



CONSULTATION POUR LA
CESSION DE L'ANCIEN
HÔPITAL LA
ROCHEFOUCAULD

REGLEMENT DE CONSULTATION



SOMMAIRE

1. OBJET DE LA CONSULTATION	4
1.1. Contexte et présentation du site	4
1.2. Présentation de l'AP-HP et de ses objectifs	5
1.3. Le PLU Bioclimatique	6
1.4. Les orientations programmatiques	9
1.5. L'approche environnementale	10
1.6. Occupation temporaire et calendrier de mise à disposition du lauréat du site et de ses bâtiments	11
1.7. Comité de suivi organisé par la Mairie du 14 ^{ème}	11
2. CONDITIONS GENERALES DE LA CONSULTATION	12
2.1. Composition du dossier de consultation	12
2.2. Évolution des documents de la consultation	12
2.3. Conditions de participation	12
2.4. Constitution des équipes	12
2.5. Évolution de l'équipe pendant l'Appel à Projets	13
2.6. Information des équipes	14
2.7. Conditions de recevabilité des candidatures et des offres	14
2.8. Absence de rémunération ou d'indemnité	15
2.9. Acte(s) authentique(s)	15
2.10. Renonciation et Exclusion de responsabilité	15
2.11. Clause de confidentialité et propriété intellectuelle	16
3. MODALITES ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	17
3.1. Calendrier prévisionnel de la procédure de consultation	17
3.2. Commission de sélection	18

3.3.	Oral de présentation des offres	18
4.	PHASE 1 : APPEL A CANDIDATURES	18
4.1.	Visite de site et réunion de présentation de la consultation	18
4.2.	Composition des dossiers de candidature	18
4.3.	Critère de sélection des candidatures	19
4.4.	Audition des Equipes candidates et demande de précisions	19
4.5.	Sélection des candidatures	19
5.	PHASE OFFRE	20
5.1.	Planning de la phase Offres	20
5.2.	Conditions de fond	20
5.3.	Composition du dossier d'offre initiale	20
5.4.	Ateliers	22
5.5.	Deuxième et le cas échéant troisième offre	22
5.6.	Critères de sélection	23
5.7.	Durée de validité des offres	23
5.8.	Sélection à l'issue de la consultation	23

1. OBJET DE LA CONSULTATION

1.1. Contexte et présentation du site

L'Assistance publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP) est propriétaire du site de l'ancien hôpital La Rochefoucauld, situé entre l'avenue du Général Leclerc et l'avenue René Coty, dans le XIVème arrondissement de Paris, aujourd'hui désaffecté de toute activité hospitalière. Une réflexion a été entamée, en coordination avec la Ville de Paris, sur le devenir urbain de ce site d'importance.

L'hôpital a fermé en 2019. Dans la phase transitoire actuelle, il a fait et fera l'objet de diverses occupations temporaires :

- il a accueilli provisoirement le commissariat de police du 14^e arrondissement pendant les travaux de rénovation de son bâtiment ;
- une partie du site (ancien IFSI) est aujourd'hui mise à disposition, dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public consentie à l'association Aurore, pour l'accueil temporaire de femmes isolées et de migrants.

Une mise à jour des projets d'occupation transitoire sera faite aux équipes qui seront admises à remettre une offre en phase 2. Le cas échéant, il pourra être demandé aux équipes concernées de proposer de mettre en place un projet d'occupation transitoire et de préfiguration en phase intermédiaire, à compter de la signature de l'avant-contrat avec le lauréat de la présente consultation, pour tout ou partie du périmètre.

Périmètre du projet

Le périmètre du projet est le suivant :

- Périmètre ferme : La parcelle cadastrée section BQ n° 2 (17.521 m²), qui accueille actuellement plusieurs bâtiments, dont l'hospice La Rochefoucauld (aussi dénommé « Maison Royale de santé »), les communs de l'hospice et le regard n° 25 de l'Aqueduc Médicis, inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi qu'un ancien foyer d'infirmières ;
- Périmètre complémentaire optionnel : Une emprise à détacher de la parcelle cadastrée section BQ n° 3 (1.061 m²), correspondant au bâtiment couvert de sheds « les sheds », située sur l'avenue du général Leclerc au sud-ouest de la parcelle BQ n° 2, actuellement occupée par La Poste qui souhaite réorganiser les activités présentes sur le site et les recentrer sur le bâtiment donnant sur l'avenue du Général Leclerc. La Poste a indiqué à l'AP-HP être en mesure de pouvoir maintenir, dans son projet de réorganisation, un accès aux sheds depuis l'avenue du Général Leclerc. Un plan de délimitation sera transmis aux candidats retenus pour remettre une offre lors de la phase 2 de la consultation.

Il est donc demandé aux équipes de proposer un projet comportant deux options :

- l'une incluant les sheds ;
- l'autre excluant les sheds du périmètre du projet.

Information relative aux propriétés contigües de l'AP-HP :

L'emprise du projet appartient à une unité foncière plus importante, qui devra être prise en compte pour l'application de certaines règles du PLU. L'unité foncière propriété de l'AP-HP comprend l'ensemble des parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section CL n°48 (519 m²) ;
- La parcelle cadastrée section BQ n°1 (2.987 m²) ;
- La parcelle cadastrée section BQ n° 2 (17.521 m²) ;
- La parcelle cadastrée section BQ n°3 (1.062 m²) ;
- La parcelle cadastrée section BQ n°4 (1.168 m²).

Remarque sur la topographie du site :

Le site est marqué par un dénivelé important entre l'Est et l'Ouest : avec 4,04 m de différence entre le point le plus haut (+63.06) et le plus bas (+59.02).

Le site se caractérise également par un paysage d'une qualité exceptionnelle, avec environ 120 arbres existants, dont certains beaux spécimens.

La Rochefoucauld, un site patrimonial

Une expertise historique et documentaire a été réalisée par le Grahal, qui a notamment consulté les documents conservés par les Archives de l'AP-HP.

La « maison royale de santé », a été fondée en 1780, en tant qu'hospice destiné aux militaires et religieux sans revenus.

Son bâtiment principal a été édifié par l'architecte Charles-François Viel de Saint-Méaux. Il était alors situé hors de Paris et de l'enceinte des fermiers Généraux. L'hospice bénéficiait de revenus complémentaires grâce à ses jardins maraîchers alimentés en eau de l'aqueduc de la Vanne par le « regard de Saux », à ses quelques moulins à farine et à ses accès aux carrières.

Le parc, amputé en 1845 par l'ouverture de la ligne de chemin de fer de Sceaux puis en 1877 par celle de l'avenue René Coty, a été loti à partir de 1900.

Certains éléments des bâtiments principaux ont fait l'objet d'inscription au titre des monuments historiques en 1928 (les façades de l'hospice), 1994 (les façades et les toitures des communs), et 2004 (le regard dit « de Saux » et l'aqueduc de Médicis). Au regard de ces protections, l'ensemble du projet est soumis à un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF), au titre des abords.

Les éléments présents sur le site mettent clairement en valeur cette histoire particulière, avec l'hospice principal au centre de la composition de ce qu'il reste du parc et de ses allées composées, la présence du regard de Saux, les bâtiments des années 1970 (résidence et cuisine), construits en courbe ou très bas.

Ainsi, le périmètre de projet comprend 8 bâtiments d'époques de construction et d'états de conservation très hétérogènes :

- Bâtiment 1 : loge (1801-1806)
- Bâtiment 2 : administration (1801-1803 démolit et reconstruit en 1819-1823)
- Bâtiment 3 : atelier jardinier (vers 1976)
- Bâtiment 4 : buanderie (vers 1947)
- Bâtiment 5 : annexe infirmerie (1819-1823)
- Bâtiment 6 : maison de cure (1781-1782 complété en 1819-1823)
- Bâtiment 7 : foyer-école d'infirmières (1967- 1970)
- [Périmètre optionnel] Bâtiment 8 : Les bâtiments de la Poste (concession de 1906) – partie Sheds sur jardin

1.2. Présentation de l'AP-HP et de ses objectifs

L'AP-HP est un centre hospitalier universitaire à dimension européenne mondialement reconnu. Elle s'organise en six groupements hospitalo-universitaires (AP-HP. Centre - Université Paris Cité ; AP-HP. Sorbonne Université ; AP-HP. Nord - Université Paris Cité ; AP-HP. Université Paris Saclay ; AP-HP. Hôpitaux Universitaires Henri Mondor et AP-HP. Hôpitaux Universitaires Paris Seine-Saint-Denis) et s'articule autour de cinq universités franciliennes. Ses 38 hôpitaux accueillent chaque année 8,3 millions de personnes malades : en consultation, en urgence, lors d'hospitalisations programmées ou en hospitalisation à domicile. Elle assure un service public de santé pour tous, 24h/24, et c'est pour elle à la fois un devoir et une fierté.

L'AP-HP est le premier employeur d'Île-de-France : 100 000 personnes - médecins, chercheurs, paramédicaux, personnels administratifs et ouvriers - y travaillent.

Le Département Immobilier & Investissements (DII) de l'AP-HP pilote à horizon de 10 ans un plan d'investissement de plus de 5 Md€, un programme de valorisation d'1Md€ (comprenant notamment des actifs patrimoniaux emblématiques tels que l'Hôtel-Dieu, l'hôtel Scipion ou l'ancien siège de l'AP-HP, et des actifs métropolitains stratégiques notamment autour des futures gares du Grand Paris Express), et dix projets

d'investissement hospitalier majeurs à l'échelle du Grand Paris (Hôpital Nord, Nouveau Lariboisière, Pôle Femme-Enfant d'Avicenne, Nouvel Hôtel-Dieu, etc.). Grâce à son organisation intégrée regroupant l'ensemble des leviers immobiliers, le DII est en capacité de concevoir et de mettre en œuvre de montages complexes/innovants, à la croisée des missions et compétences de l'équipe : partenariats public-privé mixant investissement hospitalier et valorisation foncière, mobilisation du foncier hospitalier pour le logement des soignants, etc. Le DII place l'innovation, le développement durable et la responsabilité sociétale des organisations au cœur de son projet de service, au travers notamment des actions suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage exemplaire : certification HQE systématique des grands projets hospitaliers, contribution à la définition du référentiel HQE hospitalier, mise en œuvre de la démarche Démoclès (recyclage des déchets issus de la déconstruction des bâtiments) tant sur les projets d'investissement que de valorisation, intégration de la préfabrication et des matériaux bas carbone adaptés dans les processus de construction...
- Portage de l'enjeu transversal « santé et urbanisme » : contribution active à la révision du PLU bioclimatique (PLUb) de la Ville de Paris, politique de végétalisation des sites, etc.
- Signature en 2021 de la charte de l'occupation temporaire de la Ville de Paris
- Rôle moteur dans la construction du plan d'action de l'AP-HP en faveur du logement des soignants
- 1er hôpital européen émetteur de « social bonds » (certification VIGEO Eiris en 2021)

Les objectifs poursuivis par l'AP-HP dans le cadre de cette opération :

L'AP-HP vise les objectifs suivants, que les équipes devront intégrer dans leur proposition :

- céder le site et valoriser économiquement ce patrimoine sur la base d'un programme innovant ouvrant le site sur la Ville, dans une démarche environnementale et sociale responsable ;
- mettre en valeur la qualité patrimoniale, l'histoire du lieu, les surfaces et la situation du site, pour une reconversion complète et maîtrisée ;
- mobiliser le patrimoine de l'AP-HP pour le développement de solutions de logement pour le personnel ;
- le cas échéant, si des surfaces sont disponibles en phase intermédiaire, préfigurer en lien avec la mairie d'arrondissement, le projet à travers une occupation transitoire, à mettre en place par le lauréat, qui assurera la gestion du site, dès sa libération par l'AP-HP.

1.3. Le PLU Bioclimatique

Le projet devra être conçu en anticipation du PLU bioclimatique (PLUb) de la Ville de Paris, puisque son approbation est prévue en fin d'année 2024.

L'AP-HP est accompagnée pour la préparation et la mise en œuvre de l'opération La Rochefoucauld, par une équipe d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dont le mandataire est « De La Friche Au Projet ». En amont du lancement de la consultation, un travail d'étude de faisabilité urbaine, architecturale et programmatique à l'aune du projet de PLU-B a été réalisé par l'équipe. Le support préparé par l'AMO pour la réunion de présentation de la consultation du 11 mars 2024, qui reprend les principaux enseignements de cette étude figure en data-room.

Les principales dispositions – particulièrement structurantes – du projet de PLU Bioclimatique arrêté en juin 2023 (qui pourra évoluer en fonction des résultats de l'enquête publique tenue en janvier – février 2024) concernant le site sont citées ci-dessous.

ZONAGE

L'ensemble du périmètre est en zone Urbaine Générale.

ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Servitudes localisant des équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à créer :

Un périmètre de localisation d'équipements (PLOC 14-16) est prévu sur le site. Il s'agit d'un « espace vert ouvert au public traversant, reliant l'avenue René Coty à l'avenue du Général Leclerc ».

Dans ce périmètre, ne peuvent être autorisés que les projets compatibles avec le/les objets du périmètre de localisation (cf Art.UG.1.6), c'est-à-dire mettant en œuvre ou préservant la possibilité de mettre en œuvre ultérieurement le/les objets du périmètre de localisation.

A l'aune des conclusions de l'étude réalisée par l'AMO, l'AP-HP a formulé une observation dans le cadre de l'enquête publique du PLUb visant à préciser les modalités de mise en œuvre du PLOC. Dans l'hypothèse où la commission ne tiendrait pas compte de cette demande, le projet devra se conformer au PLU approuvé. Les propositions des candidats devront donc, a minima, proposer un projet compatible avec le PLOC actuel et éventuellement une variante dans l'hypothèse où l'observation est retenue dans le cadre de l'adoption du PLUb.

Espaces verts protégés :

Le site comprend 3 Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés et délimités sur les pièces graphiques du Règlement du PLUb : Jardin Est sur l'avenue René Coty (environ 1.803 m²) ; Jardin Ouest sur l'avenue du Général Leclerc (environ 6.137 m²) ; Jardin Annexe (environ 535 m²).

Art. UG 4.3.4 :

Les constructions neuves et les extensions ne sont pas admises dans ces espaces. Les cheminements, voies pompiers, terrasses sont possibles sous conditions.

Art. UG 4.1 Espaces libres de construction :

Le terrain est entièrement inclus dans le secteur de renforcement du végétal (règles d'espaces libres renforcées). Le calcul des espaces libres et plantations varie selon la surface du terrain. **Le calcul est effectué sur la totalité de l'unité foncière**, il implique de préserver 60% d'espaces libres en principe en pleine terre.

Au-delà des EVP identifiés au PLUb, il a été convenu avec la Ville de Paris que le projet devra réserver au minimum 50% d'espaces libres végétalisés sur l'emprise de l'actuel parking (voir ci-dessus).

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (PROGRAMMATION)

Art. UG 1.4.1 : Mixité fonctionnelle

Le terrain est soumis à l'article UG 1.4.1, en secteur de développement de l'habitation. Cette règle de protection de l'habitation qui concerne les habitations, les équipements d'intérêts collectifs et services publics et les cinémas (dits « SPH ») exige que « sur tout terrain, la SPH (Habitation ou EICSP ou Cinéma) après travaux doit être supérieure ou égale à la SPH initiale ». Au regard des anciennes fonctions hospitalières du site, la totalité des surfaces existantes relèvent de la « SPH » (équipements d'intérêts collectifs et services publics). Cette règle est très structurante pour la programmation du site. Elle ne permet pas de créer de la « SPE » (surface liée à l'activité économique) sur le site, hors rez-de-chaussée dans la bande de constructibilité principale et surfaces en sous-sol.

L'AP-HP, a pour objectif d'ouvrir le site sur la ville pour créer un quartier animé. Cet objectif s'inscrit dans les objectifs de la Ville

Pour permettre plus de souplesse dans la répartition programmatique et assurer l'animation des socles et du cœur de site dans les propositions des équipes dans le cadre de la présente consultation, l'AP-HP a déposé une contribution à l'enquête publique relative au PLUb – afin que le site ne soit pas soumis à l'article UG 1.4.1. Il est attendu que les candidats proposent des programmes relevant de la SPE, dans le respect des orientations programmatiques développées ci-après. Il convient de signaler que le contenu du futur PLU ne sera connu qu'après son approbation par le Conseil de Paris notamment au vu du rapport émis par la commission d'enquête.

A l'aune du travail d'étude réalisé par l'AMO de l'AP-HP, il paraît opportun, compte tenu des caractéristiques urbaines et architecturales du site, que les projets incluent à minima des programmes accueillant des activités relevant de la SPE ou d'Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) dans les locaux suivants :

- Le rez-de-chaussée du bâtiment « maison de cure » ;
- Les deux pavillons d'entrée du site côté avenue du général Leclerc ;
- Les surfaces au rez-de-chaussée de l'ex-IFSI autour du patio.
- Les Sheds ;

Le cas échéant, la surface relevant de la SPE ne pourra excéder 15 à 25 % de la totalité de la surface de plancher (SDP) développée (y compris en sous-sols), en outre, seules les destinations et sous-destinations suivantes seront autorisées pour les surfaces SPE :

Destinations liées à l'activité économique autorisées, relevant de la SPE :

Destinations	Sous-destinations
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Activités de service avec accueil d'une clientèle
Autres activités des Secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition (événementiel polyvalent)

* Nota : les Cinémas ne relèvent pas de la SPE, bien qu'ils relèvent de la destination Commerce et activité de service

Destinations liées à l'activité économique proscrites, relevant de la SPE :

Destinations	Sous-destinations
Commerce et activité de service	Commerces de gros
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Autres activités des Secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

RÈGLES MORPHOLOGIQUES

Adossement au mur pignon de l'ancien IFSI :

Les dispositions de l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme permettent de dépasser pour un bâtiment projeté, la hauteur maximale prévue au règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante.

L'application de ces règles peut être autorisée par une décision motivée de la Ville de Paris lors de l'instruction du permis de construire.

Ainsi, les candidats pourront, dans le cadre de leur réponse, étudier et proposer l'application de ce dispositif et fournir l'ensemble des arguments, justifiant de ce choix.

Surélévation du bâtiment de l'ancien IFSI :

Conformément à l'esprit du PLU bioclimatique (cf. orientations du PADD et justifications des choix : limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier la transformation du bâti par la surélévation, création d'un secteur à dispositions particulières pour les bâtiments et ensembles modernes), l'AP-HP a déposé une contribution à l'enquête publique relative au PLU, afin de permettre la surélévation du bâtiment IFSI.

Le contenu du PLU ne pourra être définitivement connu qu'après son vote par le Conseil de Paris au regard du rapport d'enquête et de l'avis émis par la commission d'enquête.

Ainsi, les candidats pourront, dans le cadre de leur réponse, étudier et proposer une surélévation du bâtiment de l'IFSI.

COURS COMMUNES ET SERVITUDES CONTRACTUELLES D'IMPLANTATION

Selon le découpage foncier définitif, la domanialité des différents espaces et l'implantation des constructions existantes et/ou projetées (voir partie suivantes), des cours communes ou servitudes contractuelles d'implantation pourront être nécessaires (par rapport au Jardin au Nord-Ouest du site ou au Sud-Ouest, entre lots futurs lots et constructions, etc). Elles sont prévues et cadrées par le PLU bioclimatique.

1.4. Les orientations programmatiques

Les échanges menés en amont de la consultation entre l'AP-HP, la Ville (Ville de Paris et Mairie d'arrondissement) ont mis en lumière les enjeux urbains auxquels le projet devra répondre :

- Privilégier la conservation, la réhabilitation et la mise en valeur des bâtiments existants ;
- Renforcer le végétal et la place de la nature ;
- Ouvrir le site sur le quartier ;
- Assurer une insertion fine au site et au regard des bâtiments voisins ;
- Prévoir des usages transitoires ou temporaires du site, avant son occupation définitive.

Pour répondre à ces enjeux urbains, l'AP-HP a défini en accord avec la Ville (Ville de Paris et Mairie d'arrondissement) et les riverains, des orientations programmatiques qui serviront de guide à la conception des projets dans le cadre de la présente consultation.

Programmation

Les études et les échanges préalables à la consultation ont permis de définir des orientations programmatiques objet d'un consensus. Ainsi, il est convenu entre l'AP-HP et la Ville, le futur projet pourrait développer entre 12.000 et 13.500 m² SDP (hors sous-sols) dont environ 3.000 à 4.000 m² SDP (hors sous-sols) de constructions neuves, extensions et surélévations. Attention : ces hypothèses intègrent l'option d'intégration des sheds au périmètre de la consultation.

La nature des programmes est laissée au libre choix des candidats, et sera un critère de différenciation des projets. Les candidats devront toutefois respecter les contraintes suivantes :

- Conformité aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- Activation des bâtiments de loge et de l'administration avec des programmes de commerces ou d'activités ouverts au public ;
- Affectation, a minima, du hall du bâtiment de cure à des programmes ouverts au public et/ou participant à l'animation du site ;
- Création de logements, y-compris de logements sociaux familiaux. Une programmation incluant (sans s'y limiter) des résidences sociales spécifiques pourra également être proposée.
- Pas de logements dans les sheds.

Concernant la réalisation de logements, l'AP-HP pourrait accepter qu'une partie de la charge foncière soit versée en dation. Cette dation pourrait alors représenter une douzaine de logements. L'AP-HP demande que ce montage soit proposé en option d'une offre 100% en charge foncière. Le montant de cette dation ne pourrait pas excéder 25% du montant global de la charge foncière. Dans l'hypothèse d'un montage alternatif avec un investisseur unique, l'AP-HP pourrait étudier d'autres montages.

La confirmation de la volonté de l'AP-HP de recourir ou non à la dation sur ce site sera transmise aux équipes admises à remettre une offre en phase 2.

Besoin d'ouverture du site sur le quartier

Le site de La Rochefoucauld constitue aujourd'hui un lieu totalement fermé entre les avenues du Général Leclerc et René Coty. Le projet devra ouvrir le site sur le quartier ce qui pourra se traduire par :

- Faciliter les mobilités actives avec une traversée entre les deux avenues (cf. périmètre de localisation d'équipement sur le site - PLUb) ;
- Offrir un nouvel espace vert destiné aux parisiens.

Le renforcement du végétal et de la place de la nature

Le site se caractérise dès aujourd'hui par des espaces verts remarquables. Comme vu ci-avant, le projet devra ouvrir ces espaces au public. En complément, des espaces verts privatifs pourront aussi être proposés. Il est dès lors attendu un projet paysager cohérent au regard des qualités du site et du projet d'ensemble. Il devra permettre un fonctionnement harmonieux entre les espaces verts ouverts au public et privés, vecteur de nouveaux usages et d'une nouvelle appropriation de ces espaces verts remarquables.

Au-delà des espaces verts protégés (EVP) identifiés au PLUb (cf. chapitre suivant), le projet doit réserver au minimum 50% d'espaces libres végétalisés sur l'emprise de l'actuel parking.

Une étude phytosanitaire est fournie en annexe. Le projet devra préserver les arbres remarquables et limiter son impact sur le patrimoine arboré existant sur le site, conformément aux règles du PLU. Un renforcement du nombre d'arbres est souhaité.

Privilégier la conservation et la rénovation des bâtiments existants

Compte-tenu de la grande qualité des bâtiments existants et des protections patrimoniales dont ils font l'objet, et afin de limiter l'impact environnemental de l'opération, l'AP-HP privilégie leur conservation et leur rénovation. Ainsi les seuls bâtiments dont la déconstruction pourrait être envisagée sont :

- L'atelier du jardinier (environ 62 m² SDP) ;
- La buanderie (environ 36 m² SDP) ;
- Les annexes de l'IFSI (environ 374 m² SDP).

Qualité de l'insertion urbaine

Pour garantir la qualité de l'insertion urbaine du futur projet au regard des bâtiments existants, des espaces libres et des bâtiments voisins et dans une démarche de concertation, il a été convenu avec la Ville et présenté au Comité de suivi que soient appliqués certains principes morphologiques et d'insertion moins permissifs que ceux du PLUb pour les gabarits, les hauteurs et les implantations. Les principes suivants devront être respectés :

- Une hauteur maximum de 3 niveaux (R+2) pour les bâtiments en limite de la Villa Adrienne au Sud de la parcelle ;
- Une hauteur maximum de 2 niveaux + attique (R+1+attique) pour les bâtiments en limite des logements RIVP au Nord de la parcelle.

Attention, les candidats sont invités à se référer à la note fournie en annexe, relative aux échanges intervenus avec l'ABF fixant notamment des principes de qualité d'insertion urbaine et de respect des qualités patrimoniales du site.

De par sa faible densité bâtie et les hauteurs limitées des bâtiments existants et à venir, le site présente une ouverture vers le ciel importante et inhabituelle à Paris. Cette spécificité du site implique que les projets produisent une ligne de ciel des bâtiments élégante tout en veillant à réduire au maximum les nuisances lumineuses de nuit tant pour permettre l'observation de la voûte céleste que pour le confort de la faune et de la flore présentes sur le site.

1.5. L'approche environnementale

Le PLUb fixe les objectifs à atteindre à la fois concernant la performance énergétique et le volet carbone en distinguant les bâtiments neufs des bâtiments rénovés.

Il est rappelé que ces objectifs impliquent des modes constructifs fortement biosourcés en structure et en isolation, entraînant un impact économique fort qu'il sera nécessaire d'anticiper le plus en amont possible par les économistes de la construction des équipes de MOE.

Pour aller au-delà, l'AP-HP vise les niveaux de performance suivants :

- Pour les bâtiments neufs/extensions/surélévations : Bâtiment Durable Francilien (BDF) Niveau Argent à minima ;
- Pour les bâtiments réhabilités : label expérimental BBC Effinergie Patrimoine (<https://www.effinergie.org/web/labels/patrimoine>).

1.6. Occupation temporaire et calendrier de mise à disposition du lauréat du site et de ses bâtiments

Une réflexion demeure en cours entre l'AP-HP et ses partenaires sur la manière d'utiliser temporairement les surfaces de la maison de cure pour accueillir des activités.

Une mise à jour des projets d'occupation transitoire sera faite aux équipes qui seront admises à remettre une offre en phase 2. Le cas échéant, il pourra être demandé aux équipes concernées de proposer de mettre en place un projet d'occupation transitoire et de préfiguration en phase intermédiaire, à compter de la signature de l'avant-contrat avec le lauréat de la présente consultation, pour tout ou partie du périmètre.

L'AP-HP s'engage à céder au lauréat un terrain libre de toute occupation et veillera ainsi à ce que les occupations qu'elle aura consenties à son initiative prennent fin au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique.

Le planning de transfert de propriété des surfaces libérées pourra, selon la décision qui sera prise par l'AP-HP d'ici au lancement de la phase 2 « offres », se faire en une seule ou en deux phases :

-hypothèse 1 : libération en une seule phase en mars 2027 de l'intégralité du périmètre de la consultation ;

-hypothèse 2 : phase 1 : libération de l'IFSI, du parking et d'une partie du jardin en mars 2027 puis phase 2 : libération du reste du site (la maison de cure demeurant dans cette hypothèse occupée par l'AP-HP) mi-2028.

1.7. Comité de suivi organisé par la Mairie du 14^{ème}

L'AP-HP a présenté ses études préalables au Comité de Suivi organisé par la Mairie du 14^{ème}, lors de la réunion du 9 octobre 2023.

L'AP-HP continuera à tenir le Comité de Suivi informé de l'avancement de consultation.

Il sera demandé au lauréat de poursuivre cette démarche de consultation des riverains à toutes étapes de la vie du projet. Aussi, il est demandé aux candidats de détailler la méthodologie de consultation des riverains qu'ils envisagent de mettre en place et d'intégrer ces compétences à la composition de l'équipe.

2. CONDITIONS GENERALES DE LA CONSULTATION

2.1. Composition du dossier de consultation

Le présent règlement de consultation ;

Pour la phase offres : Projets de promesse de vente et d'acte authentique de vente ;

Documents fournis en annexe :

- Extrait cadastral ;
- Relevé topographique ;
- Plan de nivellement ;
- Etude arboricole ;
- Étude Grahal ;
- Plans des bâtiments existants ;
- Coupes et plan des toitures réalisés par le géomètre ;
- Relevé des façades existantes ;
- Diagnostics plomb et amiante ;
- Étude structure ;
- Études géotechniques (G2) ;
- CR du RDV avec l'inspection générale des carrières ;
- Contribution de l'AP-HP à l'enquête publique concernant le site ;
- Support de la présentation du 9 octobre 2023 avec le Comité de Suivi ;

Le cadre de réponse à compléter pour la phase Offres :

- Bilan prévisionnel ;
- Détails du cout travaux.

En phase 2, une annexe citoyenne rédigée par le Comité de suivi sera remise aux candidats.

2.2. Évolution des documents de la consultation

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, notamment au commencement de chaque phase de la consultation, 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 élever aucune réclamation à ce sujet.

2.3. Conditions de participation

Cette consultation revêt un caractère strictement confidentiel que les candidats s'engagent expressément à respecter dans l'accord de confidentialité accepté préalablement à leur accès à la Data Room de la consultation.

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve de toutes les conditions fixées par le présent règlement de consultation.

Les membres des Équipes devront s'engager à respecter les obligations souscrites au titre de la consultation.

2.4. Constitution des équipes

Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires. Elles 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.

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

- « Équipe » désigne l'ensemble des opérateur(s), concepteur(s) et le cas échéant des partenaire(s) dont les compétences sont associées pour répondre au présent Appel à Projets.
- « Mandataire » désigne la personne morale opérateur qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe ainsi que l'ensemble des membres du Groupement d'opérateur visé ci-après, portera leurs engagements notamment juridiques et financiers et assurera leur coordination.
- « Opérateur » désigne toute entreprise, notamment de promotion immobilière et/ou investisseur, responsable de la réalisation du projet dans le cas où son équipe serait désignée lauréate. En cas de pluralité d'opérateurs, il conviendra :
 - o de préciser la forme du groupement qu'ils constitueront, conjointe ou solidaire (le « Groupement d'opérateurs»),
 - o de désigner obligatoirement le Mandataire solidaire du Groupement d'opérateurs, étant ici précisé qu'il sera alors aussi le Mandataire de l'équipe.
- « Concepteur » désigne les membres de l'équipe architecte, urbaniste, architecte du patrimoine, bureau d'études environnemental, paysagiste, bureaux d'études, éclairagiste, autres... en charge de la maîtrise d'œuvre du projet. En cas de pluralité d'architectes, un Concepteur principal sera désigné pour assurer notamment la coordination des concepteurs.
- « Partenaire » désigne toute entreprise, structure ou association, formellement engagée dans la réalisation du projet aux cotés de l'opérateur ou Groupement d'opérateurs, sans lui être lié dans le cadre d'un groupement.

Composition de l'équipe :

- « L'équipe » devra obligatoirement être constituée au minimum :
 - o D'un maître d'ouvrage (investisseur et/ou promoteur et/ou bailleur social)
 - o D'une équipe d'architectes adaptée aux spécificités du site (rénovation d'un monument historique, reconversion d'un bâtiment des années 60 et constructions neuves). Attention une compétence spécifique en architecture du patrimoine (cf. Article R621-28 du Code du patrimoine) est requise. Les maîtres d'œuvre devront avoir des missions complètes (conception du projet et suivi des travaux).
 - o D'un paysagiste concepteur ayant une expertise urbaine, paysagère.
 - o D'un BET environnement et énergie-carbone ainsi que d'un accompagnateur Bâtiment Durable Francilien agréé (ou en passe de l'être)

Étant précisé que seul l'investisseur ou le promoteur pourront être Mandataire.

L'équipe aura l'obligation de présenter dès la phase de candidature un Mandataire.

Le Mandataire sera l'interlocuteur de l'AP-HP et sera destinataire des informations transmises sur la Data Room.

Compte tenu de l'enjeu de consultation du public lié à la réalisation de cette opération, il paraît en outre opportun d'inclure, dès la constitution des équipes, un spécialiste de la concertation.

2.5. Évolution de l'équipe pendant l'Appel à Projets

Tout au long de la procédure d'Appel à Projet, la personnalité morale de l'opérateur ou des opérateurs membres du Groupement d'opérateurs ne pourra pas être modifiée.

Toutefois le nombre d'opérateurs pourra être augmenté sous réserve que le mandataire de l'équipe candidate, reste le même.

Les autres membres de l'équipe (concepteurs, partenaires) présentés en Phase 1 pourront être complétés et/ou remplacés ponctuellement en Phase 2, sous réserve de l'accord exprès de l'AP-HP. Ces remplacements ne pourront être admis qu'à la condition que l'équipe ainsi modifiée continue de présenter des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles qui avaient conduit à sélectionner sa candidature. Pour ce faire, le Mandataire transmettra via la Data Room un courrier de retrait mentionnant le membre de l'équipe remplacé et le nom du remplaçant proposé. L'accord exprès du membre concerné devra être joint au courrier de retrait.

La qualité de l'équipe et des références présentées et notamment celles du Concepteur principal étant un critère de sélection des candidatures, il est souhaité que ce dernier reste le même pendant toute la durée de l'Appel à Projets.

Les membres de l'équipe autres que les opérateurs pourront être complétés en Phase 2, pour être plus en adéquation avec les enjeux et les attendus de l'Appel à Projets.

2.6. Information des équipes

La Data Room comporte des documents qui permettront aux équipes candidates d'établir leurs dossiers de candidatures et d'offres.

L'accès à la Data Room sera ouvert aux personnes intéressées en faisant la demande par courriel à l'adresse courriel suivante : consultations.spvf.sap@aphp.fr - en intitulant l'objet : « LRF-accès DR - nom de la société ».

Les Mandataires des Equipes centraliseront les demandes de l'ensemble des membres, en mentionnant impérativement leurs noms, prénoms et adresses courriel. Cette liste sera transmise chaque soir à l'étude Régnier (Maître Philippe Vidal, notaire associé), conseil de l'AP-HP pour cette opération.

Les codes d'accès à la Data Room seront envoyés automatiquement par courriel au mandataire, qui devra valider le règlement définissant les conditions d'accès et d'utilisation de la Data Room.

L'AP-HP se réserve le droit de modifier le contenu de la Data Room, d'y ajouter, de modifier ou d'en retirer des documents, tout au long de la consultation, et dans un délai minimal de 7 jours avant la date de remise des dossiers successifs. Les Equipes candidates seront informés de l'ajout, de la modification ou du retrait de documents en Data Room, qui pourront intervenir jusqu'à sa fermeture.

Les membres des Equipes candidates renoncent par avance à rechercher la responsabilité de l'AP-HP quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

Les demandes d'informations et questions des utilisateurs membres des Equipes candidates 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.

Il sera impératif de fournir 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 Equipes candidates, à l'exception des questions matérielles et pratiques spécifiques à l'organisation d'une Equipe.

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 des Equipes candidates estiment que des documents complémentaires à ceux portés à leur connaissance en Data Room sont nécessaires, leur mandataire 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 Equipes candidates.

2.7. Conditions de recevabilité des candidatures et des offres

Les candidatures et les offres devront :

- être rédigées en français,
- utiliser comme unité monétaire l'euro, en précisant systématiquement s'il s'agit d'un montant Hors Taxes (HT) ou Toutes Taxes Comprises (TTC),
- être remises par voie électronique - dans le délai de rigueur fixé à l'article 2.1, par courriel à consultations.spvf.sap@aphp.fr (**pas de pièces-jointes volumineuses, merci d'insérer un lien de téléchargement pour la transmission du dossier et assurez-vous de la confirmation de la réception de votre dossier par retour de courriel**) pour le dépôt des dossiers de candidature, et qui sera précisé

ultérieurement en Data Room pour le dépôt des dossiers d'Offres - par le biais d'un accès ad hoc sur la Data Room (à l'exception des panneaux A0 attendus pour la deuxième offre et, le cas échéant pour la troisième offre). Seul le Mandataire des Equipes candidates sera habilité à déposer les dossiers de candidature et d'offre. En prévision de ce dépôt, celui-ci adressera un courriel à consultations.spvf.sap@aphp.fr, afin que le notaire ouvre un accès dédié à cette opération.

Afin de faciliter la remise dématérialisée des dossiers, les Equipes candidates devront :

- conserver la dénomination indiquée dans le règlement de la consultation (pour chacun de ces éléments et y ajoutant après un « _ » le nom de leur Equipe ou de leur Mandataire sans espace et en majuscules :
 - o « DOCUMENT 1_XXXX »
 - o « DOCUMENT 2_XXXX »
 - o « DOCUMENT 3_XXXX »
 - o ...
- produire un seul document au format PDF pour chacun des éléments constitutifs du dossier de candidature et d'offre (et en format Excel s'agissant des cadres financiers). Par exemple, pour l'élément « DOCUMENT 2 », il est attendu un seul document PDF regroupant l'ensemble des références de l'Equipe.

Chacun des documents devra faire l'objet d'un fichier électronique distinct.

2.8. Absence de rémunération ou d'indemnité

Les dépenses et frais de toute nature engagés par les Equipes candidates pour répondre à la présente consultation resteront à leur charge exclusive, tant pour la Phase 1 que pour la Phase 2.

En outre, les Equipes candidates ne pourront prétendre à aucune rémunération ou indemnité, au titre de l'élaboration de leurs dossiers de candidature et/ou d'offre, **y compris s'agissant du candidat dont l'offre sera retenue et y compris en cas de décision de l'AP-HP de ne pas donner suite à la procédure engagée, et ce à tout stade de la procédure.**

2.9. Acte(s) authentique(s)

Le/les acte(s) de transfert de droits de propriété sera/seront conclu(s) en la forme authentique devant notaire et sera/seront signé(s) par le Mandataire de l'Equipe lauréate. À ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte(s) (émoluments notariés - décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice - taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rôles, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers etc.) seront à la charge exclusive de l'Equipe retenue. Il appartient en conséquence aux Equipes candidates d'en tenir compte dans leur plan de financement.

2.10. Renonciation et Exclusion de responsabilité

L'AP-HP se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre temporairement et/ou définitivement à tout moment, sans que les Equipes candidates puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Les droits d'acquisition résultant des promesses de vente ne sont pas transférables, sauf sous les conditions stipulées dans la promesse vente (en cas de constitution d'une société de projet ad hoc par exemple).

L'AP-HP a constitué de bonne foi le dossier de consultation en Data Room 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

règlementation 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 Equipes candidates de procéder à des expertises, reconnaissances et investigations complémentaires.

2.11. Clause de confidentialité et propriété intellectuelle

L'AP-HP s'engage à assurer la confidentialité des offres remises par les Equipes, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières e liés au contenu de leurs offres.

Les Equipes s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de quelque nature que ce soit qu'elles auraient reçue de l'AP-HP ou de ses conseils et prestataires, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent Appel à Projets (toute information de cette nature constituant une « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de l'AP-HP.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, les Equipes pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il sera nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés de la nature confidentielle des informations ; et que les candidats devront s'assurer que ces personnes en respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement (sous les mêmes réserves et conditions) ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi, une réglementation, une administration autorisée (administration fiscale, chambre régionale des comptes, etc.) ou une juridiction.

Les candidats acceptent, en participant à la présente consultation, qu'en tant que de besoin (notamment dans le cadre d'une concertation publique, de publications de toute nature ou d'expositions) une présentation des contenus programmatiques, urbanistiques et architecturaux de leurs offres, à l'exception des propositions financières, soit faite par l'AP-HP ou la Ville de Paris, y compris pendant le déroulé de la procédure d'Appel à projet.

Par ailleurs, les candidats acceptent, en participant à la présente consultation, que les documents qu'ils auront produits pour les besoins de la procédure puissent être reproduits en tout ou partie, en l'état, par tout procédé, sur tout support, par l'AP-HP à la Ville de Paris 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 le droit de communiquer/publier les éléments de l'offre lauréate, y compris les conditions économiques et financières.

3. MODALITES ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation vise à aboutir à la conclusion d'une vente. Cette consultation se déroulera en deux phases :

La première phase :

La première phase dite « Appel à candidatures », ou « Phase 1 » constitue une sélection des équipes candidates admises à remettre une offre. Elle est destinée à sélectionner, sous réserve d'un nombre suffisant de candidatures, 3 à 5 candidats, qui seront autorisés à participer à la phase suivante ;

La deuxième phase :

La deuxième phase, dite « Offre », ou « Phase 2 » durant laquelle les 3 à 5 candidats retenus à l'issue de la première phase seront invités à remettre une première offre (ou offre initiale).

La troisième phase :

La troisième phase, dite « Offre n°2 » ou « Phase de négociation », durant laquelle l'AP-HP entamera une discussion/négociation avec les 3 premiers candidats, à travers des ateliers thématiques. La sélection des 3 candidats retenus à participer à ces ateliers, se fera par la commission de sélection décrite ci-après, suivant les critères définis ci-après.

A l'issue de ces Ateliers de discussion/négociation, les candidats seront invités à remettre une deuxième offre qui sera analysée au regard des critères de jugement des offres. A ce stade, l'AP-HP se réserve la possibilité soit d'attribuer le contrat au candidat ayant remis la meilleure offre, soit d'organiser une nouvelle session d'Atelier(s) 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 a 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.

Durant toute la consultation, des échanges auront lieu via une base de données partagée électronique (la « Data Room ») dans les conditions définies par le présent règlement.

3.1. Calendrier prévisionnel de la procédure de consultation

Le calendrier prévisionnel de chaque phase est le suivant :

Phase 1 : Appel à candidatures

- 4 mars 2024 : Communication de l'AP-HP relative au lancement de la consultation
- Mars 2024 : visites du site (8 mars) et réunion de présentation de la consultation (11 mars).
- 10 mai 2024 : fin du délai pour poser des questions.
- 17 mai 2024 : fin du délai de réponse aux questions.
- Vendredi 17 mai 2024 avant 16h00 : date limite du dépôt de dossier de candidature.
- Juillet 2024 : avis de la **commission de sélection** sur les candidatures / sélection des candidats admis à remettre une offre et information des candidats retenus et non retenus.

Phase 2 : Offre (le calendrier détaillé sera précisé par la suite)

- Octobre 2024 : remise des offres initiales par les candidats admis à remettre une offre.
- Décembre 2024 : réunion de la **commission de sélection** appelé à se prononcer sur ces offres pour sélectionner 3 candidats et fixer des pistes d'amélioration

Phase 3 : Négociation (le calendrier détaillé sera précisé par la suite)

- Décembre 2024 / Janvier 2025 : ateliers d'échange et de négociation avec 3 candidats.
- Janvier 2025 : remise des deuxièmes offres.
- Mars 2025 : réunion de la **commission de sélection** appelé à se prononcer sur ces offres.
- l'AP-HP décidera, après avis de la commission de sélection, soit d'attribuer le contrat, soit d'organiser une nouvelle session d'Ateliers ou de questions écrites, en vue de permettre la remise d'une troisième et dernière offre.
- Mars 2025 (le cas échéant) : désignation du lauréat et notification des résultats aux soumissionnaires non retenus.

Les candidats sont informés que ce calendrier et les modalités d'organisation de la consultation sont donnés à titre indicatif.

L'AP-HP se réserve le droit d'adapter la procédure tout au long de la consultation. Les candidats en seront avertis dans un délai suffisant.

3.2. Commission de sélection

La commission de sélection sera présidée par le Directeur Général de l'AP-HP ou son représentant. Elle associera des représentants de la Ville de Paris, de l'AP-HP et des experts et personnalités compétentes. Afin d'assurer un équilibre au sein de la commission de sélection, le nombre de voix des représentants de la Ville de Paris sera équivalent au nombre de voix des représentants de l'AP-HP.

3.3. Oral de présentation des offres

Des oraux de présentation des offres aux membres de la commission de sélection pourront être organisés. Les modalités précises d'organisation de ces oraux seront précisées aux candidats à l'issue des ateliers d'échange et de négociation.

4. PHASE 1 : APPEL A CANDIDATURES

4.1. Visite de site et réunion de présentation de la consultation

Le site étant partiellement occupé pour des usages transitoires, les visites seront organisées par l'AP-HP vendredi 8 mars 2024 et ne seront pas exhaustives.

Une réunion de présentation de la consultation est organisée par l'AP-HP le 11 mars 2024.

4.2. Composition des dossiers de candidature

DOCUMENT 1 :

Présentation de l'équipe et de son organisation (selon formulaire fourni dans la Data Room incluant une fiche dûment signée pour chacun des membres de l'Equipe). Les mandataires des Equipes candidates devront compléter un formulaire qui leur sera communiqué sur la Data Room et s'attacheront, dans ce cadre, à décrire de façon détaillée la composition de l'Equipe en précisant les rôles, responsabilités, garanties apportées et compétences de chacun de ses membres au regard du projet. Ce formulaire comportera le modèle de lettre d'habilitation du Mandataire de l'Equipe.

DOCUMENT 2 :

Références des membres de l'Equipe : Présentation de 5 références par le Mandataire et le Concepteur principal et de 3 références pour les autres membres de l'Equipe, indiquant : nom du maitre d'ouvrage / nom du/des concepteur(s) / nom du projet / lieu et année de réalisation / surface SDP réalisée / programme général / partenaires associés / innovations développées, labellisations le cas échéant / justification du choix de la référence au regard des spécificités du site et du projet (1 page A4 maximum par référence).

Quand cela est possible, privilégier les références des projets livrés durant les dix dernières années ou en cours de chantier.

Deux au moins des références du Mandataire de l'Equipe et du Concepteur principal, devront concerner une opération liée à une restructuration et/ou extension de bâtiment historique situé dans un contexte urbain dense.

DOCUMENT 3 :

Éléments financiers du/des maître(s) d'ouvrage (investisseur, bailleur ou promoteur). Ces éléments sont les suivants :

- Chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur ;
- États financiers des trois derniers exercices clos ;
- Formulaire K-Bis ;
- Niveau des engagements des investisseurs et financeurs identifiés pour le projet et garanties financières susceptibles d'être apportées.

DOCUMENT 4 :

- Une note portant sur la compréhension des enjeux du projet et sur les premières intentions. Elle comprendra maximum 20 pages (10 feuilles recto-verso) format A4 y compris les illustrations et ne comportera pas d'annexe.

Cette note devra renseigner les éléments suivants :

- o une note descriptive de l'intérêt de l'Equipe vis-à-vis de l'opération,
- o l'organisation de l'Equipe, et plus précisément les conditions de répartition des rôles et missions entre ses différents membres. Ce point devra mettre en évidence la pertinence de la composition de l'Equipe, et sa capacité à gérer une telle opération,
- o une présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans les objectifs du présent Appel à Projets,
- o les intentions et les ambitions de l'Equipe en termes de projet architectural, de performance environnementale et d'innovations,
- o une description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel du projet, distinguant le périmètre ferme et le périmètre optionnel (« sheds »),

Cette note pourra être illustrée de : croquis, schémas, diagrammes ou tableaux.

- Les commentaires, propositions de compléments et de modifications en caractères apparents des clauses signalées comme négociables ou à compléter (le prix et son indexation, clause d'intéressement, durée, clause d'affectation, d'innovations, etc.) du projet de la promesse de vente qui figurera dans la Data Room.

4.3. Critère de sélection des candidatures

Les dossiers de candidature seront analysés sur la base des critères d'appréciation suivants :

- Qualité de l'Equipe proposée, notamment sur la base des références présentées
- Capacités financières : capacité d'investissement et solidité financière du ou des investisseurs et du ou des promoteurs, qualités des garanties susceptibles d'être apportées
- Qualité de la compréhension des enjeux, des intentions et de l'organisation proposée :
 - o Pertinence de la proposition programmatique et cohérence avec les objectifs affichés
 - o Ambition proposée en termes de projet architectural et patrimonial et de performance environnementale et les premières pistes de réflexion pour leur adéquation avec le bilan économique.

4.4. Audition des Equipes candidates et demande de précisions

Une audition de tout ou partie des Equipes candidates pourra être organisée par l'AP-HP pour leur permettre de se présenter et d'exposer les grandes composantes de leur candidature. Ces auditions ne préjugeront en aucune manière des décisions de l'AP-HP.

4.5. Sélection des candidatures

Après avis de la commission de sélection, l'AP-HP retiendra, sous réserve de disposer d'un nombre suffisant de candidatures conformes, entre 3 et 5 candidatures, sur la base des critères de sélection listés ci-dessus.

PHASES 2 et 3 : OFFRES

4.6. Planning de la phase 2

Le planning prévisionnel de la Phase 2 est présenté dans le calendrier global de la consultation ci-avant à titre indicatif. Les dates et échéances seront précisées à l'issue de la Phase 1.

4.7. Conditions de fond

L'opérateur ou le Groupement d'opérateurs devra :

- S'engager à conclure avec les Concepteurs en charge de la maîtrise d'œuvre de l'opération un contrat de type « mission complète » (conception + suivi exécution) assurant de leur implication pendant l'ensemble des phases de conception et de réalisation du projet, jusqu'à la livraison des ouvrages.
- S'engager par une lettre jointe à son offre, irrévocablement et sans condition (notamment d'accord préalable de comités ou d'instances décisionnelles internes, ou toutes autres réserves sur la capacité de l'opérateur ou du Groupement d'opérateur), le cas échéant solidairement avec sa société-mère, tête de groupe, à respecter les termes de son offre, notamment la mise en œuvre du projet architectural présenté. Cet engagement devra être pris par chaque opérateur, et le cas échéant solidairement par sa société-mère.
- 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.
- S'engager à signer avec l'AP-HP la promesse de vente dont certaines clauses auront été négociées ou complétées qui figurera dans la Data-Room.

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

4.8. Composition du dossier d'offre initiale

Les équipes admises à participer à la Phase 2 du présent Appel à Projets seront invitées à remettre une offre initiale puis une deuxième offre (et, le cas échéant, une troisième et dernière offre) engageante(s).

Les offres initiales constituent une base de discussion entre les équipes et l'AP-HP. Elles ne seront ni notées, ni classées.

Les offres initiales comprendront les documents suivants (la liste est donnée à titre indicative et pourra être précisée ultérieurement) :

DOCUMENT 1 : La présentation de l'équipe

- Les Mandataires des équipes devront indiquer s'ils associent les compétences de nouveaux opérateurs, Partenaires et Concepteurs en précisant le cas échéant la nature des engagements pris par eux au stade de l'offre (lettre d'engagement, protocole d'accord, etc.).

Le formulaire présentera donc les nouveaux intervenants, en précisant leur mission et leur niveau d'implication selon les phases de conception, de réalisation et d'exploitation. Devront également être précisés les principes d'organisation de l'Equipe ainsi complétée et le rôle respectif imparti à chacun selon qu'il sera membre du Groupement d'opérateur, Concepteur ou Partenaire.

DOCUMENTS 2 : Le contenu du projet

L'équipe soumissionnaire décrira de manière détaillée les points suivants dans les documents listés ci-dessous :

- Note stratégique (20p A4)
 - Philosophie générale du projet
 - Programmation exposant les différentes affectations de son projet comprenant notamment les différents usages et le public visé dans le cadre du projet, ainsi que les innovations d'usages ou de gestion développées. La note intégrera un tableau qui détaillera les surfaces par typologie de

- programme, et précisera les surfaces démolies et les surfaces construites (selon le cadre fourni en Data Room)
- La note comportera également une description du plan de consultation du public envisagé pour le site, tenant notamment compte, en phase 2, de l'annexe citoyenne qui sera remise aux candidats.
-
- Notice architecturale et paysagère (25p A4)
 - Présentation du parti urbain, architectural, patrimonial et paysager
 - Notice de présentation de la logique d'inscription du projet dans son environnement urbain et de traitement de ses abords
 - Une note et schémas précisant la conformité au PLU
-
- Démarche environnementale (20p A4)
 - Présente de façon argumentée les choix constructifs, les systèmes et équipements techniques et les matériaux envisagés ainsi que les mesures en matière d'économie circulaire pour répondre aux objectifs énoncés (article 1.6)
 - Atteinte des objectifs environnementaux, selon le cadre fourni en Data Room. Des premiers résultats concernant l'ensoleillement, le FLJ (Facteur Lumière Jour) ainsi que des premiers bilans ACV (Analyse de Cycle de Vie) sont attendus
-
- Cahier graphique (format A3) (il est préférable de ne pas mettre de limitation de page au regard de l'ampleur du site et du nombre de bâtiments, ou alors 100 pages).
 - Plan de situation 1/1000 (insertion projet dans son environnement)
 - Plan de masse 1/750
 - Plan programme 1/750
 - Plan découpage des lots selon les hypothèses évoquées au 1.5 ci-dessus (1/750)
 - Plan RDC des bâtiments et des espaces extérieurs attenants (1/750)
 - Plans de tous les niveaux de chaque bâtiment faisant apparaître les principes de structure, les circulations verticales et horizontales conservées et créées ainsi que les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle (1/250)
 - 2 coupes/élévations générales montrant le rapport des bâtiments du projet au site, à sa topographie et à ses abords (1/500)
 - Une coupe minimum pour chaque bâtiment permettant la bonne compréhension de la mise œuvre technique proposée (1/250)
 - Une élévation minimum pour chaque bâtiment (1/250)
 - L'ensemble des façades pour les bâtiments 5 et 6 (protégés au titre des Monuments Historiques) (1/250)
 - Détails de principe des modes constructifs pour chaque bâtiment
 - 7 perspectives (dont une aérienne) permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et son environnement immédiat ainsi que 3 perspectives intérieures permettant d'apprécier les qualités architecturales du projet. Les points de vue attendus seront précisés ultérieurement.
- Maquette (échelle à définir)

Ces éléments pourront être mis à jour dans un additif au présent RC en amont de la phase 2.

DOCUMENT 3 : Le protocole d'Évaluation des Engagements (PEE) :

Ce document :

- Recensera les engagements et innovations structurantes pour le projet,
- Définira les objectifs et indicateurs de performance relatifs à la mise en œuvre des innovations et des ambitions environnementales aux différentes étapes du projet (conception, chantier, exploitation). Un approfondissement des pistes d'optimisation et choix effectués entre plusieurs variantes sur l'adéquation entre bilan économique/atteinte des objectifs environnementaux sera également demandé. Ces éléments devront être objectifs et quantifiables,
- Définira les sanctions (pénalités, retenue de garantie, etc.) en cas de non-atteinte des objectifs due à un manquement de l'Equipe lauréate à ses obligations.

Les Equipes candidates complèteront à ce titre le cadre de protocole d'Engagement et d'Evaluation (PEE) qui sera mis à disposition sur la Data Room.

DOCUMENT 4 : Le montage juridique du projet

L'Equipe candidate joindra à son offre un descriptif (10 pages A4 maximum) de son montage juridique comprenant notamment :

- le retour de l'Equipe sur les projets de promesse et d'acte authentique de vente qui seront remis sur la Data Room en temps utile pour la remise des offres,
- la description des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que le phasage envisagé incluant l'occupation transitoire,
- 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.),
- 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'Equipe dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

L'Equipe candidate joindra à son offre :

- le cadre juridico-financier selon le modèle transmis via la Data Room, complété, paraphé et signé du mandataire,
- les projets de promesse et d'acte de vente signés du Mandataire, après avoir apposé ses observations en marques de révision éventuellement complétées de commentaires en marge.

DOCUMENT 5 : L'offre financière

Une note détaillant l'offre financière sur dix (10) pages A4 maximum. Elle précisera notamment :

- Le montant de charge foncière total et détaillé par produit immobilier ;
- Les hypothèses de cout travaux par bâtiments et par produits (en € HT par m² SDP);
- Les hypothèses de recettes par produit.

Un cadre financier type sera transmis en Data Room. Il sera complété par les équipes et remis au format XLS et PDF.

4.9. Ateliers

L'AP-HP organisera une période d'échanges et de négociations avec 3 équipes sous la forme d'« Ateliers » sur la base de leurs offres initiales (et possiblement après la remise de leurs deuxièmes offres, cf. article 5.5 infra). Les Ateliers porteront sur tous les aspects (techniques, juridiques et/ou financiers) des projets.

Un calendrier et des ordres du jour seront communiqués aux Equipes soumissionnaires, avec un préavis d'au moins cinq (5) jours ouvrés.

4.10. Deuxième et le cas échéant troisième offre

A l'issue de ces Ateliers, les candidats seront invités à remettre une deuxième offre complétée des engagements et précisions apportés pendant ces temps d'échange, avant la date précise qui leur sera communiquée.

Cette offre comprendra l'ensemble des documents demandés pour l'offre initiale, auxquels s'ajouteront :

- quatre panneaux de présentation au format A0 librement mis en page,
- la réduction de ces panneaux pouvant être imprimée au format A3,
- un film de présentation du projet dont le contenu sera précisé ultérieurement.

Après la remise de ces deuxièmes offres, la commission de sélection sera appelée à se prononcer sur leur contenu.

Une audition des Equipes pourra être organisée par l'AP-HP en vue de leur permettre de présenter leurs offres et d'apporter les précisions et les clarifications jugées nécessaires à la suite de l'analyse des offres. Les réponses apportées par les Equipes seront réputées faire partie intégrante de leurs offres.

A la suite de la remise de ces deuxièmes offres et le cas échéant des auditions, l'AP-HP soit choisira l'Equipe lauréate de l'Appel à projet, soit décidera d'organiser une nouvelle session d'Ateliers ou de questions écrites, en vue de permettre la remise d'une troisième et dernière offre.

Cette troisième et dernière offre comportera les mêmes documents que la deuxième offre qui feront apparaître de manière visible les modifications apportées. Elle comportera par ailleurs une note de synthèse résumant l'ensemble des modifications.

4.11. Critères de sélection

Les deuxièmes (et, le cas échéant, troisièmes) offres seront analysées sur le fondement des critères listés ci-après. La dernière offre remise donnera lieu à classement.

La complétude du dossier, conformément aux contenus détaillés en partie V du présent règlement, constitue un élément préalable de leur régularité. En cas d'offres irrégulières, les Equipes candidates concernées seront appelées à régulariser leur offre à la condition que cela n'emporte pas de modification substantielle.

Les critères de sélection sont les suivants :

- l'offre financière ;
- la pertinence de la programmation proposée appréciée au travers des orientations énumérées à l'article 1.4, et la qualité du projet d'occupation transitoire ;
- la qualité architecturale, patrimoniale, urbaine et paysagère ;
- les ambitions environnementales appréciées sur la base des quatre thématiques identifiées à l'article 1.5 du présent document ;
- la qualité et la solidité du montage juridique et économique proposé ;
- le calendrier de réalisation du projet et l'identification des contraintes opérationnelles spécifiques à ce site dans un objectif de concrétisation rapide du projet.

4.12. Durée de validité des offres

La durée de validité des offres remises au cours de la phase 2 est de vingt-quatre (24) mois à compter de leur réception de la dernière offre.

4.13. Sélection à l'issue de la consultation

Si l'issue d'un délai de 6 mois à compter de la sélection de l'équipe lauréate la promesse de vente des biens immobiliers n'a pas été signée à, l'AP-HP aura la possibilité d'engager des négociations avec l'équipe candidate classée deuxième, puis avec les autres.