

CONSULTATION EN VUE DE LA CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS :

1 rue Louis Camatte
91 210 DRAVEIL

Règlement de la consultation

**Date et heure limites de réception des candidatures :
Vendredi 24 février 2023 à 12 H 00**



SOMMAIRE

OBJET DE LA CONSULTATION	3
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE L'IMMEUBLE	4
ARTICLE 1 SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	4
1.1. Localisation	4
1.2. Desserte	4
1.3. Localisation et description des projets à proximité du site	5
1.4. Cadastre	6
ARTICLE 2 DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE	6
2.1. Description du bien.....	6
2.2. Surfaces bâties	7
2.3. Situation d'occupation.....	8
2.4. Environnement technique et sanitaire	8
ARTICLE 3 SITUATION URBANISTIQUE.....	8
3.1. Construction et urbanisme	8
3.2. Diagnostics et prescriptions d'ordre patrimoniales	8
ARTICLE 4 Orientations programmatiques et architecturales.....	9
4.1. Orientations programmatiques	9
4.2. Orientations architecturales.....	9
DEUXIEME PARTIE : MODALITES DE LA CONSULTATION.....	10
ARTICLE 5 CONDITIONS DE LA CONSULTATION.....	10
5.1. Cadre juridique de la consultation.....	10
5.2. Engagements des Candidats	10
5.3. Condition de participation des Candidats.....	11
5.4. Modification du Groupement Candidat.....	11
5.5. Absence de rémunération ou d'indemnité	12
5.6. Confidentialité et utilisation des éléments des offres.....	12
5.7. Modalités de diffusion	12
5.8. Déroulé et calendrier prévisionnel de la consultation	13
5.9. Questions et auditions.....	14
5.10. Organisation des visites	15
Article 6 pièces à produire	16
6.1 Pièces à fournir dans le cadre de la Phase « Candidatures ».....	16
6.2 Pièces à fournir dans le cadre de la Phase « Offres » – Étape n°1	17
6.3. Pièces à fournir dans le cadre de la Phase « Offres » – Étape n°2	18
ARTICLE 7 JUGEMENT ET CLASSEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES	18
7.1. Jugement et classement des candidatures	18
7.2. Jugement et classement des offres	18
7.3. Sélection du lauréat	19
7.4. Renonciation	19
ARTICLE 8 CONDITIONS DE RECEVABILITE ET DE REMISE DES CANDIDATURES.....	19
ARTICLE 9 EXCLUSION DE RESPONSABILITE	20
LISTE DES ANNEXES.....	20

OBJET DE LA CONSULTATION

L'Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 1 rue Louis Camatte, 91 210 Draveil. Il s'agit de l'ancien hôpital de Draveil, dont l'exploitation a cessé en 2018.

Les parcelles concernées par la consultation d'opérateurs sont les parcelles cadastrées section N n° 19, 26, 25p et 27p, d'une superficie d'environ 84 800 m² au sol dont 51 000 m² situés en zone U. Elles accueillent des bâtiments désaffectés d'une surface totale d'environ 30 000 m².

Les bâtiments sont libres de toute occupation et ne font pas l'objet de protections patrimoniales.

L'AP-HP souhaite céder cet ensemble immobilier pour la réalisation d'une opération d'ensemble à la programmation mixte. La présente consultation a donc pour objet de procéder à la cession de l'ensemble immobilier au profit d'un opérateur, ou d'un groupement d'opérateurs économiques.

Le processus de consultation se déroule en deux phases successives :

- Une phase « Candidatures » ; durant laquelle chaque opérateur intéressé par la présente consultation remet un dossier de candidature, et à l'issue de laquelle les Candidats sélectionnés seront autorisés à poursuivre leur participation à la procédure et à remettre une offre ;
- Une phase « Offres », comprenant *a minima* deux étapes :
 - Une première étape dans le cadre de laquelle les Candidats sélectionnés pourront remettre une offre conforme aux prescriptions du règlement de la consultation et comprenant, notamment, un dossier de présentation et un bilan prévisionnel du projet. À l'issue de cette étape, les Candidats retenus seront admis à participer à la deuxième étape ;
 - Une deuxième étape dans le cadre de laquelle les Candidats retenus à l'issue de l'étape précédente remettront une deuxième offre. Le lancement de l'étape 2 sera marqué par la réalisation d'auditions des Groupements. L'AP-HP se réserve la possibilité :
 - soit de sélectionner le projet du Candidat ayant remis la meilleure deuxième offre à l'issue de cette étape,
 - soit d'organiser une nouvelle session d'auditions ou de questions écrites, à l'issue de laquelle les Candidats seront invités à remettre une troisième et dernière offre.

L'AP-HP se réserve le droit, avant désignation du lauréat, de demander des précisions et/ou des compléments aux candidats, dont la dernière offre (la deuxième ou le cas échéant la troisième) nécessiterait des éclaircissements.

Le déroulement exact et les règles de la consultation sont présentés au sein du présent règlement de la consultation.

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Localisation

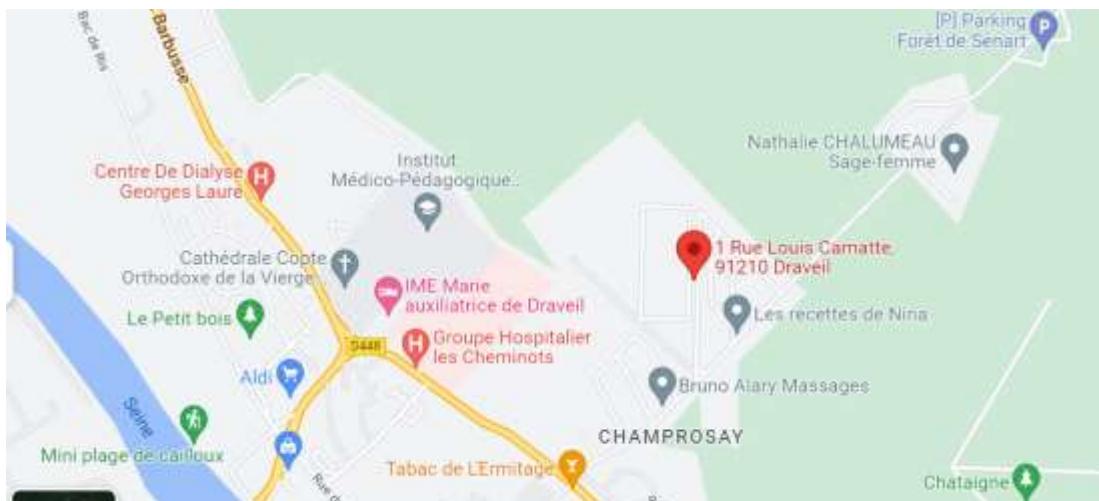
L'immeuble objet de la présente consultation est situé au 1 rue Louis Camatte, 91 210 DRAVEIL. Le site est bordé à l'Est par la rue Louis Camatte, au Nord par la route forestière de Saint-Sauveur et au Sud par un chemin communal. Le site objet de la consultation est situé en lisière de la forêt de Sénart. Un accès aux sentiers pédestres se trouve à quelques mètres du site. Cette localisation participe au caractère remarquable du site de projet.



1.2. Desserte

Le site, excentré du centre-ville de Draveil, bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun grâce aux bus. La ligne 17 relie directement le site (arrêt « *Hôpital Joffre* ») à la gare RER de Juvisy-sur-Orge. La fréquence actuelle est d'environ 1 bus toutes les 20 minutes. Le site est également desservi par la ligne de bus LM1 avec un arrêt à environ 400 mètres de l'entrée du site et la ligne 305 dont l'arrêt se trouve à environ à 1 kilomètre de l'entrée du site (environ 7 minutes à pied). Le site est également situé à proximité d'axes structurants permettant d'assurer une desserte routière des principaux pôles économiques locaux :

- Paris centre – Autoroute A6 - 35 kilomètres depuis le site
- Aéroport Orly et Rungis – Route nationale 7 – 13 et 14 kilomètres depuis le site
- Évry-Courcouronnes – Route départementale 448 – 6 Kilomètres depuis le site



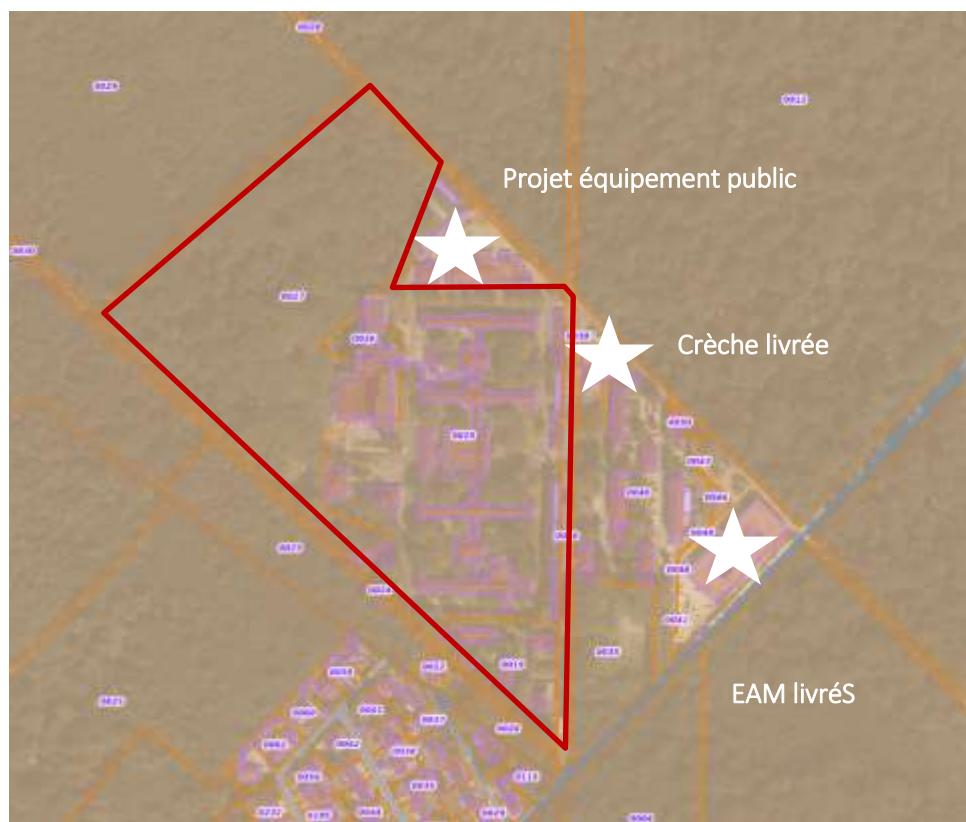
Extrait site internet google map – Référencement des activités en date du 12 octobre 2022

1.3. Localisation et description des projets à proximité du site

Le secteur de projet se situe à environ 3,7 kilomètres du centre-ville de Draveil et 3,9 kilomètres du centre-ville de Soisy-sur-Seine. Une petite polarité composée de commerces et services est située à Champrosay à 550 mètres de l'entrée du site. L'hôpital Dupuytren, en service, se situe à 2,5 kilomètres de l'entrée du site soit 5 minutes en voiture et 10 minutes en transport (ligne 17). Le groupe hospitalier « Les cheminots » est situé à 1 kilomètre du site et est spécialisé dans les soins de suite.

Plusieurs projets sont livrés ou en cours d'étude à proximité directe du site :

- Crèche municipale « les petits loups des bois » - 1 rue Louis Camatte (en face du site) : livrée
- EAM le Val d'Essonne – 36 rue Louis Camatte : livré
- Projet public : en cours de définition



Extrait site internet Géoportail

1.4. Cadastre

L'ensemble immobilier est constitué des parcelles cadastrales mentionnées ci-après (périmètre en rouge sur le plan ci-dessus) :

Parcelle N° 19 d'une contenance cadastrale de 5 258 m²

Parcelle N° 26 d'une contenance cadastrale de 1 478 m²

Parcelle N° 25p d'une contenance cadastrale d'environ 38 000 m². Cette parcelle devra faire l'objet d'un découpage préalablement à la cession. La partie correspondant aux bâtiments DESIRE BESSIN, CHAUFFERIE, LOUIS PASTEUR, à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section N° 25 sera cédée à la Ville de Draveil par l'AP-HP, pour la réalisation d'un projet communal.

Parcelle N° 27p d'une contenance cadastrale d'environ 40 000 m². Cette parcelle devra faire l'objet d'un découpage préalablement à la cession pour la réalisation d'un projet communal.

Soit une surface cadastrale environ égale à 84 800 m² dont 51 000 m² en secteur U au Plu de Draveil. Le découpage parcellaire exact sera réalisé par l'AP-HP dans le cadre de la promesse de vente.



Extrait site internet Géoportail

ARTICLE 2 DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

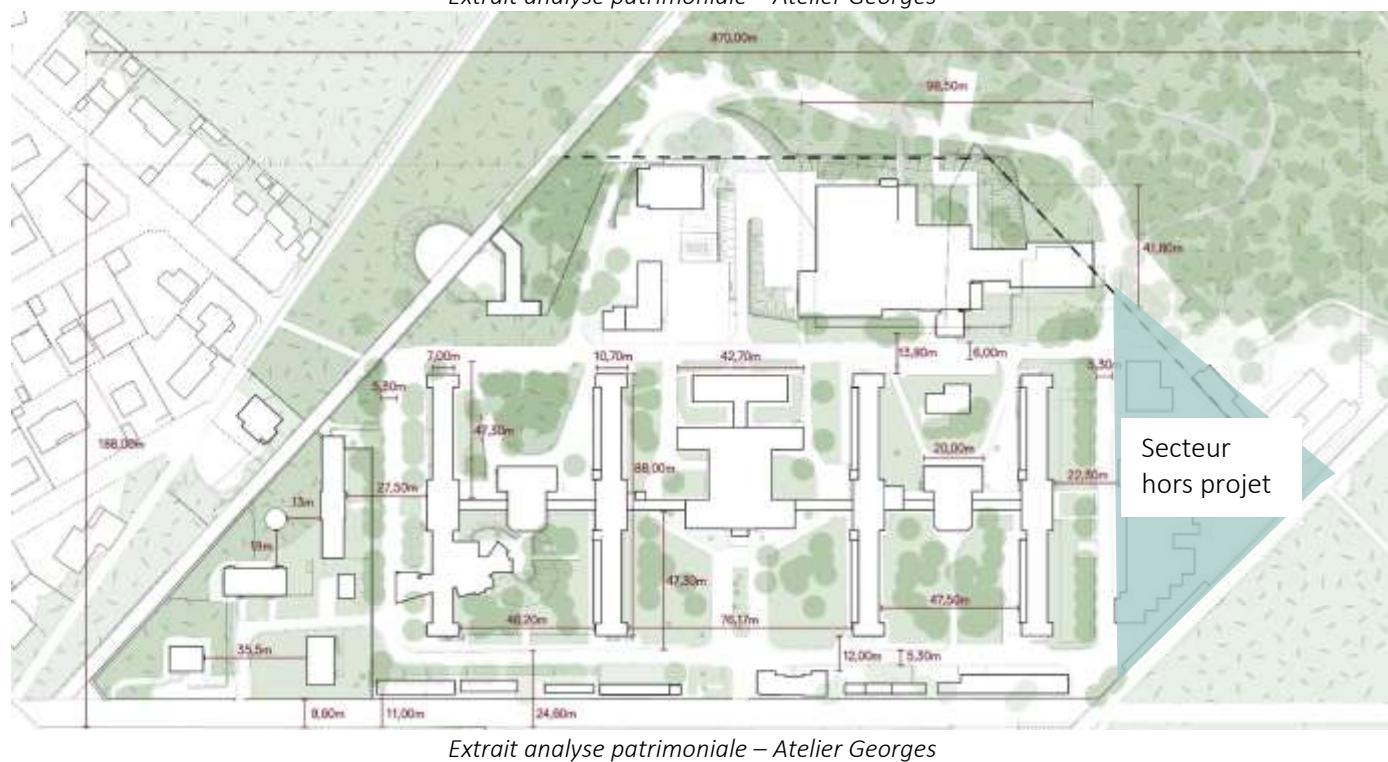
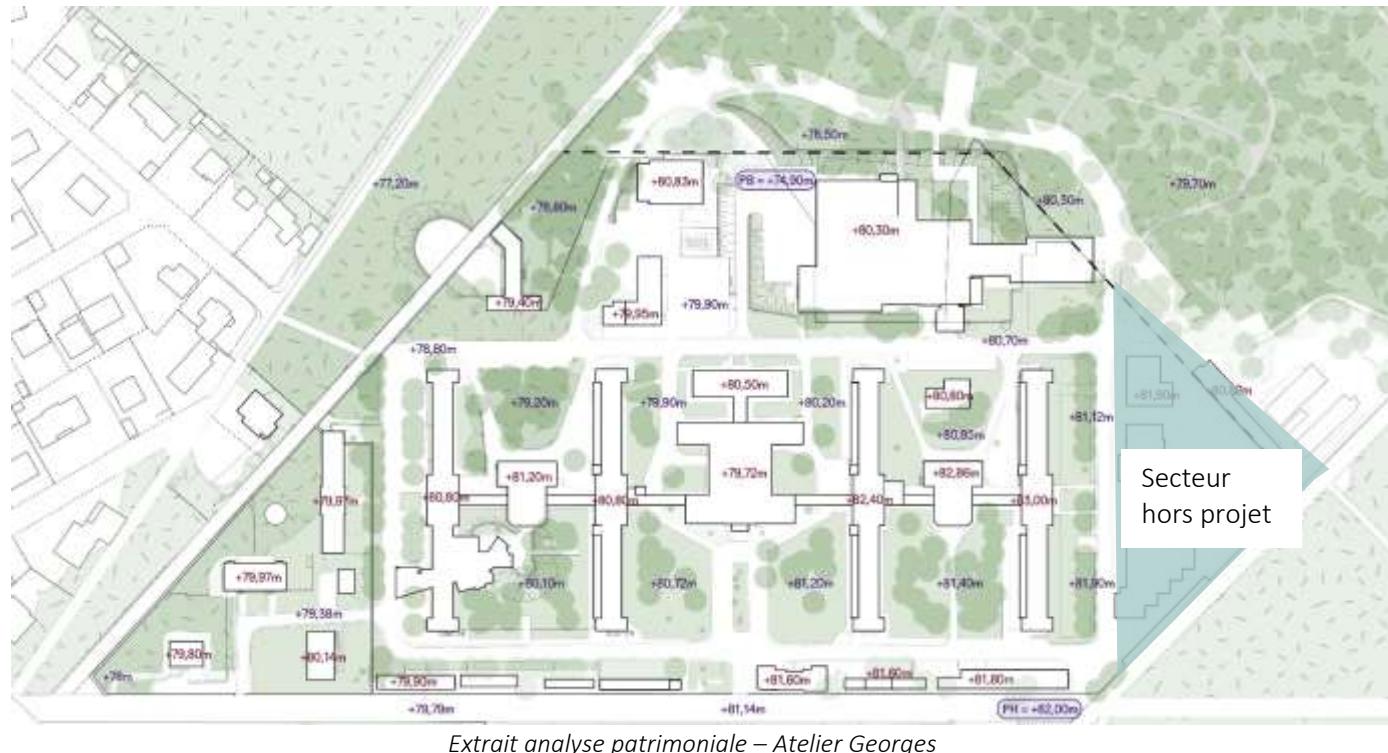
2.1. Description du bien

L'Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) est propriétaire du site de l'ancien hôpital Joffre, situé rue Louis Camatte, à Draveil (91). L'hôpital est définitivement fermé depuis 2018, à la suite de la relocalisation de ses activités sur le site de l'hôpital Dupuytren, également situé à Draveil. Le site est donc constitué d'une partie des bâtiments de l'ancien ensemble hospitalier. Compte-tenu du fort risque d'occupation sans droit ni titre, le site est actuellement

gardienné par l'AP-HP. Les bâtiments qui ont fait l'objet de pillages sont entièrement murés, afin de limiter le risque de nouvelles intrusions et vols des matériaux.

2.2. Surfaces bâties

Le site faisant l'objet de la présente consultation d'opérateurs est composé d'un ensemble d'immeubles aux fonctions et aux caractéristiques distinctes. Une étude patrimoniale réalisée par le cabinet d'architectes-urbanistes Georges est disponible en Annexe n°1 du document. Des extraits de cette étude sont reportés ci-après :



La surface bâtie actuelle est d'environ 30 000 m². Le détail des surfaces de chaque bâtiment est disponible en annexe du présent document (cf. Annexe 2 Dossier Technique).

2.3. Situation d'occupation

Le bien est vendu libre de toute occupation et de toute location.

2.4 Environnement technique et sanitaire

L'ensemble des diagnostics qui ont pu être réalisés compte tenu de l'état de l'ensemble immobilier est mis à disposition des Candidats en Annexe n°2. L'AP-HP fera renouveler préalablement à la vente, les diagnostics dont la durée de validité serait expirée.

Le Candidat disposera en phase « Offres », si les modalités de sécurisation du site le permettent, d'une étude pollution des sols et d'une étude géotechnique. L'AP-HP met également à disposition des Candidats un rapport établi par la société IngeETRAV relatif à l'état général du site et avec des premiers constats relatifs à l'état du bâti. Ces documents sont également disponibles au sein de l'Annexe n°3.

ARTICLE 3 SITUATION URBANISTIQUE

3.1. Construction et urbanisme

Documents actuellement applicables à l'Immeuble

Les biens objets de la consultation d'opérateurs se situent actuellement en zone UJ de PLU de Draveil.

Conformité aux règles d'urbanisme applicables

Le Candidat sera tenu d'identifier et d'analyser les règles d'urbanismes applicables ainsi que les servitudes existantes sur les parcelles objets de la présente consultation.

Il est demandé aux Candidats :

- de développer et proposer un projet compatible avec les règles d'urbanisme applicables et prenant en compte les servitudes existantes ;
ou
- de développer et proposer un projet nécessitant une mise en compatibilité des documents d'urbanisme applicables aux parcelles objets de la présente consultation, en le justifiant.

En effet, afin de permettre la mise en œuvre du projet lauréat de la consultation, la Ville de Draveil pourra faire évoluer son document d'urbanisme. Les principaux ajustements qui pourraient être apportés selon le projet proposé par le Candidat sont les suivants :

- **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités** : évolutions envisageables sous réserve de la proposition d'une programmation cohérente avec les orientations programmatiques fixées dans le présent document.
- **Règles d'alignement** : possibilité d'aligner les constructions le long de la rue Louis Camatte.

En tout état de cause, la conformité du projet proposé par le lauréat avec les règles d'urbanismes applicables, le cas échéant modifiées, et les servitudes existantes relèvent de la responsabilité exclusive de celui-ci et ne sauraient engager d'une quelconque façon l'APHP.

3.2 Diagnostics et prescriptions d'ordre patrimoniales

Le site n'est pas intégré dans un périmètre de protection architecturale. Il convient cependant de noter que la Ville de Draveil propose un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères disponible sur le site internet de la commune.

ARTICLE 4 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET ARCHITECTURALES

4.1. Orientations programmatiques

De premières orientations programmatiques ont été définies avec la Ville de Draveil et sont basées sur une mixité fonctionnelle avec des logements et des activités tierces.

Ainsi, les candidats seront libres de proposer un projet intégrant les éléments suivants :

- une programmation basée sur des activités hôtelières, de loisir, de tourisme, de santé ou de bien-être.
- toute programmation complémentaire jugée pertinente au regard de la localisation du site ou du projet global développé sur le site.

Programmation logements :

- Une programmation de logements comprenant au maximum 150 logements dont une partie de logements locatifs sociaux, conformément à l'obligation fixée par le PLU de Draveil,
- Les Candidats pourront proposer une programmation intégrant une résidence service senior qui n'entre pas dans la comptabilisation des 150 unités susmentionnées.

Les Candidats porteront une attention particulière aux conditions de desserte du site.

4.2 Orientations architecturales

Le site de l'ancien hôpital Joffre constitue actuellement un ensemble bâti d'environ 30 000 m², sur une surface foncière prévisionnelle d'environ 84 800 m² dont 51 000 m² en secteur U, situé en lisière de la forêt de Sénart qui constitue un cadre naturel remarquable.

Les projets développés par les Candidats en phase offre devront préserver autant que possible les éléments du patrimoine végétal du site.

Les Candidats devront intégrer une part significative de réhabilitation dans le projet global. Le volume de réhabilitation n'est pas imposé au candidat. Ce dernier devra cependant justifier des raisons qui ont poussé au maintien ou à la démolition des bâtiments. Une étude patrimoniale présentant les différents bâtis qui composent le site est présent en Annexe n°1.

Des premières orientations sont proposées aux candidats pour la valorisation de l'existant et notamment :

- S'appuyer sur le déjà là en terme de patrimoine architectural et paysager mais aussi de sols en privilégiant les nouvelles constructions sur des supports déjà étanches,
- Préserver l'identité du site en valorisant la composition urbaine et le patrimoine paysager,
- Intégrer des constructions neuves dans la composition existante et dialogue avec les bâtiments conservés.

Les constructions neuves devront prioritairement viser un niveau de labélisation Bâtiment Biosourcé niveau 1.

DEUXIEME PARTIE : MODALITES DE LA CONSULTATION

ARTICLE 5 CONDITIONS DE LA CONSULTATION

5.1. Cadre juridique de la consultation

Les cessions immobilières des établissements publics de santé ne sont pas soumises aux règles de la commande publique, ni à procédure de mise en concurrence. La présente procédure est donc librement organisée par l'AP-HP, en qualité de propriétaire, suivant les seules modalités décrites dans les documents de la consultation.

Les conditions, règles et informations sont contenues dans :

- le présent règlement de la consultation ;
- la Data Room qui sera mise à disposition des Candidats en phase offre.

L'AP-HP se réserve le droit de modifier, compléter, ou mettre à jour le présent règlement de la consultation et l'ensemble du dossier de consultation disponible en Data Room à tout moment de la consultation, notamment au commencement de chaque phases et étapes, et dans un délai suffisant avant la date de remise des dossiers successifs par les Candidats.

Les Candidats devront alors répondre sur la base des documents modifiés sans pouvoir éléver aucune réclamation à ce sujet.

Toute remise d'une candidature puis d'une offre par un Candidat vaut acceptation sans réserve par celui-ci du présent règlement et de l'ensemble des documents contenus dans le présent document.

Par ailleurs, le Candidat est tenu d'informer l'AP-HP des activités qui seraient susceptibles d'affecter l'opération ou de le placer, à un moment ou un autre, en situation de conflit d'intérêt.

L'ensemble de ces règles et conditions s'appliqueront à tous les co-traitants au sein du groupement ainsi qu'à tous les prestataires et partenaires du Candidat.

Les offres des Candidats seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Les offres seront exprimées en Euros.

5.2. Engagements des Candidats

Les Candidats s'engagent :

- à respecter les termes de leur offre, notamment la mise en œuvre du projet architectural présenté (par une lettre jointe à son offre, irrévocablement et sans condition, notamment d'accord préalable de comités ou d'instances décisionnelles, ou toutes autres réserves sur la capacité du candidat), le cas échéant solidairement avec sa société mère, tête de groupe. Cet engagement devra être pris par chaque co-traitants au sein du Groupement Candidat, et le cas échéant solidairement par leur société-mère ;
- à accepter la prise en charge à ses frais exclusifs, sans recours contre l'AP-HP, des conséquences de la situation de l'immeuble ainsi que des coûts induits par la situation du sol et du sous-sol au regard notamment des risques environnementaux et des risques naturels ;
- à accepter sans réserve le projet de promesse vente et le projet de cadre d'acte de vente qui figurera en phase « Offres » en Data Room, en dehors des clauses expressément indiquées comme négociables, et compléter notamment les articles qu'il lui appartiendra de renseigner au regard de son projet (prix de vente et son indexation, clause de complément de prix / d'intéressement, etc...) ;
- à signer avec l'AP-HP la promesse de vente et le projet de cadre d'acte de vente figurant dans la Data-Room en cas de sélection de son offre.

L'AP-HP se réserve le droit de rejeter les offres qui ne respecteraient pas ces conditions.

5.3. Condition de participation des Candidats

En vue de faciliter la présentation et la compréhension des candidatures, le vocable définissant la constitution des Groupements est le suivant :

Groupement ou Candidat : désigne le Groupement d'Opérateur(s), Concepteur(s) et Partenaire(s) dont les compétences sont associées pour répondre à la présente consultation.

Mandataire : désigne la personne morale Opérateur qui représentera l'ensemble des membres du Groupement, qui assurera la coordination entre les co-traitants membres du Groupement, qui sera l'interlocuteur privilégié de l'AP-HP dans le cadre de la réalisation du projet et qui sera responsable du strict respect des règles et conditions du présent règlement de la consultation ainsi que des engagements du Groupement.

Opérateur : désigne toute entreprise, notamment de promotion immobilière et/ou investisseur membre d'un Groupement candidat, responsable de la réalisation du projet dans le cas où son Groupement serait désignée lauréat. En cas de pluralité d'Opérateurs, il conviendra :

- de préciser la forme du Groupement, conjoint ou solidaire (le « Groupement Candidat »),
- en cas de Groupement conjoint, de désigner obligatoirement le Mandataire solidaire du Groupement Candidat.

Concepteur : désigne les membres de l'équipe de conception (architecte, urbaniste, architecte du patrimoine, bureau d'études environnemental, paysagiste, bureaux d'études, éclairagiste, autres...) en charge du projet. Ils assureront la maîtrise d'œuvre du projet.

Le Groupement devra obligatoirement être constitué au minimum :

- d'un opérateur immobilier qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération : promoteur et/ou investisseur,
- d'une équipe de maîtrise d'œuvre : un architecte-urbaniste, un paysagiste, et un bureau d'études spécialisé dans le développement durable.

Les Groupements associeront le plus en amont possible les exploitants des composantes du site, et les utilisateurs, pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure. Si la programmation proposée par le candidat intègre une résidence service séniior, l'équipe devra comprendre un gestionnaire de résidence service séniior.

Le Candidat aura l'obligation de présenter dès la première phase un Mandataire, étant précisé que seul l'investisseur ou le promoteur pourront être Mandataire du Groupement.

Le Mandataire sera l'interlocuteur de l'AP-HP et sera destinataire des informations transmises au Groupement.

5.4. Modification du Groupement Candidat

Les architectes, les promoteurs et les investisseurs ne sont pas autorisés à présenter leur candidature au sein de plusieurs Groupements. Les autres opérateurs peuvent présenter leurs candidatures au sein de plusieurs Groupement, dans le respect de leurs obligations de confidentialité.

S'agissant de l'évolution du Groupement Candidat jusqu'à la conclusion du contrat de cession :

- Les architectes, promoteurs et/ou investisseurs membres du Groupement présentés lors de la Phase « Candidatures » ne pourront plus être modifiés ;
- Les autres membres du Groupement présentés lors de la Phase « Candidatures » pourront évoluer ponctuellement, sous réserve de l'accord exprès de l'AP-HP. Les nouveaux Opérateurs devront présenter des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles des co-traitants qu'ils remplacent.

Dans ce cadre, le Mandataire transmettra à l'AP-HP un courrier de retrait mentionnant le membre du Groupement remplacé et le nom du remplaçant proposé et présentant les aptitudes et capacités de cet Opérateur. L'accord exprès du membre concerné devra être joint au courrier de retrait.

La réponse de l'AP-HP sera communiquée au Mandataire dans un délai de [30] jours à compter de la réception du courrier de retrait envoyé par le Mandataire. En cas d'absence dans ce délai, l'accord de l'AP-HP sera réputé acquis.

- Le Groupement pourra être complété lors de la Phase « Offre », afin que les capacités du Groupement soient adaptées aux enjeux et aux attendus de la consultation.

L'ajout de membres au sein du Groupement lors de la Phase « Offres » devra faire l'objet de l'accord exprès de l'AP-HP dans les conditions prévues pour substitution des membres du Groupement.

5.5. Absence de rémunération ou d'indemnité

Aucune indemnisation ne sera versée aux Candidats pour leur participation à la présente consultation.

Tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de leurs projets en vue de l'acquisition de l'Immeuble que les Candidats pourraient avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à leur seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

5.6. Confidentialité et utilisation des éléments des offres

Les Candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur le présent appel à projet conformément à l'engagement de confidentialité signé par le Candidat.

Le non-respect de cette clause pourra faire l'objet de poursuites. Sont considérées comme informations confidentielles, quel que soit leur mode de transmission (écrit, oral, ou sur support électronique) :

- tous les documents ou informations, de quelque nature qu'elles soient (notamment d'ordre technique, juridique, comptable, fiscal, social, immobilier, financier et administratif), en relation avec l'opération, l'AP-HP ou l'Immeuble ;
- toutes les analyses, compilations, études, propositions et autres éléments en relation avec l'opération, l'AP-HP ou l'Immeuble ;
- et plus généralement l'existence et le contenu de tous contacts, discussions, négociations, offre ou accord quelconque en relation avec l'opération.

En participant à la présente consultation, les Candidats acceptent que l'AP-HP ou la Ville de Draveil utilisent les contenus programmatiques, urbanistiques et architecturaux de leurs offres dans le cadre d'une présentation (notamment dans le cadre d'une concertation publique, de publications de toute nature ou d'expositions), cela y compris durant la phase de consultation, et ce sans préjudice des dispositions légales relatives aux droits d'auteur et au secret des affaires.

Les Candidats acceptent également que les documents qu'ils auront produits pour les besoins de la procédure puissent être reproduits en tout ou partie, en l'état ou modifiée, par tout procédé, sur tout support, par l'AP-HP pour la Ville de Draveil et/ou aux partenaires, conseils et assistants à maîtrise d'ouvrage de l'AP-HP.

A l'issue de la consultation, l'AP-HP se réserve également le droit de communiquer et/ou de publier les éléments de l'offre du Candidat désigné lauréat.

5.7. Modalités de diffusion

Les documents de la consultation ont été diffusés par le propriétaire par les moyens suivants :

- Sur son site internet <https://www.aphp.fr/operations-immobilieres> à partir du 16 janvier 2023,
- Dans le Journal Moniteur des Travaux Publics en date du 20 janvier 2023,

5.8. Déroulé et calendrier prévisionnel de la consultation

La consultation se déroule en deux phases décomposées comme il suit :

Phase « Candidatures »

L'ensemble des Candidats peuvent candidater en adressant par courriel l'ensemble des pièces demandées à l'article 6.1 du présent règlement et avant la date limite de dépôt des candidatures.

En cas de dossiers de candidatures incomplets, il pourra être demandé aux Candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces dans un délai de quinze jours calendaires à compter de la date limite de dépôt des candidatures.

L'AP-HP établira un classement des candidatures (cf. critères définis à l'article 7 *infra*) reçues et retiendra jusqu'à cinq Candidats admis à participer aux phases offres. Les Candidats non admis en phase « Offres » en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le calendrier prévisionnel de cette phase est le suivant :

Lancement de la consultation	Lundi 16 janvier 2023
Date limite de dépôt des candidatures	Vendredi 24 février 2023 à 12 heures
Choix des Candidats retenus en Phase « Offres »	Semaine n°11 2023

Phase « Offre »

Phase « Offres » – Étape n°1 :

Les Candidats devront déposer une première offre dont le contenu est détaillé à l'article 6 du présent règlement de la consultation.

L'AP-HP établira un classement des offres reçues et pourra sélectionner jusqu'à cinq Candidats admis à participer à l'Étape n°2 de cette phase.

Les Candidats non admis en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Candidats retenus recevront une note de cadrage rédigée par l'AP-HP et présentant ses observations sur leurs offres et ses demandes de précisions et/ ou modifications.

Le calendrier prévisionnel de cette étape est le suivant :

Visite partielle de l'Immeuble	Semaine n° 13 2023
Dépôt des offres	Semaine n° 19 2023

Sélection des Candidats admis à participer à l'Étape n°2 et notification des demandes complémentaires	Semaine n° 23 2023
---	--------------------

Phase « Offres » – Étape n°2 :

Les Candidats retenus à l'issue de l'Étape n°1 remettront une seconde offre. Cette dernière pourra tenir compte des observations et demandes de précisions et/ou modifications de l'AP-HP présentées dans la note de cadrage.

Au démarrage de l'étape 2, l'AP-HP pourra convoquer les Candidats à participer à des auditions organisées en présence de représentants de la Ville de Draveil. Une liste de questions pourra être préalablement adressée aux candidats.

A l'issue de cette étape, l'AP-HP se réserve la possibilité :

- soit d'attribuer le contrat au Candidat ayant remis la meilleure offre définie au regard des critères de sélection précisés à l'article 7 du présent règlement,
- soit d'organiser une session d'audition ou de questions écrites à l'issue de laquelle les Candidats seront invités à remettre leur troisième et dernière offre qui sera analysée au regard des mêmes critères.

L'AP-HP se réserve la possibilité, avant désignation du lauréat, de demander des précisions/compléments aux Candidats, dont la dernière offre (la deuxième ou le cas échéant la troisième) nécessiterait des éclaircissements.

Le calendrier prévisionnel de cette étape est le suivant :

Auditions / Questions écrites	Semaine n°25 2023
Dépôt de la seconde offre	Semaine n°28 2023
Sélection du lauréat	Semaine n°31 2023

Il est ici précisé que :

- L'AP-HP se réserve le droit de modifier le calendrier prévisionnel ci-dessus ou d'interrompre à tout moment la Consultation.
- Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid (GMT +01 :00)

5.9 Questions et auditions

Questions posées par les Candidats à l'AP-HP

En phase « Candidatures » les demandes d'informations et questions des candidats ne pourront être formulées que par courriel adressé à joffre.sap@aphp.fr. En phase « Candidatures », les questions devront obligatoirement être formulées dans un délai maximal d'une semaine avant la date de rendu en phase « Candidatures » soit avant le vendredi 17 février 2023 à 12 heures.

En phase « Offres » les demandes d'informations et questions des candidats ne pourront être formulées qu'au travers du service ad hoc qui sera ouvert dans la Data Room. Toute autre forme de communication est proscrite. En phase « Offres », les questions devront obligatoirement être formulées dans un délai maximal d'une semaine avant la date de rendu notifiée aux candidats retenus en phase « Offres » - Étape 1. Les candidats retenus pour l'Étape 2 devront adresser leurs questions dans un délai maximal d'une semaine avant la date de rendu notifiée aux candidats.

Il sera impératif de fournir le titre / le numéro dans la Data Room du document auquel la question se rapporte, faute de quoi aucune réponse ne pourra être donnée à la question. Les questions devront être rédigées en français.

L'AP-HP communiquera les réponses aux questions à l'ensemble des Équipes, à l'exception des questions matérielles et pratiques spécifiques à l'organisation d'une Équipe.

Les réponses faites aux questions ainsi posées, de même que les informations complémentaires mises à disposition à cette occasion, seront couvertes par l'engagement de confidentialité.

Si le candidat estime que des documents complémentaires à ceux portés en Data Room sont nécessaires, il devra solliciter la communication de ces documents au moyen d'une question transmise dans le service ad hoc de la Data Room. Ils seront communiqués à l'ensemble des candidats.

Questions posées aux Candidats par l'AP-HP

Au-delà de la note de cadrage qui sera transmise aux Candidats admis à l'issue de la phase « Offres » - Étape n°1, et avant de sélectionner le lauréat à l'issue de l'Étape n°2, l'AP-HP se réserve le droit de demander aux Candidats d'apporter des précisions et des informations complémentaires.

Les Candidats devront communiquer leurs réponses dans le délai fixé dans la demande complémentaire.

Les réponses à ces demandes complémentaires engagent les Candidats et seront annexées à leur dernière offre.

Auditions

L'AP-HP pourra, s'il le juge utile, convoquer les Candidats à participer à des auditions.

Ces éventuelles auditions pourront associer des représentants de la Direction de l'Urbanisme ainsi que des représentants du Conseil municipal de la Ville de Draveil.

La présentation de l'offre des Candidats se déroule avec l'appui d'une présentation de type PowerPoint.

A l'issue de l'audition, le Candidat est invité à confirmer par écrit les éléments de réponse donnés lors de cette audition dans un délai qui n'excède pas 8 jours ouvrés. Les réponses engagent les Candidats et seront annexées à son offre.

L'AP-HP se réserve la possibilité de modifier ou de supprimer la phase d'audition des candidats, ou d'ajouter une phase d'audition supplémentaire.

5.10. Organisation des visites

Les visites de l'ensemble immobilier pourront être organisées au démarrage de la Phase « Offres ». Elles sont organisées exclusivement sur rendez-vous la semaine n°13 2023. Le courrier de notification aux candidats retenus indiquera les conditions de la visite (date, heure de visite notamment).

Le candidat devra adresser préalablement à la visite un courrier mentionnant les personnes qui participent à la visite.

Les demandes devront être adressées par courriel à l'adresse mail suivante :

- joffre.sap@aphp.fr

Toute personne n'ayant pas adressé ces documents ne pourra accéder à l'Immeuble.

ARTICLE 6 PIECES A PRODUIRE

6.1 Pièces à fournir dans le cadre de la Phase « Candidatures »

Chaque Candidat devra produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

Pièce 1 : Un dossier administratif

Un dossier administratif complet comprenant :

- Une présentation du Groupement Candidat et de son organisation pour la réalisation du projet ;
- Le formulaire (fourni en Annexe n°4) incluant une fiche dûment signée par chaque co-traitant du Groupement. Les Candidats devront compléter ce formulaire et décrire de façon détaillée – si nécessaire au sein d'une note dédiée – la composition du Groupement en précisant les rôles, responsabilités et compétences de chaque co-traitant au regard du projet. Ce formulaire comportera le modèle de lettre d'habilitation du Mandataire du Groupement Candidat ;
- Chiffre d'affaires et/ou bilan du dernier exercice clos pour le ou les co-traitants du Groupement futurs signataires de la promesse de vente et des Opérateurs qui s'engagent à mettre à la disposition du ou des signataire(s) de la promesse de vente leurs propres capacités financières.

Les Candidats sont également autorisés à prouver leurs capacités financières par tout autre moyen considéré comme approprié par ces derniers.

Pièce 2 : présentation des références

Le ou les co-traitants du Groupement futurs signataires de la promesse de vente et l'architecte associé à l'opération devront chacun présenter trois références de réalisations pour des projets similaires à ceux envisagés sur site :

- Ces références doivent porter sur des projets livrés durant les dix dernières années ou en cours de chantier ;
- Une référence au moins devra porter sur un projet de réhabilitation,
- Les références présentées devront systématiquement comprendre les éléments suivants :
 - o Localisation ;
 - o Nom commercial du projet et date de la dernière livraison ;
 - o Une à deux illustrations du projet ;
 - o Programme ;
 - o Part de réhabilitation et part de réemploi ;
 - o Maîtrise d'ouvrage du projet ;
 - o Surfaces développées et budget global ;
 - o Labérisation éventuelle et mention des niveaux d'ambition environnementale du projet ;
 - o Texte synthétique justifiant du choix de la référence (au maximum 20 lignes – Format A4 – police et taille de caractères lisibles).

Pièces 3 : note de présentation du site et des enjeux

Les Candidats proposeront une note démontrant leur compréhension de la particularité du site et des enjeux associés notamment sur le plan architectural et programmatique. Les Candidats devront *a minima* proposer des développements sur les sujets suivants :

- Intérêt du patrimoine paysager et architectural existant
- Qualités de la composition urbaine
- Enjeux environnementaux associés au site
- Desserte

Cette pièce est limitée à [4] pages recto-verso en format A4 avec police et taille de caractères lisibles.

Pièce 4 : note de présentation du projet envisagé

Les Candidats rédigeront une note de présentation du programme envisagé sur site. Cette dernière devra comprendre les éléments suivants :

- Programmation globale prévisionnelle et justification des choix. Concernant la programmation en logement, le Groupement proposera un détail des produits envisagés.
- Premières intentions de montage de l'opération ;
- Premières intentions architecturales (posture sur la conservation et la valorisation du patrimoine paysager et architectural existant).
- Démarche environnementale envisagée et positionnement du projet proposé sur les aspects environnementaux (éco-conception, niveau de labélisation notamment).
- Modalités de valorisation des espaces forestiers.

Cette pièce est limitée à [6] pages recto-verso en format A4 avec police et taille de caractères lisibles.

6.2 Pièces à fournir dans le cadre de la Phase « Offres » – Étape n°1

Les pièces demandées seront précisées aux Candidats sélectionnés à l'issue de la Phase n°1. Ils pourront déposer une première offre dans le cadre de cette étape.

Les pièces à remettre seront *a minima* les suivantes :

- **Note de présentation des membres complémentaires** de l'équipe qui se sont ajoutés depuis la Phase Candidatures, conformément aux dispositions de l'article 5.4. ;
- **Un mémoire de montage juridique, administratif et financier** : bilan prévisionnel du projet sur la base d'un modèle qui pourra être imposé au Candidat, calendrier prévisionnel de réalisation du projet, identification des autorisations d'urbanismes envisagées pour la réalisation,
- **Proposition financière** sous la forme d'une offre avec une identification exhaustive des conditions suspensives et/ou résolutoires, justification des garanties financières ;
- **Un mémoire détaillé de présentation du projet urbain et architectural** : détail de la programmation avec positionnement marché, note de présentation du projet et de son parti-pris urbain ainsi que son insertion dans l'environnement, le détail des bâtiments conservés, l'organisation de l'aménagement et des programmes, la gestion du stationnement, les choix constructifs et de matériaux utilisés, démarche environnementale envisagée, détail du programme et des usages envisagés avec répartition des surfaces de plancher, un schéma des espaces de pleine terre imperméabilisés par le projet (avec indication de surface) ; Une attention particulière sera portée sur la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel du site.
- **Un descriptif du montage juridique** (8 pages A4 maximum) proposé et comprenant notamment :
 - o la description des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que le phasage envisagé,
 - o l'organisation juridique future de l'ensemble immobilier (divisions foncières et/ou divisions en volume envisagées, gestion en copropriété et/ou par une association de propriétaires, etc.),
 - o les modalités de mise en œuvre des participations d'urbanisme,
 - o la nature des relations contractuelles (par exemple, vente en VEFA, bail commercial, etc.) et rôles (par exemple : investisseur, promoteur, exploitant, etc.) de chaque membre de l'équipe dans le cadre de la mise en œuvre du projet.
- **Le cadre juridico-financier** selon le modèle transmis via la Data Room, complété, paraphé et signé par le Mandataire du Groupement Candidat ;
- **Les projets de promesse et d'acte de vente** signés par le Mandataire, le cas échéant, après avoir intégré ses observations en marques de révision éventuellement complétées de commentaires en marge ;
- **Pièces graphiques** : plan général d'organisation et de fonctionnement du site, plan masse, spatialisation des programmes, plans de dessertes et accès aux bâtiments, éléments graphiques (schémas de fonctionnement,

croquis d'ambiances, plan de rez-de-chaussée global, plan masse indiquant les hauteurs et les formes de toitures, hiérarchie et ambiance des voies de dessertes des îlots...) permettant de comprendre le projet.

Il est précisé que les offres financières des Candidats devront intégrer une provision pour le financement des équipements publics. Le régime de participation pourrait être arrêté par la Ville de Draveil. Selon les projets proposés par les opérateurs en phase candidature, le montant prévisionnel de participation sera communiqué en phase Offres, ce montant devra être adapté selon le projet sélectionné dans le respect des principes de causalité et de proportionnalité.

6.3. Pièces à fournir dans le cadre de la Phase « Offres » – Étape n°2

Les Candidats retenus à l'issue de l'étape n°1 de la Phase Offre recevront une note de cadrage présentant les observations et demande de précisions et/ou modifications de l'AP-HP en vue du dépôt de leur seconde offre.

ARTICLE 7 JUGEMENT ET CLASSEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

A la réception des candidatures puis des offres, l'AP-HP procèdera à leur dépouillement et leur analyse comparative en vue :

- d'éliminer les réponses irrecevables, irrégulières ou incomplètes ;
- de sélectionner la meilleure offre ;

L'AP-HP pourra associer des représentants de la Ville de Draveil pour ce qui relève de la programmation et du projet architectural notamment.

7.1. Jugement et classement des candidatures

Seules les candidatures considérées comme complètes seront analysées. En cas de dossiers de candidatures incomplets, il pourra être demandé aux Candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces dans un délai de quinze jours calendaires à compter de la date limite de dépôt des candidatures.

L'analyse des candidatures sera basée sur les critères suivants :

Critères de sélection
Qualité du Groupement proposé pertinence des références associées et des capacités financières
Compréhension des enjeux du site
Intérêt et cohérence du projet envisagé

7.2. Jugement et classement des offres

L'AP-HP privilégiera la meilleure offre, en tenant compte pour chaque Candidat des conditions suspensives proposées et de la date à laquelle il s'engage à signer l'acte de vente définitif.

L'analyse des offres de cette phase sera basée sur les critères suivants :

Critères de sélection
Intérêt du projet au regard de la composition, de l'intérêt urbain, paysagé et environnemental

Qualité et la solidité du montage juridique et économique proposé
Offre financière et conditions suspensives associées
Qualité et effectivité du calendrier de réalisation du projet intégrant l'identification des contraintes opérationnelles spécifiques à ce site dans un objectif de concrétisation rapide du projet

7.3. Sélection du lauréat

À l'issue de la Phase « Offres », l'AP-HP établira un classement des Candidats sur la base de la dernière offre remise en Phase n°2.

L'AP-HP déclarera le Candidat classé en première position – au regard des critères de sélection précités - comme le lauréat de la consultation. Cette décision sera alors notifiée au lauréat par lettre recommandée avec accusé de réception. Les Candidats non retenus seront notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

La contractualisation de la promesse de vente devra respecter le calendrier prévisionnel présenté par le Candidat dans le cadre de son offre finale.

Passé le délai indiqué au sein du calendrier, si la contractualisation n'intervient pas du fait d'absence d'accord entre les parties, l'AP-HP aura la possibilité de ne pas donner suite avec ce lauréat et de déclarer lauréat le Candidat second dans le classement ou de pas donner suite à la consultation.

L'offre de contracter est ferme, non modifiable substantiellement et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte.

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. Le lauréat acquéreur prendra possession réelle et effective des biens dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

Le bénéficiaire de la promesse, et a fortiori l'acquéreur, supporteront tous les frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation du projet.

7.4. Renonciation

L'AP-HP se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les Candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 8 CONDITIONS DE RECEVABILITE ET DE REMISE DES CANDIDATURES

Seuls les dossiers de candidatures dématérialisés sont acceptés. Les Candidats transmettent exclusivement leur candidature par courriel à l'adresse suivante :

joffre.sap@aphp.fr

Il est préférable de prévoir un lien de téléchargement pour les pièces-jointes, la messagerie AP-HP ne pouvant accepter de pièces-jointes supérieures à 8 Mo.

Date et heure limites de réception des dossiers :
Le 24 février 2023 à 12 heures.

ARTICLE 9 EXCLUSION DE RESPONSABILITE

L'AP-HP a constitué de bonne foi le dossier de consultation qui contient les pièces significatives en sa possession.

Le dossier de consultation est fourni à titre informatif. En conséquence, la responsabilité de l'AP-HP ne pourra être recherchée ni engagée en raison de l'éventuel caractère incomplet du dossier de consultation, de prescriptions imposées par l'autorité administrative, de l'évolution de la réglementation applicable au projet ou de non-obtention, de retrait ou d'annulation de l'une des autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Il ne dispense pas les Candidats de procéder à des expertises, reconnaissances et investigations complémentaires.

LISTE DES ANNEXES

Les Annexes sont téléchargeables par via le lien de téléchargement AP-HP suivant :

<https://dispose.aphp.fr/u/q2K0hu5itD65YrSF/cb767f30-45aa-46b8-be6d-b33e671d5bb6?I>

- Annexe 1 : Étude patrimoniale réalisée par Atelier Georges
- Annexe 2 : Dossier technique
- Annexe 3 : Rapport technique – Société IngeETRAV
- Annexe 4 : Formulaire de présentation des groupements

Seront également ajoutées ultérieurement dans ce lien les réponses aux questions posées en phase « candidatures ».