



Val d'Oise – Pontoise

Appel à opérateur immobilier pour l'acquisition d'un tènement foncier permettant la réalisation d'un programme de 300 logements et commerces

I – ORGANISMES VENDEURS :

RESEAU FERRE DE FRANCE

Direction régionale IDF
87/89 quai Panhard et Levassor
75214 PARIS CEDEX 13

SNCF

Direction de l'immobilier
2 rue Traversière
Paris 75012

II - OBJET DE LA CONSULTATION :

RFF et la SNCF sont propriétaires d'un **ensemble immobilier** d'une surface de 16 862 m², situé à Pontoise dans la continuité de la place de la gare rénovée :

- Terrains RFF : 14 065 m²
- Terrains SNCF : 2 797 m²

Dans un souci de rationalisation des installations ferroviaires, ce site en partie désaffecté, sera totalement libéré après réinstallation des équipements encore en service (foyer des roulants, bureaux, stockage).

RFF et SNCF ont donc décidé de procéder à la cession de ce bien, dans sa totalité à un acquéreur unique ou un groupement d'acquéreur avec mandataire unique.

Vue aérienne du périmètre de projet - documents RFF



III – MODE DE CONSULTATION :

Afin de s'assurer de l'optimisation des conditions projet - documents RFF de ce bien, dans sa totalité à l'optimisation des conditions groupement libéré après réinstallation des équipements encore en service.

1 - Appel à candidatures et, après analyse des candidatures sélection par RFF et la SNCF, des candidats admis à présenter une offre.

2 - Choix du candidat retenu pour présenter des projets

Les candidats sélectionnés, seront destinataires du dossier de consultation et auront la faculté de visiter le site.

Ils remettront à RFF/SNCF une offre de programme et de prix, engageant le groupement, dans les conditions définies au règlement de consultation.

L'ensemble des offres transmises par les concurrents sera analysé par RFF/SNCF, en fonction des critères de choix mentionnés dans le règlement de la consultation. Les offres non conformes seront rejetées.

RFF/SNCF pourront alors entamer avec un ou plusieurs candidats ayant remis une offre, des discussions et négociations.

Après analyse des offres reformulées, RFF/SNCF, sélectionneront le candidat retenu, et procéderont si nécessaire à la mise au point définitive de son offre.

3 - Choix du projet architectural et urbain

A réception des trois projets architecturaux et urbains élaborés par les trois équipes de maîtrise d'œuvre du candidat retenu, le comité de pilotage partenarial, composé de représentants choisis par la Ville et les propriétaires, procédera à leur dépouillement et à leur analyse comparative.

Le Comité de pilotage partenarial pourra solliciter des équipes de maîtrise d'œuvre, des adaptations mineures des projets en vue de leur amélioration, sans que ces modifications puissent avoir d'impact économique sur l'offre financière du candidat retenu.

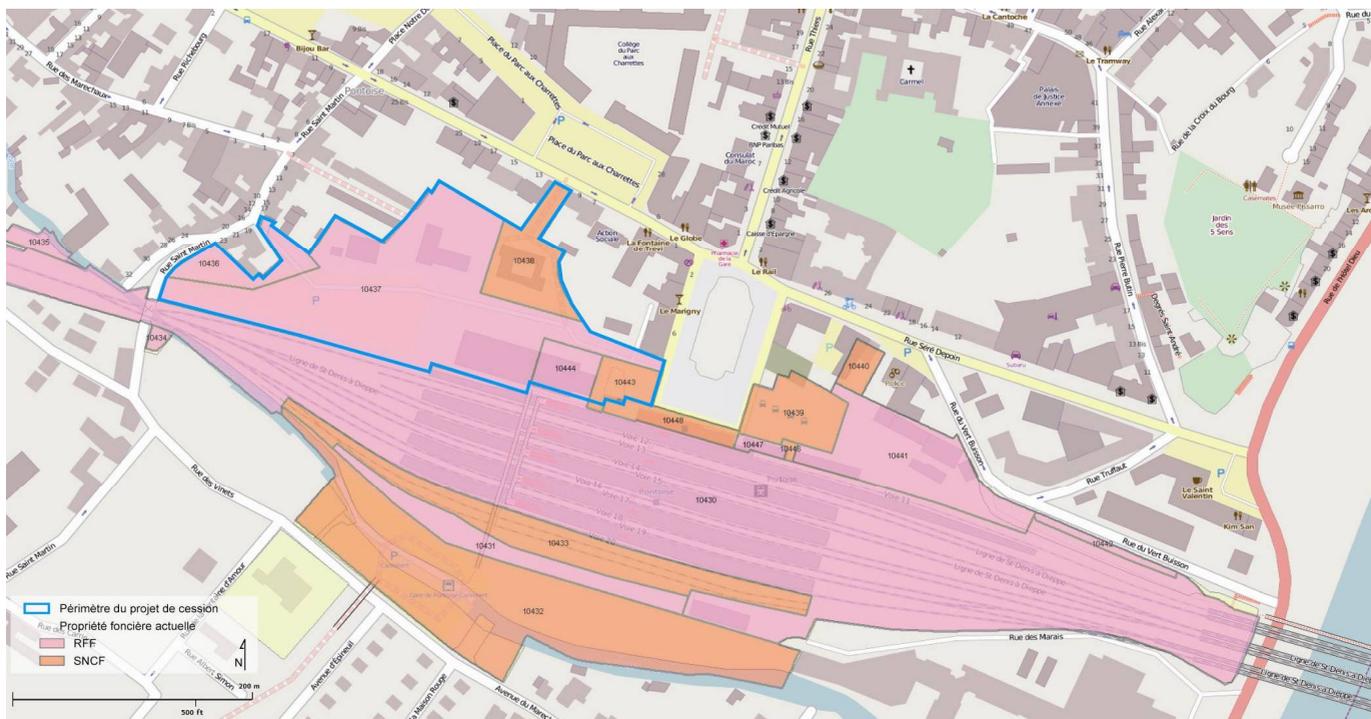
Le projet lauréat sera désigné par le Comité de pilotage partenarial.

RFF et SNCF notifieront alors conjointement au candidat retenu la désignation de son projet comme lauréat de la consultation.

IV. POTENTIEL DU SITE

Le secteur occupe une place centrale en cœur de ville près de la gare, Le projet d'aménagement devra tenir compte de la qualité du site.

Il est bordé au nord par l'emprise de la voie ferrée.



Les principes d'aménagement suivants ont été établis en cohérence avec les orientations définies par le PLU arrêté le 20 octobre 2011 :

- Réalisation d'un programme de logement accession, comportant une offre commerciale et de service adaptée aux abords de la place de la gare.
- Constructibilité potentielle d'environ 25 000 m² SHON, conforme au PLU. Cette constructibilité indicative pourra être modulée dans le projet présenté par le candidat retenu en deuxième phase pour répondre à l'intention « d'intensification urbaine » évoquée dans les orientations d'aménagement particulières de ce secteur définies au PLU. Dans ce cas la réalisation du projet sera conditionnée par une modification du PLU.
- Création de nouveaux accès et de nouvelles voies :
 - o accès principal depuis la rue Carnot
 - o voie secondaire nouvelle, reliant la place de la gare à l'Ouest et la rue Saint Martin à l'Est.
- Maintien d'une offre publique de stationnement aux abords de la gare comprenant :
 - o une offre spécifique de parking dédié de 110 places,
 - o une offre d'environ 70 places de stationnement public de bord de voie,

La viabilité de la zone et son insertion dans le tissu urbain existant rendront nécessaires la réalisation d'équipements publics et notamment : le renforcement du réseau d'assainissement, la création d'un parking public, la création ou l'amélioration de l'offre scolaire du quartier.

V. CONTENU DE LA CANDIDATURE :

Le présent appel à candidature correspond à la première phase de ce processus.

Les candidats intéressés devront fournir les éléments suivants permettant aux propriétaires d'apprécier leur capacité à réaliser l'opération.

- **Forme juridique que devra revêtir la société ou le groupement d'opérateurs immobiliers :**

Les candidats peuvent répondre seuls à la présente consultation ou sous la forme de groupements. Une même personne juridique ne pourra présenter qu'une seule candidature, ou n'être présente que dans un seul groupement. Le groupement désignera un mandataire qui représentera l'ensemble des membres du groupement vis-à-vis de RFF et SNCF et qui coordonnera les prestations de ses membres, pour l'ensemble du processus de la consultation.

Le Groupement devra rester inchangé et solidaire tout au long du processus. La forme du Groupement étant un élément déterminant de l'appréciation de la capacité du candidat, toute modification de la composition du groupement au cours du processus de consultation, aura pour effet d'exclure le candidat de la consultation.

Les candidats devront présenter, 3 équipes de maîtrise d'œuvre susceptibles d'assurer une mission complète comportant la conception, la direction des travaux et l'assistance à la réception de l'opération.

Ces équipes de maîtrise d'œuvre n'auront pas à faire partie du groupement.

Un même maître d'œuvre ne pourra participer à plus de trois groupements. Cette condition devra être vérifiée par chaque candidat.

- **Critères de sélection des candidatures :**

La sélection des candidats admis à présenter une offre, se fera en fonction des critères de sélection suivants, classés par ordre de priorité décroissante:

- capacité financière et économique à réaliser des opérations équivalentes à l'objet de l'opération
- capacité technique à réaliser la maîtrise d'ouvrage d'opérations équivalentes. Elle s'appréciera au regard des opérations conduites par le candidat, qui ont démontré sa capacité à réaliser des projets immobiliers comportant notamment :
 - o la réalisation d'opération d'aménagement d'envergure comparable,
 - o dans le respect des orientations d'urbanisme définies avec les collectivités locales concernées.
- capacité architecturale et technique des équipes de maîtrise d'œuvre présentées par le candidat, à réaliser des prestations de conception et de suivi de réalisation équivalentes

Les capacités économiques et financières ou techniques d'un groupement s'apprécient globalement en tenant compte de l'ensemble des capacités de ses membres.

- une lettre de candidature et de motivation. En cas de groupement, cette lettre comportera la liste et la signature de l'ensemble des opérateurs immobiliers constituant le groupement.
- le dossier de candidature devra également comporter l'ensemble des renseignements suivants nécessaires à l'appréciation des critères de sélection des candidats :

o Capacité économique et financière:

Pour chaque opérateur immobilier membre du groupement, déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos :

- Extrait kbis
- Capitaux propres
- Niveau d'endettement
- Chiffre d'affaire
- Résultat
- Liasse fiscale des trois derniers exercices de la société candidate
- Eléments indicateurs du niveau d'activité général (SHON, nombre de logements produits...) et du niveau d'activité spécifique dans les domaines auxquels se réfère la présente consultation.

o Capacité technique:

- certificats de qualifications professionnelles.
- déclaration sur les effectifs du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des 3 dernières années.
- indication des titres d'études et/ou de l'expérience professionnelle du/des responsables du projet qui seront affectés à l'opération.
- moyens qui seront mobilisés spécifiquement par le candidat pour respecter le calendrier indicatif ci dessous présenté et pour la conduite de l'opération.
- liste des opérations similaires à celle objet de la présente consultation en cours d'exécution ou exécutées au cours des cinq dernières années, indiquant notamment le lieu, la nature du programme, le montant de l'investissement et la date d'achèvement prévisionnel. Les références présentées concerneront des opérations globales d'aménagement et de construction d'importance et de complexité équivalentes à celles du présent contrat, pour lesquelles le candidat a assuré tout ou partie significative de la maîtrise d'ouvrage (y compris le financement, la conception et la construction).
- liste des trois équipes de maîtrise d'œuvre prévues par le candidat pour la conception des ouvrages et le suivi de leur réalisation, et qui comprendra obligatoirement le nom des architectes, dont la qualification professionnelle et l'habilitation à exercer en France seront prouvées par tout moyen. Un dossier de références récentes des 3 équipes (moins de 3 ans) portant sur la conception et le suivi d'opérations d'importance et de complexité équivalentes à ceux projetés sera fourni.

Les candidatures devront impérativement être remises en 3 exemplaires dont 1 exemplaire papier reproductible, ainsi qu'un rendu sous forme de CD ROM au format informatique, sous pli recommandé avec accusé de réception ou être déposées contre récépissé au plus tard le **22 décembre à 12 heures**.

Les enveloppes feront l'objet d'une ouverture par le cabinet Mercury Consultants en présence des deux représentants des établissements ferroviaires dûment désignés à cet effet ou les personnes désignées en cas d'absence.

Une visite de site pourra être organisée sur demande adressée à : michel.fauqueux@rff.fr ou par téléphone au : 01 53 94 35 66 / 06 30 65 96 15.

VII - CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

			Choix	Validation
1	Appel à candidature	15/11/2011		
2	Remise des candidatures	22/12/2011		
3	Choix des candidats admis à participer	06/01/2012	RFF-SNCF	Ville
4	Envoi du dossier de consultation aux candidats	09/01/2012		
5	Remise des offres financières par les candidats	30/03/2012		
6	Analyse des offres par RFF et SNCF	25/04/2012		
7	Ajustement des offres et négociation	04/05/2012		
8	Choix du candidat par RFF et SNCF	09/05/2012	RFF-SNCF	Ville
9	Remise des projets architecturaux et urbains par les équipes de maîtrise d'œuvre	09/07/2012		
10	Analyse des projets par le Comité partenarial et audition des maîtres d'œuvre	11/07/2012		
11	Ajustement des projets et choix définitif du projet retenu par le Comité partenarial	15/09/2012	Ville	RFF-SNCF
12	Déclassement des terrains et avis conforme des domaines	15/09/2012		
13	Signature des promesses de vente par RFF et SNCF	15/09/2012		

VIII - RENONCIATION

RFF et SNCF se réservent la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre à tout moment pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnité à ce sujet.

IX – MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES :

Date limite de réception des candidatures : 22 décembre 2011 12h00

Conditions de remise des candidatures : les candidatures, rédigées en français, doivent parvenir sous pli recommandé avec avis de réception ou être déposées contre récépissé au plus tard le 22 décembre 2011 à 12 heures, délai de rigueur à l'adresse suivante :

Michel FAUQUEUX
Chef de projets
Réseau Ferré de France
Direction Régionale Ile de France
Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier
87/89 quai Panhard et Levassor
75648 PARIS CEDEX 13

Les plis seront cachetés sous double enveloppe. L'enveloppe extérieure portera la mention suivante " Appel à candidature pour la vente d'un bien immobilier dit « Cour de Marchandise à Pontoise » - ne pas ouvrir "