

PROTOCOLE PARTENARIAL D'OBJECTIFS ET DE GOUVERNANCE
POUR LA PROGRAMMATION-VALORISATION DE LA CITE DE L'AIR ET
SA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

**ENTRE L'ÉTAT, dont la DGAC, occupant du site, Immobilière 3F, la ville
d'ATHIS-MONS ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY
SEINE BIEVRE**

Le présent protocole de partenariat (ci-après le « **Protocole** ») est signé entre :

ENTRE

L'ETAT, représenté par Préfète de l'Essonne, dont les bureaux sont au centre administratif départemental sis à Evry-Courcouronnes, bd de France, Georges Pompidou accompagné par son service occupant, la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), dont les bureaux sont situés 50, rue Henry Farman, 75 015 Paris

Ci-après dénommée « **l'Etat** »,

Et

IMMOBILIERE 3F, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 617 214 544,00 €, dont le siège social est sis 159, rue Nationale, 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 552 141 533, représentée par Madame Valérie FOURNIER, Directrice Générale. Ci-après dénommée « **I3F** »,

Et

LA VILLE D'ATHIS-MONS, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Jacques GROUSSEAU, dûment habilité à signer le présent protocole par la délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2025.

Ci-après dénommée « **la Ville** »,

Et

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, dûment habilité à signer le présent protocole par la délibération du Conseil Territorial en date du 24 juin 2025.

Ci-après dénommé « **l'EPT** »

Ensemble dénommés les « **Parties** »

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1-Contexte de l'opération	4
2- Enjeux du projet pour les différents partenaires	4
3- Partenaires intervenant	6
ARTICLE 1 : OBJET ET PORTÉE DU PROTOCOLE	7
ARTICLE 2 : OBJECTIFS COMMUNS DES PARTIES.....	7
ARTICLE 3 : PERIMETRE, PROGRAMME ET CALENDRIER PREVISIONNELS	8
Article 3.1. Périmètre d'étude et de réflexion.....	8
Article 3.2. Propriétés foncières.....	8
Article 3.3. Programme prévisionnel du projet	9
Article 3.4. Calendriers prévisionnels de la phase pré-opérationnelle de l'opération d'aménagement .	10
ARTICLE 4 : ETUDES A CONDUIRE ET CALENDRIERS.....	10
ARTICLE 5 : CONDITIONS D'EQUILIBRE FINANCIER DE L'OPERATION.....	11
ARTICLE 6 : ROLE DES PARTIES SIGNATAIRES	12
ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DES PARTIES SUR L'OPERATION	12
Engagements communs des parties.....	12
ARTICLE 8 : GOUVERNANCE DU PROJET.....	12
ARTICLE 9 : MISE A JOUR DU PRESENT PROTOCOLE	13
ARTICLE 10 : DATE D'EFFET, DUREE DU PROTOCOLE ET EXECUTION DU CONTRAT-RESOLUTION	13
Article 10.1. Entrée en vigueur du protocole	13
Article 10.2. Durée du protocole.....	13
ARTICLE 11 : ÉLECTION DE DOMICILE	13

PREAMBULE

1- Contexte de l'opération

Construite dans l'immédiat après-guerre pour loger les salariés de l'aéroport, la Cité de l'Air est une vaste zone pavillonnaire de 33 ha conçue sur le modèle des cités-jardins anglosaxonnes et située au Nord de la commune d'Athis-Mons et au Sud de l'aéroport d'Orly. Son urbanisme singulier, sa faible densité ainsi que la végétalisation très généreuse de ses espaces libres privés et publics lui confèrent un caractère très particulier au sein du territoire communal ainsi qu'une grande qualité d'ambiance et de cadre de vie. Néanmoins, elle souffre de dysfonctionnements conséquents liés à l'obsolescence du bâti et des voiries publiques (revêtement et réseaux).

Sa requalification est ainsi envisagée depuis une dizaine d'années. Plusieurs études et projets urbains ont été imaginés et notamment celui d'une ZAC de 1400 logements, créée en 2017 (toujours active administrativement).

La mandature élue en 2020 a souhaité reconsidérer ce projet par une approche plus sensible et soucieuse de préserver les qualités intrinsèques du site et sa morphologie actuelle.

Une nouvelle étude a ainsi été confiée par l'EPT et la Ville en 2021 à un groupement porté par l'agence d'architecture et d'urbanisme ANMA. Immobilière 3F et l'Etat (DGAC) y furent associés.

Cette étude urbaine avait pour objectif d'aboutir à la définition d'un projet urbain partagé par les collectivités et les partenaires du projets et propriétaires du site : l'Etat et Immobilière 3F. Elle a permis d'esquisser plusieurs scénarios d'aménagement dont un scénario préférentiel, nommé « Maisons dans la Forêt » qui proposait de développer environ 440 logements tout en maintenant la trame générale actuelle du site (trame viaire, parcellaire, végétation). Toutefois, ce scénario ne permettait pas de trouver un équilibre économique d'ensemble et n'incluait pas de réflexion sur le devenir des secteurs Caserne et Gourmelin (alors considérés comme des réserves foncières).

A l'issue de ce travail d'esquisse, les partenaires, dont l'Etat et la DGAC, qui ont étudié la valorisation de leurs actifs dans leur ensemble, ont par ailleurs fait part d'une réorientation de leurs attentes et ambitions sur le site, développées ci-après.

2- Enjeux du projet pour les différents partenaires

L'ensemble des Parties s'accordent à garantir la vision et la cohérence d'ensemble du projet urbain de requalification de la Cité de l'Air.

- **Pour la Ville d'Athis-Mons et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre**

Les collectivités souhaitent que le caractère de cité-jardin de la Cité de l'Air soit conservé avec 600 logements environ sur l'ensemble des fonciers (Cité de l'Air, Caserne, Gourmelin). Les collectivités aspirent par ailleurs à ce que la vision et la cohérence d'ensemble qu'elles portent sur ce site puissent perdurer au travers d'un projet exemplaire sur le plan environnemental qui permette la requalification du site et en particulier des espaces publics (voiries, réseaux et espaces verts).

Elles s'appuient à ce titre sur la mission d'étude urbaine confiée au groupement mené par l'agence ANMA, architectes-urbanistes, et à leur assistant à maîtrise d'ouvrage, Sadev 94, qui apporte son expertise sur les différentes réflexions et études menées par les prestataires et les partenaires dans le cadre d'un rôle d'ensembliser auprès des différentes parties prenantes du projet. Sadev 94 a pour mission d'analyser les ambitions, attentes, contraintes et hypothèses opérationnelles et financières de chaque partie pour

ensuite travailler à l'élaboration d'un consensus programmatique en collaboration avec l'agence ANMA qui proposera l'évolution du plan urbain. Sur la base de ce consensus seront proposés les montages opérationnel et financiers adéquats.

- **Pour l'Etat**

L'Etat est propriétaire de 96 logements dont la plupart est occupée par les personnels de la gendarmerie du transport aérien (GTA) logés par nécessité absolue de service. Ces pavillons sont dans un état globalement satisfaisant mais présentent une performance énergétique médiocre.

L'Etat constate que le contexte social de ces logements s'est dégradé ces deux dernières années du fait notamment de la hausse du coût de l'énergie ayant entraîné des factures importantes pour les occupants de la Cité de l'Air. Si des travaux d'amélioration énergétique sont entrepris, le projet de relogement des gendarmes dans un ensemble résidentiel neuf porté par la DGAC et la GTA est désormais un enjeu prioritaire pour l'Etat.

Cet enjeu s'accompagne par ailleurs de la valorisation de son patrimoine foncier existant : cession des parcelles libres d'occupants et/ou de constructions de la Cité pavillonnaire (il est à noter que l'Etat prévoit de conserver le secteur Burello et quelques pavillons) et valorisation de la parcelle Gourmelin (réalisation d'un programme mixte comprenant environ 290 logements et éventuellement des commerces, activités économiques et équipements) via une méthodologie de cession concertée avec les collectivités.

- **Pour Immobilière 3F**

Immobilière 3F est propriétaire de 15 270 logements et commerces sur le territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, dont 1 894 logements et commerces à Athis-Mons. Le patrimoine d'Immobilière 3F à la Cité de l'Air a été acquis en 2012 et 2013 auprès d'Air France et d'Aéroport de Paris. Il correspond à 144 parcelles dont 135 comportant un logement, maisons individuelles, jumelées ou en bandes, et neuf terrains nus par suite de démolitions.

Ces maisons ont été bâties entre 1947 et 1955 avec des matériaux économiques, dans une optique de logement provisoire. Elles ont été entretenues mais n'ont bénéficié d'aucune rénovation d'ampleur, dans l'attente depuis les années 2000 d'une opération d'aménagement d'ensemble ; elles sont aujourd'hui dans un état très hétérogène. Par ailleurs les configurations des logements correspondent aux usages de l'époque et ne sont généralement plus adaptées aux attentes des ménages : pièces exiguës, accès commandés, salles de bains et WC insuffisants, entrées par les cuisines, absence d'accès PMR.

Compte tenu de ces éléments, Immobilière 3F inscrit son patrimoine dans la dynamique de requalification urbaine souhaitée par l'ensemble des partenaires, en prévoyant la rénovation des maisons lorsque cela est possible, et leur remplacement par des maisons neuves lorsque cela est nécessaire, dans le respect de l'identité du site. Immobilière 3F attache une grande importance à la pérennité du bâti et n'envisage la conservation et la rénovation des maisons que lorsqu'une pérennité de long terme est techniquement certaine.

Par ailleurs, Immobilière 3F envisage la cession de ce patrimoine immobilier via une méthodologie de cession concertée avec les collectivités et l'Etat et ce, tout en respectant les objectifs de renforcement du lien habitat-emploi : proposer du logement adapté aux salariés du territoire, assurer les meilleures conditions d'habitation et de parcours résidentiel aux habitants actuels et futurs de la Cité de l'Air, préserver ses capacités financières d'intervention en cohérence avec l'ensemble des objectifs et enjeux précédemment décrits.

3- Partenaires intervenant

Le protocole associe les partenaires suivants :

- les services de l'État, représenté par la sous-préfecture de Palaiseau à savoir :
 - o La MRPIE : Asset Manager de l'Etat
 - o La DDFIP de l'Essonne : en charge de l'évaluation, des acquisitions et des cessions
 - o La DGAC : occupant de la Cité de l'Air et de la future caserne, MOA de la future caserne, en charge du relogement des gendarmes
 - o LA DDT : accompagner la bonne mise en compatibilité du PLUi et conseiller sur la qualité du projet d'aménagement ; instructeur des permis de construire de compétence État
- Immobilière 3F
- les collectivités territoriales : la ville d'Athis-Mons et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : OBJET ET PORTÉE DU PROTOCOLE

Le présent protocole vise à définir les modalités d'association entre l'État, la ville d'Athis-Mons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Immobilière 3F dans le cadre des réflexions menées pour définir la programmation-conception de l'opération d'aménagement du site de la Cité de l'Air et les modalités de sa mise en œuvre au sein d'un consensus partenarial.

Ce protocole précise notamment :

- o les objectifs communs pour la définition d'un projet d'aménagement du site,
- o la coopération des parties signataires, notamment au regard de la conduite des études pré-opérationnelles réalisées et à réaliser et des procédures réglementaires à mener ;
- o le cadre de coopération, ;

ARTICLE 2 : OBJECTIFS COMMUNS DES PARTIES

A travers ce protocole, l'ambition de l'État, de la ville d'Athis-Mons, de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et d'Immobilière 3F est le passage en phase opérationnelle du projet « Cité de l'Air ». A cette fin, les partenaires s'accordent à :

- poursuivre et approfondir les études sur le patrimoine bâti existant de la Cité de l'Air,
- approfondir et valider la programmation urbaine,
- partager les objectifs de développement durable et de construire une stratégie environnementale,
- définir le programme des équipements publics et en établir le chiffrage,
- définir le ou les mode(s) opératoires permettant la mise en œuvre du projet : montage(s) opérationnel(s) et financier(s),
- définir les modalités de financement des équipements publics nécessaires au programme, notamment les équipements publics d'infrastructure,
- préciser les modalités de cessions des patrimoines État et Immobilière 3F et l'ingénierie foncière à mettre en place,

- identifier les impacts réglementaires, notamment les modifications des documents d'urbanisme nécessaires et l'évolution ou le remplacement des procédures d'aménagement existantes.

Cela dans l'objectif de développer un projet qui permette :

- la requalification globale de la Cité de l'Air tout en conservant ses qualités urbaines, architecturales et paysagères,
- la construction, au titre de la caserne, d'environ 90 logements,
- la cession des pavillons appartenant aux propriétaires État et Immobilière 3F,

La valorisation des actifs libres de l'Etat (Gourmelin notamment),

- la régularisation des modalités de gestion des réseaux par l'EPT, présents sous les bandes herbeuses bordant les pavillons, ainsi que sous certaines parcelles pavillonnaires,
- la remise à niveau des équipements de voirie et des réseaux en cœur de Cité (dont le débranchement du réseau ADP) et la création d'équipement dans le cadre des nouveaux développements immobiliers sur les secteurs Caserne et Gourmelin et un partage du financement des coûts correspondants en fonction des besoins en équipement public générés par le programme développé par chacune des parties,
- de porter l'ambition environnementale des parties signataires dans le respect des normes nationales pour les programmes bâtis et le projet urbain.

Il est précisé que ce présent protocole pourra faire l'objet d'un ou plusieurs avenants au fur et à mesure de la définition de la programmation et des accords établis (article 9).

ARTICLE 3 : PERIMETRE, PROGRAMME ET CALENDRIER PREVISIONNELS

Article 3.1. Périmètre d'étude et de réflexion

La Cité de l'Air représente environ 32 ha.

Le périmètre de projet comprend :

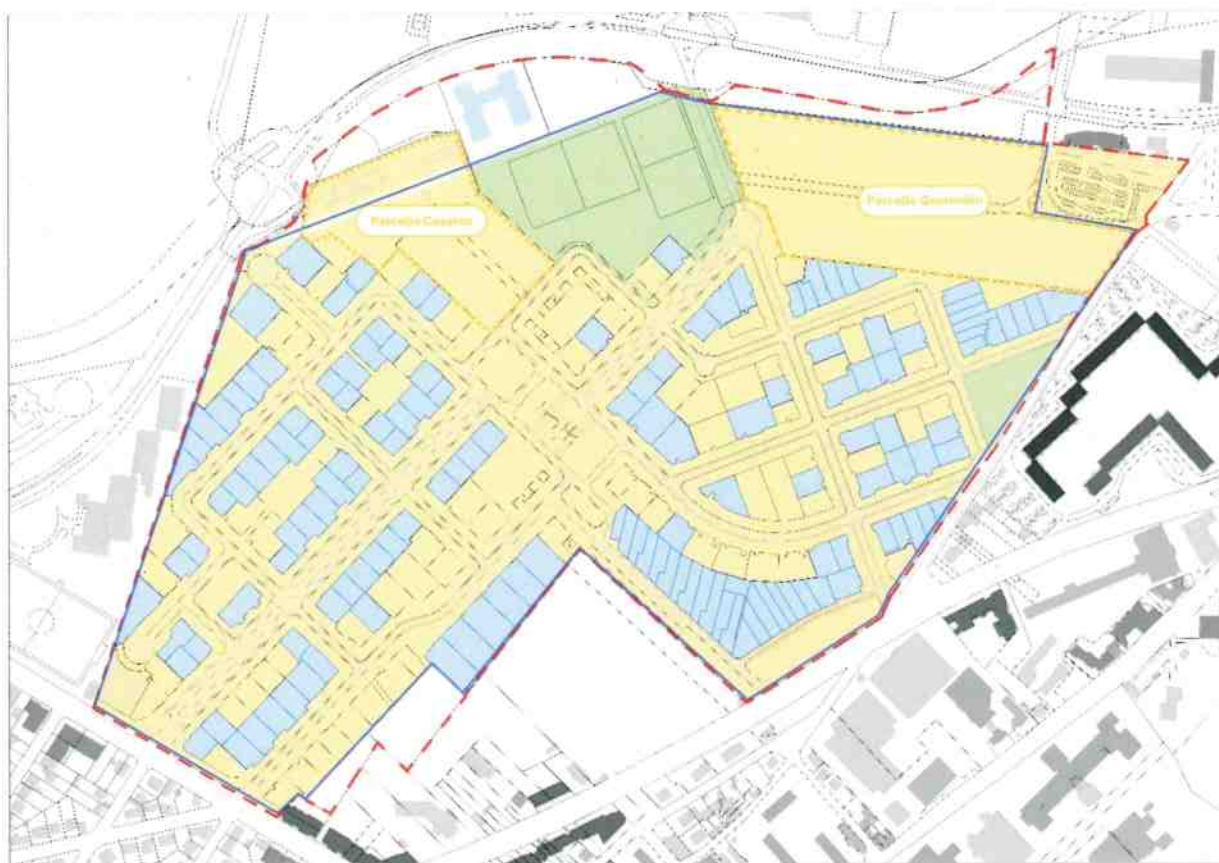
- Le cœur central de la Cité de l'air dans laquelle le caractère pavillonnaire de la Cité doit être conservé,
- Au Nord, le secteur dit Gourmelin jusqu'à la RD 118A, dans laquelle un nouveau programme immobilier mixte incluant des logements collectifs et un volet activités est projeté dans le cadre de la valorisation des actifs de l'État. Ce secteur permet notamment de créer un lien entre le tissu constitué, le cœur de la Cité de l'Air, les sites de la DGAC et les quartiers d'activité de la plateforme d'Orly, aujourd'hui isolés les uns des autres,
- Le secteur situé au Nord-Ouest de la Cité de l'Air, réservée à la construction de la nouvelle caserne dédiée à accueillir les gendarmes du transport aérien,
- Les voiries incluses dans le périmètre de la Cité.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en cours, ces différents périmètres devront être précisés et validés par l'ensemble des parties.



Article 3.2. Propriétés foncières

- ADP est propriétaire d'un stade et de ses abords,
- la **commune d'Athis-Mons** détient la voirie jusqu'aux bandes herbeuses devant les pavillons,
- l'**Etat- DGAC**, détient 96 logements (74 maisons individuelles, 10 logements individuels mitoyens et 12 logements collectifs (immeuble collectif Burello), la caserne, les bandes herbeuses situées au droit des voiries publiques, ainsi que des emprises libres (notamment les secteurs Gourmelin et caserne), ce qui représente 100 parcelles bâties et 42 parcelles non bâties pour une surface d'environ 17 ha,
- la société **Immobilière 3F** détient 144 parcelles représentant environ 25% de la superficie de la Cité de l'Air, et correspondant à 64 maisons en bandes, 32 maisons jumelées deux par deux, 39 maisons individuelles et 9 terrains nus (suite à des démolitions). Sur les 135 logements, 75 sont occupés par des locataires d'Immobilière 3F.
- l'**EPT Grand-Orly Seine Bièvre** est compétent pour la gestion de la voirie et des réseaux d'assainissement.



Légende :

- Périmètre de réflexion
- Périmètre opérationnel
- Propriété d'Aéroport de Paris
- Propriété de la commune d'Athis-Mons
- Propriété de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC)
- Gestion du Groupe I3F
- Parcelles Caserne et Gourmelin

Article 3.3. Programme prévisionnel du projet

Le programme prévisionnel de la Cité de l'air est le suivant :

- une jauge maximale globale de 600 logements sur l'ensemble du périmètre de projet de la Cité de l'Air (logements conservés et logements neufs) en conservant le caractère pavillonnaire en Cœur de cité (rénovation dès que possible des pavillons existants). Des immeubles collectifs pourront être implantés sur les secteurs Gourmelin et Caserne,
- réfection des réseaux et voiries existantes en cœur de Cité,
- création des réseaux et voiries sur les nouveaux secteurs de développement (Gourmelin et Caserne).

Le programme envisagé pour les gendarmes de l'air est le suivant :

- la construction par le biais d'une maîtrise d'ouvrage (MOA) DGAC d'une caserne de 90 logements sur la parcelle dite caserne, propriété en grande majorité de l'État et qui pourra le cas échéant nécessiter l'acquisition de tenements adjacents appartenant à Immobilière 3F (deux terrains nus et une à deux parcelles pavillonnaires).
- la conservation de l'immeuble collectif de 12 logements, dit Burello,

- la conservation d'une dizaine de pavillons (zone à proximité du collectif Burello) à identifier précisément,
- le reste des propriétés de l'État sera valorisé par le biais d'une cession, pour un programme collectif incluant environ 290 logements dans le cas de la parcelle Gourmelin, et à des acquéreurs pour les pavillons.

S'agissant des cessions, une charte entre les propriétaires actuels (Immobilière3F et État) et la ville d'Athis-Mons est envisagée afin de détailler les conditions et le calendrier de mise en vente des pavillons ainsi que les éléments de cadrage urbain et programmatique, dans le respect, pour ce qui concerne l'État, du CG3P, et pour Immobilière 3F du Code de la Construction et de l'Habitation et de la Charte de l'Accession 3F. D'ores et déjà, l'État et Immobilière3F indiquent vouloir effectuer une commercialisation concertée de leurs patrimoines.

A ce stade Immobilière 3F indique que certains des pavillons actuels seront rénovés avant d'être cédés, les autres seront démolis afin de laisser place à des maisons neuves destinées à l'accession à la propriété.

ARTICLE 4 : ETUDES A CONDUIRE ET CALENDRIERS

Les Parties d'accordent à diligenter les études sous leur maîtrise d'ouvrage et à en faire la restitution au fur et à mesure de leur avancement en COTECH puis en COPIL à l'ensemble des partenaires.

Un cofinancement des études réalisées dans le cadre du projet global de la part des partenaires associés pourra être mis en place.

En accord avec la Ville, l'EPT s'engage à la réalisation des missions suivantes et à en faire une restitution auprès des différentes Parties :

Réalisation des études réseaux et voirie (ITV) au cours du 1^{er} semestre 2025.

En raison d'une nécessaire mise à jour des plans de réseaux du quartier et de l'état très dégradé des ouvrages d'accès rendant impossible la réalisation d'inspections télévisées (ITV), suite à un repérage effectué par les services de l'EPT, il s'avère nécessaire d'engager :

- une mission d'études techniques et de travaux de réfection afin d'apporter à l'ensemble des partenaires une connaissance précise de l'état des réseaux d'assainissement du quartier et de permettre la réalisation des ITV ;
- la réalisation d'ITV des canalisations dont les conclusions permettront d'alimenter l'étude ensemble détaillée ci-après.

Réalisation d'une étude ensemble comportant les volets suivants :

- analyse des enjeux, contraintes, attentes, études, montages opérationnels, bilans financiers et marges de manœuvre de chaque partie doit permettre d'envisager un projet urbain adossé à un montage opérationnel, juridique et financier d'ensemble qui recevra l'adhésion de chaque partie, incluant d'éventuelles participations publiques concourant à l'équilibre financier,
- élaboration de scénarios urbains qui matérialisent la programmation définie avec les partenaires (morphologies, densité, trame d'espaces publics)
- élaboration des bilans prévisionnels des scénarios (chiffage des espaces publics et des réseaux). Il conviendra d'intégrer les secteurs Caserne et Gourmelin au plan d'ensemble.
- formalisation du montage global juridique, financier et opérationnel du projet.

Pour ce faire, l'EPT s'adjoindra les compétences de la SADEV 94 et de l'agence ANMA qui travailleront en itération dans le calendrier suivant :

- Scenarios urbains et chiffrage des espaces publics : un mois à l'issue de la réception des ITV
- Montage opérationnel et financier : trois mois à l'issue de la réception des ITV

L'étude ensemble devra être achevée avant fin 2025, hors délais de validation par les différentes Parties.

Réalisation d'une analyse juridique des modalités de gestion et interventions sur ces réseaux situés sous les bandes herbeuses bordant les pavillons

Dans une perspective de cession des dites bandes herbeuses par l'Etat et du maintien de réseaux à cet emplacement, l'EPT confiera à un prestataire extérieur la réalisation d'une analyse juridique des modalités de gestion et interventions sur ces réseaux d'ici la fin du 1^{er} semestre 2025 (instauration de servitudes, déplacement...).

Le cas échéant, la valorisation des bandes herbeuses fera l'objet d'études techniques visant à la réimplantation des réseaux sous la chaussée publique ou bien à l'instauration de servitudes (y compris réalisation des diagnostics amiante, etc). Ces études seront confiées à un prestataire extérieur par l'EPT.

- Pour Immobilière 3F

Étude-diagnostic par l'Etat de son patrimoine

- Diagnostics techniques (état général, modes constructifs, performances énergétiques) puis analyse de la pérennité des maisons

Calendrier : fait

Proposition de montage opérationnel concernant les parcelles d'Immobilière 3F

- Faisabilité de la construction de maisons neuves sur les terrains nus et les terrains dont les maisons auraient vocation à être démolies à l'issue du diagnostic
- Méthodologie de cession du patrimoine

Calendrier : avril / mai 2025

- Pour l'Etat

Études sur la réalisation du projet Caserne (MOA DGAC)

- La notification du marché d'AMO de la caserne est prévue en mai 2025 (programmation, études de sol, préparation du marché global sectoriel ; notification prévisionnelle du marché global : T4 2026 ; lancement des travaux : T4 2027 ; remise de l'ouvrage : T4 2029)
- Le diagnostic des pavillons sera réalisé en 2025 et 2026 (1^{ère} tranche DPE en 2025 et 2^{ème} tranche en 2026).

Etudes sur la cession et valorisation des propriétés de l'Etat (DDFIP)

- Etude technique, foncière, juridique et financière de la cession des bandes herbeuses. Ces études prévoient notamment les travaux d'arpentage par la DGAC,
- Etude de la cession par l'Etat du foncier Gourmelin, une fois établies les règles de constructibilité nécessaires à la viabilité économique du projet.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'EQUILIBRE FINANCIER DE L'OPERATION

Les études attendues par les signataires de ce protocole devront apporter des éléments qui permettront d'estimer :

Les dépenses

- Les coûts des travaux d'aménagement de voiries, réseaux et d'espaces verts.
- Le coût de rénovation des pavillons conservés ou de mise en état des terrains nécessitant une démolition.
- Le coût du relogement de la caserne.

Les recettes attendues

- L'estimation des produits de cession attendus, en fonction des règles de constructibilité des emprises à céder, en neuf ou en réhabilitation.
- Le type de financements publics mobilisables et leurs montants prévisionnels.
- les contributions financières aux équipements publics par les différents acteurs du projet.

L'ensemble de ces éléments permettra d'établir l'équilibre financier du projet et de définir le montage opérationnel le plus pertinent.

ARTICLE 6 : ROLE DES PARTIES SIGNATAIRES

L'État assure le relogement de la caserne ainsi que sa construction et met en œuvre les opérations de valorisation des emprises qu'il souhaite céder, en lien avec les collectivités et Immobilière 3F.

Immobilière 3F procédera, en lien avec l'État et les collectivités locales, à la cession de ses parcelles du cœur de la Cité de l'Air, et assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation lorsque cela est possible. Concernant les parcelles accueillant des maisons dont la démolition est nécessaire compte tenu de leur état, Immobilière 3F proposera un montage opérationnel permettant la réalisation d'un projet de maisons neuves en accession à la propriété, dans le respect des qualités urbaine de la Cité de l'Air et des objectifs des parties.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Athis-Mons, en lien avec l'État et Immobilière 3F, assurent la conduite des études VRD et des études pré opérationnelles citées à l'article 4 (projet urbain d'ensemble, bilans d'aménagement prévisionnels, planning).

La Ville d'Athis-Mons validera le projet urbain d'ensemble de la Cité de l'Air.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DES PARTIES SUR L'OPERATION

Engagements communs des parties

Dans le cadre des instances de gouvernance créées par le présent protocole, **chaque partie informera les autres de l'état d'avancement des études et démarches réalisées sous leurs conduites respectives**, pouvant avoir un effet sur le projet. Elle sollicitera, en tant que de besoin, les autres parties pour observation.

La ville d'Athis-Mons, l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre, Immobilière 3F, ainsi que les services de l'État, s'engagent à coordonner leurs actions à l'égard des tiers pour tout ce qui contribue à la réalisation des objectifs du présent protocole ainsi qu'à l'égard des autres parties prenantes actuellement identifiées, dans le cadre de la gouvernance définie à l'article 8.

Procédures réglementaires

Dans le cadre des validations préalables, **les collectivités et l'État s'engagent à étudier les impacts du projet sur les procédures administratives et d'urbanisme** relevant de leur compétence et nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 8 : GOUVERNANCE DU PROJET

La conduite de cette opération d'aménagement se fera dans le cadre d'une gouvernance partagée entre l'État, Immobilière 3F, la Ville d'Athis-Mons et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, structurée selon la comitologie suivante :

Comité de pilotage dit « COPIL Cité de l'air » :

Le Comité de Pilotage sera co-présidé par le sous-préfet de Palaiseau ou son représentant et le Maire d'Athis-Mons, et réunira la Ville d'Athis-Mons, le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou son représentant, le représentant de l'État propriétaire (MRPIE-DDFiP 91), la DGAC, représentant de l'État occupant, la DDT et Immobilière 3F.

SADEV 94, missionnée par les collectivités, sera invitée au COPIL.

L'État pilotera le comité de pilotage dit « COPIL Cité de l'Air » qui se réunira a minima deux fois par an et conviendra avec les collectivités en amont des sujets à inscrire à l'ordre du jour.

Les Institutions suivantes pourront être invitées selon l'ordre du jour :

- Les services de l'État concernés.
- Tout autre partenaire dont la mobilisation serait nécessaire.

Rôle du COPIL :

- Informer de l'évolution du projet (programmation, composition, formes urbaines) et des implications financières.
- Recueillir l'avis de l'ensemble des membres du COPIL sur le programme et le projet.
- Procéder aux validations nécessaires à l'avancement du processus – les décisions se prendront sur le principe du consensus.
- Exposer l'état d'avancement des démarches administratives et réglementaires – point sur le calendrier dans un objectif d'anticipation et de bonne coordination des actions.
- Faire le lien avec les autres démarches en cours et en inviter les représentants si besoin.

Périodicité du COPIL : a minima deux fois par an.

Comité technique

Le comité technique réunira la Ville d'Athis-Mons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, SADEV 94, Immobilière 3F, le représentant de l'État propriétaire (MRPIE-DDFiP 91), la DGAC, représentant de l'État occupant et la DDT.

Des invitations complémentaires seront possibles selon l'ordre du jour des réunions faisant intervenir certains ou l'ensemble des partenaires en fonction des thématiques abordées.

Le comité technique a vocation à préparer les COPIL.

Périodicité : mensuelle

ARTICLE 9 : MISE A JOUR DU PRESENT PROTOCOLE

A l'issue de toute étape déterminante dans l'évolution d'opération, le protocole d'objectifs et de gouvernance sera amendé afin de tenir compte des éléments retenus par les parties. Cet avenant ferait l'objet d'une nouvelle délibération du conseil municipal d'Athis-Mons et du conseil de territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

ARTICLE 10 : DATE D'EFFET, DUREE DU PROTOCOLE ET EXECUTION DU CONTRAT-RESOLUTION

Article 10.1. Entrée en vigueur du protocole

Le présent protocole entre en vigueur le jour de sa signature par l'ensemble des parties.

Article 10.2. Durée du protocole

Elle coïncidera avec la durée du projet

Le protocole prendra fin à l'achèvement de la phase pré opérationnelle soit d'ici le 31 juin 2026. Cette durée pourra être prorogée par voie d'avenant avec l'accord de l'ensemble des parties.

ARTICLE 11 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent protocole les parties font élection de domicile en leur siège social :

Pour la ville d'Athis-Mons : 1 place du Général de Gaulle, 91200 Athis-Mons

Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : 11 avenue Henri Farman, 94398 Orly aéroport Cedex.

Pour Immobilière 3F : 159 rue Nationale, 75013 Paris

Pour l'État DGAC : 50, rue Henry Farman, 75015 Paris

Pour l'État : Bd de France-Georges Pompidou, 91010 Évry-Courcouronnes

Fait àle..... (en cinq exemplaires)

<p>Pour la Ville d'Athis-Mons,</p>  <p>Le Maire, Monsieur Jean-Jacques Grousseau</p>	<p>Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre</p>  <p>Le Président, Monsieur Michel Leprêtre</p>	<p>Pour Immobilière 3F,</p>   <p>La Directrice Générale, Madame Valérie FOURNIER</p> <p><small>Groupe Action Logement 159, rue Nationale - 75013 Paris Cedex 13 Tél : 01 40 77 15 15 - Fax : 01 45 24 21 15</small></p>
---	---	---

Pour l'État,



Pour la Préfète et par délégation,
le sous-préfet de Palaiseau, Rémi
BOURDU

Pour la DGAC,



Le Directeur, Philippe BARNOLA