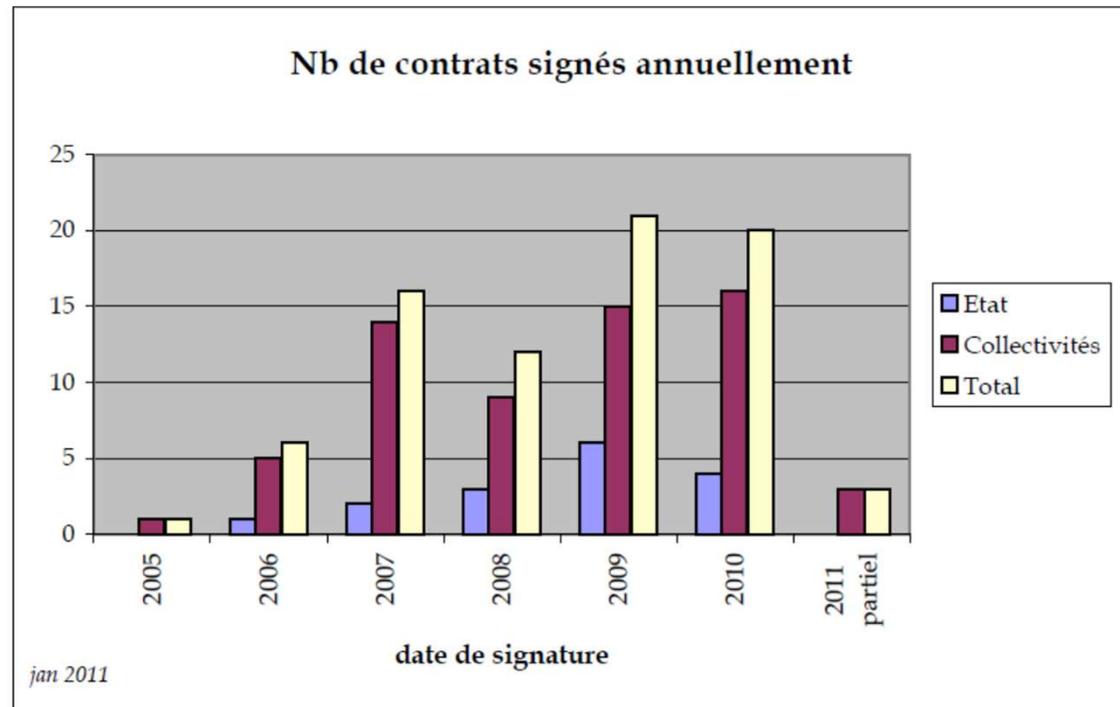
# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Les CP en chiffres

De 2004 à 2010, 40 contrats  
bâtimentaires signés représentant  
un chiffre d'affaire construction  
inférieur à 3 Milliards d'euros.

→ Moins de 3% de la commande  
bâtimentaire

→ moins de 8% de la commande  
bâtimentaire publique



### Procédures particulières :

Ministère de la Défense à Balard  
Tribunal de Grande Instance de Paris aux Batignolles  
Université Paris Diderot

# L'architecture dans les Contrats de Partenariat

## Nouvelles compétences publiques et privées

- apprentissage de la procédure
- Importance de la programmation
- Capacité de suivi dans la durée
  
- capacité à saisir la dimension sociétale de la commande
- capacité à comprendre le niveau des engagements du partenaire privé
- appréhension des enjeux politiques

*« Pour la collectivité publique, ce changement de statut implique une redéfinition de ses compétences autour d'une activité de régulation, de pilotage et de contrôle, qui suppose des capacités d'anticipation et d'évaluation pré et post contractuelle. » Joël Neyen.*

Disparition des grands services de maîtrise d'ouvrage publique (SCARIF, DDE...)

## Les grandes questions du PPP batimentaire

**commande publique = commande particulière**, qui affirme la place et le rôle des institutions dans la ville.

- Comment garantir l'exemplarité de la commande publique sous maîtrise d'ouvrage privée?
- N'y a-t-il pas opposition entre la recherche de l'intérêt général, et la logique de réponse d'un opérateur privé?
- Quelle relation entre la personne publique, utilisateur final et la maîtrise d'œuvre en CP?

## Services et programmes immobiliers d'accompagnement

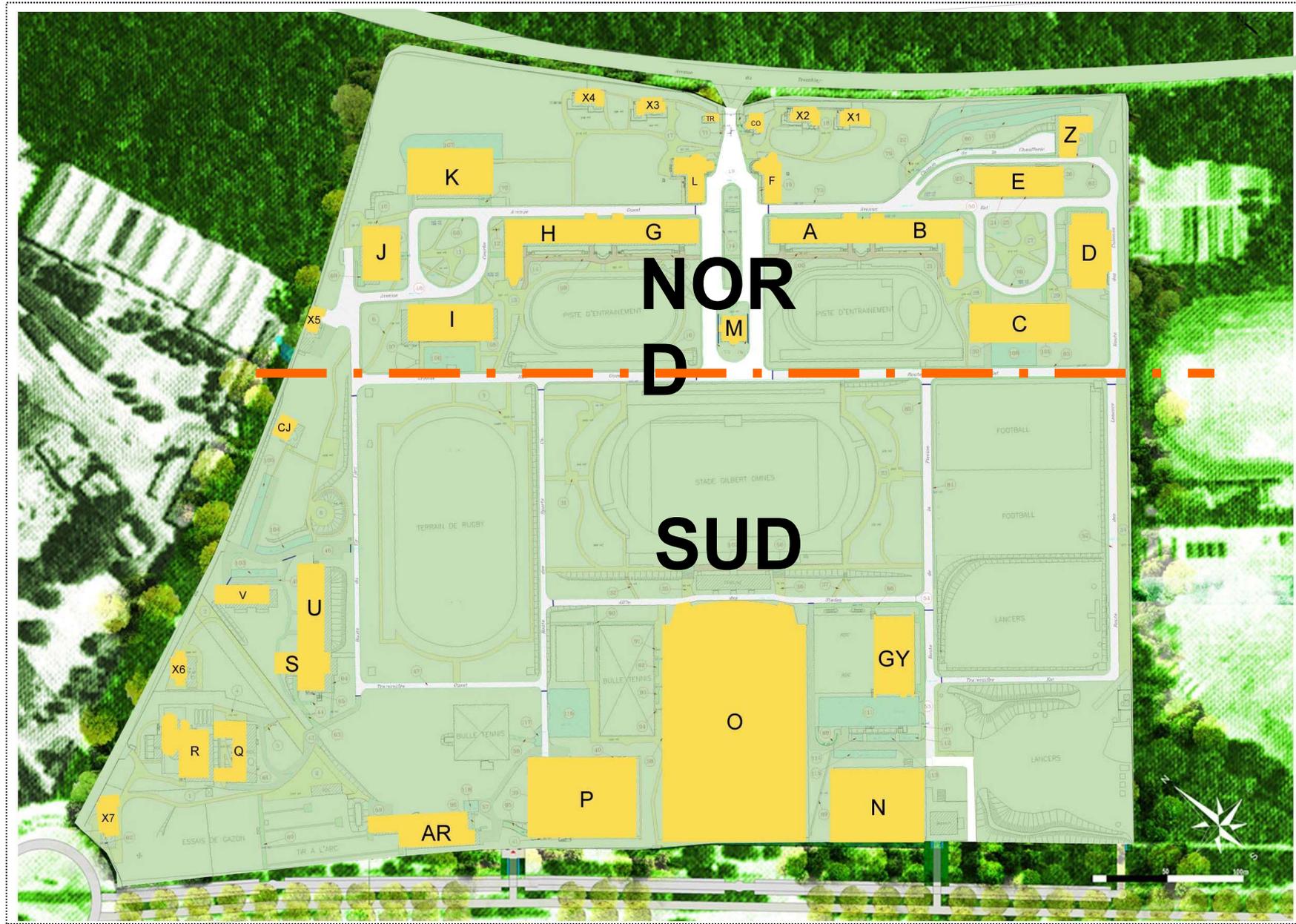
- Quels services?
- Quels programmes immobiliers d'accompagnement?
- Quel est l'intérêt économique pour la collectivité?



# Contrats Publics Privés

## L'exemple de l'Insep





Médiathèque



Salle de cours



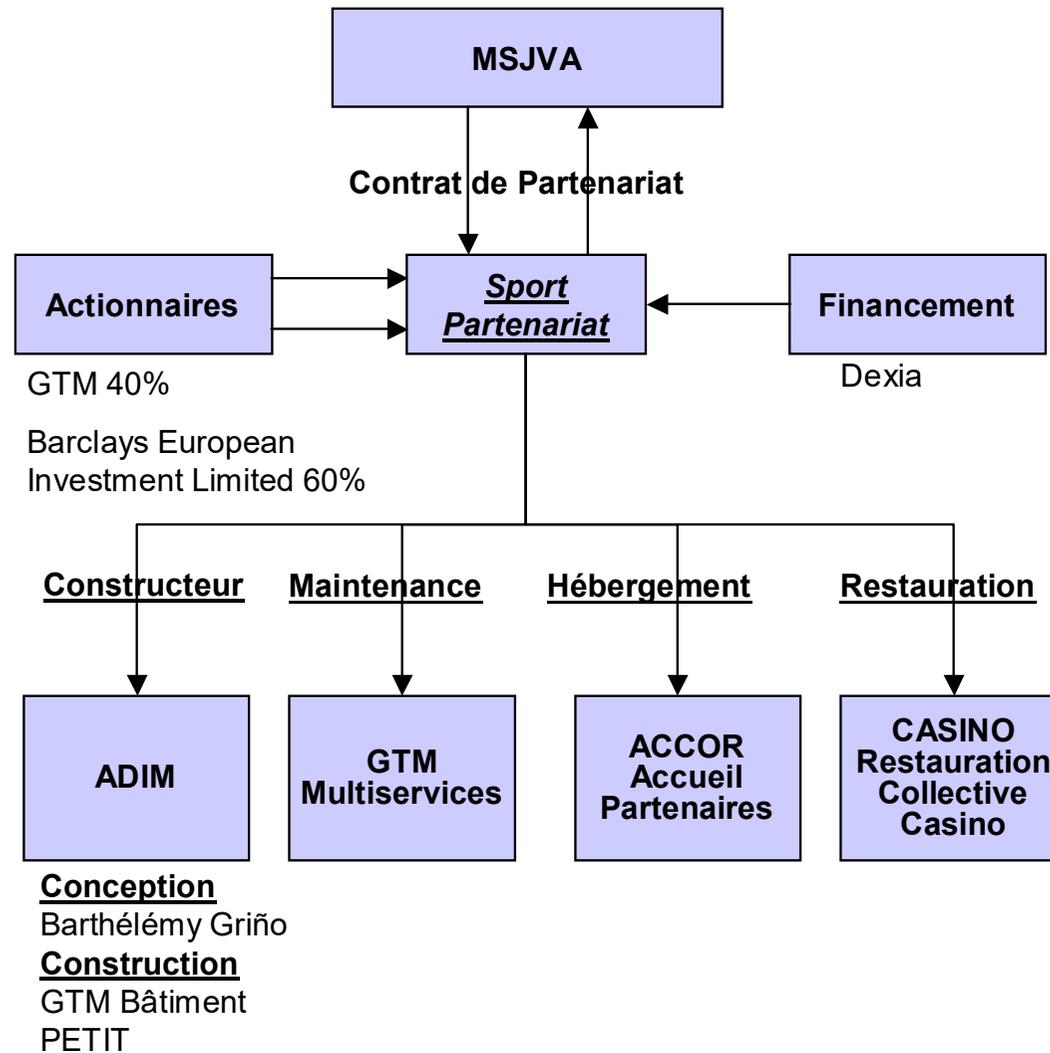
Intérieur Lounges



Salle de réception



# Organisation d'un contrat PPP





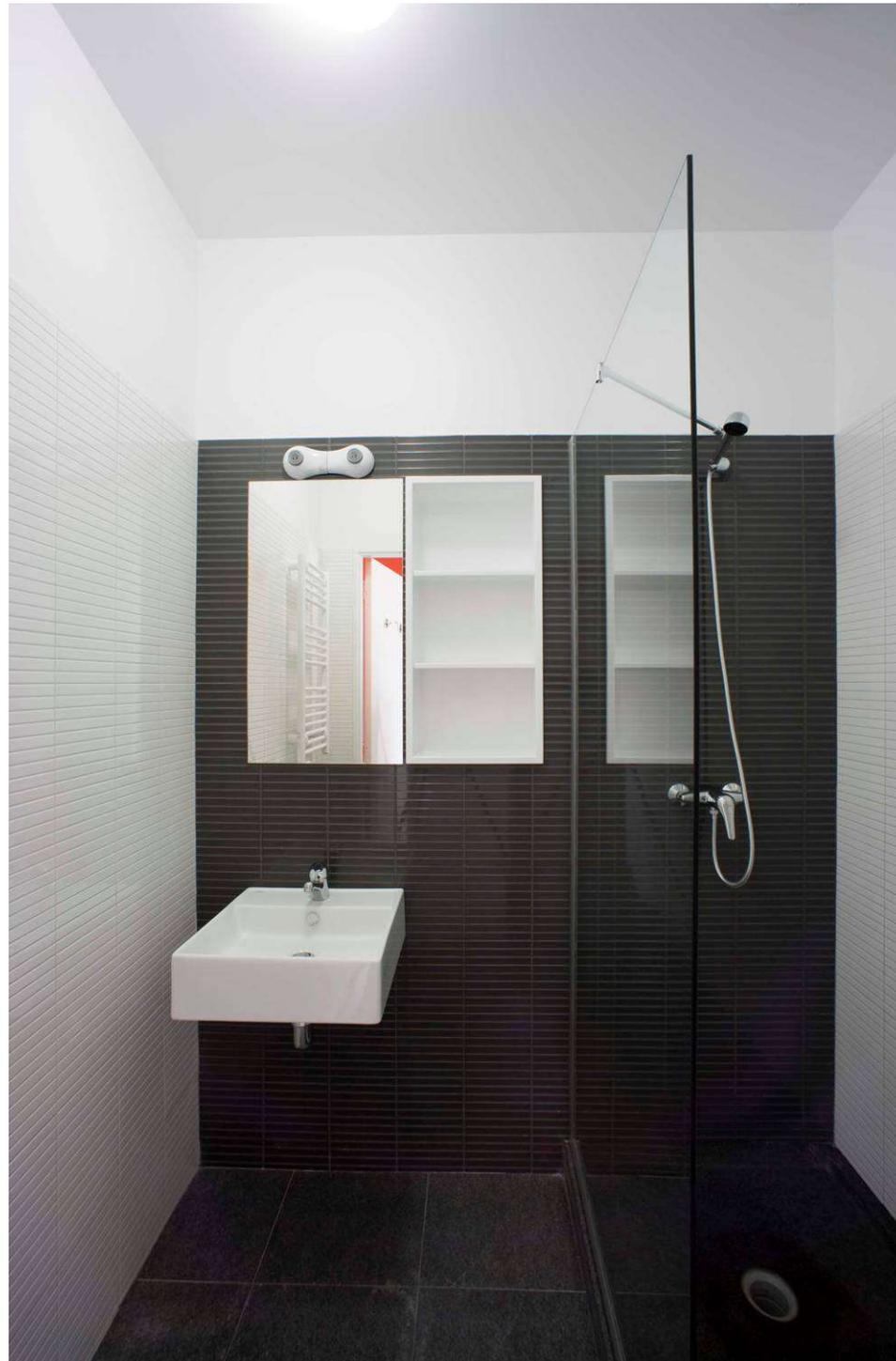
Projet Insep enveloppe prévisionnelle du coût d'Investissement			
Valeur décembre 2006	Coût HT	08-déc-06	
<b>CONTRAT DE CONSTRUCTION</b>			
FONCIER	Etude de sol	20 000 €	
	Géométrie	31 000 €	
	Batiments provisoires	1 221 600 €	
	<b>Total Foncier</b>	<b>1 272 600 €</b>	
COUT CONSTRUCTION	Pilotage, Etudes, Installation	5 004 500 €	
	Démolition batiments Ouest	356 300 €	
	Gros Œuvre Restructuration	11 188 900 €	
	Clos couvert	7 040 700 €	
	Techniques	11 919 900 €	
	Finitions	10 875 400 €	
	VRD	2 197 900 €	
	Espaces verts	629 200 €	
	Aléas	611 000 €	
	<b>Total Travaux</b>	<b>49 823 800 €</b>	
MOBILIER	<b>Total Mobilier</b>	<b>2 298 600 €</b>	
HONORAIRES EXTERNES	Maîtrise d'œuvre	1 934 000 €	
	Bet	906 000 €	
	Paysagiste	81 000 €	
	Conseil PMR	51 000 €	
	Bureau de contrôle	420 000 €	
	Csps	300 000 €	
	Cssi	60 000 €	
	HQE	51 000 €	
	Qualité	51 000 €	
	Economiste	71 000 €	
	Eclairagiste	36 000 €	
	Acousticien	26 000 €	
	Sécurité incendie	31 000 €	
	Autres honoraires	20 000 €	
	<b>Total Honoraires Construction</b>	<b>4 038 000 €</b>	
	GESTION DE PROJET	Honoraires de Gestion de projet	1 201 000 €
		Service après vente	113 000 €
<b>Total Honoraires Gestion</b>	<b>1 314 000 €</b>		
ASSURANCES et GARANTIES	Assurances RCP	115 000 €	
	Assurances décennale DO	1 275 000 €	
	Assurance TRC	242 000 €	
	Garanties financières d'achèvement	161 000 €	
	Garanties de paiement aux entreprises	143 000 €	
<b>Total Assurances et Garanties</b>	<b>1 936 000 €</b>		
ALEAS & PROVISIONS	Provision pour prix FNR après notification	2 343 000 €	
	Subvention Adem (Chaufferie Bois et Solaire)	-800 000 €	
	Aléas et provisions pour imprévus	1 200 000 €	
	<b>Total Aléas &amp; Provisions</b>	<b>2 743 000 €</b>	
<b>TOTAL CONTRAT DE CONSTRUCTION</b>		<b>63 426 000 €</b>	
<b>FRAIS DE DEVELOPPEMENT AMONT ET COUT SPV PHASE REHABILITATION</b>			
FRAIS DE DEVELOPPEMENT SPV	Frais de Développement en phase concours	234 140 €	
	Constitution de la SPV	30 000 €	
	Aléas	61 620 €	
<b>Total Développement SPV</b>	<b>325 760 €</b>		
FRAIS DE CONSEIL SPV	Conseil Financier	325 760 €	
	Conseil Juridique	229 050 €	
<b>Total Conseil SPV</b>	<b>554 810 €</b>		
FRAIS DE CONSEIL PRETEURS	Conseil Technique	76 350 €	
	Conseil Assurances	30 540 €	
	Conseil Juridique	101 800 €	
	Audit Comptable et Fiscal	71 260 €	
	Audit Mathématique	30 540 €	
<b>Total Conseil Préteurs</b>	<b>310 490 €</b>		
SPV PHASE REHABILITATION	Direction Administration	762 570 €	
	Expertise Comptable		
	Conseils Juridiques	254 190 €	
	Conseils Techniques		
	Assurances RC	128 800 €	
	Provisions Clause sociale	300 000 €	
<b>Total Coût SPV Phase Réhabilitation</b>	<b>1 445 560 €</b>		
<b>TOTAL DEVELOPPEMENT AMONT ET COUT SPV PHASE REHABILITATION</b>		<b>2 636 620 €</b>	
<b>FRAIS FINANCIERS IMPOTS ET TAXES</b>			
Frais financiers d'engagement	Frais financiers d'engagement	810 300 €	
	Intérêts intercalaires	2 051 300 €	
	Impôts et Taxes	45 480 €	
<b>TOTAL FRAIS FINANCIERS IMPOTS ET TAXES</b>	<b>2 907 080 €</b>		
<b>TOTAL INVESTISSEMENT HT</b>		<b>68 969 700 €</b>	
		Valeur 12/2006 ferme et non révisable pour notification avant 1er février 2007	

- **L1 Loyer d'investissement : 3 395 932 € H.T**
- **L2 Loyer de maintenance et de renouvellement (GER) : 448 000 € H.T**
- **L3 Loyer d'exploitation couvrant les prestations de services (restauration, hôtellerie facility management...) : 5 331 068 € H.T**

**Le cumul des loyers sur 30 ans en € constant valeur décembre 2006 s'élève à 257 272 519 € H.T**

**La contribution de l'Etat est de 20 millions € TTC**















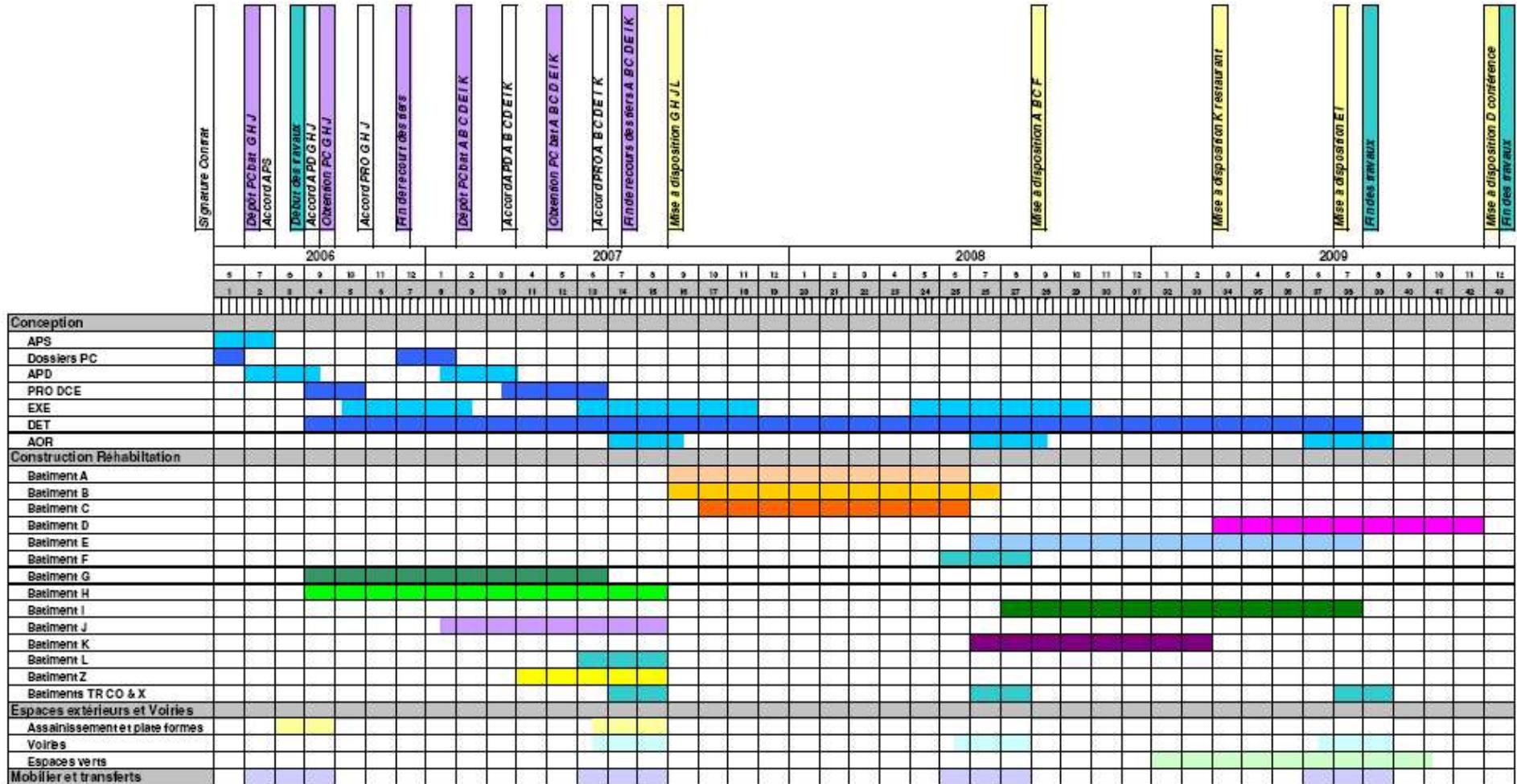








# Planning Insep



*PPP Université Paris 7*  
**Université Paris VII Diderot**



- Client : Université Paris-VII Diderot (autonome)
- Signature le 23 juillet 2009
- Période de travaux : 2010-2012
- Financement, conception, construction, entretien-maintenance de 4 bâtiments universitaires neufs d'une superficie de 45 000 m<sup>2</sup> sur la ZAC Paris Rive Gauche.



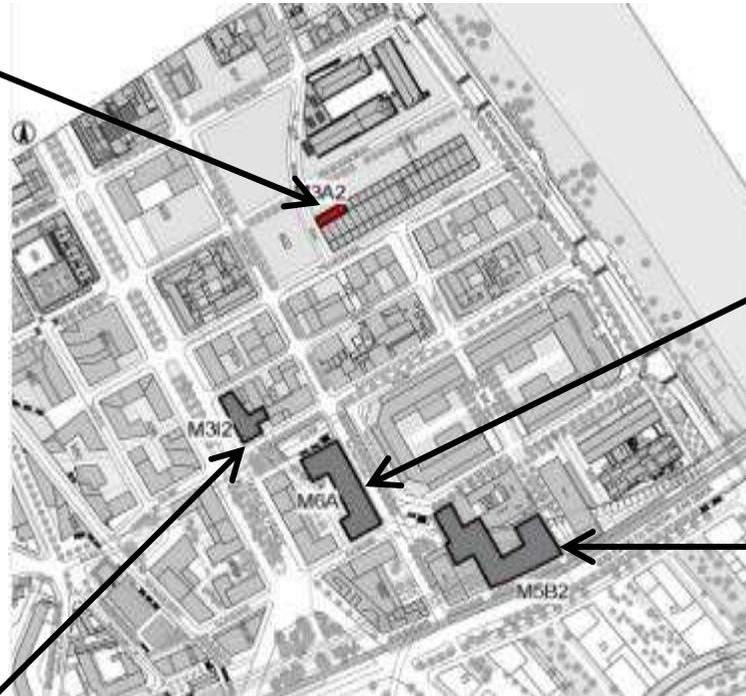
# 4 architectes pour 4 bâtiments



M3 A2 : Antonini-Darmon



M3 I2 : In/On Architecture



M6A : JB Lacoudre



M5 B2 : Barthélémy-Griño



L'opération inclut la conception et la construction des Ouvrages suivants :

- **Bâtiment M3A2**, extension de la Halles aux Farines
- **Bâtiment M3I2**, extension du bâtiment Lamarck (M3I1)
- **Bâtiment M5B2**, construction neuve dédiée à l'accueil, entre autres, des UFR des pôles Langues et Sciences Humaines
- **Bâtiment M6A1**, construction neuve dédiée à l'accueil, entre autres, des UFR de Mathématiques et Informatique













université  
**PARIS DIDEROT**  
PARIS 7

PPP

**UNICITE**

Actionnaires

Contrats de crédit

Contrat de  
promotion  
immobilière

Contrat  
d'Entretien-  
Maintenance

Contrat d'interface

	40 %
	40 %
	10 %
	5 %
	5 %

# CENTRE NATIONAL SPORT DÉFENSE

Fontainebleau



Nature de l'opération	Rénovation et extension du Centre national des sports du ministère de la Défense dans le cadre d'un contrat de partenariat public-privé d'une durée de 30 ans signé avec le ministère de la Défense
Certifications	HQE® (Bureaux), PEQA (sportifs) et PH&E (hébergement)
Maître d'ouvrage délégué	ADIM Paris Île-de-France
Maîtres d'œuvre	Bartélémy-Griño Architectes
Programme	6 bâtiments d'hébergement 2 halles sportives 1 immeuble de bureaux 1 pavillon d'accueil 1 mur d'escalade
Surface	40 000 m <sup>2</sup>
Montant de l'opération	CPI de 75 M€
Période études / réalisation	2012 - 2014

## Rénovation et extension



Camp Guynemer  
Rue des Archives  
77300 Fontainebleau

Dans le cadre d'un contrat de partenariat public-privé, d'une durée de 30 ans, ADIM Paris Île-de-France rénove et étend le Centre national des sports du ministère de la Défense.

Les particularités du contrat sont les suivantes :

- mise à disposition du ministère de la Défense d'un package complet de services tels que standard téléphonique, accueil, nettoyage, gestion hôtelière...
- prise en charge de l'ouverture du site au public en dehors des créneaux réservés aux militaires.

Les travaux réalisés en site occupé comprennent la réhabilitation de six bâtiments d'hébergement, la réalisation de deux halles sportives et d'un mur artificiel d'escalade de grande envergure, d'un immeuble de bureaux et d'un pavillon d'accueil d'une surface totalisant 40 000 m<sup>2</sup>.



# ANSES

## Maison-Alfort



Nature de l'opération	Conception, réalisation et entretien-maintenance du siège social de l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) dans le cadre d'un contrat de partenariat public-privé en copromotion avec SOGEPROM
Certifications	HQE® Bâtiment tertiaire niveau Excellent
Maître d'ouvrage délégué	ADIM Paris Île-de-France
Maîtres d'œuvre	Bartelemy-Griño Architectes
Programme	AOT + convention de bail avec 25 ans d'exploitation
Montant de l'opération	CPI de 27,5 M€
Surface	10 500 m²
Période études / réalisation	2012 – 2014

## Financement, conception, réalisation et exploitation-maintenance



27-31 avenue du général Leclerc  
94700 Maison-Alfort

Sur le site de l'École nationale vétérinaire de Maison-Alfort (Val-de-Marne), ADIM Paris Île-de-France, en copromotion avec Sogeprom, s'est vu attribuer la construction du siège social de l'ANSES (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) et son entretien pour une durée de 25 ans.

Le projet est réalisé dans le cadre d'une convention de bail assortie d'une location contractée avec l'ANSES titulaire d'une AOT (autorisation d'occupation du domaine public). Avec un espace de restauration de 800 couverts, un étage dédié aux réunions et six niveaux de bureaux cloisonnés et amovibles, cet immeuble pourra apporter aux techniciens et services centraux de l'ANSES toutes les fonctionnalités sur un seul site.



# *PPP Transfert de l'ENSTA* **Campus de l'Ecole Polytechnique**

- Client : Ministère de la Défense
- Période de travaux : 2010-2012
- Conception, financement, réalisation, entretien-maintenance des nouvelles infrastructures de l'Ecole Nationale Supérieure de Techniques Avancées (ENSTA) sur le campus de l'Ecole Polytechnique à Palaiseau (91).



# ENSTA - PALAISEAU

Le projet porte essentiellement sur la construction d'une **Ecole** comportant des locaux d'activités diverses (administration, enseignement, recherche, restauration...), d'une **résidence universitaire de 430 logements** pour les étudiants, de deux logements de service, d'installations sportives intégrées à l'Ecole.



# Ensta

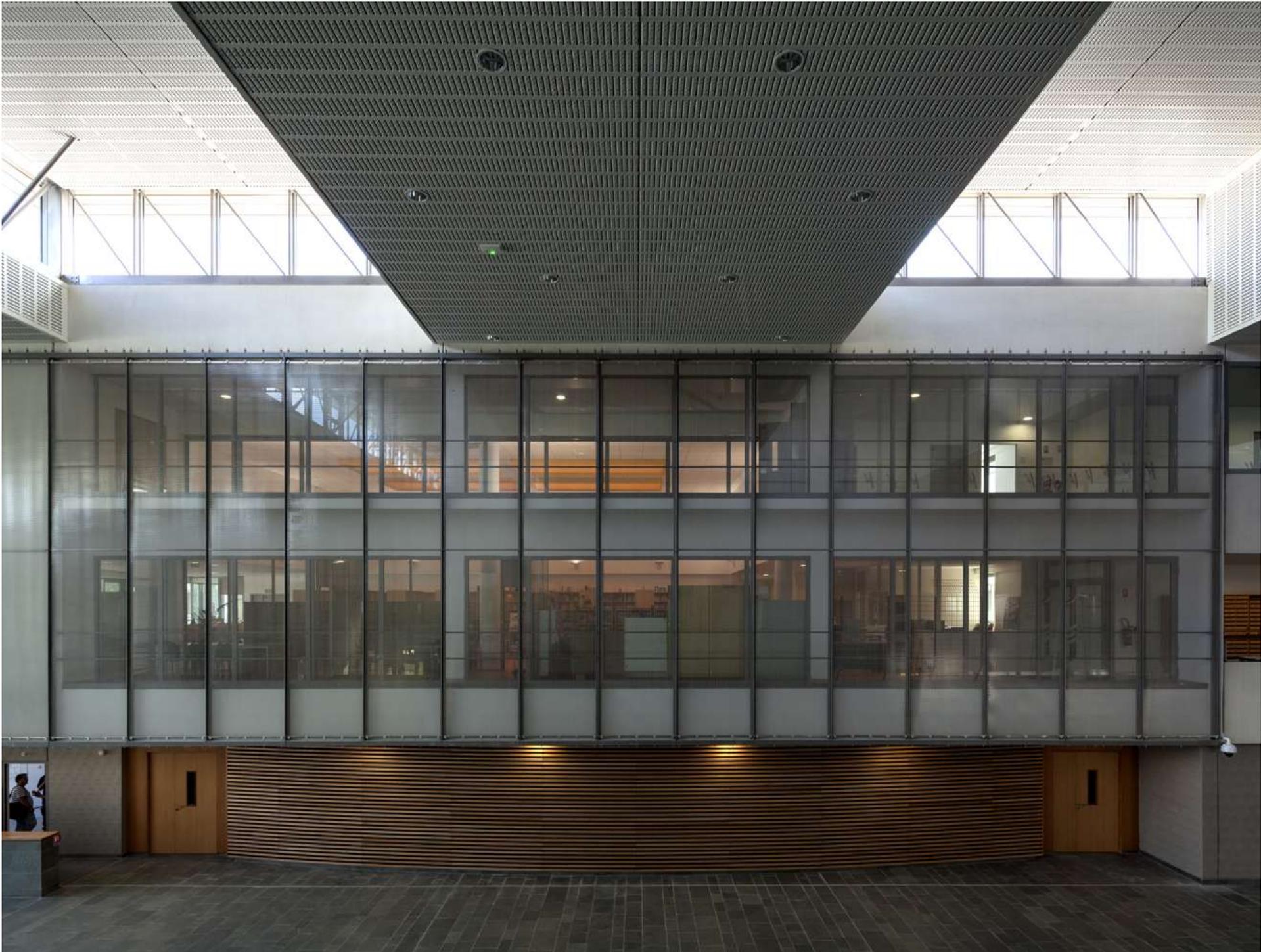
Etudes de façades















# *PPP Vélodrome* **Saint-Quentin-en-Yvelines**

- Client : Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Période de travaux : 2010-2012
- Conception, financement, réalisation, entretien-maintenance d'un stade Vélodrome sur la commune de Montigny-le-Bretonneux.



# Vélodrome Saint Quentin

Pole France Cyclisme sur piste





Siège de la Gendarmerie Nationale – 40 000 m2 – Jacques Ferrier



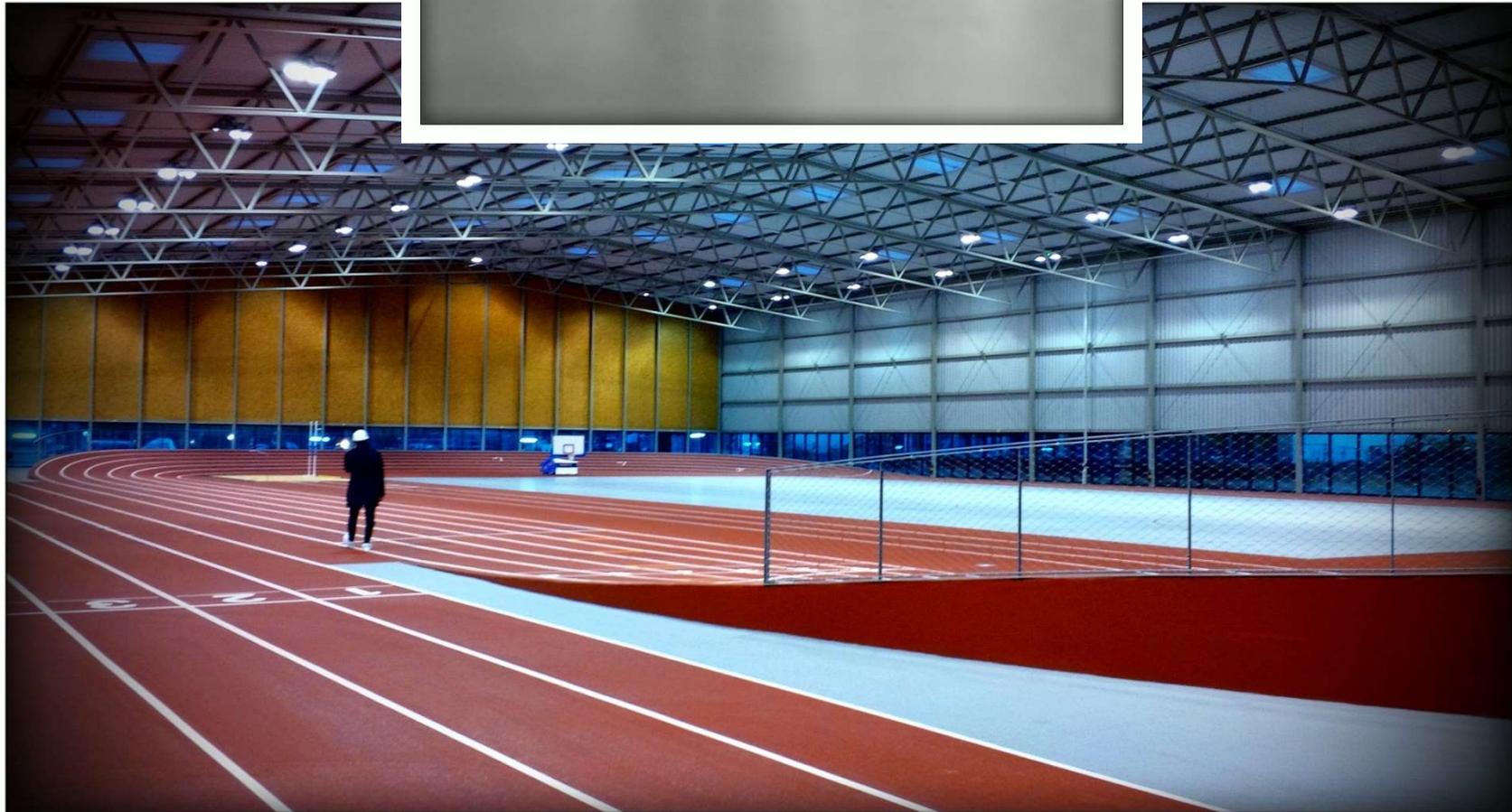
# TGI de Paris – OMA



# TGI de Paris – Christian de Porzamparc











Xavier  
DUPLANTIER



Xavier  
DUPLANTIER



Xavier  
DUPLANTIER

## Conclusion

- CP = outil de plus dans le dispositif général de la commande publique permettant la réalisation de grands ouvrages publics.
- Le vrai enjeu = définir les qualités objectives nécessaires à la réalisation de la mission du Maître d'Ouvrage qu'il soit public ou privé.
- Nouvelle compétence de la personne publique
- Maitrise d'ouvrage = Métier nouveau pour les opérateurs privés. Apprentissage des fondamentaux de la commande publique et dépassement de la logique de rentabilité
- Dispositif en construction

**MERCI**

Xavier  
DUPLANTIER

