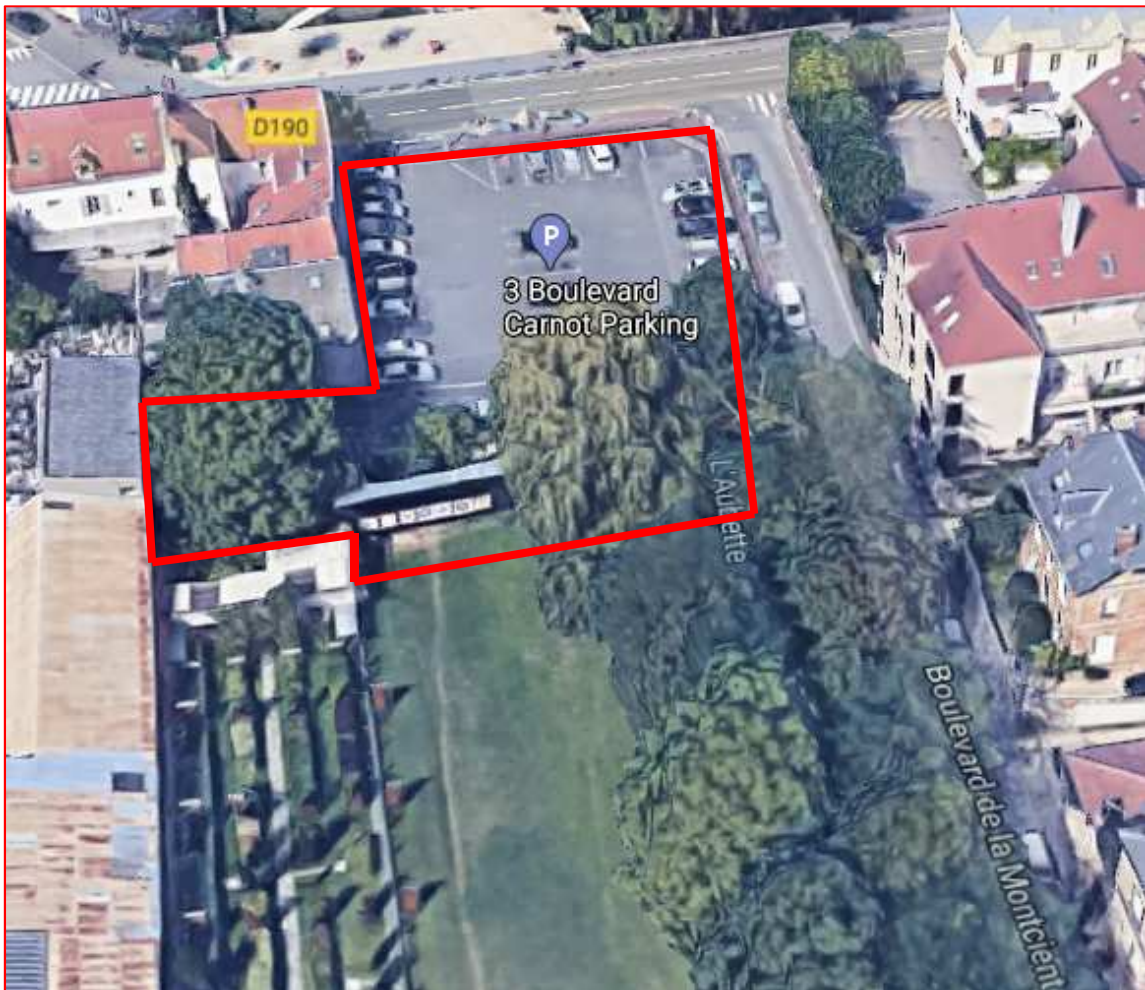


Capture rectangulaire



Yvelines

Le Département



Hardricourt

3, Boulevard Carnot

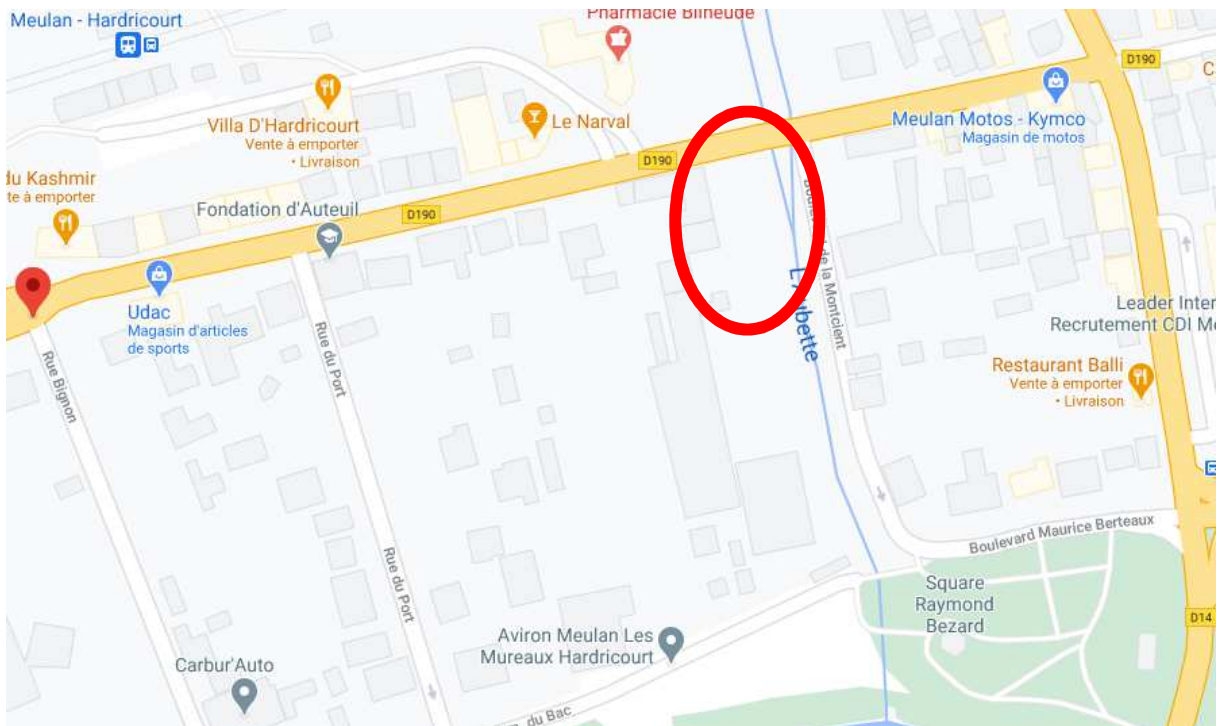
APPEL A CANDIDATURES EN VUE DE LA CESSIION AMIABLE DE BIENS IMMOBILIERS

Modalités de la consultation et conditions de présentation des offres d'achat

Préambule

Dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine foncier, le Département des Yvelines a décidé de céder une partie de ces emprises foncières situées **3 boulevard Carnot à Hardricourt (78250)**, lesquelles ne présentent plus d'intérêt à l'exercice de ses missions. Cette cession sera conditionnée à l'approbation de l'assemblée départementale.

Dans ce contexte, l'objectif de la présente procédure est **la désignation d'un opérateur pour la cession d'une assiette foncière d'environ 1 200 m² issue des parcelles cadastrées B n° 671, 672 et 1344.**



Le présent document et ses annexes décrivent l'ensemble des données disponibles à ce stade sur le projet et détaille les conditions de déroulement de la procédure.

SOMMAIRE

A. OBJET DE LA CONSULTATION	4
1. Description	4
2. Occupation	4
3. Urbanisme	4
4. Réseaux publics	6
5. Mitoyennetés	6
6. Etudes de sols	6
7. Projet	7
B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	7
1. Planning prévisionnel de l'opération	7
2. Documents à produire dans le cadre de la consultation.....	8
3. Les candidats	9
4. Organisation des visites.....	10
C. PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE.....	11
1. Indication relative au prix.....	11
2. Présentation des candidatures.....	11
3. Date limite de réception des candidatures	12
4. Délai de validité des propositions d'achat formulées par le candidat	12
5. Choix du candidat.....	12
D. PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER	12
1. Mode de paiement.....	12
2. Frais à payer en sus du prix	13
E. REDACTION D'ACTES	13
F. JURIDICTION COMPETENTE	13
LISTE DES ANNEXES	14

A. OBJET DE LA CONSULTATION

La consultation a pour objet de sélectionner une équipe composée d'un promoteur et d'un architecte. Cette équipe devra proposer un projet immobilier permettant une valorisation du site et de son lien avec son environnement proche.

1. Description

L'emprise estimée à 1 200 m² est issue des parcelles cadastrées B n° 671, 672 et 1334 situées boulevard Carnot à Hardricourt. Elles sont bordées au nord par la Route Départementale n° 190 (reliant Poissy à Mantes), à l'est par le boulevard de la Montcient - à sens unique) et au sud un terrain d'agrément.

Elles ont situées à 300 m de la gare SNCF – Ligne J (Mantes-Paris Saint Lazare)

⇒ Annexe 1 : Plan de l'emprise projetée

Les parcelles B n° 672 et 1344 sont en nature de parking public et la parcelle B n° 671 est en nature de jardin d'agrément pour le club d'avion et de tir à l'arc (hors pas de tir).

⇒ Annexe 2 : Plan topographique

2. Occupation

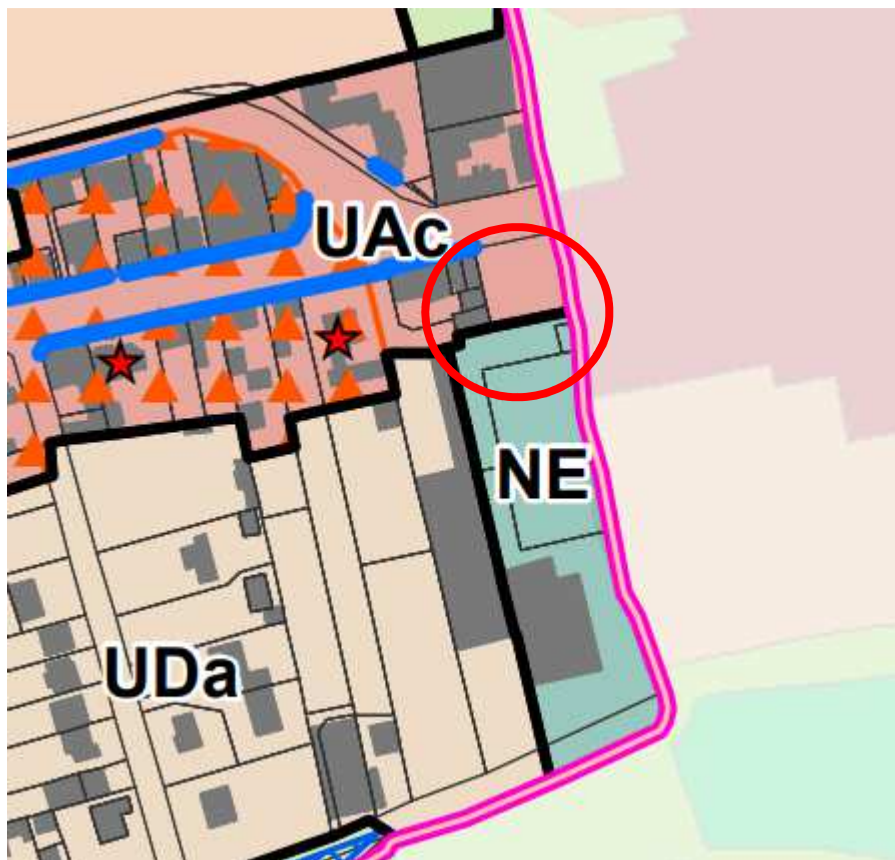
- L'emprise à céder ne comporte aucun bâti. En revanche, elle comporte des éléments d'infrastructures (enrobés, mur de soutènement, bordure, clôture), et sera cédée en l'état.
- La parcelle à créer, à la charge du Département le moment venu (DMPC de vente), issue des parcelles ci-dessus sera libre de toute occupation au jour de la signature de l'acte de vente.

3. Urbanisme

Il appartient au candidat de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune de la réglementation d'urbanisme applicable et de s'assurer de la faisabilité de son projet. Les données ci-dessous ne sont pas exhaustives.

Les parcelles B n° 671 et 1344, ainsi que 53 % de la parcelle B n° 672 sont situées en zone NE, les 47 % restant de la parcelle B n° 672 sont classés en zone UAc, du PLUi de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), approuvé le 16 janvier 2020 (annexe 3 : Règlements de la zone UAc et NE).

Extrait de plan de zonage du PLU



Des certificats d'urbanisme (annexe 4 – certificats d'urbanisme) délivré le 5 janvier 2021, il résulte :

- Périmètre applicable aux terrains :
 - ✓ Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) à l'échelle du Territoire Commerce et Artisanat
 - ✓ OAP à l'échelle du Territoire Trame Verte et Bleue et belvédères
 - ✓ OAP EM 9
 - ✓ Linéaire toute activité
 - ✓ Zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 2 mai 2000)
- Servitude d'utilité publique :
 - ✓ Conservation des eaux
 - ✓ Conservation du patrimoine inscrit : Eglise de Mézy sur Seine
 - ✓ Conservation du patrimoine classé : Eglise de Saint Germain de Paris et son clocher
 - ✓ Alignement
 - ✓ Emprise du PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise
 - ✓ Protection contre les obstacles (zone de dégagement)

- ✓ Protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement (Aérodrome des Mureaux)
- ✓ Zone impactée par le bruit des infrastructures de transport terrestre
- ✓ Sols pollués (arrêté préfectoral du 2 avril 2019)
- Droits de préemption :
 - ✓ Urbain au bénéfice du GPS&O
 - ✓ SAFER
 - ✓ Espaces Naturel Sensible (ENS) au bénéfice du Département ou de la Commune
- Taxes et participations éligibles :
 - ✓ Taxe d'aménagement (taux communal : 5%, taux départemental : 1,3%, taux régional 1%)
 - ✓ Taxe pour la création de bureaux ou de locaux, de recherche, commerciaux et stockage en région d'Ile-de-France
 - ✓ Redevance d'archéologie préventive
 - ✓ Participation pour équipement publics exceptionnels, assainissement collectifs, financement d'un équipement propre

4. Réseaux publics

Les plans des réseaux publics ne sont pas connus, seule la présence de la rivière l'Aubette sur la partie est du site est connue et matérialisée sur les différents plans.

5. Mitoyennetés

L'opération s'intègre dans un environnement urbain dense et hétérogène. Une attention particulière devra être portée aux rapports entre les constructions projetées et les constructions existantes limitrophes du site pour préserver les riverains et assurer une transition harmonieuse avec les architectures voisines.

6. Etude de sol

Les études de sol ne sont pas réalisées et devront être réalisées par l'opérateur désigné, à sa charge sans aucune incidence financière sur le prix de vente quel que soit le résultat des études. **Le risque s'il existe doit être assumé par l'opérateur désigné.**

Si l'opérateur désigné décide, à sa seule initiative, de procéder à des études de sols complémentaires postérieurement à sa désignation de lauréat mais avant la signature de l'acte de vente définitif, il ne saurait en aucun cas demander au Département de reconsidérer le prix de cession aux vues d'éventuels surcoûts non budgétisés dans son offre.

7. Projet

Le projet de l'opérateur promoteur doit :

- ✓ Porter sur une opération immobilière dont la vocation sera conforme à l'urbanisme en vigueur.
- ✓ Intégrer la réalisation d'un espace vert de transition entre le bâti au nord et l'espace dédié au parking au sud
- ✓ La réalisation d'un ouvrage au-dessus de la rivière de l'Aubette afin d'accéder aux places de parking depuis le boulevard de la Montcient, seul accès autorisé.
- ✓ Respecter un principe de déserte Est-Ouest dans le prolongement de l'ouvrage à constituer sur l'Aubette (Cf. supra)
- ✓ Avoir été validé en amont par la ville d'Hardricourt.

Et plus généralement respecter les préconisations portées dans le plan guide ci-joint.

A noter que l'emprise peut être ajustée « à la marge » au sud selon les besoins du projet en m² pour la réalisation de l'espace dédié au parking ou à ses espaces verts.

⇒ Annexe 5 : Plan « guide »

B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente consultation a pour objet de retenir un opérateur pour la réalisation de l'opération décrite ci-avant.

Les candidats sont invités, avant le dépôt de leur offre, à présenter dans les grandes lignes leur projet à la Direction de l'Urbanisme d'Hardricourt afin d'échanger sur les aspects réglementaires et sur les qualités architecturales et d'insertion urbaine.

Les offres devront être rendues avant le 2 avril 2021 à 16h00

1. Planning prévisionnel de l'opération

Lancement consultation promoteurs	4 février 2021
Rendu de la consultation	2 avril 2021
Désignation du lauréat	16 avril 2021

2. Documents à produire dans le cadre de la consultation

a. Pièces écrites

- **Curriculum vitae** des personnes composant l'équipe dédiée.
- **Un cahier de références** témoignant de la qualité des projets déjà menés à biens, de la solidité et de l'envergure financière de l'opérateur.
- **Une note explicative :**
 - **Relatant le parti urbain et architectural proposé :** insertion, relation au bâti voisin (tous les abords), fonctionnement, séquences urbaines
 - **Décrivant et justifiant le programme proposé :** résultats des études de marché, analyse des besoins et potentiels de la zone, répartition des typologies, surfaces par typologie, gamme et niveau de prestations, accessoires et services associés...
 - **Précisant la démarche environnementale envisagée :** labels, cibles, moyens mis en œuvre pour les atteindre...
- **Une proposition de stratégie de développement et de gestion projet :** phasage, organisation chantier....
- **L'économie de l'opération sera présentée en complétant toutes les cases jaunes du cadre** de décomposition fourni au format Excel et annexé au présent cahier des charges (annexe 6). Cette proposition sera accompagnée d'une note justificative des chiffres avancés.
- **Un engagement contractuel** incluant :
 - Une proposition de prix, accompagnée des conditions suspensives entraînant la poursuite ou l'arrêt de l'avant contrat, excluant tout mécanisme de revoyure, et encadrées dans le temps
 - Des propositions de compléments de prix

Le Département sera attentif dans son examen des propositions au nombre et à l'étendue des conditions suspensives demandées par le candidat.

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

Les candidats sont libres d'apporter l'ensemble des informations complémentaires qu'ils jugeront nécessaires de donner pour compléter leur offre.

b. Pièces graphiques (cahier A3 paysage couleur)

- Plan masse
- Plan des façades (élévations) rue et parking
- Plan des étages (1 par page)
- Plan de coupe avec mention des hauteurs envisagées
- Perspectives ou vues d'insertion
 - ✓ depuis le Boulevard Carnot (vue nord-sud) – avant et après travaux
 - ✓ depuis le jardin d'agrément (vue sud-nord) – avant et après travaux
 - ✓ depuis le Boulevard de la Montcient (vue est-ouest) – avant et après travaux
- Notice d'insertion précise par rapport à l'environnement urbain (quartier et rue) comportant notamment, le parti pris architectural et la nature des matériaux utilisés.

Les candidats sont libres d'apporter l'ensemble des informations complémentaires qu'ils jugeront nécessaires de fournir pour donner une idée claire sur l'esthétique des bâtiments, les matériaux employés, l'aménagement paysager et l'insertion dans le site.

3. Les candidats

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats,...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- **Pour les candidats personnes physiques**
 - ✓ Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession.
- **Pour les candidats personnes morales**
 - ✓ Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
 - ✓ Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
 - ✓ Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
 - ✓ Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
 - ✓ Surface financière ; chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
 - ✓ Statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur,

- ✓ Une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente.
- **Pour les candidats acquéreurs appartenant à un groupe**
 - ✓ Les renseignements et documents demandés en b,
 - ✓ Nom du groupe
- **Pour les candidats acquéreurs étrangers**
 - ✓ Les renseignements et documents demandés en b et éventuellement en c,
 - ✓ Un avis juridique (Legal Opinion) en langue française attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Les candidats doivent faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens de leur capacité financière à réaliser l'opération d'acquisition envisagée.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

4. Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter les parcelles sur rendez-vous, après en avoir formulé la demande auprès de :

M. Samir ABDALLAH
01 39 07 83 72 - 06 69 14 69 67
Email : sabdallah@yvelines.fr

Les candidats devront respectés les mesures de sécurité sanitaires durant toute la durée de la visite, à savoir : port du masque obligatoire et respect d'une distanciation de 2 m entre chaque participant. A défaut, le représentant du Département pourra interrompre à tout moment.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire offre d'acquisition.

C. PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE

1. Indication relative au prix

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé dans cette monnaie en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

2. Présentation des candidatures

Les offres comprenant l'ensemble des documents demandés ci-avant seront remises en mains propres contre récépissé, au format papier en 3 exemplaires et sous clés USB, du lundi au jeudi de 9h à 17h00 et le vendredi de 9h à 16h00 à l'adresse suivante :

**Département des Yvelines
Direction du Patrimoine Immobilier
Service Transactions Immobilières
M. Samir ABDALLAH
11, Avenue du Centre
78280 GUYANCOURT**

La transmission de la candidature contenant l'offre doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**NE PAS OUVRIR
DIRECTION DU PATRIMOINE IMMONILIER
VENTE DE BIENS IMMOBILIERS DEPARTEMENTAUX
OFFRE POUR L'ACQUISITION D'UNE EMPRISE DE TERRAIN DEPARTEMENTAL A
HARDRICOURT**

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au III) et une offre de prix.

La proposition d'achat sera rédigée exclusivement et entièrement en langue française. Elle doit être datée et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

3. Date limite de réception des candidatures

Les candidatures contenant les offres sont à déposer avant **le vendredi 2 avril 2021 à 16h**.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

4. Délai de validité des propositions d'achat formulées par le candidat

L'offre de contracter des candidats, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 2 mois. Cette offre prend fin à réception par le candidat d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite à donner à son offre.

5. Choix du candidat

Le Département des Yvelines choisit librement l'offre après vérification de la conformité des offres au programme de la consultation. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse et pouvant aboutir à la vente dans les meilleurs délais.

Il appréciera également le nombre et la nature des clauses de compléments de prix (le candidat devra proposer dans son offre une rédaction sincère et sans ambiguïté de sa ou ses clause(s) de complément(s) de prix), des clauses de sortie de la promesse, éventuels montants financiers encadrant ces sorties, les modalités de paiement de l'indemnité d'immobilisation et du prix principal.

Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements et la cohérence du programme envisagé avec les enjeux d'aménagement du territoire.

Le Département des Yvelines se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et peut ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseil.

D. PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1. Mode de paiement

Le paiement devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte de vente par virement bancaire.

Le montant du dépôt de garantie ou compte séquestre versé par le candidat lors de la signature de l'avant contrat sera imputé sur le prix de vente. Dans le cas où le candidat a fourni une garantie bancaire autonome à première demande, celle-ci sera restituée le jour de l'acte authentique de vente.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, le Département des Yvelines a la faculté :

- ✓ soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- ✓ soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

Dans cette hypothèse, le Département des Yvelines retrouve sa liberté et le dépôt de garantie lui est définitivement acquis.

2. Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes et frais dus au service de publicité foncière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

E. REDACTION D'ACTES

Un avant-contrat sera rédigé et signé si des conditions suspensives s'avèrent nécessaires.

L'avant-contrat et l'acte constatant la vente de l'immeuble seront rédigés par notaires choisis par l'acquéreur et par le Département des Yvelines.

F. JURIDICTION COMPETENTE

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Versailles.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'emprise projetée

Annexe 2 : Plan topographique

Annexe 3 : Règlements des zones NE et UAc

Annexe 4 : Certificats d'urbanisme

Annexe 5 : Plan guide

Annexe 6 : Bilan