

OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE DE VILLE SUD-OUEST - VILLE DU KREMLIN-BICETRE – APPEL A CANDIDATURES – ILOT C - PROGRAMMES CN1 et CS1

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'Entrée de ville sud-ouest située au Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial (EPT ou Territoire) Grand-Orly Seine Bièvre informe les opérateurs immobiliers qu'une cession interviendra prochainement pour la réalisation de deux programmes CN1 et CS1, réunissant au total 170 logements environ (dont 76 logements sociaux destinés à Kremlin Bicêtre Habitat) et un pôle de commerces de proximité et services.

1. Modalités de la consultation

Cette consultation ne constitue pas un appel d'offres au sens des termes du Code des Marchés Publics. Il s'agit d'un appel à candidatures pour la cession de terrains en vue de mettre en œuvre un programme de construction sur les terrains concernés. La présente consultation n'obéit à aucun autre règlement que celui que se fixe librement l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, et qui se trouve exposé dans les paragraphes qui suivent.

La participation à cet appel à candidature n'ouvre droit à aucune indemnisation des candidats.

L'EPT se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'elle jugera nécessaire et d'en informer au moment opportun les groupements ayant retirés un dossier.

Le Territoire se réserve par ailleurs le droit de ne pas donner suite à la consultation à tout moment, sans qu'il y ait lieu au versement d'indemnité de quelque nature que ce soit.

2. Identification de la personne publique

*Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre)
N°SIRET 200 058 014 00016
2 AVENUE YOURI GAGARINE 94400 VITRY-SUR-SEINE*

3. Objet de l'appel à candidatures

Le présent appel à candidatures a pour objet la sélection de deux groupements pour la réalisation de deux programmes CN1 et CS1, réunissant au total 170 logements environ et un pôle de commerces de proximité et services **répartis comme suit** :

- ILOT C NORD (CN1) est délimité par les rues de l'Avenir, de la Réunion et de la rue Gabriel Péri et comprend 70 logements environ dont 56% de de logements locatifs sociaux (environ 2 700 m² SDP) et un pôle de commerces de proximité / services.
- ILOT C SUD (CS1) est délimité par la rue du Professeur Bergonié, l'avenue Charles Gide et la rue Gabriel Péri, et comprend 100 logements environ dont 1/3 de logements locatifs sociaux (environ 2050 m² SDP) et un pôle de commerces de proximité / services.

Chaque groupement sera composé d'un promoteur et d'un architecte à minima et ne pourra candidater que pour un des deux lots. D'autres spécialités (paysagistes, environnementalistes, BET, ...) pourront intégrer le groupement. Il est impératif de déposer un dossier de réponse par groupement pour un seul lot.

L'appel à projets se déroulera en deux phases :

-une première phase « appel à candidatures » pour sélectionner des groupements autorisés à proposer un projet.

-une deuxième phase « appel d'offres » où les groupements retenus devront remettre un projet et une offre de prix. Le Territoire et la Ville pourront alors librement réaliser des auditions avec les candidats pour la présentation du projet et des orientations retenues. Le Territoire et la Ville organiseront un jury de concours en vue d'auditionner les groupements.

Les deux groupements lauréats (CN1 et CN2) seront retenus sur la base d'un projet global sur l'ilot concerné (architectural, innovant, qualitatif, attractif et bien inséré dans l'environnement existant), avec une offre financière réaliste et solide, ainsi qu'une maîtrise des délais, tout en apportant une garantie de l'engagement des membres du groupement.

4. Caractéristiques liées aux logements sociaux : montages et prix de cession

La programmation et les typologies prévisionnelles des lots de logements locatifs sociaux de l'ilot C sont fléchés pour être dédiés à KREMLIN BICETRE HABITAT dans le cadre de la reconstitution de l'offre des logements Schuman démolis (projet ANRU). A chacun des lots sont attachées des conditions de montages et de prix de vente en VEFA, résumées ci-dessous.

Lot C Nord 1 : CN1 et lot C Sud 1 : CS1

Les logements sociaux seront réalisés par le promoteur, puis seront cédés en VEFA à KREMLIN BICETRE HABITAT.

A ce stade, les promoteurs devront prendre comme hypothèse un prix de cession en VEFA : 3.300 HT /m² SU (parking inclus).

5. Contenu du dossier de consultation

1. Règlement de la consultation
2. Plan de localisation des ilots
3. Fiche descriptive ilot C
4. OAP n°1 du PLU (EVSO)
5. OAP n°5 du PLU (Ruban vert)
6. Règlement de la zone UPb du PLU

Ces 3 derniers éléments sont disponibles au lien : <https://www.kremlinbicetre.fr/a-votre-service/amenagement-urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>

6. Contenu du dossier à remettre par les groupements

Le candidat transmettra pour chaque membre du groupement :

- Un dossier de candidature permettant de justifier des capacités juridiques, techniques, opérationnelles et financières indiquant le chiffre d'affaires moyen au cours des trois dernières années d'exercice.

Des références récentes de réalisations, 4 maximum (opérations en cours d'étude ou livrées récemment) présentant des équivalences de contexte en précisant les noms, localisation des opérations, montants des travaux, montant des charges foncières, typologies), sur des opérations similaires à la présente opération (petite couronne). Des références récentes de commercialisation de logements réussie seront également citées, en indiquant les moyens mis en œuvre pour y parvenir

(exemples : bulles de vente, outils de communication, rôle actif promoteur auprès des organismes de prêts bancaires...). Des références d'opérations avec des rez-de-chaussée commerciaux/services indiquant les moyens mis en œuvre pour leur commercialisation

- Une note de compréhension du projet de renouvellement urbain de l'Entrée de ville sud-ouest et de présentation du programme immobilier envisagé pour le lot objet de sa candidature (1 page A4 recto-verso maximum).

Ce dossier sera accompagné d'une lettre de candidature.

7. Critères de sélection des groupements

Le choix des groupements se fera notamment sur la base des critères suivants non classés par ordre d'importance :

- Capacités juridiques, techniques, opérationnelles et financières. Le promoteur doit présenter un chiffre d'affaires supérieur ou égal à cent millions d'euros.
- Qualité des références présentées notamment au regard du contexte de l'opération Entrée de Ville Sud-Ouest
- Qualité des références de commercialisation en logements et commerces/services présentées
- Compréhension des enjeux du projet de renouvellement urbain de l'Entrée de ville sud-ouest

Maximum cinq groupements par lot seront retenus.

8. Les demandes de renseignements techniques

Les demandes d'informations complémentaires et de renseignements concernant les caractéristiques du site et les orientations techniques doivent être adressées par mail aux adresses précisées ci-dessous. Cette demande doit intervenir au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des plis. Une réponse sera alors communiquée à tous les groupements, 4 jours au plus tard avant la date limite de remise des candidatures, via la page internet : www.grandorlyseinebievre.fr/consultationKB

9. Remise des dossiers

Les candidatures rédigées en Français, accompagnées des pièces demandées seront à adresser par mail aux deux adresses électroniques suivantes :

- projeturbainevso@ville-kremlin-bicetre.fr
- consultationkb@grandorlyseinebievre.fr

au plus tard le 4 avril 2025 à 17h.

Aucun dossier papier ne sera accepté.

10. Informations sur la poursuite de la consultation

Le planning global prévisionnel de consultation est le suivant :

- Publication de l'avis d'appel à candidatures : 21 mars 2025
- Date limite de remise des candidatures : 4 avril 2025
- Analyse des candidatures : avril 2025
- Choix des opérateurs retenus pour remettre une offre : avril 2025

Phase offres :

- Envoi du dossier de consultation phase offres : avril 2025
- Date limite de remise des offres : mai 2025
- Analyse des offres : juin 2025

- Auditions des candidats (jury) : juillet 2025
- Choix des opérateurs retenus : juillet 2025

Calendrier prévisionnel au-delà :

- Signature des compromis de vente valant confirmation des attributions : été 2025
- Engagement des études PC : été 2025
- Dépôt demande de PC : septembre 2025
- Démarrage chantier attendu : 2^{ème} trimestre 2026
- Livraison indicative : 2028

Les groupements devront s'engager à respecter le calendrier ci-dessus.

Lors de la phase offre, les groupements retenus devront remettre un projet et une offre de prix. Le Territoire et la Ville pourront alors librement réaliser des auditions avec les candidats pour la présentation du projet et des orientations retenues. Le Territoire et la Ville organiseront un jury de concours en vue d'auditionner les groupements.

Les deux groupements lauréats (CN1 et CN2) seront retenus sur la base d'un projet global sur l'îlot concerné (architectural, innovant, qualitatif, attractif et bien inséré dans l'environnement existant), avec une offre financière réaliste et solide, ainsi qu'une maîtrise des délais, tout en apportant une garantie de l'engagement des membres du groupement.