

RODEZ AGGLOMERATION

AMENAGEMENT DE LA ZAC COMBAREL

COMMUNE DE RODEZ

CESSION DU LOT A- PROGRAMME IMMOBILIER RESIDENTIEL

CONSULTATION DE PROMOTEURS ET D'ARCHITECTES PHASE 1 – CANDIDATURES

REGLEMENT

Décembre 2018

SOMMAIRE

I – OBJET DE LA CONSULTATION	3
II- ORGANISATION DE LA CONSULTATION	3
III- COMPOSITION DES EQUIPES.....	3
IV- COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE.....	4
1. <i>DOSSIER DE PRESENTATION DE L'ÉQUIPE.....</i>	<i>4</i>
2. <i>DOSSIER EXPLICITANT LES INTENTIONS</i>	<i>4</i>
V – PRESENTATION DES CANDIDATURES	5
VI- DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES.....	5
VII – CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS	5
VIII- CHOIX DU CANDIDAT – ANALYSE DES CANDIDATURES	5
IX – INDEMNISATION DES CANDIDATS	6
X – ORGANISATION DES VISITES	6
1. <i>RENSEIGNEMENTS</i>	<i>6</i>
2. <i>CONSULTATION ET RETRAIT DU DOSSIER</i>	<i>6</i>

I – OBJET DE LA CONSULTATION

Rodez agglomération, en vue de la cession d'un lot à bâtir dont elle est propriétaire, lance un appel à candidatures auprès de groupements de promoteurs / architectes. Les modalités de cet appel à candidatures sont présentées dans le présent règlement, complété par l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à la parcelle.

La présente consultation ne constitue pas un concours entrant dans la catégorie relevant des relations entre maître d'ouvrage public et maître d'œuvre privé. Elle n'est pas soumise, de ce fait, aux dispositions sur la maîtrise d'ouvrage publique. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité pour la constitution des dossiers demandés dans le cadre de la présente consultation.

Un cahier des charges de cession de terrains (CCCT) sera établi à l'issue de la 2^{nde} phase de consultation et reprendra les prescriptions imposées au constructeur et les droits et obligations respectifs de l'aménageur et du constructeur. Ce document sera joint à l'acte de vente.

Le dossier de consultation de la 1^{ère} phase comprend :

- le présent règlement,
- une notice de présentation détaillée, à titre indicatif (règlement du PLU, orientation d'aménagement en vigueur dans la ZAC, descriptif du lot...).

II- ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Le choix de l'équipe se fera en deux phases :

Phase 1 : Sélection des candidatures (présente étape)

Les candidats devront déposer un dossier de candidature comprenant l'ensemble des pièces et informations demandés dans le présent règlement (article IV). A l'issue de cette première phase, les candidatures reçues dans les délais par Rodez agglomération dans le cadre de cette consultation seront analysées au regard des critères définis à l'article VII du présent document. Rodez agglomération, après avis du jury, adressera la liste des candidats (3 au maximum) admis à présenter une offre. Les candidats non retenus seront avertis par courrier.

Phase 2 : Sélection de l'offre

Les candidats sélectionnés devront remettre un projet, au stade « Esquisse », accompagné des documents décrits dans le règlement de consultation qui sera communiqué ultérieurement aux candidats admis à présenter une offre. L'examen des offres se fera par un jury de sélection constitué à cet effet. Une présentation orale du projet par le candidat sera prévue lors du jury de sélection. Le choix de l'offre retenue sera conduit suivant les critères définis ultérieurement dans le cahier des charges de la consultation de la 2^{ème} phase. Ceux-ci porteront sur le respect du cahier des charges, la qualité urbaine, architecturale, environnementale ainsi que l'insertion paysagère du projet ; les performances énergétiques et environnementales, la qualité des logements produits...

III- COMPOSITION DES EQUIPES

Il est précisé aux candidats que, dans le cadre de l'aménagement du site de Combarel, Rodez agglomération a fait appel à un architecte conseil chargé d'élaborer les prescriptions techniques et environnementales du projet et de s'assurer de leur respect par les constructeurs. Il est précisé également qu'interdiction est faite à ce cabinet d'architectes de postuler pour l'acquisition d'un des lots en vente sur ce projet.

L'équipe sera obligatoirement constituée d'un promoteur associé à un architecte et devra également présenter des références et des expériences significatives en matière de développement durable, d'études thermiques et dynamiques. Le mandataire du groupement constitué sera le promoteur. En cas d'association de promoteurs ou sein d'une même candidature, le rôle de mandataire sera assuré par un seul promoteur clairement désigné dans la phase 1- candidatures. Les promoteurs resteront seuls maîtres d'ouvrage du projet.

L'architecte de l'opération sera unique. Le recours à la sous-traitance est formellement interdit. Un même architecte ne pourra pas se présenter dans plusieurs équipes.

IV- COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Chaque groupement devra remettre les documents suivants :

1. *Dossier de présentation de l'équipe*

- une présentation détaillée de la société immobilière et du cabinet d'architectes et, le cas échéant, du (des) autre(s) membre(s) de l'équipe, en précisant notamment les moyens humains et techniques (joindre les CV détaillés des personnes amenées à travailler sur le dossier). L'organisation qui sera mise en place, tant en interne qu'avec les membres de l'équipe constituée pour participer au 2nd tour, devra être explicitée (schéma organisationnel spécifique au projet),
- un cahier illustré de références présentant les opérations de construction et d'aménagement réalisées par l'équipe dans le domaine de la construction d'immeubles de logements collectifs, faisant ressortir pour chacune d'entre elles les aspects qualitatifs les plus marquants et les moyens mis en œuvre pour les atteindre et notamment :
 - la collectivité où est implanté le projet,
 - le montant des travaux HT,
 - le nombre de logements et la répartition par type (T2, T3....),
 - le prix de sortie des logements,
 - la surface de plancher développée,
 - le niveau de certification environnementale obtenu ou son équivalent.
- le chiffre d'affaires des 3 dernières années du groupement,
- une attestation d'assurance,
- un certificat délivré par les administrations et organismes compétents ou attestation sur l'honneur justifiant que le candidat s'est acquitté de ses obligations fiscales et sociales,
- un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou Kbis ou équivalent étranger datant de moins de 3 mois.

2. *Dossier explicitant les intentions*

- une lettre de candidature décrivant l'intérêt et la motivation du candidat pour la réalisation de cette opération et son engagement à construire, dans le respect du cahier des charges qui lui sera fourni lors de la phase 2 de la consultation, avec notamment la prise en compte du développement durable.

L'ensemble de ces documents devra être remis sous format papier **en 2 exemplaires couleur + 1 support numérique (CD ou clé USB)**. Chaque équipe retenue pour concourir sera informée par courrier.

V – PRESENTATION DES CANDIDATURES

Les candidatures seront envoyées par pli recommandé avec accusé de réception ou remises contre récépissé, du **lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00** à l'adresse suivante :

RODEZ AGGLOMERATION
1 place Adrien Rozier
CS 53531
12035 RODEZ CEDEX 9

Les candidats transmettent leur candidature sous enveloppe cachetée. L'enveloppe doit comporter la mention « NE PAS OUVRIR – Pôle Développement Urbain et Cohésion Sociale – Mission de l'urbanisme et de l'aménagement opérationnels » « CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU LOT A- ZAC COMBAREL ».

Le pli contiendra :

- les documents visés au IV dans une chemise intitulée "pièces de la candidature".

VI– DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

15 février 2019 à 16 h

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus. Il en est de même en cas de dossier incomplet au regard de l'ensemble des documents visés au IV.

VII – CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS

Rodez agglomération choisit les candidats retenus en fonction des critères de sélection suivants :

- composition, intention et méthodologie de l'équipe proposée en cohérence avec le programme (35 %),
- qualités urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des références présentées (35 %),
- capacités et garanties financières de l'équipe (30 %).

Trois candidatures au maximum seront retenues à ce stade.

Il est précisé que :

- Rodez agglomération se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités. Rodez agglomération n'aura pas à justifier de sa décision.
- la collectivité se réserve le droit ne pas retenir les candidats qui auraient des références insuffisantes ou sans rapport avec l'opération et/ ou ne présenteraient ni l'ensemble des qualifications requises, ni un chiffre d'affaires permettant de mener le projet à terme. La composition de l'équipe ne pourra être modifiée à l'issue de la consultation sans accord écrit du Maître d'Ouvrage.
- le mandataire s'engagera sur les compétences qu'il mettra en œuvre pour réaliser l'opération.

VIII– CHOIX DU CANDIDAT – ANALYSE DES CANDIDATURES

Il est précisé que seront exclus les candidats notoirement insolvable ou interdits de ventes domaniales. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme. Toute offre non conforme sera rejetée.

La sélection et le classement des candidats seront réalisés par un jury composé de représentants de Rodez agglomération. Sur avis du jury, les trois candidats retenus seront autorisés à participer à la 2^{nde} phase de la consultation et à remettre une offre. Les critères de sélection des offres seront détaillés dans le cahier des charges relatif à la 2^{nde} phase de la consultation.

IX – INDEMNISATION DES CANDIDATS

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats ni en phase 1, ni en phase 2 par Rodez agglomération, indépendamment de toute prime ou indemnité que les promoteurs seraient amenés à verser à leurs équipes de conception. Les frais d'étude et toutes les dépenses engagés par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeureront à leur charge exclusive, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

X – ORGANISATION DES VISITES

Une visite de la parcelle mise en vente pourra être organisée, sur rendez-vous exclusivement, après demande formulée auprès de la mission de l'urbanisme et de l'aménagement opérationnels.

1. *Renseignements*

Pour tout renseignement, s'adresser au :

**Pôle Développement Urbain et Cohésion Sociale
Mission de l'urbanisme opérationnel
Malika Besombes
Tél : 05 65 73 82 36**

2. *Consultation et retrait du dossier*

La consultation démarre le **24 décembre 2018**. Le règlement de la consultation et la notice de présentation peuvent être retirés par les candidats intéressés, auprès du Pôle Développement Urbain et Cohésion Sociale de Rodez agglomération, à partir de la date de publication engageant la consultation et jusqu'à la date limite de dépôt des candidatures indiquées au paragraphe VI :

**à Rodez agglomération
CS 53531
12035 RODEZ CEDEX 9**

Ils sont également téléchargeables sur le **site internet de Rodez agglomération** : <https://www.rodezagglo.fr/>

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.