PARIS-SACLAY

Conseil d'Administration
6 septembre 2017

Rapport de présentation

(CONFIDENTIEL)

01/09/2017

PARIS-SACLAY

Candidature à l'accueil du Village Global de l'Exposition Universelle 2025

1. Etat des lieux de la candidature
2. Principes généraux et délibération 1
3. Attendus opérationnels et financiers et délibération 2
4. Partenariats et délibération 3

PARIS-SACLAY

1. Etat des lieux

Rappel des étapes de la candidature de la France et du territoire

2012 - Création de l'association ExpoFrance

2014-2015 – Délibérations des collectivités locales relatives à leur candidature

2016 - *Novembre*. courrier du Président de la République pour proposer une candidature de la France

2016 - *Décembre*. Réunion de lancement candidature par ExpoFrance

2017 - *Mars*. Cahier des charges d'ExpoFrance

2017 - *Mai*. Remise de la candidature par le territoire

2017 - *Juillet*. Création d'un GIP pour la candidature de la France constitué de l'Etat (30%), d'ExpoFrance (40%), de la Région IdF (10%), de la MGP(10%) et de la Ville de Paris(10%)

2017 - *Juillet*. Choix du territoire Paris-Saclay par le GIP et demande de délibération de toutes les instances concernées

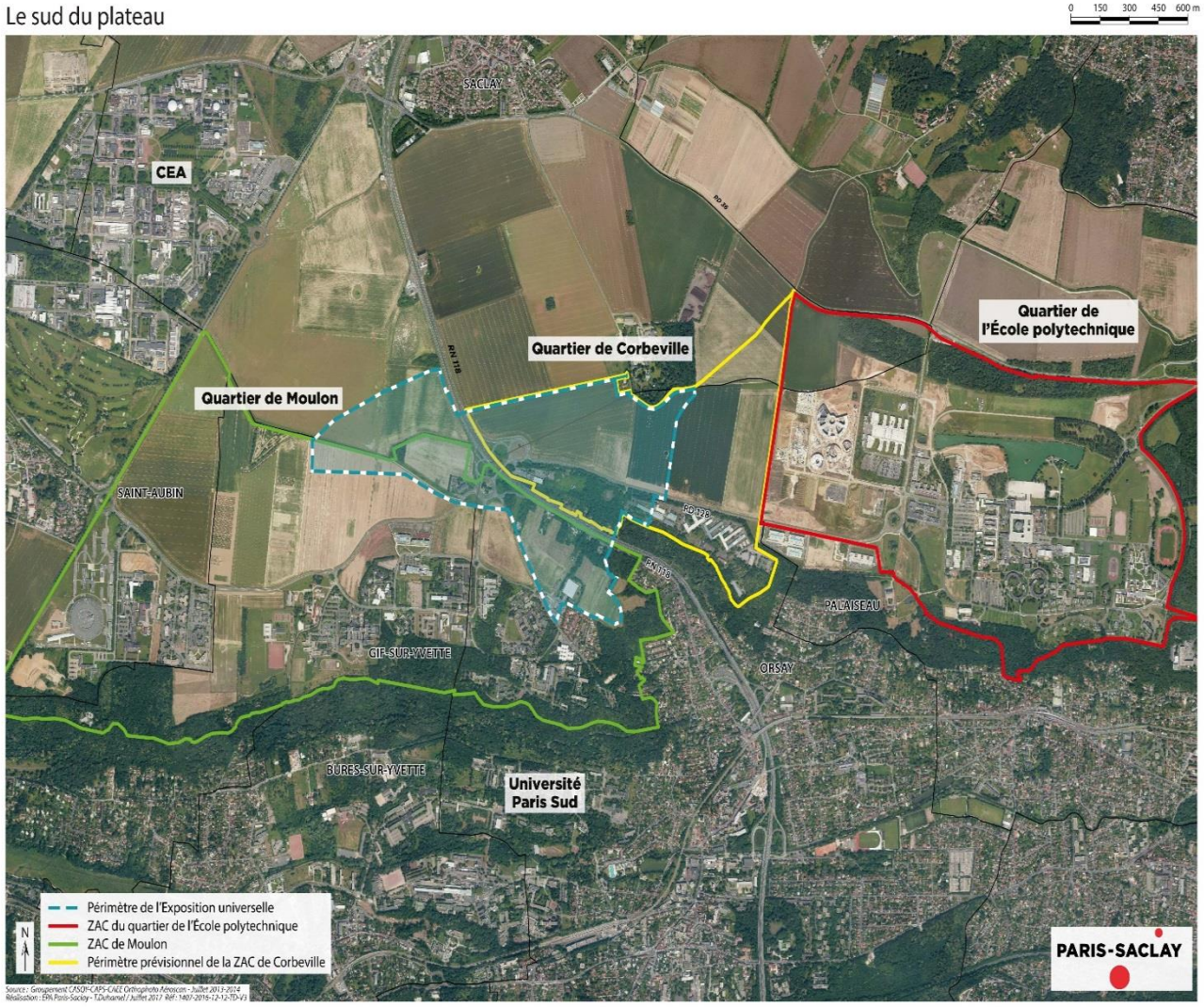
2017 - *Fin juillet.* Dossier de candidature à finaliser avec notamment les modifications demandées à ExpoFrance par rapport au dossier de candidature de Paris-Saclay

2017 - *Septembre*. Délibérations

2017 – *Fin septembre*. Dépôt par l'Etat du dossier de candidature au BIE

1. Etat des lieux

Périmètre d'implantation proposé pour le Village Global



4 points clés de la candidature du territoire :

- 110 hectares hors ZPNAF
- Un territoire dans le thème de la candidature « *la connaissance à partager, la planète à protéger* »
- L'Exposition viendra parachever le campus en préfigurant les trames viaires des quartiers.
- Les pays peuvent rester après l'Expo et participer au campus Paris-Saclay par l'implantation d'antennes universitaires, de recherche, de logements étudiants dans le cadre du campus universel.

1. Etat des lieux

Présentation du modèle économique proposé par ExpoFrance

Suite aux échanges avec le GIP et ExpoFrance, le montage du projet de l'Exposition s'articule autour de 4 ou 5 structures portant chacune leur propre équilibre financier :

- La société de l'Exposition Universelle : grand Paris Expo France 2025, en charge de l'organisation et de la gestion opérationnelle de la manifestation ;
- La « société du Globe » dédiée au portage des constructions pérennes après l'Exposition ;
- La ZAC qui accueille le projet d'aménagement à long terme ;
- La société qui porte la construction et la gestion des parkings dans la phase Exposition et au-delà (poursuite de l'exploitation ou démantèlement) ;
- Une structure immobilière portant les pavillons du campus universel dont les Etats ne seraient pas acquéreurs après l'exposition (qui pourrait fusionner avec la société du Globe).

1. Etat des lieux

Présentation du modèle économique proposé par ExpoFrance

Modèle économique des principales structures

La société de l'exposition Universelle : grand Paris Expo France 2025

- Finance les infrastructures et réseaux et au besoin démantèle à terme les constructions sans preneur ;
- Finance et porte la maîtrise d'ouvrage des pavillons et halles de l'Exposition ;
- Assure les fonctions de gestion générale, communication et animation de l'Exposition ;
- Cède à la ZAC les actifs infrastructures et réseaux pérennes et aux Etats ou structures de portage les bâtiments conservés.

La « société du Globe »

- Finance, construit et exploite le « globe » durant l'expo et au-delà (sur 50 ans) ;
- Finance, construit et exploite des bâtiments et pavillons durant l'Exposition et assure la reconversion des structures pérennes pour exploitation de long terme (sur 50 ans) aux fins de retour d'investissement à la société.

La ZAC et son projet d'aménagement à long terme

- Porte la mise à disposition foncière durant l'exposition jusqu'en 2026 modulo les frais financiers à la charge de la société de l'Exposition ;
- Conçoit à terme le projet urbain et porte les infrastructures et réseaux en propre ou par rachat auprès de la société Expo ;
- Réalise les équipements publics nécessaires ;
- Cède les droits à construire, soit en 2026, aux propriétaires des bâtiments pérennes et /ou aux structures de portage, soit au fur et à mesure des projets immobiliers à d'autres opérateurs.

1. Etat des lieux

Sur les infrastructures de transport

Des infrastructures de transports nécessaires :

- La ligne 18 de métro Grand Paris express réalisée par la SGP ;
- La réalisation d'une liaison par câble depuis le RER B sous la responsabilité du STIF ;
- Les liaisons en transports en communs réorganisées par les collectivités ;
- Des parkings de stationnement et des navettes pour l'exposition à concéder par les organisateurs et les collectivités locales.

Des infrastructures routières et ouvrages d'art nécessaires :

- La restructuration programmée de l'échangeur de Corbeville à rendre cohérente avec l'exposition et à accélérer ;
- La réalisation des passerelles de franchissement de la N118 indispensables à l'exposition.

PARIS-SACLAY

2. Principes généraux

Délibération 1

Délibération sur **les principes généraux** concernant l'implantation de l'Exposition universelle sur le campus urbain Paris-Saclay.

Le CA se félicite du choix du territoire de Paris-Saclay et porte avec dynamisme la candidature de la France en vue d'accueillir l'Exposition Universelle 2025 en demandant :

- La préservation stricte de la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF) et du corridor écologique ;
- Un projet d'Exposition Universelle s'adaptant au projet de territoire en cohérence avec la vision long terme de ville nature et de campus urbain ;
- L'adhésion formelle des instances de l'Exposition Universelle à l'ambition de développement durable du territoire du campus urbain visant un projet d'exposition exemplaire en termes de développement durable (énergies renouvelables, construction HQE, mobilité propre et innovante, éco évènement, …) ;
- La garantie de la destination des actifs de la « société du Globe » cohérente à long terme avec le projet de campus urbain, qui ait d'une part vocation à la diffusion du savoir scientifique en lien avec le formidable potentiel académique du territoire et qui permette d'autre part l'accueil de congrès et d'expositions de manière innovante en recourant aux meilleures possibilités offertes par le développement des nouvelles technologies. Les commerces et aménités constitueront en ce sens des éléments accessoires et non principaux de ces infrastructures .
- La validation par le Directeur Général de l'EPA Paris-Saclay du cahier des charges concernant le Globe ainsi que tout bâtiment et pavillon à vocation pérenne ;
- La conduite de la concertation locale autour de l'Exposition Universelle sous la responsabilité de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

PARIS-SACLAY

3. Attendus opérationnels et financiers

Trois prérequis :

- Clarifier les responsabilités et les relations de l'EPA Paris-Saclay avec les futures sociétés en charge de l'Exposition Universelle ;
- Rendre compte au CA, aux tutelles et à la Cour des comptes par une comptabilité analytique fiable et précise dans le cadre d'un reporting régulier ;
- Structurer une entité géographique porteuse de l'Exposition et d'une vision de continuité du territoire Est-Ouest à long terme par les franchissements de la N118.

Sur l'organisation spatiale et opérationnelle

- Doit être établie une ZAC, dite « Exposition universelle 2025 », recouvrant l'ensemble du périmètre du Village Global de l'Exposition ;
- En parallèle, devra être modifiée la ZAC de Moulon et devra être proposée une organisation de la partie Est de la ZAC de Corbeville en initiative depuis 2016 ;
- Les procédures afférentes à ces décisions ne seront engagées qu'après décision formelle du BIE en novembre 2018 ;
- Devra être finalisée une convention de partenariat accompagnant la candidature 2017-2018 avec l'actuel GIP et les porteurs du projet afin d'être présentée lors d'un prochain CA de l'EPA Paris-Saclay ;
- Devront être lancées immédiatement dans le cadre de cette même convention les études cofinancées suivantes : études urbaines d'implantation du Village global, étude de faisabilité technique des franchissements de la N118, suivi de planification générale, accompagnement juridique, AMO gestion de projet (…) ;
- Devront être recrutés 2 ETP afin de permettre le suivi du projet jusqu'à fin 2018.

3. Attendus opérationnels et financiers

Sur la responsabilité des ouvrages

- L'EPA Paris-Saclay assurera la maîtrise d'ouvrage de tous les travaux d'infrastructures et de réseaux provisoires ou pérennes dans une relation contractuelle avec la société de l'Exposition ;
- L'EPA Paris-Saclay élaborera, en lien étroit avec les collectivités locales, les cahiers des charges s'imposant au « Globe » et aux bâtiments à vocation pérenne.

Sur les principaux équilibres financiers

- En l'absence de bilan prévisionnel possible à ce stade, l'EPA Paris-Saclay veillera à proposer au CA en 2018 un bilan préservant au mieux l'équilibre du bilan à fin d'affaires de la ZAC « Exposition Universelle 2025 » ;
- Le foncier sera mis a disposition de la société de l'exposition jusqu'en 2026 en contrepartie d'une indemnité couvrant les frais financiers de portage ;
- Un montage spécifique de portage des 20ha maximum dédié à la concession de 50 ans demandé pour la société du globe, sera à établir avec les organisateurs et les collectivités locales afin que la ZAC perçoive les charges foncières correspondantes durant sa propre durée prévisionnelle qui n'excédera pas 20 ans ;
- Les bâtiments ou pavillons pérennes s'acquitteront de leurs charges foncières auprès de l'EPA Paris-Saclay en 2026, sur la base des montants de charges foncières retenus ;
- Les collectivités porteuses du projet de l'exposition universelle garantiront le déficit de la ZAC quel que soit la clef de financement.

4. Complément d'analyse

TEST 1 - ZAC Exposition Universelle 2025 SANS Expo

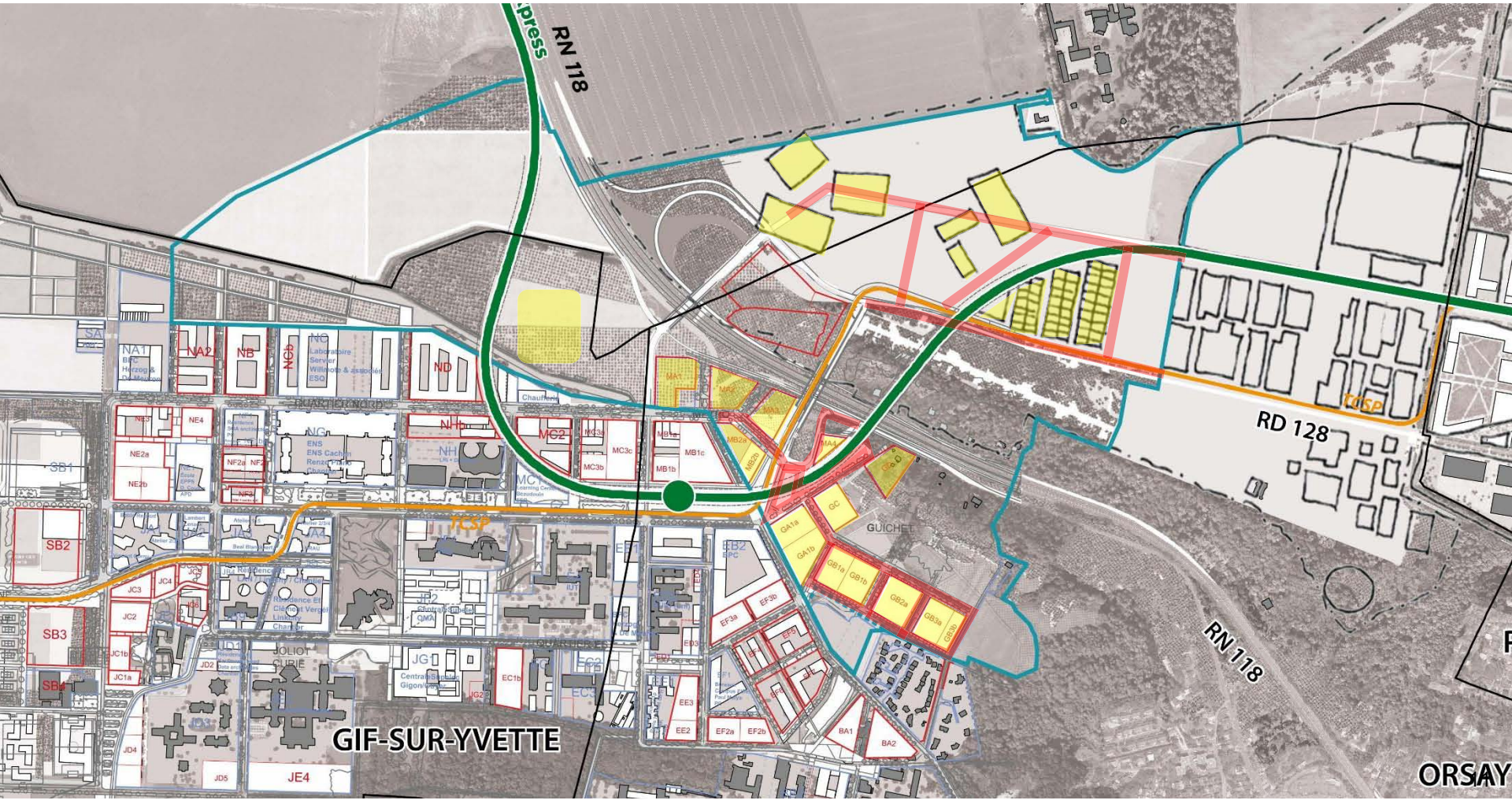
Côté Corbeville – 113 000 m²

Côté Moulon – 204 000 m²

> 317 000 m²

Constructibilité

Aménagements



4. Complément d'analyse

TEST 2 - ZAC Exposition Universelle 2025 AVEC Expo

Côté Corbeville – 93 000 m²

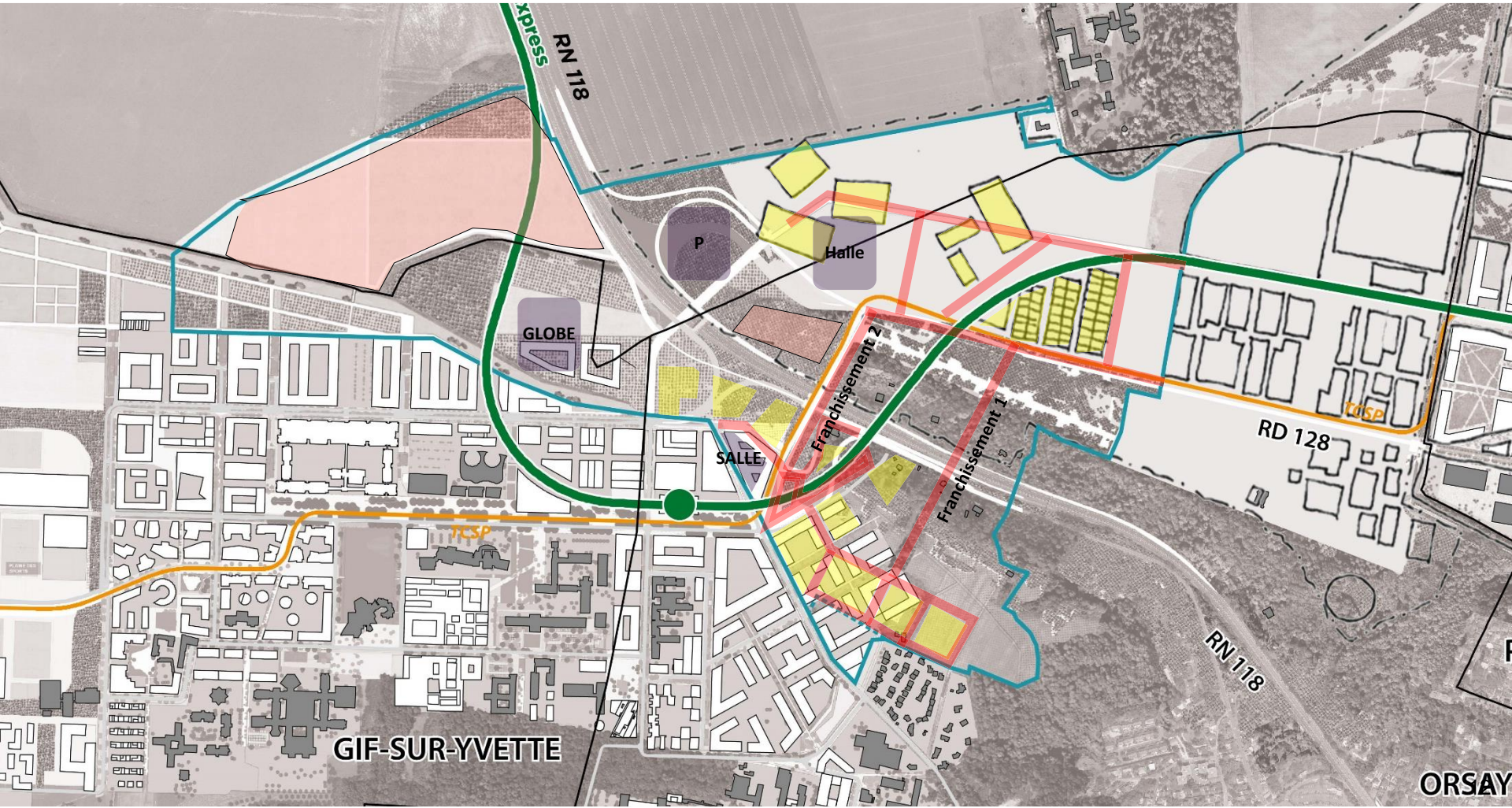
Côté Moulon – 181 000 m²

> 274 000 m²

Foncier à maîtriser

Constructibilité

Aménagements



3. Attendus opérationnels compléments d'analyse

Conséquences de l'accueil de l'Exposition Universelle :

- Sur le bilan d'aménagement d'une ZAC de l'exposition Universelle 2025 :
  - Baisse des **constructibilités** liée à la perte de densité et à l'implantation de grands équipements
  - Achat supplémentaire de **foncier**
  - Hausse des coûts d'aménagement liés aux **infrastructures de franchissement**

- Sur la ZAC de Corbeville :
  - Perturbation du planning de la procédure de ZAC (concertation, étude d'impact, création de ZAC, évolution du PLU…) permettant d'accueillir :
    - ✓ le complexe sportif Campus (en lien avec Agro et l'IMT) - dépôt de PC souhaité fin 2018 pour une livraison 2021
    - ✓ l'hôpital – dépôt de PC souhaité début 2019 pour une livraison fin 2023. L'arrivée de l'hôpital est associée à une crèche et à des logements familiaux.

PARIS-SACLAY

3. Attendus opérationnels et financiers

Délibération 2

Délibérations sur les **actes nécessaires** à la candidature à l'Exposition Universelle 2025.

En vue d'accompagner la dynamique induite par le projet d'Exposition Universelle 2025 sur le territoire de Paris-Saclay, le Conseil d'administration :

1. Demande de préparer la décision d'initiative de la ZAC de l'exposition universelle 2025 dans la perspective d'un prochain Conseil d'Administration ;
2. Demande de préparer la décision modificative de création de la ZAC de Moulon ;
3. Demande au DG de l'EPA Paris-Saclay de préparer et signer avec le GIP une convention d'accompagnement de la candidature 2017-2018 visant à définir les relations entre le GIP et le territoire ainsi que les conditions d'une participation aux frais d'études et de fonctionnement de l'EPA Paris-Saclay ;
4. Autorise la création de deux emplois équivalent temps plein travaillé (ETPT) dès l'exercice 2018 en vue d'engager dans les meilleurs délais le travail préparatoire du projet visant à la sélection de la France en novembre 2018 (étude urbaine, faisabilité technique des franchissements, plannings, juridique,…) ;
5. Rappelle que la réalisation de toute infrastructure et réseau dans la ZAC de l'Exposition Universelle 2025 relève de la responsabilité de l'EPA Paris-Saclay quel que soit la clef de financement ;
6. Demande que l'éventuel déficit de la ZAC de l'Exposition Universelle 2025 soit garanti par les collectivités territoriales porteuses du projet à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation.

4. Partenariats

Attendus partenariaux avec le GIP, ses membres et les collectivités

Sur la vision long terme et le plan urbain pérenne

- L'EPA Paris-Saclay, définit en lien avec les collectivités locales, la vision long terme du territoire de l'Exposition Universelle 2025 en cohérence avec les développements du Campus Urbain dans le but que l'Exposition vienne préfigurer le campus urbain ;
- L'EPA Paris-Saclay est associé à toutes les instances de décision et de travail du GIP ;
- L'EPA Paris-Saclay arrête après concertation du GIP et de ses membres, le cahier des charges programmatique, architectural, technique et paysager du « Globe » ;
- L'EPA Paris-Saclay arrête également après concertation le cahier des charges de tout bâtiment ayant vocation à devenir pérenne.

Sur les responsabilités en matière de travaux

- L'EPA Paris-Saclay assurera la maîtrise d'ouvrage de tous les travaux d'infrastructures et de réseaux provisoires ou pérennes dans une relation contractuelle avec la société de l'Exposition ;
- L'EPA Paris-Saclay se proposera pour toutes missions de construction des bâtiments principaux en maîtrise d'ouvrage déléguée ou conduite d'opération pour la société de l'exposition et celle du Globe ;
- L'EPA Paris-Saclay élaborera, en lien étroit avec les collectivités locales, les cahiers des charges s'imposant au « Globe » et aux bâtiments à vocation pérenne.

4. Partenariats

Attendus partenariaux avec le GIP, ses membres et les collectivités

Sur le financement des actions portées par l'EPA Paris-Saclay

- L'EPA Paris-Saclay effectuera pour le compte de la candidature les missions fixées, et facturera au GIP et à ses membres les frais engendrés par cette préparation. En cas d'attribution de l'Exposition en 2018, les frais ultérieurs seront comptabilisés dans le bilan de ZAC ;

- L'EPA Paris-Saclay mettra à disposition de la société de l'exposition les terrains de la ZAC Exposition universelle 2025 ; en contrepartie une indemnité correspondant au frais financiers du portage lui sera versée ;

- L'EPA Paris-Saclay réalisera la cession des charges foncières aux structures porteuses des bâtiments et pavillons encore présents au 31 décembre 2026 ;

- L'EPA Paris-Saclay définira les modalités financières, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales se rapportant aux actifs de la « société du globe » ayant vocation à rester sur le site après l'exposition universelle 2025 sur 20 ha maximum pour une durée de 50 ans.

4. Partenariats

Délibération 3

Délibérations sur les **partenariats nécessaires** à la mise en œuvre de l'Exposition Universelle 2025.

Le Conseil d'administration demande la préparation avec le GIP ou/et les organisations en charge de l'Exposition Universelle d'une convention de partenariat opérationnel 2018-2026 précisant notamment les conditions suivantes de mise en œuvre :

1. La mise à disposition des assiettes foncières au profit de la Société de l'Exposition Universelle jusqu'en 2026 moyennant indemnisation des frais financiers de portage ;
2. La cession à titre onéreux après cette manifestation des charges foncières affectées à tout bâtiment pérenne de l'Exposition au-delà de 2026 ;
3. La contractualisation des modalités financières, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales se rapportant aux actifs de la « société du Globe » ayant vocation à rester sur le site après l'Exposition Universelle 2025 sur 20 hectares maximum pour une durée de 50 ans ;
4. Cette ou ces convention(s) devra(ont) être conforme(s) :

- ✓ - aux principes généraux à respecter édictés dans la délibération 2017-55 ci-avant ;
- ✓ - aux exigences opérationnelles et financières édictées dans la délibération 2017-56 ci-avant .