

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT



AVIS D'APPEL À PROJETS

ZAC CŒUR DE CARNOLES A ROQUEBRUNE CAP MARTIN

CESSION D'UN MACROLOT EN VUE DE LA REALISATION
D'UN PROGRAMME IMMOBILIER MIXTE A DOMINANTE
RESIDENTIELLE

CONSULTATION D'OPERATEURS IMMOBILIERS

Date et heure limites de remise des candidatures : 04 décembre 2020 à 17h00

1. Identification de l'Aménageur :

Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Riviera Française Aménagement » - 25 Rue Villarey – 06500 Menton

Communication : L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via un site Internet sécurisé à l'adresse suivante : <http://www.achatpublic.com>

Point(s) de contact : Mme Ndeye Fatou SENHOR – Directrice Générale – nf.senghor@riviera-francaise-amenagement.fr

2. Objet de l'appel à projets :

Zone d'Activités Concerté "Cœur de Carnoles" sur la commune de Roquebrune Cap Martin - Cession d'un Marcolot en vue de la réalisation d'un programme immobilier mixte à dominante résidentielle - Consultation promoteurs

3. Contexte et présentation :

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « cœur DE CARNOLES » à Roquebrune-Cap-Martin

La commune de Roquebrune-Cap-Martin, 13.000 habitants, troisième ville la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), est située dans le département des Alpes-Maritimes entre Monaco et Menton sur laquelle se trouve l'ancien site de la Base Aérienne « Gardanne ».

Le 07 avril 2016 la CARF a décidé de la création et de l'élaboration d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées ; une concertation dont le bilan a été tiré par délibération du conseil communautaire en date du 9 juillet 2018.

Le dossier de création de cette ZAC a été approuvé le 24 juin 2019.

Le dossier de réalisation est en cours et sera approuvé au plus tard au mois de mars 2021.

Cette ZAC, dénommée « Cœur de Carnoles » se situe Avenue François de Monléon sur une parcelle de terrain cadastrée section AH N°46 d'une contenance de 35 484 m² environ.

Il fait partie du quartier Carnolès, qui bénéficie de nombreux équipements, d'une gare TER et d'un littoral touristique. Sa surface en fait un levier stratégique pour le développement de Roquebrune-Cap-Martin.

L'aménagement de la ZAC doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant, sur une surface de plancher de 41 000 m², avec une marge de plus ou moins 1% :

- ✚ 30 750 m² de logements minimum (soit 75 % de la surface de plancher totale du programme), dont 11 262 m² minimum de locatif social (soit au moins 30% de logements en PLAI et PLUS, obligation réglementaire pour les communes carencées au titre de la loi SRU, visée à l'article L111-24 du Code de l'urbanisme), 4 750 m² d'accession maîtrisée et 14 738 m² d'accession libre,
- ✚ 4 550 m² de multiplex d'activité-commerces-loisirs, regroupant 1 450 m² de bureaux et 3 100 m² de commerces et services,
- ✚ 5 700 m² d'équipements publics avec 1 000 m² à usage de salle polyvalente dont centre culturel, 400 m² destinés à une école de musique, 300 m² réservés aux forces de sécurité et 4 000 m² de groupe scolaire et de cantine.

Par délibérations conjointes en date du 22 juillet 2020, la CARF et la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Riviera Française Aménagement » ont approuvé un traité de concession aux termes duquel il a été décidé de désigner la SPLA en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'opérateur qui sera retenu devra intervenir, sans pouvoir le remettre en cause, dans un cadre contractuel clairement défini entre les différents propriétaires successifs et leurs obligations respectives ainsi que dans le cadre contractuel règlementaire de la procédure de ZAC.

4. Caractéristiques principales de l'appel à projets

Le présent appel à projets a pour objectifs la sélection d'un opérateur immobilier (ou un groupement d'opérateurs immobiliers) associés à une équipe de maîtrise d'œuvre, auquel la SPLA cédera les droits à construire et les obligations qui y sont attachées et correspondant à un macro-lot unique afin de garantir la cohérence du projet urbain, décrit ci-après et précisé dans le règlement de la consultation, dans les délais mentionnés dans celui-ci concernant notamment les logements locatifs aidés.

La procédure d'élaboration de la ZAC s'est inscrite dans une démarche éco-quartier. Une procédure de labellisation et de certification « écoquartier » de cette ZAC est en cours.

La décomposition de ce macro-lot unique de 35 300 m², objet de la présente consultation est envisagée comme suit :

- 405 logements dont 150 logements sociaux (30 750 m² SDP) ;
- Les espaces non-bâti intrinsèques aux opérations immobilières
- Des sous-sols, qui accueilleront les parkings nécessaires à l'ensemble des constructions qui seront édifiées (à titre indicatif, 844 places conformément au PLU).

Eu égard à l'aspect environnemental du projet, les surfaces de parking en sous-sol seront construites de manière qu'un minimum de 30% de la surface de l'unité foncière demeure en pleine terre.

En outre et au regard de la typologie du programme et dans la mesure où certains équipements sont indissociables du programme des logements, il sera imposé la réalisation des travaux suivants lors de la phase offres :

- Des bureaux (1 450 m²) ;
- Des commerces (3 100 m²) ;
- Espaces piétonniers reliant l'Avenue de Verdun et le groupe scolaire côté Avenue de la Paix
- 300 m² réservés aux forces de sécurité
- Placettes Avenue de Verdun au droit des 300 m² réservés aux forces de sécurité.

Le candidat devra ainsi définir dans son offre les modalités contractuelles spécifiques de revente de ces espaces à la SPLA. Ils seront ainsi tenus de remettre une offre spécifique portant sur la cession de ces surfaces précisant notamment leurs caractéristiques techniques et les conditions financières de rachat.

Le règlement de la consultation et son annexe détaillent les prestations attendues dans le cadre de cet appel à projet.

Ce macro-lot unique ne comprend pas les équipements suivants, qui sont exclus du périmètre de l'appel à projets :

- ✚ Les équipements publics sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Roquebrune – Cap Martin (5 700 m² d'équipements publics avec 1 000 m² à usage de salle polyvalente dont centre culturel, 400 m² destinés à une école de musique, 300 m² réservés aux forces de sécurité et 4 000 m² de groupe scolaire et de cantine)
- ✚ Les espaces publics sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA (Le Parc Paysager, le Jardin Subtropical, la Rambla, l'Avenue François de Monléon et l'Avenue de la Paix)
- ✚ Les emplacements réservés sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental 06 (élargissement Avenue de Verdun)

5. Conditions de participation :

Présentation et composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la maîtrise d'ouvrage. Les compétences, le rôle, le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes, étant précisé que d'autres compétences obligatoires pourront être exigées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la procédure. Ces ajouts feront l'objet d'un additif au présent règlement de la consultation ou à celui de la phase « Offres ».

Pour la maîtrise d'ouvrage :

- Un promoteur immobilier ou un groupement de promoteurs immobiliers. Dans ce dernier cas, un promoteur devra être désigné comme leader et interlocuteur principal de la SPLA

Le promoteur sera le mandataire du groupement. Il représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la SPLA. Le terme « mandataire » désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. En tant que signataire du contrat de transfert, il engagera financièrement et juridiquement l'équipe projet.

À noter qu'en cas de changement de mandataire au cours de la seconde phase, ce changement devra être justifié et explicité dans l'offre finale. À compter de la remise de l'offre définitive le mandataire ne pourra pas être substitué par un autre membre du groupement.

- Associé à des partenaires : investisseurs, bailleurs sociaux, garants de l'atteinte des objectifs programmatiques poursuivis.

Concernant les bailleurs sociaux les candidats devront proposer une liste de maximum cinq partenaires dont au moins deux devront justifier d'expériences sur le territoire des Alpes-Maritimes. La liste des bailleurs sociaux proposés devra être argumentée. Le choix sera effectué par la SPLA dans cette liste et précisé aux candidats admis à remettre un projet et une offre.

Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre :

La SPLA attend une diversité d'architectures, tout en maintenant une unité sur l'ensemble du macro lot. Les candidats devront, à minima, faire appel à trois architectes distincts pour réaliser l'ensemble des bâtiments, dont un architecte leader, avec exclusivité. La liste des architectes proposés devra être argumentée.

Le candidat devra ainsi proposer pour la candidature :

- Une liste de 5 architectes
- Une liste de 2 paysagistes pour le traitement des espaces communs, du cœur d'ilot et des toitures végétalisées.

Le choix sera effectué par la SPLA dans cette liste et précisé aux candidats admis à remettre un projet et une offre.

Concernant les architectes, la SPLA choisira 2 architectes leaders (coordinateurs du macro – lot) et 3 architectes secondaires

Les compétences suivantes au sein des équipes sont attendues :

- Programmiste
- BET Environnement - BDM
- BET Structures – VRD
- BET Acoustique

- Écologie

Le mandataire de l'équipe ne pourra pas présenter plusieurs candidatures, soit seul, soit en qualité de membre d'un ou de plusieurs groupements.

Les autres membres du groupement ne pourront participer à plus de trois candidatures.

Organisation des visites du site

La visite du site n'est pas obligatoire.

Les candidats qui souhaitent procéder à une visite du site devront prendre attache auprès de Mme La Directrice Générale de la SPLA à l'adresse suivante afin de convenir d'une date : nf.senghor@riviera-francaise-amenagement.fr

La SPLA se réserve la possibilité de procéder à des visites collectives.

6. Critères d'analyse des candidatures

La sélection des candidatures s'effectuera dans les conditions suivantes :

- 1) Vérification de la recevabilité des candidatures en termes de contenu conformément à l'article 5 du Règlement de la consultation ;
- 2) Examen des candidatures, en tenant compte des garanties techniques et financières qu'elles présentent et de leurs références professionnelles. L'examen des candidatures se fera sur la base des critères ci-après qui ne sont ni pondérés, ni hiérarchisés :
 - ✚ La solidité et la robustesse du groupement candidat (maître d'ouvrage) et du mandataire
 - ✚ La composition de l'équipe présentée au regard des enjeux
 - Choix du ou des architectes et du et des paysagistes proposés dans la liste par le candidat et l'adéquation des références aux enjeux de l'opération
 - Pluridisciplinarité de l'équipe
 - ✚ La compréhension des enjeux, les ambitions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales : à l'échelle de l'opération et à une échelle géographique plus importante (quartier, commune)
 - ✚ Les moyens pour garantir le programme, la qualité et les délais

A l'issue de cette phase, cinq candidats au maximum seront retenus et admis à déposer un projet et une offre.

Conditions de remise des documents

Les candidats sont invités à remettre leur dossier sous format papier et par voie dématérialisée à l'adresse suivante avant le :

04 décembre 2020 à 17h

Format Papier doublé d'une clé USB : SPLA « Riviera Française Aménagement – 25 Rue Villarey – 06500 Menton.

Le format « Papier » se fera soit en lettre recommandée avec avis de réception ou dépôt contre récépissé à l'adresse susmentionnée de la société avec la mention « APPEL À PROJETS ZAC CŒUR DE CARNOLES - N'OUVRIR QUE PAR PERSONNE HABILITÉE »

Voie dématérialisée : www.achatpublic.com