



CAP **HORIZON** VITROLLES

L'innovation
prend ses quartiers

ZAC

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

APPEL À PROJETS « LOT 8 »

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES :

5 JANVIER 2024 – 18H00



Vitrolles
vivre ensemble



LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

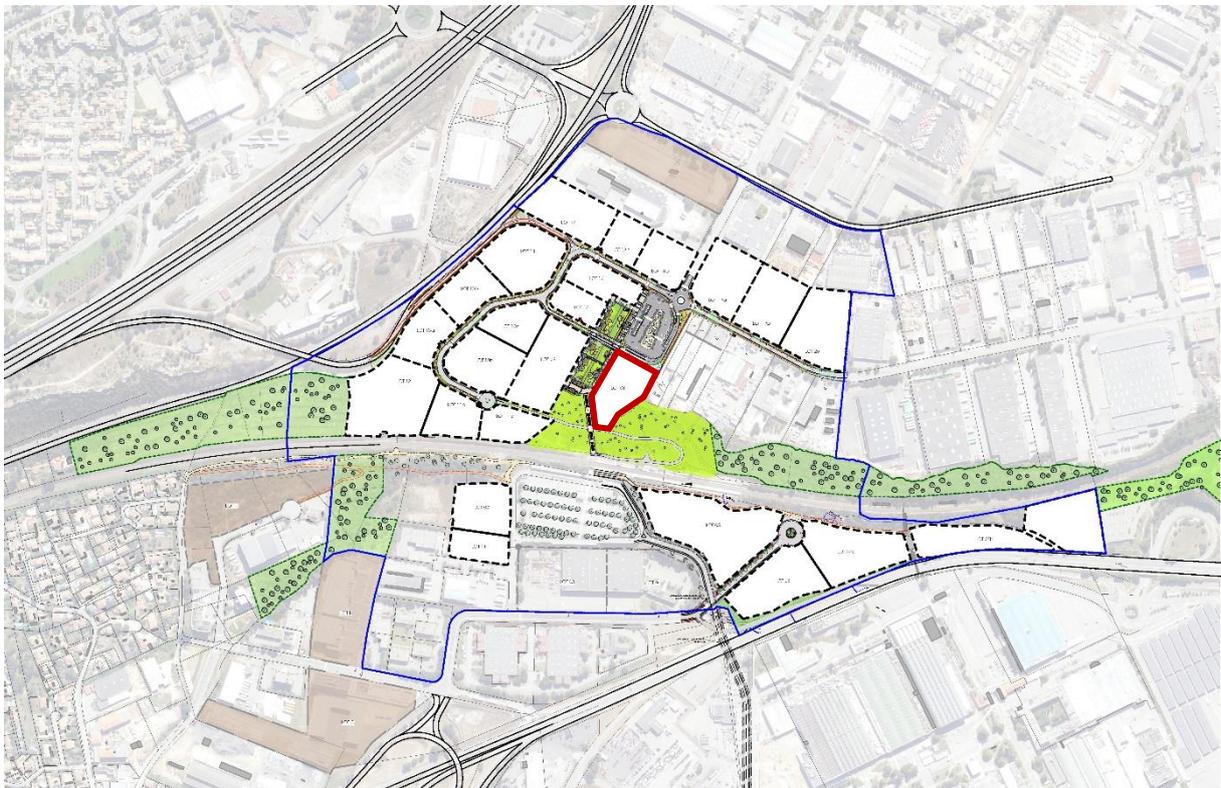


**PAYS
d'AIX
Territoires**
Société Publique Locale d'Aménagement

I – PRESENTATION DE L'APPEL A PROJETS

Article 1 : Objet de l'Appel à Projets

La SPLA Pays d'Aix Territoires organise un Appel à Projets en vue de sélectionner un opérateur pour la réalisation d'une opération de construction sur le lot 8 de la ZAC Cap Horizon à Vitrolles. Les missions qui seront à assurer par l'opérateur seront : la conception, la rédaction des dossiers administratifs en vue de l'autorisation de construire, la commercialisation, le financement, la réalisation de la construction et sa gestion le cas échéant.

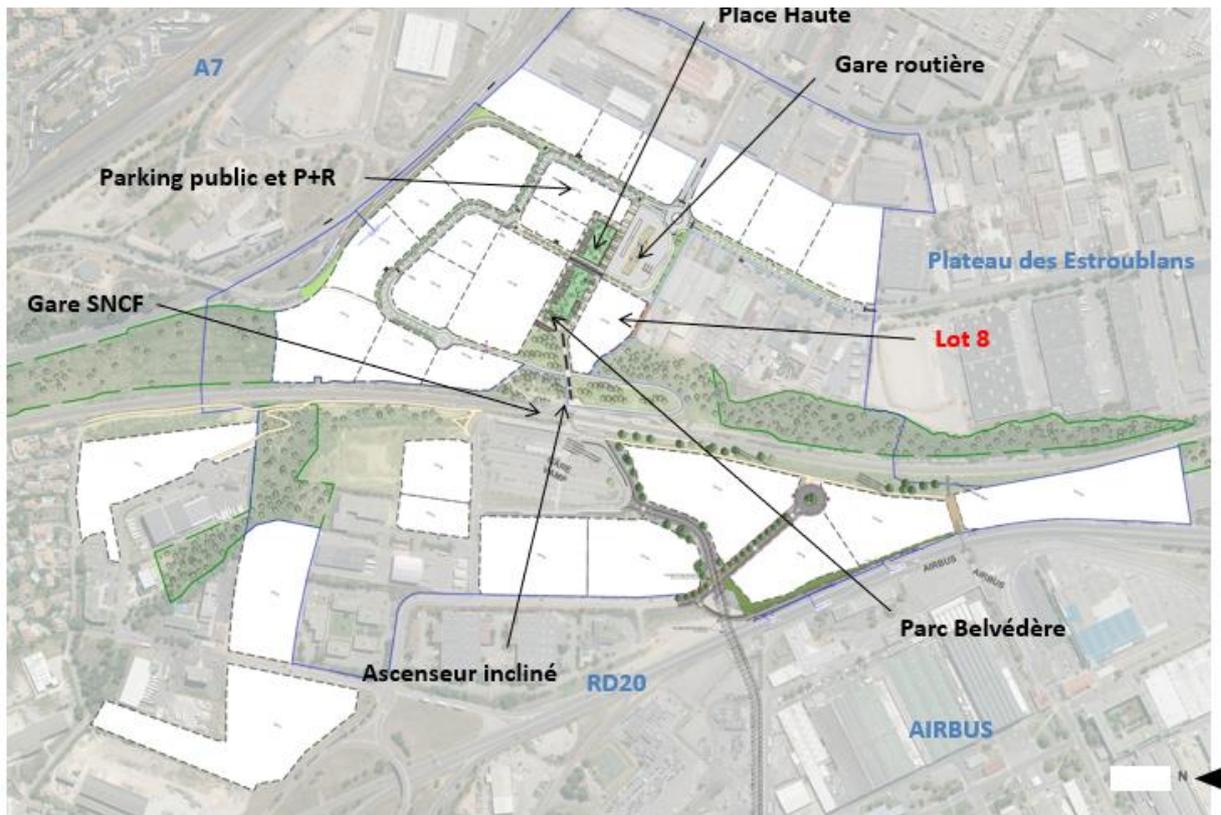


Plan de la ZAC Cap Horizon et situation du lot 8

Le lot 8 bénéficie d'une situation particulière au sein de l'opération Cap Horizon et doit en constituer le signal.

En effet :

- en haut et au bord de la Cuesta, il bénéficie d'une vue exceptionnelle sur l'aéroport Marseille-Provence et l'étang de Berre.
- au cœur de l'opération, il se situe en bordure de la place centrale, à proximité de la future gare routière et de la gare ferroviaire Vitrolles Aix-Marseille Provence, et à 50 mètres du futur parking public en élévation. Enfin il sera longé par un ascenseur incliné reliant la partie haute de la ZAC à la partie basse. Cet emplacement au sein d'un pôle d'échanges multimodal de première importance sur la métropole Aix Marseille Provence le rend particulièrement attractif.



Localisation du lot 8 au sein de la ZAC et emplacement des équipements publics

Le lot 8 est destiné à un opérateur privé visant à développer :

- Une offre de commerces et de services dédiés aux entreprises du territoire et aux usagers du site et éventuellement une offre hôtelière,
- Une offre de bureaux.

Article 2 : Contexte administratif et financier associé à l'opération Cap Horizon

La Zone d'Aménagement Concerté de Vitrolles Cap Horizon a été créée par la Communauté du Pays d'Aix (devenue depuis Métropole Aix-Marseille Provence) par délibération en date du 21 Mai 2015.

Par délibération du 11 juin 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé le contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, lui confiant la mise en œuvre de l'aménagement de la zone.

Par délibération du 17 Décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé le programme des équipements publics, leur financement et le dossier de réalisation de ZAC

La Métropole Aix Marseille Provence a succédé à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix le 1^{er} janvier 2016.

La ZAC CAP HORIZON bénéficie à ce jour de 22 millions d'euros HT de dépenses publiques en vue de sa requalification et de son équipement (pôle d'échanges multimodal). A terme c'est 76 millions d'euros HT qui auront été dédiés à ce secteur de 52 hectares.

Article 3 : Objectifs de l'opération Cap Horizon

Il s'agit d'un secteur recouvrant trois espaces :

- la zone d'activités de la Couperigne (plateau inférieur) dans le prolongement des espaces d'activités dédiés à l'aéroport Marseille Provence et à proximité d'Airbus Helicopters,
- la Cuesta, un espace naturel présentant un dénivelé de près de 35 m,
- l'extrémité Nord-Ouest de la zone industrielle des Estroublans (plateau supérieur).

L'opération Cap Horizon répond essentiellement à deux objectifs :

- Le développement des mobilités au sein du bassin d'emploi en connectant la Gare SNCF Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP) à son environnement (lien avec le plateau haut, liens avec les quartiers périphériques, lien avec l'aéroport) pour en faire un véritable pôle d'échanges multimodal composé d'une gare routière, d'un parking public autour d'une vaste place publique et d'un ascenseur incliné faisant le lien entre les équipements du pôle d'échange et à grande échelle, le lien entre la ville de Vitrolles, sa gare ferroviaire et le bassin d'emplois de l'aéroport.
- Le développement économique en proposant une offre territoriale dédiée à l'activité dans un cadre urbain renouvelé, de qualité et attractif, essentiellement tourné vers le tertiaire et des locaux mixte regroupant ateliers et bureau d'étude de conception particulièrement dans le milieu de l'industrie aéronautique.

Article 4 : Terrain concerné

Le terrain d'assise du lot 8 s'appuie dans sa moitié Est sur le plateau des Estroublans et dans sa partie Ouest sur la Cuesta, en dénivelé.

L'emprise du terrain représente globalement une superficie de 9 489 m².

La surface de plancher prévisionnelle est de 10 500 m².

La maîtrise foncière est totale.

Les parcelles concernées par l'appel à projets sont :

Commune de Vitrolles 13,

Section CI

Parcelles (tout ou partie) N°0026, 0027,0028, 0029, 0060, 0081.

Le preneur prendra les terrains en l'état dans les conditions prévues au CCCT.



Extrait feuille cadastrale avec représentation du lot

La fiche de lot et le plan dwg communiqués dans le dossier technique joint représentent précisément le terrain concerné.

Article 5 : Programmation économique recherchée

Les sociétés qui s'implanteront sur ces lots devront correspondre aux ambitions économiques de la ZAC Cap Horizon.

L'opération « Cap Horizon » ambitionne en effet de répondre aux besoins en immobilier économique, notamment en lien avec les activités d'AIRBUS HELICOPTERS et de ses sous-traitants.

Ce lot dont la localisation est considérée comme « prime » du fait de :

- sa position à proximité immédiate des infrastructures de transport (gare routière, parking silo relais et entreprises, ascenseur incliné et gare ferroviaire) ;
- sa position dominante sur le grand paysage avec vue sur l'Étang de Berre.

Aussi la programmation sera axée sur du bureau, des services aux entreprises, du commerce.

Article 6 : Conformité aux documents d'urbanisme de référence

Les documents d'urbanisme de référence et les documents réglementaires sont :

- le PLU applicable sur la commune de Vitrolles, puis le PLUi à compter de la date prévisionnelle de janvier 2024 (y compris la prise en compte des servitudes aéronautique en vigueur),
- le Cahier des Charges de Cessions de Terrain et le CPAUPE de la ZAC CAP HORIZON,
- la fiche de lot.

II – PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE

Article 7 : Dispositions générales

Condition de la consultation

Cet appel à projets s'adresse à des groupements constitués d'un ou plusieurs opérateurs immobiliers (promoteurs, investisseurs...) ayant la capacité de porter un projet de construction d'ampleur.

En cas de groupement d'opérateurs économiques, la forme du groupement est libre et ce dernier sera représenté par un mandataire dûment habilité à cet effet.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant à la fois :

- En qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements ;
- En qualité de membres de plusieurs groupements.

Le groupement sera obligatoirement complété des compétences suivantes :

- Architecte HMONP ;
- Bureau d'études techniques.

Il est en outre demandé au mandataire de s'engager à ce que des missions complètes de maîtrise d'œuvre soient confiées aux concepteurs (architectes,...) et bureaux d'études.

Tranche

L'appel à projets n'a pas de tranche.

Variantes

Les variantes ne sont pas autorisées.

Options

Sans objet.

Langue de rédaction des propositions

Les propositions doivent être rédigées en langue française ou accompagnées d'une traduction.

Unité monétaire

Les candidats sont informés que la personne publique conclura l'appel à projets dans l'unité monétaire suivante : euro.

Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références des dispositions applicables

Il n'est pas prévu de verser de subvention aux acquéreurs en contrepartie de la réalisation du programme.

Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition sera fonction du produit entre les typologies immobilières présentées et le prix au m² de surface de plancher proposé par les candidats. Le document cadre « Tableau de prix et des surfaces » sera complété par les candidats en fonction de leur proposition programmatique.

Il est précisé que le prix proposé par les candidats devra obligatoirement être supérieur au prix constitué par le prix d'acquisition foncière majoré des dépenses d'études, de remise en état des sols, d'aménagement de voirie et réseaux divers, frais annexes, frais de gestion supportés par la SPLA.

Régime de TVA

La cession sera soumise au régime de la TVA immobilière en sus du prix d'acquisition. Toute modification du taux de taxe sur la valeur ajoutée applicable, sauf disposition législative ou réglementaire contraire, s'appliquera à l'acheteur.

Taxe d'aménagement

Les constructions et aménagements réalisés sur la ZAC sont exonérés de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Indemnités versées aux candidats non retenus à la suite de la phase de remise des offres

L'Appel à projets n'entre pas dans le champ de la commande publique.

La consultation ne donnera pas lieu à un quelconque versement de prime ou d'indemnité au candidat. Dans l'hypothèse où le présent Appel à Projet ne serait pas conduit à son terme ainsi que pour les candidats non retenus, les candidats ne pourront en aucun cas exiger de la SPLA une indemnisation de quelque sorte que ce soit.

Article 8 : Déroulement de la mise en concurrence

Le présent Appel à Projets se décompose en deux phases :

- Une phase de sélection des candidatures :

Les candidats devront remettre un dossier de candidature dont la composition est fixée à l'article 8 du présent cahier des charges.

Cette phase aboutira à la sélection de 3 candidats au maximum.

- Une phase de sélection des offres :

Les candidats retenus seront admis à remettre une offre dont le contenu est fixé à l'article 9 du présent cahier des charges.

Modalité d'obtention du dossier de consultation - Conditions d'envoi, de remise et de réception des candidatures & des offres

Modalité de publication :

L'avis d'appel à projets est publié dans Le Moniteur et TPBM, ainsi que sur le site internet du groupe EPAGE/SEMEPA/SPLA Pays d'Aix Territoires.

Modalité d'obtention du dossier de consultation :

Les candidats pourront télécharger le dossier de consultation à l'adresse suivante :

<http://www.semepa.fr/caphorizon-lot8>

En cas de dysfonctionnement lié au téléchargement complet du dossier, veuillez contacter la personne suivante : piquerel@semepa.fr

Article 9 : Déroulement de la phase de sélection des candidatures

9.1 Contenu du dossier de consultation transmis aux candidats

Le dossier de consultation « Candidatures » comportera les pièces suivantes :

- Plan de l'emprise du lot 8
- Plan topographique
- Plan cadastral
- Un extrait du PLU (Extraits Plan et Règlement)
- Le Cahier des charges de cession de terrains attaché à la ZAC Cap Horizon et CPAUPE
- La charte chantier vert
- La Fiche de lot (lot n°8)
- Le programme
- Le dossier PRO relatif à l'aménagement des espaces publics et la viabilisation du lot
- L'étude d'impact
- L'étude de sûreté publique
- L'étude risque incendie.

Ces documents seront respectés dans le cadre de l'établissement des offres des candidats et de l'élaboration de leurs projets.

Ils seront complétés par une G1 PGC et remplacés par le dossier EXE relatif à l'aménagement des espaces publics et la viabilisation du lot.

9.2 Contenu du dossier de candidature à remettre

Le dossier de candidature s'attache aux compétences, références et moyens à fournir par chaque candidat.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datées et signées par la personne habilitée à engager l'entreprise.

Il est obligatoirement composé comme suit :

A. Lettre de candidature

La lettre de 3 pages maximum indiquera les renseignements suivants :

- L'identification du candidat et de son statut (investisseur, promoteur...), et dans le cas d'un groupement, identification de chaque membre, la désignation du mandataire et la répartition des rôles, les relations juridiques constituées ou envisagées et le statut qui en découlera ;
- Les noms et les qualifications professionnelles des principales personnes qui seront chargées de l'exécution du présent appel à projets ;
- L'exposé de ses motivations pour réaliser cette opération, sa compréhension de l'opération et la méthode qu'il emploiera pour la mener à bien en termes de réalisation et commercialisation.

Un schéma des rôles et liens juridiques peut être ajouté en annexe de la lettre de candidature dans le cas où l'organisation est complexe.

B. Attestations et habilitations

Le candidat produira les attestations et habilitations suivantes :

- Attestation sur l'honneur qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire (ou procédure équivalente régie par un droit étranger).
- Attestation sur l'honneur qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement judiciaire.
- Pouvoir des personnes habilitées à engager l'entreprise. En cas de groupement, le mandataire doit justifier des habilitations nécessaires pour représenter les autres membres du groupement.

C. Références présentées

Le candidat présentera 5 références d'opérations immobilières tertiaires avec si possible commerces et services, d'importance équivalente ou supérieure (minimum 5 000 m² de Surface de Plancher) livrées dans les 8 dernières années. Le candidat précisera s'il en était investisseur ou promoteur/constructeur.

Les opérations seront assorties d'attestations de bonne exécution des travaux précisant s'ils ont été effectués selon les règles de l'art et menés régulièrement à bonne fin et indiquant le montant et la date.

Chaque opération sera présentée dans une note de maximum 3 pages avec :

- Photos, perspectives, plans, sur une page A3 ;
- Indication du libellé de l'opération, lieu d'exécution, date de livraison, nombre de m² SDP et leur répartition par type de locaux (bureaux, commerces,...) et le cout des travaux, ainsi que le ratio prix/m² SDP ;
- Le type de mission/contrat assumé par le candidat ;
- La liste des occupants principaux / utilisateurs hébergés ;
- Certification et labellisation en matière de qualité et de performance environnementale.

D. Dossier financier

Le candidat (ou chaque candidat en cas de groupement) présentera :

- Une déclaration concernant son chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles ;
- Un extrait de bilan des trois dernières années ;
- Une déclaration appropriée de banques ou la preuve d'une assurance pour les risques professionnels.

Pour justifier des capacités professionnelles, techniques et financières d'autres opérateurs économiques sur lequel il s'appuie, le candidat produit les mêmes documents concernant cet opérateur économique. Pour justifier qu'il dispose des capacités de cet opérateur économique pour l'exécution du marché, le candidat produit un engagement écrit de cet opérateur.

NB 1 : En cas de groupement, chaque membre doit fournir les pièces référencées aux points précités (hormis la lettre de candidature, commune au groupement). Toutefois, il est rappelé aux

candidats que l'appréciation des capacités professionnelles, techniques et financières des membres du groupement se fait de manière globale.

NB 2 : Pour justifier de ses capacités professionnelles, techniques et financières, le candidat, même s'il s'agit d'un groupement, peut demander que soient également prises en compte les capacités professionnelles, techniques et financières d'autres opérateurs économiques, quelle que soit la nature juridique des liens existant entre ces opérateurs et lui. Dans ce cas, il justifie des capacités de ce ou ces opérateurs économiques et apporte la preuve qu'il en disposera pour l'exécution du marché. Ainsi, le candidat produit les mêmes documents concernant cet opérateur économique que ceux qui sont exigés pour lui. En outre, pour justifier qu'il dispose des capacités de cet opérateur économique pour l'exécution de l'opération, le candidat produit un engagement écrit de l'opérateur économique.

9.3 Transmission des candidatures

La date limite de réception des candidatures est fixée au **5 janvier 2024 à 18h00**.

Le dossier de candidature devra être remis avant les date et heure limites de remise des candidatures :

- à l'accueil de la SPLA Pays d'Aix Territoires 4 rue Lapierre – Aix en Provence contre récépissé
- ou transmis par la voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse : 4 rue Lapierre, B.P. 60170, 13606 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Les candidats transmettent exclusivement leur candidature sur support papier (3 exemplaires) + 3 clés USB et sous pli cacheté portant la mention suivante :

ZAC Cap Horizon
Appel à projets « Lot 8 »
Sélection des candidatures
Ne pas ouvrir

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront renvoyés à leurs auteurs.

Sera prise en compte la date de réception du pli et non la date d'expédition. Il appartient au candidat de se prémunir des éventuels retards dans la distribution du courrier.

Le pli précité doit contenir les pièces de la candidature dont le contenu est défini au présent dossier de consultation.

9.4 Sélection des candidatures

La SPLA Pays d'Aix Territoires analysera l'ensemble des dossiers de candidatures au vu des 4 critères de sélection exposés ci-dessous.

CRITERE 1 : Présentation du candidat ou groupement, sa pertinence et son expérience pour porter l'opération

Il sera jugé les compétences du candidat ou du groupement et sa pertinence, au regard du panel des missions nécessaires à la bonne exécution de l'opération, tant en conception, que réalisation, que commercialisation le cas échéant.

CRITERE 2 : Références professionnelles du candidat ou groupement

Il sera jugé les références professionnelles du candidat ou du groupement en matière de réalisation d'opérations présentant une programmation semblable, une architecture de qualité, un cout de construction similaire et des problématiques urbaines comparables.

CRITERE 3 : Capacités financières du candidat ou groupement

Il sera jugé les capacités financières du candidat menant le groupement pour l'exécution de l'appel à projets, jugées sur la base des 3 derniers chiffres d'affaires réalisés disponibles.

CRITERE 4 : Motivations, compréhension et méthode du candidat ou groupement

Il sera jugé sur ses motivations, sa compréhension de l'opération et sa méthode proposée pour la mener à termes tel qu'il l'aura décrite dans la lettre de candidature.

Article 10 : Déroulement de la phase de remise des offres

10.1 Notification de la sélection des candidatures et transmission des offres

La notification des candidatures interviendra par l'envoi par la SPLA Pays d'Aix Territoires d'un courrier recommandé et/ou d'un courrier électronique.

Conjointement à cette notification, les candidats retenus seront destinataires d'un dossier de consultation en vue de la remise d'une proposition d'offre.

Les candidats retenus devront remettre à la SPLA Pays d'Aix Territoires un dossier conforme aux documents règlementaires et contractuels de la ZAC, documents qui leur seront transmis conjointement à la notification de candidature.

10.2 Transmission des offres

La date limite de réception des offres sera fixée dans le courrier de notification de la sélection de la candidature.

Le dossier d'offre devra être remis avant les date et heure limites de remise des offres :

- à l'accueil de la SPLA Pays d'Aix Territoires 4 rue Lapierre – Aix en Provence contre récépissé
- ou transmis par la voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse : 4 rue Lapierre, B.P. 60170, 13606 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Les candidats transmettent exclusivement leur offre sur support papier (3 exemplaires) + 3 clés USB et sous pli cacheté portant la mention suivante :

ZAC Cap Horizon
Appel à projets « Lot 8 »
Sélection des offres
Ne pas ouvrir

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront renvoyés à leurs auteurs.

Sera prise en compte la date de réception du pli et non la date d'expédition. Il appartient au candidat de se prémunir des éventuels retards dans la distribution du courrier.

Le pli précité doit contenir les pièces de la candidature dont le contenu est défini au présent dossier de consultation.

10.3 Visite de site

Afin de prendre connaissance des lieux et de bien évaluer les contraintes afférentes au projet, la SPLA Pays d'Aix Territoires impose une visite sur site aux candidats admis à l'Appel à projets.

Cette visite, qui se tiendra en présence de l'ensemble des concurrents, constituera une réunion de présentation du site de projet ainsi que du secteur concerné, d'informations et d'échanges sur les enjeux du projet.

La SPLA Pays d'Aix Territoires prévoit une visite de site en date du : 19 décembre 2023 à 14H30.

Les candidats s'annonceront par voie de mail aux adresses suivantes : frantz@semepa.fr et piquerel@semepa.fr avant le 15 décembre 2023.

10.4 Audition des concurrents

Une audition sera organisée avec chacun des candidats retenus.

Les modalités de cette audition seront communiquées ultérieurement aux candidats retenus

La SPLA se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si aucun projet ne répondait aux orientations générales, techniques ou financières de l'appel à projets, si les règles du présent appel à projets n'étaient respectées par aucun candidat, ou pour tout autre motif d'intérêt général.

10.5 Contenu du dossier de consultation transmis aux concurrents

Le dossier de consultation « Remise d'offre » est composé des mêmes pièces que le dossier « Remise des candidatures ». Seules les pièces modifiées par la SPLA pourront être renvoyées.

10.6 Contenu de l'offre à remettre

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datées et signées par la personne habilitée à engager l'entreprise.

Il est obligatoirement composé comme suit :

A. Descriptif du programme

Le candidat produira un dossier de maximum 3 pages (non compris le tableau des surfaces en excel) composé comme suit :

- Un descriptif du programme de construction avec le détail par usages et répartition des surfaces de plancher par destinations/typologies (bureaux, services aux entreprises, restauration, commerces...) et par niveau ;
- Il remplira en outre le « tableau de prix et des surfaces » en excel fourni dans le dossier ;
- Il donnera le sous détail en cas de découpage des lots commerciaux le cas échéant et la répartition de l'ensemble « services aux entreprises » (coworking, types et taille des salles de réunions...) le cas échéant,
- Il complétera cette répartition par une justification de ses choix quant à l'organisation spatiale de celle-ci au sein de l'opération.

B. Pré commercialisation

Le candidat devra fournir un dossier de maximum 3 pages portant sur :

- Le positionnement de l'opération et de ses typologies au sein du marché immobilier métropolitain,
- Le type d'occupants finaux qu'il cible (secteur d'activité, typologie des utilisateurs finaux) et leurs besoins au sein du programme envisagé,
- Il expliquera en quoi cette opération répondra à leur besoin tant en termes de services, que de localisation, que de synergies éventuelles entre eux ou avec l'environnement de la ZAC ou plus lointain,
- Le candidat précisera s'il souhaite assortir sa proposition d'une condition suspensive relative à la commercialisation du programme : celle-ci sera clairement décrite en termes de pourcentages du programme et limitée dans le temps.

Dans le cas où le candidat a déjà des contacts avancés avec des utilisateurs finaux, il pourra compléter son dossier avec toute information utile (secteur d'activité, nombre de m² de SDP et typologie qui serait prés réservés,). Des lettres d'intention ou de réservation seront très appréciées (avec identification des preneurs, de leur besoin et de leurs conditions).

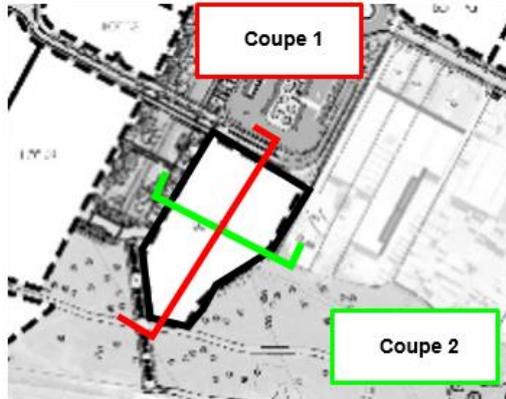
C. Dossier architectural

Le candidat proposera un dossier graphique et un dossier rédigé :

Le dossier graphique (livret A3 de 8 pages maximum) présentera le projet architectural avec :

- Un plan masse du terrain avec implantation du bâtiment, localisation des espaces verts, du stationnement au stade APS (échelle 1 :500),
- Une esquisse des façades donnant sur la place,
- Une volumétrie du projet envisagé,
- Une volumétrie du projet insérée dans le paysage, vue depuis la cuesta,

- Un plan de chaque niveau au stade APS.
- Deux coupes du bâti dans le site avec représentation des servitudes aéronautiques (selon schéma ci-dessous),



Un panneau rigide format A0 présentant de façon synthétique, les principaux éléments du projet. Le panneau sera présenté en format portrait (vois schéma ci-dessous) et comportera :

- Le plan masse du projet (échelle 1/150^{ème}),
- 2 vues significatives de l'insertion du bâtiment dans le site,
- Une insertion par vue aérienne,
- Un cartouche sous forme de bandeau de 5cm d'épaisseur placé en bas de page permettant d'identifier le candidat et le ou les concepteurs,



La note architecturale et paysagère de maximum 6 pages sera composée :

- D'une démonstration de la prise en compte du PLU, du CPAUPE et des servitudes aéronautiques et de la manière de tirer parti de ces contraintes en lien avec la programmation envisagée,
- Des principes constructifs, des matériaux choisis en façades, des menuiseries...,

- Du traitement des espaces communs intérieurs et leur organisation ainsi que le traitement des limites de l'opération avec ses espaces voisins,
- D'une notice présentant l'organisation des espaces extérieurs, leur accessibilité, l'accès aux éventuels roof top, la végétalisation de certaines toitures ou de certains murs, et présentant la palette végétale choisie respectant le CPAUPE.

D. Dossier financier

Le candidat présentera dans ce dossier :

- Le montage du financement envisagé,
- Un Business Plan,
- Un Bilan d'opération présentant le compte à rebours et les charges du bilan de promotion affectés à l'opération avec présentation des hypothèses d'entrées (cout construction, prix de vente, prix de location, taux de vacances...),
- Le prix d'achat qu'il propose par typologie par m² SDP en complétant le tableau excel « tableau des prix et des surfaces » ;
- Une note de 2 pages maximum démontrant que le prix de sortie est compatible avec les prix de marché habituellement pratiqués, ou différent si le site proposé est jugé plus recherché.

E. Dossier environnement

Le candidat présente dans ce dossier de 4 pages maximum les ambitions environnementales qu'il déploiera pour cette opération :

- La labellisation qu'il cible et qu'il détaillera, ou tout autre démarche visant à atteindre un objectif supérieur à la réglementation en vigueur.
- La démarche bas carbone qu'il mettra en place.
- Les mesures prises afin d'intégrer le projet dans une démarche ambitieuse d'un point de vue environnemental : matériaux durables, non-imperméabilisation des sols, dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, etc...

10.7 Sélection des offres

Les offres seront appréciées en fonction ces critères suivants :

Critère 1 : Organisation et pertinence programmatique et niveau d'engagement du candidat

Le critère sera jugé, outre le respect du programme, sur les propositions d'organisation des différentes typologies immobilières, de leur manière de fonctionner et de l'originalité des propositions. Il sera également jugé sur son niveau d'engagement dans l'opération (pré-réservation, conditions suspensives).

Critère 2 : Qualité architecturale, urbaine et paysagère en cohérence avec la programmation

Le critère sera jugé sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère et sa cohérence avec la programmation.

Critère 3 : Dossier financier

Le critère sera jugé sur la clarté du dossier financier et sa cohérence au regard de la programmation ainsi que sur la proposition de prix.

Critère 4 : Ambition environnementale

Le critère sera jugé sur les aspects certifications ou labellisation, dépassant la réglementation en vigueur et la démarche bas carbone. La pertinence des propositions (mesurables et quantifiées) d'un point de vue environnemental en lien avec le site sera étudiée.

Article 11 : Pièces complémentaires et modifications de détail du dossier de consultation

La SPLA Pays d'Aix Territoires se réserve le droit d'apporter des modifications de détail ou d'adjoindre des pièces complémentaires au dossier d'appel à projets. Celles-ci doivent être communiquées au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures, ou, en phase de sélection des offres, 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si une modification au dossier est apportée après ce délai, la SPLA reportera le délai de remise des offres et mentionnera ce report par écrit.

Article 12 : Régularisation des offres

Une fois l'offre finale remise, la SPLA Pays d'Aix Territoires peut autoriser tous les candidats concernés à régulariser les offres incomplètes dans un délai approprié, à condition que cette modification n'ait pas pour objet de modifier les caractéristiques substantielles des offres.

La SPLA Pays d'Aix Territoires analysera les offres reçues. Elle procédera au classement et désignera le lauréat.

Article 13 : Conditions de la vente des lots

La vente des terrains objet du présent appel à projets est soumise aux conditions particulières détaillées ci-dessous :

- Il sera signé une promesse unilatérale de vente avec conditions suspensives de droit commun ;
- Le démarrage des travaux sera conditionné par la signature de l'acte authentique de vente du terrain objet du présent appel à projets ;
- Une caution correspondant à 3% du prix HT de la vente sera constituée et mise sous séquestre pour garantir la réalisation des clôtures des clôtures et des aménagements paysagers du lot (restitution à l'achèvement des aménagements paysagers du lot et obtention de la conformité) ;
- L'ensemble des frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur ;

- Le bornage du terrain est à la charge de la SPLA ;
- Le projet présenté par l'opérateur retenu devra respecter les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes. Ce document sera contractuellement opposable et annexé :
 - o A l'acte d'acquisition du foncier par l'opérateur
 - o Aux actes conclus avec les entreprises dans le cadre de la commercialisation des locaux créés
 - o Aux baux conclus avec les entreprises pour la location des locaux réalisées.
- Le lauréat devra respecter les délais suivants :
 - o Signature de la promesse de vente dans les 2 mois suivant la date de la décision du choix du lauréat de l'appel à projets ;
 - o Dépôt du Permis de Construire : 6 mois à compter de la signature de la promesse de vente ;
 - o Obtention de la conformité dans un délai de 2 ans à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours.
- L'opérateur s'engage à concevoir et à réaliser le projet architectural et le programme immobilier pour lesquels il a été désigné dans le cadre de l'appel à projets et devra obtenir l'accord des services de la SPLA avant tout dépôt du Permis de Construire.
- L'ensemble des frais inhérents aux raccordements se fera conformément au CCCT.
- L'offre de l'opérateur retenue sera annexée à la promesse de vente.

Article 14 : Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, qui seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats pourront prendre contact à l'adresse suivante : frantz@semepa.fr.