



**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

---

**ADDITIF  
RÈGLEMENT DE CONSULTATION  
PRÉFIGURER  
PHASE 2**

---

**EP/ADESA**

Immeuble Via Verde  
55, place Nelson Mandela  
92024 Nanterre cedex  
T +33 (0)1 41 45 58 00  
F +33 (0)1 41 45 59 00  
[www.epadesa.fr](http://www.epadesa.fr)

## SOMMAIRE

À QUI S'ADRESSE CE VOLET.....	3
PERIMETRE ET SITES IDENTIFIES.....	3
INFORMATIONS SUR LES REGLES D'URBANISME .....	3
PROCEDURE .....	4
CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE FINALE .....	5
LES CRITERES DE SELECTION DES OFFRES.....	8
MODALITÉS D'ACCÈS À L'INFORMATION .....	9
MODALITES ET DELAIS DE DÉPÔT DES DOSSIERS .....	9
LE CALENDRIER DE LA SECONDE PHASE.....	9
DIVERS .....	10
ANNEXE .....	11

## À QUI S'ADRESSE CE VOLET

L'additif au présent règlement de consultation du volet « PREFIGURER » de l'AMI PlayGroues s'adresse aux équipes sélectionnées pour accéder à la phase 2 et retenues pour déposer une offre finale sur les périmètres qui leur ont été mentionnés.

Cet additif n'a pas vocation à se substituer au règlement de consultation « PREFIGURER ». Son objectif est de préciser aux groupements retenus les attendus et le déroulement de la phase 2 de la consultation.

Comme mentionné lors de la première phase, les groupements retenus pourront être modifiés et/ou élargis en cours de procédure, sous réserve d'agrément par l'EPADESA.

## PERIMETRE ET SITES IDENTIFIES

À l'issue de la première phase, il a été convenu:

- de retenir deux groupements par site pour participer à cette seconde phase de consultation;
- de retirer de la présente consultation le bâtiment industriel du 307/311 rue de la Garenne, jugeant infructueuses les candidatures déposées sur ce site lors de la première phase. Une consultation spécifique à ce site sera relancée par la Ville de Nanterre ultérieurement.

## INFORMATIONS SUR LES REGLES D'URBANISME

Le règlement du PLU de Nanterre applicable pour les sites du volet « PREFIGURER » de cet AMI est consultable sur le site de la Ville à cette adresse : <http://www.nanterre.fr/746-plan-local-d-urbanisme.htm> . Il sera également mis à disposition sur la plateforme <http://epadesa-playgroues.achatpublic.com> .

- Bâtiment industriel du 6/8 rue de Lens : zone UFa
- Bâtiment tertiaire du 269 rue de la Garenne : zone UFa
- Terrains nus du 284/290 rue de la garenne : zones UD et UG

Dans le cas de figure où les projets lauréats ne respecteraient pas l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable, et dans la mesure où il est toutefois convenu qu'ils répondraient « à une nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement », et qu'ils ne dérogeraient pas « de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet »<sup>1</sup>, ceux d'entre eux nécessitant un permis de construire pourront faire la demande d'un permis précaire.

Le règlement du PLU à l'intérieur du quartier des Groues sera cependant modifié au deuxième semestre 2017, à l'occasion de l'approbation d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui vaudra mise en compatibilité avec le PLU. Sa rédaction permettra la réalisation des projets retenus sur « PREFIGURER ». Dans ce cas de figure, les éventuels permis précaires déposés

---

<sup>1</sup> CE, 18 février 2015, Association de valorisation

et non purgés pourront être substitués par un permis de construire classique ; les permis précaires éventuellement déjà purgés pourront être remplacés par un permis classique.

## PROCEDURE

La seconde phase de la consultation a pour objet de sélectionner un candidat pour chaque site concerné, parmi ceux qui auront été retenus à l'issue de la première phase, avec lequel sera conclu un contrat.

Ces candidats sont invités à déposer un dossier dont la composition est précisée ci-dessous (« Contenu de l'offre finale »).

Les candidats transmettront à l'ÉPADESA leurs dossiers au plus tard à la date et à l'heure indiquées ci-dessous (« Modalités et délais de dépôt des dossiers »). Seuls les dossiers reçus au plus tard à la date et à l'heure limite indiquées seront ouverts. Les plis qui auront été reçus après seront renvoyés à leur expéditeur, sans avoir été ouverts.

L'absence d'une ou plusieurs des pièces demandées ou le défaut de signature de celle(s)-ci entraînera le rejet du dossier. L'ÉPADESA se réserve toutefois le droit de demander aux candidats de compléter ou de régulariser leurs dossiers.

L'ouverture des dossiers n'est pas publique.

Sur la base des dossiers présélectionnés lors de la 1<sup>re</sup> phase, l'ÉPADESA organisera des réunions de travail intermédiaires avec chaque groupement retenu. Celles-ci permettront au Cotech puis à une Quality Team composée d'experts d'accompagner les groupements dans la formalisation de leur offre définitive et de mettre en évidence les pistes d'amélioration de leur offre.

Par ailleurs, comme lors de la phase 1, les groupements pourront avoir accès aux sites de manière bimensuelle à partir du mois de septembre 2016 (les 1<sup>ers</sup> et derniers mardis de chaque mois 13-15h) afin d'évaluer au plus près la faisabilité technique et financière de leur projet. Ces visites seront ouvertes à ceux qui en feront la demande (inscription préalable depuis la plateforme au moins deux jours avant la date de visite bimensuelle).

Les candidats seront auditionnés par un comité de sélection.

A l'issue de cette audition et sur la base de l'avis du Cotech et de la Quality Team, un classement des candidats sera établi en application des critères définis ci-dessous (« Les critères de sélection des offres »).

L'ÉPADESA invitera le candidat qui aura été classé premier à engager en exclusivité la rédaction du contrat, sur la base de son offre.

Si la signature de ce contrat ne peut intervenir dans le délai de trois mois à compter de l'invitation de l'ÉPADESA, ce dernier se réserve la possibilité de mettre fin à cette exclusivité et d'inviter le candidat qui aura été classé second à engager la rédaction des clauses du contrat, et ainsi de suite.

Le lauréat sera celui avec lequel l'ÉPADESA signera un contrat. L'ÉPADESA ne sera lié par des relations contractuelles que par la signature d'un contrat.

L'ÉPADESA peut mettre fin à tout moment à la présente procédure, sans justification ni indemnisation.

## CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE FINALE

Les candidats devront remettre un dossier comprenant les pièces suivantes, rédigées en langue française et regroupées selon les thématiques définies ci-dessous.

### Composition de l'équipe projet

- En cas de modification ou d'élargissement du groupement : les éléments sur l'équipe projet demandés lors de la 1<sup>ère</sup> phase de la consultation, à savoir :
  - Lettre de candidature datée et signée, précisant l'organisation de l'équipe et la répartition des tâches entre les différents membres du groupement ;
  - Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat et chacun des membres du groupement ;
  - Une présentation complète de chacun des membres du groupement, y compris les références de projets réalisés ou en cours que l'équipe jugera bon de présenter. Les groupements devront inclure obligatoirement un architecte ou bureau d'études compétent ;
  - Une présentation des états financiers certifiés du candidat et de chaque membre du groupement, sur les 3 derniers exercices (bilan, compte de résultat, notice explicative) ;
  - Déclaration sur l'honneur du candidat et de chaque membre du groupement attestant qu'aucun d'entre eux ne fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle, qu'ils sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales, et qu'aucun n'a fait l'objet de condamnation judiciaires (selon modèle de déclaration joint en annexe) ;
  - Attestations d'assurance à jour du candidat et de chaque membre du groupement ;
- Les courriers d'engagements des partenaires envisagés et/ou associés au projet : les partenaires évoqués par le groupement comme d'éventuels associés, occupants, marques relais ou services proposés n'ayant pas fournis de courriers d'engagements à l'issue de la phase 2 ne seront pas considérés comme faisant partie du projet ;
- Une note présentant la gouvernance du groupement. Devront y être notamment détaillés le rôle et les missions de chacun de ses membres, leurs missions et leur niveau d'implication selon les phases de conception, de réalisation, d'exploitation et d'animation du projet. Y sont aussi attendus le montage juridique et les modalités contractuelles qui unissent les membres du groupement.

En cas de modifications notables de l'équipe-projet entre la phase 1 et la phase 2, il sera apprécié que soit joint au dossier un récapitulatif de ces changements.

### Une programmation détaillée et phasée du projet

- Une description détaillée de la programmation définitive et de la nature des programmes, services et usages associés, permettant d'apprécier concrètement leur fonctionnement ;

- Une présentation du projet architectural et/ou paysager (au niveau esquisse : plan-masse, plans de coupe, de façade, d'étages...), présentant la répartition des surfaces selon les programmes destinés et illustrant les interfaces avec l'espace public. Les performances environnementales et énergétiques visées des constructions devront être précisées et les choix constructifs et de matériaux retenus explicités.
- Une perspective du projet architectural et/ou paysager ;
- L'évaluation financière des postes de travaux nécessaires à la réalisation du projet. Ce chiffrage devra être apporté par un bureau d'études compétent qui le détaillera par postes et phases de travaux (nature, quantité, prix unitaires et prix total et montants associés).
  - Nature des travaux et coûts pour mise en conformité réglementaire
  - Nature des travaux et coûts d'aménagements liés à sa mise en fonction opérationnelle et commerciale

Il pourra également le cas échéant être complété par des devis signés d'entreprises compétentes.

- Le calendrier de réalisation du projet
  - Un calendrier décrivant les principales phases de réalisation du projet et précisant le cas échéant les rythmes de son évolutivité. Il intégrera notamment :
    - les étapes pré-opérationnelles (études complémentaires ; dépôts PC ; délais d'instruction ; etc...)
    - les étapes opérationnelles (phasage et durée des travaux ; obtention des autorisations administratives ; délais d'ouverture) ;
    - les étapes post-opérationnelles (montée en charge progressive de l'activité ; etc...)

## Plan d'action marketing et de communication

Faire du Cœur des Groues un lieu d'animation et une destination culturelle est l'un des défis majeurs du projet et l'une des conditions de succès partagée par les différents projets présentés. Pour permettre d'apprécier le potentiel de la programmation, il est demandé aux candidats de fournir :

- Une note d'analyse de l'offre commerciale et culturelle concurrentielle (diagnostic, segmentation, ciblage et positionnement, etc...);
- Une stratégie marketing, commerciale et culturelle ;
- Un plan d'actions et de promotion à 1 an et 3 ans (supports ; moyens dédiés).

## Un montage juridique

Lors de la première phase, les groupements ont présenté une description du ou des montage(s) juridique(s) privilégié(s) (type de bail ou convention d'occupation, durée(s) minimum estimée et souhaitée ...).

En annexe du présent additif est présenté le cadre de référence sur les contrats à conclure dans le cadre de la présente consultation.

Sur ces bases, chaque candidat :

- précisera le type de contrat jugé le plus adapté, parmi ceux présentés en annexe du présent additif ;
- fournira une note relative au modèle correspondant au type de contrat souhaité, dans laquelle seront précisées les clauses que le candidat souhaite négocier et le contenu de cette négociation.

Pour cela, il est conseillé aux groupements retenus de se faire accompagner par un cabinet d'avocats.

## Modèle économique & plan de financement

### ➤ **Modèle économique du projet**

- Présentation du modèle économique
- Présentation de l'offre commerciale (services ; prix ; horaires) et du coût global du projet (travaux ; gestion ; animation);
- Plan d'investissement et de financement (pluriannuel le cas échéant)
- Compte de résultat prévisionnel
- Tableau de flux de trésorerie

Les éléments financiers du projet attendus devront être présentés pour la société / le véhicule juridique qui contractualisera avec les pouvoirs adjudicateurs.

Le modèle économique des entités partenaires du projet (investisseur externe, société d'animation ou de gestion externe,...) devront être présentés et démontrer leur pérennité économique. Pour cela, la présentation de plusieurs indicateurs financiers (TRI, délai de retour sur investissement,...) sera appréciée.

### ➤ **Capacité d'investissement du groupement**

Afin de garantir la réalisation et la rapidité de mise en œuvre des projets, il est demandé au porteur de projet d'apporter les éléments attestant de sa capacité à investir (en propre ou via un partenaire investisseur).

Pour cela, les réponses apportées pour la phase 2 devront comprendre les preuves de capacité de prises en charge des montants d'investissements (via courrier d'engagements d'investisseurs, co-investisseurs, prêt long terme...) et ce à toutes les phases d'investissement du projet.

- Dans le cas où cet investisseur serait candidat du volet « CONSTRUIRE », il est demandé un courrier d'engagement attestant de sa participation financière au projet **indépendamment des résultats de la consultation « CONSTRUIRE »**.

Ces documents présenteront les conditions financières fixées par les investisseurs au démarrage et au cours de la vie du projet.

### ➤ **Durée du projet et mécanisme de sortie**

Le porteur de projet devra expliciter :

- la durée minimum nécessaire à la viabilité du projet porté ;
- la durée optimale de contractualisation souhaitée ;

Si les deux durées diffèrent, il s'agira de présenter les impacts financiers et/ou programmatiques pour le projet.

Le porteur de projet devra également présenter les mécanismes de sa sortie du/des sites (modalités de restitution du patrimoine (bâti/non bâti,...), pistes de mutabilité et/ou de relocalisation du projet sur les Groues ou en dehors...).

## LES CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

Les dossiers des candidats seront jugés sur les critères suivants :

- **Compatibilité avec l'Esprit des Groues** : l'équipe sera jugée sur sa capacité à rester fidèle à sa note d'intention programmatique de la phase 1 et ainsi sur la compatibilité de l'offre finale avec l'esprit du futur quartier ;
- **Mixité fonctionnelle & complémentarité d'usages** : capacité à développer une programmation diversifiée, crédibilisée par l'analyse de l'offre et de la demande existante permettant une complémentarité d'usages aux différentes échelles ;
- **Caractère innovant du projet** : l'équipe doit apporter la preuve de traductions concrètes de son expertise en matière d'innovation pour le projet et montrer ainsi sa contribution à l'animation et au développement du cœur des Groues;
- **Compétences et composition de l'équipe** : l'équipe sera jugée sur les multiples compétences qu'elle peut mobiliser, la pluralité des rôles qu'elle peut jouer ; les références de réalisation récentes de ses membres ;
- **Faisabilité technique du projet** : capacité à répondre à la mise en œuvre technique et opérationnelle du projet ;
- **Solidité du plan de financement et du modèle économique** : capacité à intégrer une logique immobilière et financière opérationnelle à sa réalisation (coûts de rénovation, business plan, proposition financière) ;
- **Solidité du montage juridique** : validité juridique et capacité à encadrer et sécuriser le maintien dans le temps de la programmation et à anticiper les conditions de sortie du projet ;

Ces critères ne sont pas hiérarchisés. Toutefois, l'EPADESA sera particulièrement attentif à la faisabilité économique des projets présentés, aux garanties apportées quant au déclenchement des investissements nécessaires à la réalisation du projet ainsi qu'aux garanties apportées pour sécuriser l'affectation finale des lieux et le maintien des projets présentés dans le temps.

Comme précisé dans le règlement de consultation de la phase 1, le volet « PREFIGURER » sera jugé de manière indépendante des résultats du volet « CONSTRUIRE ». Ainsi, la faisabilité des projets présentés ne pourra être conditionnée au calendrier des résultats du volet « CONSTRUIRE » ;



## MODALITÉS D'ACCÈS À L'INFORMATION

- L'ensemble des données, informations et dossiers de l'AMI seront mis à disposition sur la plateforme <http://epadesa-playgroues.achatpublic.com> début septembre. Cette plateforme permettra aux candidats retenus pour la phase 2 d'accéder à leur espace personnel où ils accèderont aux dossiers de candidatures, à la *data-room*, aux événements relatifs à l'AMI comme des créneaux d'accès aux sites présentés.
- Les candidats pourront adresser à l'EPADESA leurs demandes d'informations complémentaires jusqu'à 10 jours avant la remise de l'offre finale dont les réponses seront accessibles à l'ensemble des candidats, sous forme de FAQ.

## MODALITES ET DELAIS DE DÉPÔT DES DOSSIERS

- Les dépôts des dossiers devront être transmis sur support papier et en version électronique avant la date limite de réception des offres fixée au 7 novembre 2016 à 15h:
  - La version papier sera transmise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou à directement à l'accueil de l'EPADESA, les jours ouvrés de 9h00 à 18h, contre récépissé.
  - La version électronique pourra être transmise via clé USB dans le dossier papier ou directement depuis la plateforme en ligne <http://epadesa-playgroues.achatpublic.com>.

L'envoi postal du dossier des candidats doit être remis sous pli cacheté portant l'intitulé « Groues – Appel à Manifestation d'Intérêt – Volet Préfigurer », ainsi que la mention « ne pas ouvrir » conformément au modèle ci-dessous :

EPADESA  
Direction de la Stratégie  
55 place Nelson Mandela 92 024 Nanterre Cedex | France  
*Nom du candidat*  
Groues – Appel à Manifestation d'Intérêt – Volet PREFIGURER  
Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis

Au-delà de la date et de l'heure limite, l'enveloppe sera retournée au candidat sans avoir été ouverte, le cachet de la poste ne faisant pas foi.

## LE CALENDRIER DE LA SECONDE PHASE

Le calendrier prévisionnel de La 2<sup>nd</sup>e phase de la consultation est le suivant :

- Fin Juillet 2016:

- Invitation à participer à la 2<sup>nd</sup>e phase de la consultation adressée aux candidats retenus à l'issue de la 1<sup>e</sup> phase
- Début septembre 2016 :
  - 1<sup>er</sup> atelier de travail ;
- Octobre 2016 :
  - 2<sup>nd</sup> atelier de travail;
- 7 Novembre 2016 : Remise des offres finales
- Fin novembre 2016 : Audition devant le Comité de sélection
- Fin Décembre 2016 : Désignation des équipes lauréates

## DIVERS

L'EPADESA se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au présent additif au règlement de consultation, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la réception des dossiers. Les candidats seront prévenus le cas échéant depuis la plateforme et devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir porter de réclamation à ce sujet.

## ANNEXE

### Cadre de référence sur les contrats à conclure

---

Il est indiqué aux candidats que la totalité des terrains et constructions faisant l'objet de la consultation « préfigurer » appartiennent à l'EPADESA ou à la Commune de Nanterre. L'ensemble des biens relèvent du domaine privé de ces collectivités, les biens n'ayant pas fait l'objet d'une affectation publique depuis leur acquisition.

Etant ici précisé que sauf dans le cas où les constructions pourraient faire l'objet d'un permis précaire au sens de l'article L. 433-1 du code de l'urbanisme, les projets devront respecter les dispositions du PLU en vigueur.

La nature et la durée de l'occupation dépendront du caractère bâti ou non bâti des immeubles.

#### ⇒ **Pour les immeubles bâtis**

Liste des immeubles concernés :

- Entrepôts 6-8 rue de Lens (EPADESA)
- Immeuble 269 rue de la Garenne (EPADESA)

La durée d'occupation est laissée au libre choix des candidats.

Dans l'hypothèse où la durée d'occupation serait inférieure à 18 ans, le candidat pourra proposer la conclusion d'une convention d'occupation précaire. Il pourra également proposer d'autres types de montages contractuels compatibles avec la domanialité du bien (domaine privé) : convention sui generis, cession d'usufruit temporaire, ...

Aucun bail commercial ne pourra être conclu sur les immeubles.

En cas de proposition d'un montage contractuel différent de la convention d'occupation précaire, le candidat devra fournir à l'appui de sa réponse les justifications juridiques et économiques du recours à ce contrat.

Dans l'hypothèse où la durée d'occupation serait supérieure ou égale à 18 ans, il pourra être proposé la conclusion d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation.

#### ⇒ **Pour les terrains nus (284-290 rue de la Garenne)**

Sur ces terrains, la durée d'occupation ne pourra excéder 15 ans, de sorte que tout bail emphytéotique ou à construction sont exclus.

Le candidat pourra proposer tout contrat compatible avec le domaine privé des collectivités (convention d'occupation précaire, contrat sui generis, cession d'usufruit temporaire, ...).

Aucun bail commercial ne pourra être conclu sur les immeubles.

En cas de proposition d'un montage contractuel différent de la convention d'occupation précaire, le candidat devra fournir à l'appui de sa réponse les justifications juridiques et économiques du recours à ce contrat.

En fonction de la solution contractuelle retenue par le candidat, et après validation de sa faisabilité juridique, un cadre de contrat sera adressé par l'EPADESA aux lauréats.