

Une opération de logements / bureaux et de commerces sur le secteur Appert-Justice à Châtenay-Malabry

AVIS D'APPEL A CONSULTATION DE PROMOTEURS ET/OU INVESTISSEURS

CESSION DE CHARGES FONCIERES POUR LA CONSTRUCTION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS / BUREAUX ET DE COMMERCES SUR LE SECTEUR APPERT-JUSTICE A CHATENAY-MALABRY

1. Identification de l'organisme qui organise la consultation :

SEM 92

28, boulevard Emile Zola
92020 NANTERRE Cedex

2. Objet de la consultation :

La consultation porte sur la cession de charges foncières pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant des logements, du bureau et du commerce en adéquation parfaite avec l'environnement de la zone.

Le programme de construction prévoit une surface totale construite, hors œuvre nette, maximale de 16 500 m², sur un ensemble de terrains d'une superficie totale de 8 450 m² environ.

Le promoteur proposera une répartition programmatique pertinente entre logements et bureaux, en partant d'un minimum de bureaux à réaliser (6 000 m²), à partir des éléments fournis dans le règlement de la consultation.

3. Composition de l'équipe :

Répond à la consultation une équipe constituée obligatoirement :

- d'un promoteur ou d'un groupement de promoteur – investisseur ;
- 3 équipes de MOE comprenant un architecte, un bureau d'étude technique, d'un thermicien et d'un AMO HQE. Seuls les architectes doivent être distincts pour chacune des équipes, les autres membres de l'équipe pouvant être communs.

4. Modalité de consultation :

La procédure de consultation se déroulera en 3 phases.

La première phase de candidature permettra de sélectionner 4 promoteurs ou groupements de promoteur-investisseur en deux étapes :

- analyse du dossier Promoteur et du montage financier proposé,
- analyse des équipes de maîtrise d'œuvre proposées. A l'issue de cette étape, la SEM 92 sélectionnera un architecte par promoteur.

Une commission technique analysera les réponses en vue d'éclairer le jury.

Lors de la deuxième phase, chaque candidat retenu s'engage à réaliser une esquisse comprenant les éléments cités au règlement de consultation. Trois échanges seront prévus au stade de l'Esquisse.

- Une visite de site ainsi qu'une présentation globale de l'opération, commune aux équipes retenues
- Une étape de questions réponses par mail
- Une séance de dialogue intermédiaire durant laquelle la maîtrise d'ouvrage présentera ses premiers éléments de réflexion

Un délai de 2 mois est prévu entre la remise du dossier de consultation et le rendu de l'esquisse.

Lors de la troisième phase, une négociation s'engagera entre l'équipe lauréate et la SEM92 afin d'arrêter les clauses relatives au montage de l'opération et à la promesse de vente.

5. Contenu du dossier de consultation :

En première phase	En deuxième phase
1 - Règlement de la consultation	7 - Plan de masse et cahier de prescriptions architecturales
2 - Fiche récapitulative de la candidature type	8 - Fiche de lot
3 - Cahier des charges environnementales	9 - Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)
4 - Charte chantier vert	10 - Cadre de promesse de vente
5 - Plan topographique	11 - Livret d'engagement environnemental
6 - Règlements du secteur (POS et PAZ)	12 - Notice environnementale

6. Dossier à produire par les candidats :

Le dossier de candidature pour la première phase comportera les pièces permettant au candidat de justifier des capacités techniques, juridiques, opérationnelles et financières de chaque membre de l'équipe (promoteur, investisseur, équipes de maître d'œuvre) et de caractériser le programme qu'il souhaite développer, ainsi que la charge foncière associée.

Ce dossier comportera 4 sous-dossiers décrits dans le règlement de consultation.

Le dossier à remettre pour la deuxième phase est décrit dans le règlement de consultation. Il comprend une esquisse.

7. Date de remise des offres : 20 septembre 2011

8. Critère de sélection :

Les critères de sélection pour la première phase sont les suivants :

Pour l'analyse du dossier promoteur :

- références du promoteur ou promoteur/investisseur ;
- capacité financière du candidat ;
- pertinence de la répartition programmatique et du montage financier et opérationnel ;
- niveau de la charge foncière proposée.

9. Mise à disposition du dossier et lieu de retrait :

Le dossier peut être retiré sur demande écrite par courrier, ou par mail à l'adresse suivante :

Secteur Appert-Justice de la ZAC des Friches et des Houssières à Châtenay-Malabry

SEM 92

A l'attention de Alexandra ESPINOSA
28 boulevard Emile Zola
92020 NANTERRE cedex

Téléphone : 01 41 37 12 61

Mail : aespinosa@sem92.fr

10. adresse où les offres doivent être remises :

Les plis devront être remis contre récépissé les jours ouvrés de 9 H 30 à 12 H 00 et de 14 H 30 à 17 H, ou envoyées par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, le cachet de la poste ne faisant pas foi,

à l'adresse suivante :

SEM 92
A l'attention de Leila Kabouche
28 boulevard Emile Zola
92020 NANTERRE cedex

La SEM92 n'accepte pas le dépôt des plis par voie électronique.