



Commune de Guyancourt Zac de Villaroy, « Entrée de Quartier »

Fiche récapitulative des modalités de consultation des Lots A15 et C03



PREMIERE ETAPE : APPEL A CANDIDATURE

1. Principe de la consultation

Cette consultation a pour objet de sélectionner dans le cadre d'une opération d'aménagement à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, l'opérateur ou le groupement d'opérateurs immobiliers qui réalisera le programme des lots A15 et C03 encadrant l'entrée du quartier de Villaroy, situé sur la commune de Guyancourt.

Afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, de pérennité et de qualité de la construction des bâtiments sur le territoire, la CASQY souhaite organiser la sélection des projets, en partenariat avec les communes, suivant une procédure "d'appel à candidature" préalable pour les opérateurs immobiliers. Le choix de l'opérateur, ou du groupement d'opérateurs, se déroulera en trois étapes comprenant un appel à candidature, un appel à projet sur esquisse architecturale et une phase intermédiaire de négociation :

- **1- Un appel à candidature** sur la base des éléments de programmation ci-après, les équipes souhaitant participer devront fournir un ensemble de documents (Cf. point 5) pour le 13/06/2012, dont une grille d'analyse de candidature ci-jointe à remplir. Ces éléments feront l'objet d'une notation selon le barème indiqué qui permettra à la commission composée des personnes de l'équipe projet de la CASQY et de la Ville de juger de la recevabilité de la candidature. Seules les 5 premières équipes seront admises à participer à l'appel à projet.
- **2- Une phase de négociation** durant la deuxième quinzaine de juin 2012, permettra d'affiner et de mettre au point les éléments techniques et financiers du programme. Un prix définitif de charge foncière pour l'ensemble des opérateurs choisis sera fixé à l'issue de cette négociation.
- **3- Un appel à projet sur esquisse architecturale.** Les opérateurs pouvant participer à l'appel à projet seront avertis par un courrier fin juin 2012. Les équipes devront alors esquisser un projet architectural, à remettre pour fin septembre 2012, sur la base des documents de programmation remis à l'appel de candidature, complétés des éventuelles précisions de la phase de négociation, et du cahier des charges des prescriptions urbaine, architecturale, paysagère et technique de la CASQY. Le choix d'un projet architectural sera alors validé par le jury composé des personnes référentes désignées par la CASQY et la Commune de Guyancourt.

La CASQY déclare expressément que la présente fiche récapitulative ainsi que les documents joints à la consultation, sont fournis à l'opérateur à titre indicatif, afin de l'aider à affiner sa proposition par rapport aux attentes des collectivités et au contexte physique et technique de l'opération. **Aussi les documents fournis ne peuvent en aucun cas être assimilés à un règlement de consultation.** Il appartient donc à l'opérateur d'étayer au mieux sa proposition et, le cas échéant, de proposer en toute connaissance de cause, toute variante qu'il jugerait pertinente bien que différant des attentes formulées dans le présent dossier de consultation.

La présente consultation s'adresse aux équipes de Maîtrise d'Ouvrage, groupement, ou toute autre formule juridique permettant de répondre aux critères de programmation.

2. Contexte du Projet

2.1 A l'échelle communale

Membre de la communauté d'agglomération, la commune de Guyancourt s'étend sur 1 320 hectares, et compte aujourd'hui 28 300 habitants résidant dans 11 800 logements, et 34 030 emplois répartis dans 1 015 entreprises.

Le P.L.U. de Guyancourt, approuvé le 15 décembre 2011, doit permettre d'anticiper les évolutions du territoire de Guyancourt pour répondre aux défis du développement durable.

Il constitue dès lors le cadre de référence, et de mise en cohérence des différentes actions d'aménagement sur son territoire.

L'un des fondamentaux du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est d'engager la ville de Guyancourt sur la voie d'un accroissement de sa capacité de diversification :

« Diversification de ses logements en réponse à une population dont les besoins évoluent, diversification des entreprises présentes sur son territoire, pour élargir et équilibrer le panel d'emploi et le mettre en correspondance avec le profil de sa population ».

Les conditions favorables aux implantations d'un tissu de PME/PMI diversifié doivent être réunies pour *« consolider l'économie locale, mettre en meilleure adéquation les emplois disponibles avec le profil des résidents et de réduire à terme les obligations de déplacements domicile-travail ».*

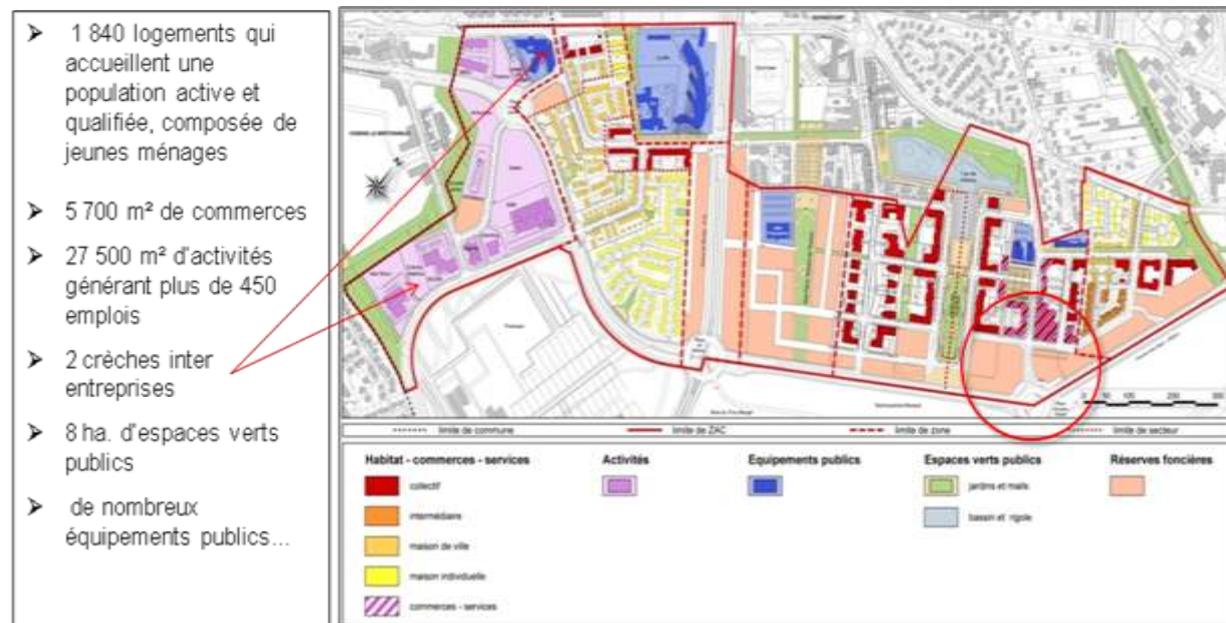
Pour le secteur de la ZAC de Villaroy, et notamment pour **l'entrée du quartier de Villaroy**, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a défini les éléments de projet pour les années à venir :

- permettre au tissu urbain existant d'évoluer pour conforter la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle,
- renforcer l'intensité urbaine autour du pôle de centralité du quartier de Villaroy, rue Haussmann et à l'entrée du quartier,
- réaliser un pôle d'échanges (bus, taxis, vélos) et un transport en commun en site propre sur le tracé de l'avenue Léon Blum reliant l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à Versailles.

2.5 La Z.A.C de Villaroy

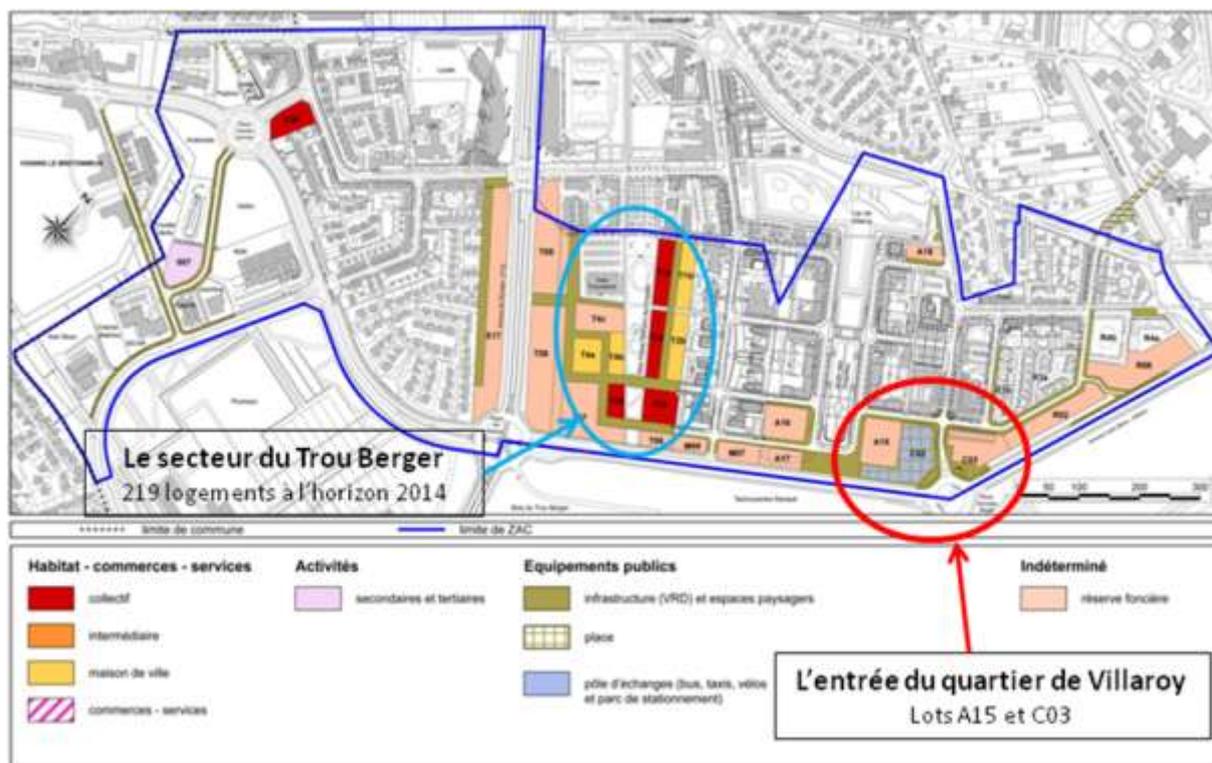
2.5.1 L'occupation actuelle

Aujourd'hui la Z.A.C de Villaroy est arrivée au terme d'une première étape de son développement avec la livraison de :



2.5.2 Les prochaines étapes de développement

- La construction à l'horizon 2014 de **219 nouveaux logements**, localisés sur le secteur du Trou Berger.
- L'aménagement de l'entrée du quartier de Villaroy qui comprendra la réalisation des espaces publics dont un pôle d'échanges et la construction des lots A15 et C03.



2.5.3 L'aménagement de l'entrée du quartier de Villaroy

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en tant qu'aménageur de la ZAC de Villaroy organisera, en étroite collaboration avec la ville de Guyancourt, **un concours restreint de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics de l'entrée du quartier de Villaroy.**

L'équipe lauréate aura pour mission la conception de l'ensemble de ces espaces et la coordination technique avec les lots A15 et C03.

Afin d'assurer cette coordination le concours restreint de maîtrise d'œuvre des espaces publics sera lancée à partir des projets retenus sur les lots A15 et C03.

Le programme d'aménagement des espaces publics de l'entrée du quartier de Villaroy se compose :

- d'une place et de son parc de stationnement public d'environ 85 places banalisées et 2 places adaptées aux PMR,
- d'un pôle d'échanges intégrant une voirie spécifique pour les transports en commun, des quais et des abris voyageurs, une station de taxis avec une tête de station de 10 à 12 places, un local pour les conducteurs de bus et les chauffeurs de taxis, un abri pour les deux roues d'une capacité de 15 arceaux,
- du raccordement du jardin des Gogottes sur l'avenue Léon Blum.



Esquisse de plan de masse des espaces publics et des lots A15 et C03

4. Programme de l'opération

4.1 Préambule

Le programme des lots A15 et C03 consiste en **une opération mixte de logements, de commerces et services commerciaux, de locaux d'activités, et d'hébergement hôtelier.**

La capacité théorique d'accueil de chacun des lots tient compte :

- de la réglementation du secteur et en particulier des normes de stationnement afin notamment de ne pas dépasser 2 niveaux de sous-sol.
- de l'étude de programmation commerciale réalisée en 2008 par le bureau d'études AID Observatoire qui a permis de définir un scénario pour l'aménagement de l'entrée du quartier de Villaroy

Sous réserve de **ne pas remettre en cause les grandes lignes du programme d'ensemble et de préserver la mixité fonctionnelle recherchée à l'entrée du quartier de Villaroy, les opérateurs ou groupement d'opérateurs immobiliers pourront proposer** en fonction du montage envisagé pour l'opération **des alternatives** au programme définis ci-après. Ces alternatives devront permettre la meilleure intégration possible du projet dans toutes ces composantes et pourront concerner tant la répartition entre les lots A15 et C03 des éléments du programme, que la typologie des locaux d'activités, le nombre de logements et leur répartition par taille, le nombre de chambres d'hôtel, les surfaces. Ces alternatives devront recevoir l'accord de la Communauté d'Agglomération.

4.2 Logements

Les tailles minimales des logements par type devront atteindre à minima les moyennes de SHAB suivantes : T1>25m², T2>45m², T3>65m², T4>78m², T5>92m².

Le programme et la répartition de typologie des logements attendus pour chaque lot de l'opération sont les suivants :

A 15		T1	T2	T3	T4	T5+	Total	%
Locatif social	PLUS		2	6	10	4	22	29%
	PLS		2	4	5	0	11	14%
	PLAI	1	2	3	0	0	6	8%
	Sous-Total	1	6	13	15	4	39	51%
	%	3%	15%	33%	38%	10%	100%	
Accession	PSLA	0	1	2	4	0	7	9%
	Coop HLM		2	2	7	1	12	16%
	Libre	2	2	5	8	2	19	25%
	Sous-Total	2	5	9	19	3	38	49%
	%	5%	13%	24%	50%	8%	100%	
Total	3	11	22	34	7	77	100%	
%	4%	14%	29%	44%	9%	100%		

C03		T1	T2	T3	T4	T5+	Total	%
Accession	PSLA	0				0	0	0%
	Coop HLM						0	0%
	Libre	2	7	15	18	4	46	100%
	Sous-Total	2	7	15	18	4	46	100%
	%	4%	15%	33%	39%	9%	100%	
Total	2	7	15	18	4	46	100%	
%	4%	15%	33%	39%	9%	100%		

Pour les logements en location-accession financés en PSLA et l'accèsion aidée type Coopérative HLM, les opérateurs devront respecter un plafonnement du prix de vente, à hauteur d'environ 2800€ HT/m² habitable parkings compris en location accession et 3300€ HT/m² habitable parkings compris en accession type Coop HLM. Les opérateurs devront en outre être signataire de la charte de sécurisation de l'accèsion sociale promulguée par l'AORIF.

Ces prix devront être en adéquation avec la solvabilité des ménages dont les ressources ne pourront excéder les plafonds de ressources du PLUS pour la location-accession et du PLS pour l'accèsion type Coop HLM.

L'opérateur s'obligera à mettre en place les clauses anti-spéculatives types de la CASQY pour les logements bénéficiant d'une minoration foncière et un protocole de commercialisation spécifique sera mis au point en concertation avec la commune et la CASQY.

4.3 Commerces, services, activités

4.3.1 Pour le lot A15

- Commerces et services commerciaux

Il est programmé, **à l'exclusion de toute moyenne ou grande surface alimentaire**, des services commerciaux (ex. laboratoire d'analyse, agence de voyage, café restaurant) et une enseigne spécialisée en équipement de la maison (ex. bricolage, décoration, luminaire, droguerie, jardinerie urbaine) **pour une surface de plancher** (administrative) de l'ordre de 3 510 m² soit l'équivalent d'environ 2400 m² de surface de vente.

- **Locaux d'activités**

l'un des enjeux pour la collectivité en matière de développement économique sur son territoire est **l'offre en accession et à la location de locaux d'activités et/ou bureaux de petites et moyennes surfaces**.

Il est proposé de réaliser environ **3 000 m² de surface de plancher** (administrative) à destination de ces locaux.

4.3.2 Pour le lot C03

Il est programmé, **à l'exclusion de toute moyenne ou grande surface alimentaire**, des services commerciaux (pressing, café restaurant), et des commerces alimentaires de petite surface (boulangerie, primeur, traiteur) pour **une Surface de Plancher (administrative) de l'ordre de 730 m²** soit l'équivalent d'environ 350 m² de surface de vente.

4.4 Hôtellerie

Sur le lot C03 est souhaité un hôtel * (minimum) d'environ 150 chambres**, programmé en réponse aux besoins identifiés sur le territoire de l'agglomération pour **une Surface de Plancher (administrative) de l'ordre de 4 600 m²**.

Situé à proximité immédiate du Technocentre Renault, proche du Golf National et du parc d'activités de Villaroy sud, cet établissement vise une clientèle d'affaire en réponse à la demande croissante des entreprises, mais également une clientèle touristique engendrée notamment par le château de Versailles.

5. Documents à remettre et critères de sélection.

Outre le courrier de réponse signé par l'ensemble des membres du groupement et les références demandées, chaque équipe remettra sa candidature sous forme d'une grille d'évaluation au format EXCEL ci-jointe. Celle-ci servira de base de sélection de la candidature selon le barème indiqué. Tout autre document ne pourra être pris en compte.

Les points d'évaluation de la candidature seront les suivants :

- 1) Décrire la composition de l'équipe et compétences respectives pour la mise en œuvre du programme attendu (critère sur 2 points).
- 2) Liste de références de l'équipe s'apparentant à l'opération (joindre à la réponse tout élément d'illustration utile ; critère sur 2 points).
- 3) Engagement de respect de la programmation ou éventuelle(s) proposition(s) d'adaptation(s) (critère sur 4 points).
- 4) Décrire les montages juridiques et financiers prévus entre les membres de l'équipe avec la répartition des rôles le cas échéant (critère sur 3 points).
- 5) Proposer un choix de 2 à 4 équipes de Maîtrise d'Œuvre en vue de l'appel à projet (joindre à la réponse les carnets de réalisations ; critère sur 3 points).
- 6) Préciser les prix de vente ou de loyers prévisionnels des différents éléments du programme ou éventuelle(s) proposition(s) d'adaptation(s) (critère sur 2 points).
- 9) Détailler une 1ere proposition d'un prix de charge foncière en €/HT/m² de Surface de Plancher pour chaque élément de programmation (critère sur 4 points).
- 10) Notes ou remarques éventuelles de l'équipe venant préciser un ou plusieurs points.

6. Prix de la charge foncière

Après la sélection des candidats, la Communauté d'agglomération mènera une phase de négociation afin de mettre au point et de préciser les éléments techniques et financiers du programme.

Un prix définitif de charge foncière pour l'ensemble des candidats sera fixé à l'issue de cette phase de négociation.

L'appel à projet sur esquisse architecturale sera alors lancé avec les candidats retenus (l'équipe et son architecte) et ayant validé les prix de charge foncière moyens fixés par la CASQY.

Les prix seront révisables en fonction de l'Indice de référence : coût de la construction INSEE, valeur au 2eme trimestre 2012.

7. Dispositions en faveur de la qualité globale du projet

- La double certification « QUALITEL » et « HABITAT&ENVIRONNEMENT option performance » avec label énergétique « BBC » sera au minimum exigée.
- L'opération fera l'objet d'une procédure de suivi de chantier par l'aménageur ou son mandataire, dite de « mise à l'habitation », jusqu'au parfait achèvement des logements et la livraison de l'ensemble du programme (commerces, activités, hôtel) ne pourra intervenir qu'après aval de la CASQY.
- L'équipe de maîtrise d'œuvre devra comprendre un architecte paysagiste et avoir obligatoirement une compétence en matière de construction durable.
- Si son projet est retenu, le (ou les) Maître d'Ouvrage de l'opération sera tenu de confier à son architecte une mission complète pour chacun des deux lots.

8. Garanties

- L'opérateur ou groupement retenu définitivement devra prévoir un séquestre de 10% du prix à la mise à disposition du terrain en garantie de la conformité du programme et des délais et conditions de réalisation exprimés dans les cahiers des charges de la vente. Ce séquestre sera libéré à la DACT sauf opposition motivée de la CASQY.
- Cautionnement du solde du prix si mise à disposition anticipée du terrain.

9. Paiements

- 10 % d'indemnité d'immobilisation à la signature de la promesse de vente synallagmatique
- 90 % à la signature de l'acte authentique, 2 mois au plus tard après levée de toutes les conditions suspensives

10. Délais de la réponse à l'appel à candidature

Dépôt des dossiers de candidature à :
Direction du Développement de la CASQY
1 rue Eugène Hénaff
BP 118 - 78192 TRAPPES CEDEX

au plus tard le mercredi 13 juin 2012 à 12h sous simple enveloppe portant la mention suivante :
Dépôt de candidature « entrée de quartier »
ZAC de Villaroy- Guyancourt.