



METZ - PARC DU TECHNOPOLE

APPELS A PROJETS AUPRES D'OPERATEURS- CONCEPTEURS EN VUE DE LA CESSION DES LOTS K3-K4



REGLEMENT DE CONSULTATION

PHASE 1 – CANDIDATURE

Remise des Candidatures au plus tard le mercredi 13 juillet 2022 à 12h00

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONSULTATION	4
ARTICLE 2 - ORIENTATIONS GENERALES DE L'OPERATION	4
2.1 PRESENTATION DE LA ZAC	4
<i>Situation</i>	4
<i>Acteurs</i>	4
<i>Programmation globale</i>	5
2.2 ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT	6
<i>A L'échelle de la ZAC</i>	6
<i>A l'échelle du quartier</i>	6
2.3 AVANCEMENT GENERAL	7
ARTICLE 3 - L'ILOT K3-K4	8
3.1 SITUATION	8
3.2 PROGRAMMATION	8
3.3 AMBITIONS	8
<i>Approche générale</i>	8
<i>Socle invariant</i>	9
<i>Champs à approfondir</i>	10
<i>En synthèse</i>	11
3.4 MONTAGE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	11
3.5 CESSION FONCIERE	11
<i>Prix</i>	11
<i>Modalités d'actualisation</i>	12
<i>Modalités d'ajustement</i>	12
3.6 VARIANTE POSSIBLE : EXTENSION SUR L'ILOT K2	12
<i>PERIMETRE</i>	12
<i>PROGRAMME</i>	12
<i>PRIX</i>	12
<i>Modalités d'ajustement</i>	13
ARTICLE 4 - ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION	13
4.1 PHASAGE	13
4.2 INSTANCES ORGANISATRICES	13
<i>Comité Technique</i>	13
<i>Comité d'Appel à Projets</i>	14
ARTICLE 5 - PHASE 1 : CANDIDATURE	14
5.1 FINALITES	14
5.2 CONSTITUTION DU GROUPEMENT	15
<i>Attendus</i>	15
<i>Observations pour les concepteurs</i>	15
<i>Observations pour les opérateurs</i>	15
5.3 PIECES A REMETTRE	16
<i>1 - Note d'intentions</i>	16
<i>2 - Carnet de Références</i>	16
<i>3 - Proposition d'architectes</i>	17
<i>4 - Dossier administratif</i>	17
5.4 CRITERES D'APPRÉCIATION	18
5.5 MODALITES DE DIALOGUE ET D'ECHANGE	18
<i>Visite de site</i>	18
<i>Envoi des questions</i>	19

	<i>Remise des Candidatures</i>	19
5.6	CALENDRIER	19
ARTICLE 6 - PHASE 2 : OFFRE/PROJET (A CONFIRMER)		20
6.1	FINALITES	20
6.2	EVOLUTIONS DANS LE GROUPEMENT	20
6.3	DOSSIER REMIS AUX CANDIDATS RETENUS	20
6.4	PIECES A REMETTRE	21
	<i>Note Programmation et Conception</i>	21
	<i>Note Montage et Economie</i>	21
	<i>Synthèse des Engagements</i>	21
	<i>Dossier contractuel</i>	22
6.5	CRITERES D'APPRECIATION	22
6.6	MODALITES DE DIALOGUE ET D'ECHANGE	22
	<i>Notification & Démarrage</i>	22
	<i>Réunion d'échanges intermédiaire</i>	22
	<i>Visite de site</i>	23
	<i>Envoi des questions</i>	23
	<i>Remise du projet initial</i>	23
	<i>Audition #1</i>	23
	<i>Remise du projet final</i>	23
	<i>Audition #2 (optionnelle)</i>	23
6.7	CALENDRIER (PREVISIONNEL)	24
ARTICLE 7 - SUITES & MISES AU POINT		24
7.1	FINALITES	24
7.2	MODALITES	24
7.3	CALENDRIER	24
ANNEXES		25

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation est une consultation de type Appel à Projets, en deux phases, auprès d'opérateurs immobiliers et de concepteurs. Elle porte sur le lot double K3-K4 de la ZAC du Technopole, à Metz.

Il s'agit donc pour la SAREMM de sélectionner tout d'abord 3 groupements candidats, puis le meilleur projet qui aura été présenté dans un second temps, au regard de la réponse apportée aux enjeux de l'opération, sa robustesse et fiabilité pour être menée à son terme au service du Territoire.

ARTICLE 2 - ORIENTATIONS GENERALES DE L'OPERATION

2.1 PRESENTATION DE LA ZAC

SITUATION

Dans la continuité de la zone Metz Technopole, laquelle a été créée en 1983 à 3 km au sud-est du centre-ville historique et regroupe environ 200 entreprises pour 4000 salariés et 4500 étudiants, et afin de renforcer l'attractivité du secteur, la ZAC du Parc du Technopole développe un périmètre de 60 ha sur le flanc opposé de l'avenue de Strasbourg.



1 - Situation de la ZAC au sud-est du centre-ville de Metz

ACTEURS

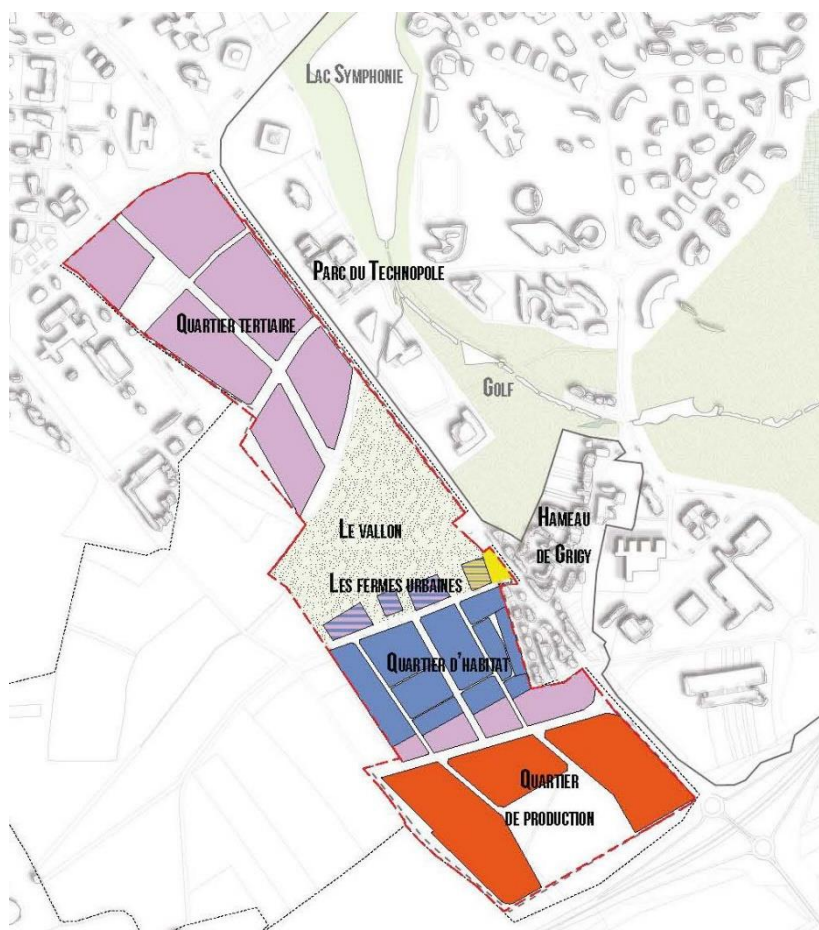
A l'initiative d'Eurométropole de Metz en février 2008 et concédée à la SAREMM qui en pilote l'aménagement, la ZAC a vu son Dossier de Création validé en mars 2010, puis son Dossier de Réalisation au printemps 2018.

La maîtrise d'œuvre urbaine (incluant la mission d'architecte-conseil) est assurée par l'Atelier Choiseul, mandataire d'un groupement l'associant avec Arpentère (paysage) et Ingérop (BET).

PROGRAMMATION GLOBALE

La Programmation globale des constructions se ventile à ce jour comme suit :

Tertiaire	135 000 m ² SDP
Production	40 000 m ² SDP
Habitat	50 000 m ² SDP
Com/services	5 000 m ² SDP
TOTAL	230 000 m²



2 - Principe de composition générale de la ZAC

Les équipements réalisés par l'aménageurs sont les suivants :

- Voiries
- Réseaux (assainissement, EU, EP, AEP, électricité, éclairage public)
- Réseau de chauffage urbain
- Espaces paysagers

A noter que le choix du réseau de chauffage urbain est un choix énergétique fort qui cadre la réalisation des équipements et constructions :

- l'aménageur de la ZAC prendra en charge l'ensemble des réseaux intérieurs (régime de température 109-70°C) qui permettront de desservir l'intégralité de la ZAC.
- les bâtiments d'activités de production et tertiaires seront eux équipés de sous-stations basse pression préfabriquées à haute performance énergétique.

2.2 ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT

Les enjeux du projet d'aménagement s'expriment à deux échelles, selon la synthèse suivante.

A L'ECHELLE DE LA ZAC

- **CREER UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITES**
 - Capter les initiatives des secteurs tertiaires et des services les plus en pointes et attirer de nouvelles entreprises,
 - Attirer des activités créatrices d'emplois afin de contribuer à une amélioration des indices économiques locaux,
 - Respecter les objectifs du projet de PADD relatifs à la création de surfaces de bureaux devant avoisiner 5 000 m² par an,
 - Elargir le panel des différents investisseurs dans l'immobilier d'entreprise
 - Répondre aux besoins de la chaîne de l'innovation,
 - Lier les écoles et labos existants (SUPELEC, ESITC, ESIDEC, ENSAM, ISFATES, ...) avec des propositions d'incubateurs / pépinières / jeunes entreprises
 - Créer une offre foncière pour les activités économiques, et véhiculer une image forte liée à l'implantation de filières innovantes.
- **AFFIRMER UNE IDENTITE ET UNE QUALITE DURABLE**
 - S'inscrire dans le développement durable, en cohérence avec l'image affichée de l'agglomération de "ville jardin"
 - Construire une identité et une image forte / exploiter les qualités du site de l'extension (bonne accessibilité depuis la rocade, image valorisante du Technopôle actuel...)
 - Garantir une qualité architecturale et urbaine, facteur d'attractivité pour les futures entreprises,
 - Mettre en œuvre un projet durable qui s'appuie sur les principes du Plan Climat Air Energie Territorial de Metz Métropole.
- **ET PLUS LARGEMENT**
 - Y associer des logements et des commerces pour en faire un « lieu de vie ».
 - Accroître les services et équipements de proximité qui concourent à la qualité de vie des messins et des futurs usagers du site,
 - Structurer le projet urbain autour des transports collectifs (projet de transport en site propre).

A L'ECHELLE DU QUARTIER

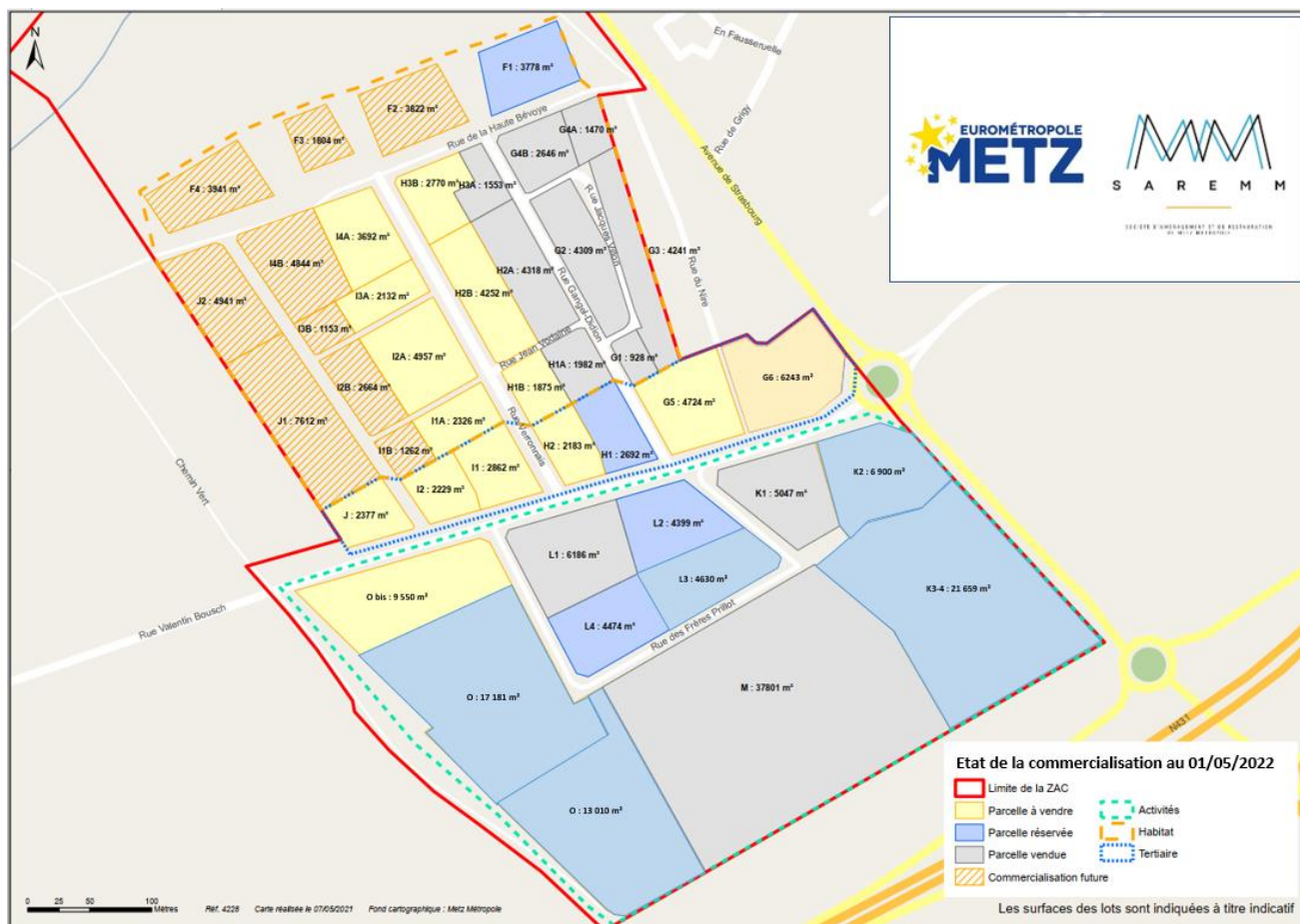
- **CONFIRMER UN « POLE » POSITION**
 - Au sein du bassin économique & d'emploi messin, vers un haut niveau de services
 - Secteur déjà identifié comme un pôle thématique : un quartier mixte de production/recherche

- A proximité des axes routiers
- **ACCUEILLIR DES FILIERES SPECIFIQUES**
 - Domaines des TIC / Culture et Arts Numériques
 - Soutien aux activités de production et d'artisanat
- **S'INSCRIRE DANS UNE URBANITE**
 - Intégrer la topographie et les différences d'altimétries
 - Créer une nouvelle séquence urbaine en entrée de ville,
 - Implanter des bâtiments pour permettre un ensoleillement optimal, favoriser la compacité,
 - Développer des espaces extérieurs privatifs de qualité

2.3 AVANCEMENT GENERAL

L'opération est actuellement en cours dans la Zone Sud (phase 1) : les aménagements paysagers ont été livrés au niveau du Vallon, tout comme les premières voiries et les ilots du Quartier d'Habitation.

Au sein du Quartier de Production, au-delà de l'implantation préalable de DAVIGEL et de son extension sur le lot M le long de la N431, des premières implantations d'activités ont été conclues et livrées sur les lots K1 (SCI WORKIMMO), L1 (GROUPE SALVINO) et L4 (PBS), ou engagée sur le lot H1 (SCCV TECH 2).



3 - Avancement de la commercialisation au printemps 2022

ARTICLE 3 - L'ILOT K3-K4

3.1 SITUATION

L'ilot double K3-K4 est situé dans le Quartier de Production. Au droit de la N431 et de l'avenue de Strasbourg, il est desservi par les rues Valentin Bousch et puis des Frères Prillot.

D'une superficie d'environ 21 659 m², il s'étale sur une longueur de 171 m pour une largeur de 143 m avec une topographie singulière, à savoir un fort dénivelé d'environ 10 m entre le point haut (côté N431) et bas (rue des Frères Prillot).

3.2 PROGRAMMATION

En déclinaison du programme général de la ZAC, le principe pour cet ilot est d'accueillir une programmation mixte entre surfaces dédiées aux activités de production et d'artisanat (et locaux associés) d'une part, et surfaces tertiaires d'autre part, en profitant notamment du positionnement en vitrine/totem au croisement entre la N431 et l'avenue de Strasbourg, en entrée Sud de la ville. Ainsi, selon les premières études de capacité sommaires produites sur l'ilot, la programmation envisagée est la suivante :

Tertiaire :	4 600 m ² SDP
Artisanat :	4 400 m ² SDP
TOTAL :	9 000 m² SDP

Ces surfaces seront accompagnées des aménagements correspondants : stationnement, voiries et cours logistiques idoines, espaces paysagers.

Ces surfaces sont données à titre indicatif et peuvent évoluer à la discrétion des porteurs de projets et leur propre lecture du marché des surfaces d'activités, ce qui justifie le recours à une procédure d'appel à projets. Ces évolutions devront toutefois respecter les ambitions exprimées à l'article 3.3 ci-après.

Il est toutefois précisé qu'il n'est attendu ni logement, ni hôtellerie ou équivalent, ni activités de loisirs, ni de surface commerciale et que de telles programmation ne pourront être acceptées.

3.3 AMBITIONS

APPROCHE GÉNÉRALE

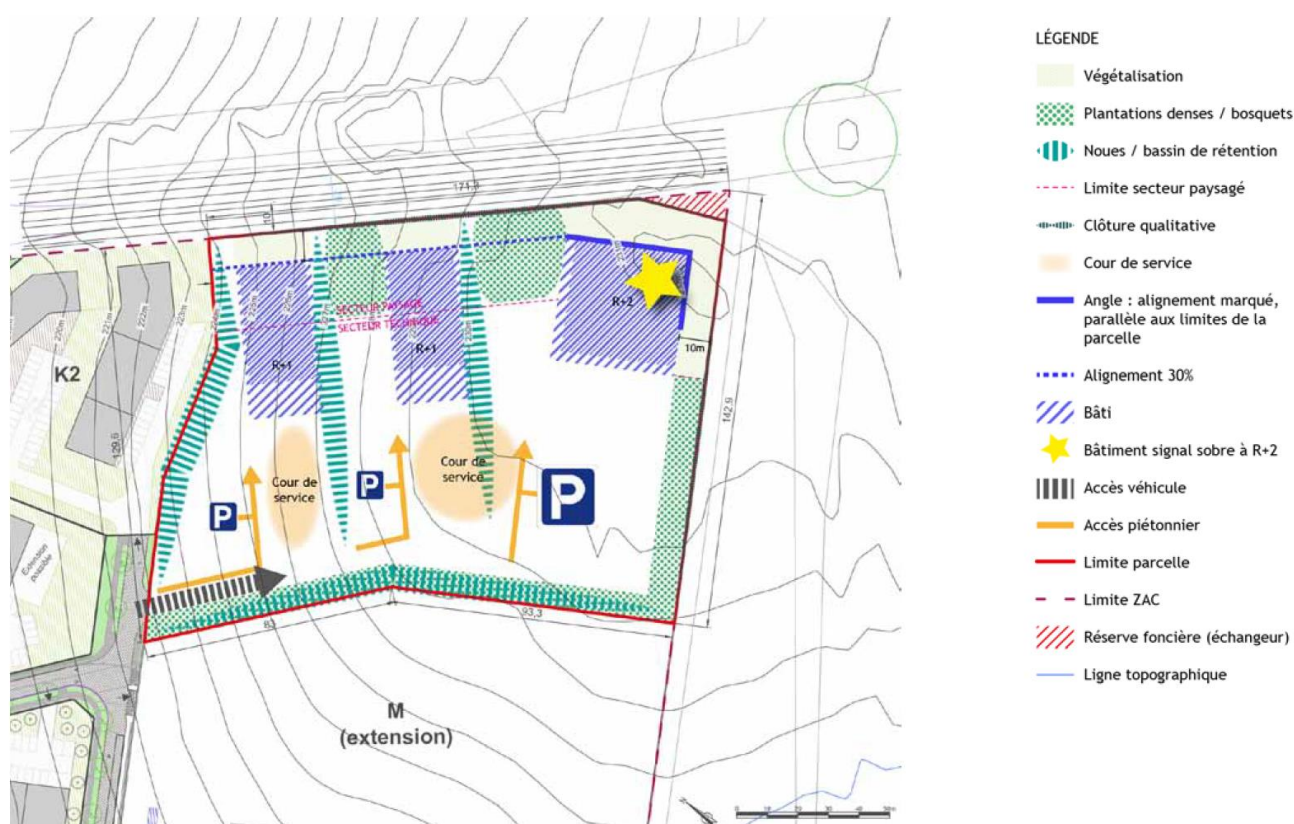
Au regard de la programmation envisagée, l'ilot devra accueillir un principe de village d'artisans d'une part, pour des activités principales de production, avec les locaux accessoires et toutes les aménités associées, et des surfaces tertiaires positionnées à priori dans un esprit totem au droit du giratoire N431/Avenue de Strasbourg. L'accompagnement par un maximum de service en lien avec le développement et les besoins des TPE/PME ciblés devra

être recherché pour composer un Village singulier et serviciel de haute qualité, véritable vitrine pour le développement économique du territoire métropolitain.

Un front bâti sera travaillé le long de l'avenue de Strasbourg. Sans être continu, il travaillera les hauteurs en harmonie avec le traitement du dénivelé à traiter dans la composition et la répartition des éléments bâti sur l'ilot. Les espaces de circulation, cour de service et de stationnements seront plutôt positionnés en cœur d'ilot, pour réserver un traitement paysager de qualité sur l'ensemble du pourtour de l'ilot.

L'ilot sera desservi par les rues Bousch puis des Frères Prillot, qui sera le point de raccordement aux réseaux aménagés.

Les réflexions menées par l'Architecte-conseil de la ZAC ont conduit à la fiche de lot présentée en annexe, dont le plan des intentions et grands principes de composition est le suivant.



4 - Intentions architecturales et urbaines (extrait de la fiche de lot)

Il est ici rappelé que ces éléments d'approche générale sont indicatifs au regard d'une première étude sommaire de capacité, et d'une lecture de cohérence globale des constructions sur la zone, dont le projet devra respecter et compléter l'harmonie. Les concepteurs seront toutefois libres de proposer des solutions alternatives, tant que celles-ci respectent les documents règlementaires (PLUi en particulier) ainsi que le socle invariant ci-après, et qu'elles sont clairement motivées.

SOCLE INVARIANT

Le socle invariant à respecter impérativement par les intentions puis la conception du projet sont les suivants :

- **PROGRAMMATION**
 - Un minimum de 4400 m² SDP dédiés à l'artisanat
 - Un minimum de 4600 m² SDP dédiés au tertiaire

- Un immobilier d'artisanat orienté principalement pour de la « production »
- Pas de ciblage du domaine de la Santé
- Ni logement, ni hôtellerie ou équivalent, ni activités de loisirs, ni de surface commerciale de grand public
- **FORMES & COMPOSITIONS**
 - Des espaces extérieurs privatifs de qualité et à forte valeur d'usage
 - Esprit « Totem » de l'implantation tertiaire
 - Front bâti sur l'avenue de Strasbourg
 - Une signalétique intégrée
 - Aucun stockage non maîtrisé en extérieur
- **ENERGIE & DEVELOPPEMENT DURABLE**
 - Cadre de la RE2020
 - Raccordement au réseau de chauffage urbain
- **EQUILIBRES**
 - Une pluralité dans les entreprises accueillies (pas d'implantation unique)
 - Une mixité dans les formes d'accueil (accession et locatif) pour les entreprises.

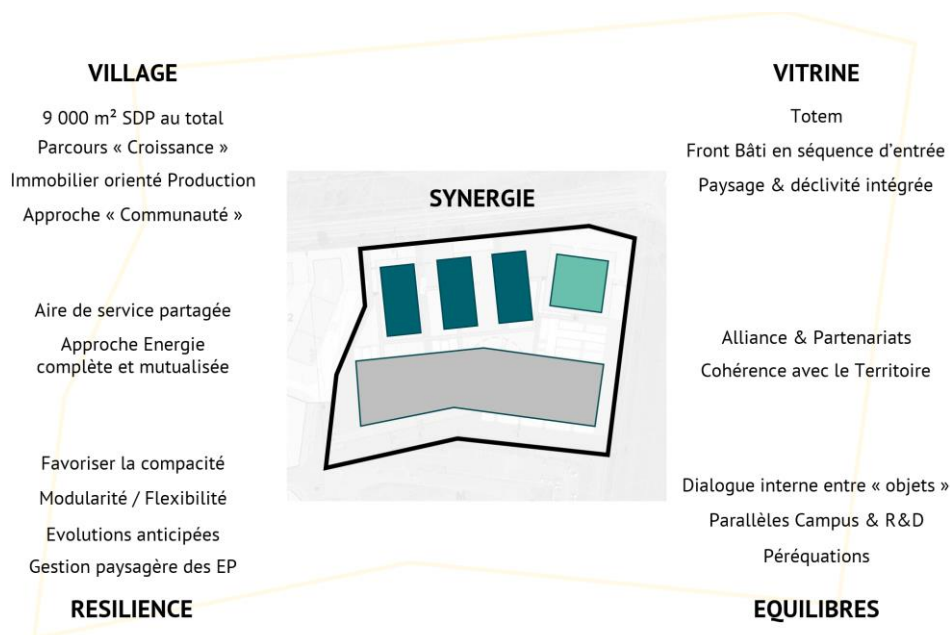
CHAMPS A APPROFONDIR

- **PROGRAMMATION**
 - Questionner (et maximiser) la mutualisation des espaces (accueil, espaces détente, showroom, stockage, tri, logistique, stationnement, showroom...)
 - Questionner la proposition servicielle pour les futurs usagers des bâtiments
 - Ventilation de l'offre et les synergies potentielles intra ilot et au regard du Technopole voisin (notamment avec les filières R&D et enseignement)
 - Proposition de « parcours » immobilier pour les PME, en accompagnement de leur développement et besoins progressifs
- **FORMES & COMPOSITIONS**
 - Approfondir la réponse sur cet ilot au concept de « ville jardin » souhaitée dans les projets urbains au sein de la métropole
 - Approfondir l'intégration paysagère et le travail en frange de l'emprise
 - Traitement du dénivelé topographique
 - Appréciation de la compacité et densité du bâtiment, en lien avec la programmation et le dialogue à instituer entre les éléments bâtis
- **ENERGIE & DEVELOPPEMENT DURABLE**
 - Questionner l'approche Energie mutualisée sur l'ensemble de l'ilot
 - Questionner les potentiels de toitures : végétalisée ? accueil d'installation photovoltaïque ?
 - Questionner la récupération/utilisation des eaux de pluie ?
 - Questionner la mutabilité/réversibilité dans le temps des emprises de stationnement
 - Travailler au-delà du palier 2025 de la RE2020 ?
 - Obtenir des labellisations ?
- **EQUILIBRES**
 - Questionner la réalisation en tranches successives du projet

- Péréquation bilancielle dynamique et accessibilité à l'immobilier pour des types variés de PME (champs d'activité, typologie, taille, maturité de développement...) afin de proposition un « outil » plus qu'un lieu de développement économique pour la métropole

EN SYNTHÈSE

En synthèse, les ambitions portées à date sur cet ilot se déclinent autour de 5 axes clés, à savoir : Synergie, Village, Vitrine, Résilience et Equilibres, comme le résume le schéma des ambitions suivant :



Il est attendu des candidats de proposer des Intentions puis un Projet selon leur propre vision déclinée de ces axes clés, en proposant donc leur modulation des curseurs et leviers associés.

3.4 MONTAGE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Il est attendu une structure de maîtrise d'ouvrage unique, interlocutrice et co-contractante de la SAREMM pour l'acquisition des terrains et la réalisation du projet.

Cette structure pourra être composée d'un ou plusieurs promoteurs et/ou investisseurs, cela étant laissé à la discrétion des candidats dans la réponse à la présente consultation.

3.5 CESSIION FONCIERE

PRIX

Le prix est fixé au montant plancher de 1 516 130 € HT.

MODALITES D'ACTUALISATION

Le prix est ferme (hors ajustement ci-après) pour une signature d'acte intervenant au plus tard en mars 2023. Au-delà, la SAREMM sera en capacité de l'actualiser conformément à l'évolution du bilan financier de la ZAC à cette date.

MODALITES D'AJUSTEMENT

Inscrit au bilan de la ZAC, le prix a été fixé pour le programme projeté sur l'ilot dans le cadre d'une première étude de capacité à ~9000 m² SDP au total, dont 4400 m² dédié à l'artisanat et 4600 m² dédié au tertiaire.

Les candidats étant cependant libres de proposer une densité de construction plus élevée (dans la limite du respect des règlements d'urbanisme en vigueur) sous réserve d'en justifier la pertinence dans leurs intentions puis conception, il s'appliquera les règles d'ajustement suivantes :

- Pour le tertiaire : 180 €**HT** pour tout m² SDP supérieur à 4 600 m² SDP dédié au tertiaire ;
- Pour l'artisanat : 120 €**HT** pour tout m² SDP supérieur à 4 400 m² SDP dédié à l'artisanat.

A noter qu'au-delà de l'impact économique et éventuel sur l'ajustement du prix, toute augmentation des surfaces programmatique du socle invariant devra être explicitée et motivée dans les intentions de la candidature puis dans l'offre.

3.6 VARIANTE POSSIBLE : EXTENSION SUR L'ILLOT K2

La SAREMM ouvre la possibilité aux candidats de présenter des intentions sur un périmètre élargi, lequel pourrait comprendre également l'ilot K2 voisin, aujourd'hui libre de projet.

Le cas échéant, il est impératif pour le candidat de présenter ses intentions sur le périmètre de base (K3-K4), et les évolutions/compléments que pourraient apporter une extension sur l'ilot K2, avec les paramètres suivants :

PERIMETRE

L'ilot K2 présente une superficie d'environ 6 935 m².

PROGRAMME

Sur la base des mêmes ambitions, le programme minimal complémentaire à réaliser serait le suivant :

Tertiaire :	1 800 m ² SDP
Artisanat :	2 200 m ² SDP
TOTAL :	4 000 m² SDP

L'ensemble du projet sur les ilots K2-K3-K4 devra former un tout avec une seule entrée et une même écriture architecturale, il ne s'agit en aucun cas de proposer deux projets distincts.

PRIX

Le prix complémentaire est fixé au montant plancher de +485 450 € HT.

MODALITES D'AJUSTEMENT

Les candidats étant également libres de proposer une densité de construction plus élevée (dans la limite du respect des règlements d'urbanisme en vigueur) sous réserve d'en justifier la pertinence dans leurs intentions puis conception, il s'appliquera les règles d'ajustement suivantes :

- Pour le tertiaire : 180 €HT pour tout m² SDP supérieur à 1 800 m² SDP dédié au tertiaire ;
- Pour l'artisanat : 120 €HT pour tout m² SDP supérieur à 2 200 m² SDP dédié à l'artisanat.

A noter qu'au-delà de l'impact économique et éventuel sur l'ajustement du prix, toute augmentation des surfaces programmatique du socle invariant devra être explicitée et motivée dans les intentions de la candidature puis dans l'offre.

Les modalités d'actualisation seront les mêmes que celles pour le K3-K4.

A noter que si le lot K2 est proposé à la variante, SAREMM se laisse la possibilité de ne pas retenir une variante sans motivations pertinentes au regard des critères et champs d'analyse des candidatures.

ARTICLE 4 - ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION

4.1 PHASAGE

La consultation se déroulera en deux phases successives : une phase Candidatures, ouverte à tous, puis une phase Projets/Offres restreinte aux 3 groupements retenus à l'issue de la première phase.

4.2 INSTANCES ORGANISATRICES

La consultation est lancée et pilotée par SAREMM, aménageur de ZAC du Technopole en partenariat avec son concédant, l'EUROMETROPOLE DE METZ, ainsi qu'INSPIRE METZ, agence d'attractivité au service de l'Eurométropole.

La SAREMM est par ailleurs accompagné par L'EFFET URBAIN au titre d'une mission d'AMO d'accompagnement spécifique à cette consultation, et de l'ATELIER CHOISEUL, mandataire du groupement de MOE Urbaine et architecte-conseil de la ZAC.

Sont mises en place les instances partenariales suivantes : COTECH et COMITE D'APPEL A PROJET.

COMITE TECHNIQUE

Instance technique d'analyse des candidatures et des offres

L'instance technique est constituée par un Comité Technique ad hoc (Aménageur, service d'Eurométropole, service d'Inspire Metz, AMO, MOE Urbain) : le COTECH a pour objet d'organiser et de suivre le déroulement de la Consultation, d'analyser les dossiers à chaque étape, en vue de la sélection des candidats puis d'un projet par les membres du Comité d'Appel à Projet.

COMITE D'APPEL A PROJETS

Instance de désignation du lauréat de la consultation

L'aménageur est décisionnaire dans la désignation du lauréat, après avis du Comité d'Appel à Projets. Ce dernier est composé de représentants de la Direction de la SAREMM et de son concédant, l'EUROMETROPOLE de Metz).

ARTICLE 5 - PHASE 1 : CANDIDATURE

5.1 FINALITES

Cette première étape de la consultation a pour objectif de permettre à chaque candidat de s'approprier les enjeux de l'îlot K3-K4 et les ambitions portées par la Collectivité et la SAREMM, et d'en traduire sa compréhension et ses premières intentions de projet.

Elle se conclura par le rendu de :

- 1) une **NOTE D'INTENTIONS** reprenant la compréhension du contexte, les intentions et l'organisation du groupement ;
- 2) un **CARNET DE REFERENCES** des membres du groupement candidat, permettant d'illustrer les compétences en maîtrise d'ouvrage et portage de projets
- 3) une **PROPOSITION D'ARCHITECTES** (2 agences)
- 4) un **DOSSIER ADMINISTRATIF**.

Ce que nous attendons des équipes qui candidatent :

- L'expression de votre compréhension des enjeux du territoire et du site de projet, et du programme (mixte activités/tertiaire) attendu pour cet îlot.
- La démonstration de votre capacité à :
 - conduire une opération de cette envergure,
 - produire un immobilier qualitatif, répondant aux usages et leurs évolutions pour les utilisateurs finaux
 - produire et commercialiser des locaux d'activités / tertiaire,
 - intégrer à votre réflexion les besoins des usagers futurs et le mode de gestion de l'îlot, et les propositions de mutualisation d'espaces et de services.

Au regard des critères d'appréciation précisés ci-après, **3 équipes maximum seront admises à participer au 2^{ème} tour.**

5.2 CONSTITUTION DU GROUPEMENT

ATTENDUS

Tout opérateur immobilier pourra candidater à la consultation.

Le groupement attendu à l'issue de cette première phase sera composé à minima de

- un promoteur (mandataire)
- une équipe de concepteur (Architecte, Paysagiste).

OBSERVATIONS POUR LES CONCEPTEURS

L'architecte sera choisi par la SAREMM sur la base des deux proposés par le candidat : il n'y aura qu'un seul architecte pour l'ensemble du programme, l'assurance d'une seule « signature » architecturale étant attendue quel que soit le nombre de bâtiments et leur répartition sur l'ilot à terme. Le choix sera précisé aux candidats retenus lorsqu'il leur sera notifié leur sélection pour la phase Projet/Offre.

Un seul paysagiste doit être proposé. Dans le cas où un atelier d'architecture embarque également la compétence paysage, le groupement doit proposer un second qui dispose des mêmes compétences, afin d'assurer l'équité dans le choix à faire par la SAREMM.

Il est attendu un principe d'exclusivité pour les architectes et paysagiste proposés : une même agence ne pourra ainsi être présentée par deux groupements candidats.

Le groupement est libre de présenter dès cette phase les BET (structure, fluide, thermique, acoustique, développement durable, emploi...) qu'il souhaite associer à son projet. Le cas échéant lesdits BET ne sont pas soumis au principe d'exclusivité, qui reste à leur discrétion.

OBSERVATIONS POUR LES OPERATEURS

Il peut être présenté plusieurs co-promoteurs (par exemple un duo se répartissant le programme tertiaire et le programme d'activité) : le cas échéant devra être précisé dès la candidature le promoteur principal, mandataire de fait, et/ou la structure envisagée pour porter la maîtrise d'ouvrage du projet.

Un même promoteur ne peut être présent dans deux groupements différents.

De même, bien que cela soit facultatif, au vu des objectifs de qualité environnementale, d'usages, d'innovations, fixés au dossier de consultation, les opérateurs sont invités à proposer dès leur dossier de candidature :

- l'investisseur, *pressenti le cas échéant pour les lots à visée locative*,
- l'exploitant, *idem*,
- tout AMO ou autre expertise jugée pertinente pour la conception du projet.

Le candidat devra se présenter sous la forme juridique d'un contractant unique. Dans le cas où un candidat ferait une proposition associant d'autres partenaires, celle-ci devra, pour être prise en considération, être présentée conjointement et engager solidairement le mandataire. Le mandataire du groupement sera l'interlocuteur unique auprès de SAREMM. Les équipes ainsi constituées devront se conformer au présent Règlement.

5.3 PIECES A REMETTRE

Afin de présenter leur candidature, les opérateurs sont invités à transmettre les quatre éléments suivants.

1 - NOTE D'INTENTIONS

12 pages A4 maximum, hors annexes

Cette note a pour objectif de préciser la compréhension par le groupement des ambitions portées par cet îlot, de présenter ses intentions pour y répondre, les questionnements que cela suscite et les pistes qu'il travaillera en phase Projet/Offre. Les candidats devront ainsi se prononcer sur les premiers éléments d'approche de programmation, conception et dimensionnement d'une part, de portage/commercialisation d'autre part, et enfin l'approche économique globale (surfaces, coûts de construction et d'aménagent, prix/loyer de sortie).

La note pourra s'appuyer sur des références propres ou des opérations inspirantes dans le contexte de l'îlot K3-K4.

La SAREMM et EUROMETROPOLE de Metz sont conscients du défi que représente le croisement des différents champs d'intentions et la composition d'un projet viable économiquement pour tous, d'autant plus pour une programmation d'activité/tertiaire sans aucun logement. Aussi, en dehors du socle invariant qui ne peut être modifié, il est attendu des candidats qu'ils expriment un véritable choix pour le socle négocié, et le motivent dans cette note. Ils pourront préciser les leviers et curseurs qu'ils entendent manipuler pour composer leur projet.

Le groupement présentera également la composition de l'équipe et l'organisation de son pilotage par le promoteur en tant que maître d'ouvrage pour mener à bien le projet. Il pourra évoquer la méthodologie qu'il entend mettre en place pour conduire le projet, en lien avec les intentions de projet qu'il porte, et les principes et conditions de rémunération convenues le cas échéant. Il présentera succinctement les structures et compétences qu'il a réunies autour de lui et leur rôle, ainsi qu'un organigramme de principe. Il précisera les intervenant.e.s pressenti.e.s, l'interlocuteur principal pour la SAREMM, et pourra fournir les CV correspondant en annexe.

La SAREMM sera sensible et attentive à l'organisation de l'équipe en phase étude et en phase exécution/réalisation du projet et demande aux opérateurs de préciser dans leur candidature quelles missions sont confiées à chacun à chaque phase du projet, de la conception à l'exploitation.

En synthèse, l'objectif est de comprendre les motivations de la candidature, ses axes de réflexions (champs programmatif, technique, et économique) qui seront approfondis par la suite, ainsi que les moyens mis en œuvre à cette fin.

NB : la note sera fournie au format PDF.

2 - CARNET DE REFERENCES

Ensemble de page A4 (sur base du modèle annexé)

Le groupement présentera un carnet de références pour des opérations que le promoteur a pu piloter, idéalement similaires ou en lien avec le K3-K4 (programme, approche environnementale, approche servicielle, mutualisation, technicité, innovation...) et significatives de la compétence des structures qu'il a réunies autour de lui pour constituer sa candidature.

- 3 à 5 références décrites et illustrées selon le modèle annexé pour le promoteur (et chaque co-promoteur le cas échéant) ;

- 1 à 3 références complémentaires par structure représentant les compétences réunies autour du promoteur, le choix des compétences mises en exergue étant laissé à l'appréciation du candidat.

Les références ainsi sélectionnées par le candidat seront présentées suivant la trame de la fiche remise en annexe C. Le candidat détaillera dans ces fiches les caractéristiques de l'opération qu'il met en avant, et précisera les raisons pour lesquelles il a retenu cette référence au regard de l'ilot K3-K4.

NB : le carnet sera remis au format PDF et PPT, pour en faciliter l'analyse.

3 - PROPOSITION D'ARCHITECTES

2 x 4 pages A4 au format paysage

(1 A4 de présentation à la composition libre, suivi de 3 A4 pour les références selon modèle annexé)

En marge du carnet de références, le groupement proposera deux alternatives pour l'agence d'architecture qu'elle souhaite inclure pour la suite du projet. Il n'émettra pas de préférence, et s'engagera à travailler avec l'une ou l'autre, selon le choix de la SAREMM.

Pour chacune des deux agences, la proposition devra ainsi regrouper :

- une page de présentation de l'agence, et quelques mots sur son parti pris général en lien avec les intentions pour le projet K3-K4,
- 3 références choisies et détaillées

Les références ainsi sélectionnées par le candidat seront également présentées suivant la trame de la fiche remise en annexe C.

NB : le carnet sera remis au format PDF et PPT, pour en faciliter l'analyse.

4 - DOSSIER ADMINISTRATIF

Ensemble de pages A4

Les candidats remettront un Dossier administratif. Au-delà de la FICHE SYNTHETIQUE fournie en annexe D et qui devra être remplie et remise au format XLS et PDF, le dossier regroupera par ailleurs :

- **Pour les opérateurs (promoteurs)**
 - Attestation de Pouvoir du signataire d'engager la structure
 - Kbis
 - Attestation sur l'honneur du CA des 5 dernières années, avec indication de la part correspondant à des programmes similaires
 - Lettre de désignation du mandataire et délégation de pouvoir/représentation du groupement
 - Lettre d'engagement à confier une mission complète au groupement de maîtrise d'œuvre dont l'architecte choisi par la SAREMM sera le mandataire).
- **Pour les concepteurs et AMO**
 - Attestation de Pouvoir du signataire d'engager la structure
 - Lettre d'Engagement à participer le cas échéant à la phase Offres, avec la disponibilité opérationnelle correspondante pour la consultation ainsi que pour la mission complète en cas de sélection du projet.

- Kbis
- Attestation sur l'honneur du CA 3 dernières années, avec indication de la part correspondant à des prestations similaires
- **Pour les opérateurs (investisseur et/ou exploitant), le cas échéant**
 - Attestation de Pouvoir du signataire d'engager la structure
 - Lettre d'Engagement à participer le cas échéant à la phase Offres, avec la disponibilité opérationnelle correspondante.
 - Kbis
 - Attestation sur l'honneur du CA des 5 dernières années, avec indication de la part correspondant à des opérations similaires

5.4 CRITERES D'APPRECIATION

D'une façon générale, l'aménageur recherche des équipes qui devront avoir montré leur capacité à concevoir et conduire à terme un projet de grande qualité faisant appel à des démarches environnementales, architecturales et programmatiques innovantes.

Par conséquent, les candidatures seront appréciées sur la base de :

- La **compréhension des enjeux** et la **pertinence des intentions** au regard de leur niveau pour le socle invariant et le choix pour le socle négocié.
- La **faisabilité et fiabilité économiques et bilancielles**, équilibres et péréquations sommaires proposés à ce stade.
- Les premiers principes de la **stratégie de commercialisation et/ou portage**.
- La **qualité de la composition de l'équipe**, les compétences réunies, et la justification de leur adéquation au contexte particulier de cet îlot.
- La **capacité financière du promoteur** à porter, préfinancer et commercialiser un projet ambitieux, tant sur le plan architectural, paysager et technique que dans l'offre à l'utilisateur final ;
- La **qualité des références** présentées.

A noter qu'il n'existe pas de priorisation ni de pondération entre les différents champs d'intentions possibles, tel qu'énumérés dans la présentation de l'îlot, enfin d'en laisser une entière ouverture à la réponse des candidats. De même, il n'existe pas de pondération entre les critères énumérés ci-dessus : l'appréciation sera globale pour chaque candidature et la comparaison avec toutes celles qui seront reçues.

5.5 MODALITES DE DIALOGUE ET D'ECHANGE

VISITE DE SITE

Il n'est pas organisé de visite de site avec l'aménageur à ce stade de la consultation.

Pour autant, les emprises sont aujourd'hui libres d'accès et les opérateurs sont invités à s'y rendre pendant la période de consultation.

Tout acte de candidature sera en effet réputé prendre en considération le site et ses particularités physiques à date, en complément des éléments documentaires fournis à date et les compléments qui seront fournis en phase Offre/Projet.

ENVOI DES QUESTIONS

Les demandes de renseignements concernant la consultation doivent être envoyées au plus tard le **29 juin 2022** à cette même adresse : contact@saremm.fr

Une réponse sera apportée aux candidats au plus tard le **4 juillet 2022**.

REMISE DES CANDIDATURES

Les candidatures seront remises **par voie dématérialisée**, au plus tard le **mercredi 13 juillet 2022 à 12h00**.

Un lien de téléchargement devra ainsi être transmis à l'adresse contact@saremm.fr, avec demande d'accusé de réception.

Les candidats sont ainsi invités à compiler dans une archive ZIP d'un même dossier les quatre documents attendus au format PDF, en respectant le nommage suivant :

- [NOM CANDIDAT]_1_NOTE_INTENTIONS.PDF
- [NOM CANDIDAT]_2_CARNET_REFERENCES.PDF
- [NOM CANDIDAT]_3_PROPOSITION_ARCHITECTES.PDF
- [NOM CANDIDAT]_4_DOSSIER_ADMINISTRATIF.PDF

Pour faciliter le travail d'analyse, les éléments demandés en PPT ou XLS tels que cités à l'article 5.3 seront groupés dans un sous-dossier.

Les fichiers seront obligatoirement en format A4 ou A3 pour une impression aisée.

La qualité des fichiers devra permettre un affichage sur écran de haute qualité.

5.6 CALENDRIER

30 mai	Lancement de l'appel à projets
29 juin	Date limite pour poser les questions
4 juillet	Dernières réponses aux questions posées
13 juillet	Remise des candidatures
Septembre	Sélection des Candidats & notification

ARTICLE 6 - PHASE 2 : OFFRE/PROJET (A CONFIRMER)

6.1 FINALITES

Cette deuxième étape se conclura par la remise d'une offre complète formalisé dans un projet de niveau ESQ, un bilan financier associé, et un projet de Contrat de Réservation. Une fois celui-ci mis au point et signé avec le lauréat, pourront commencer les études d'avant-projet et la préparation du dossier de PC sur lequel sera établie la Promesse pour la cession des terrains.

Ces éléments seront élaborés sur la base d'un dossier de consultation qui sera adressé par l'aménageur aux seuls candidats retenus.

6.2 EVOLUTIONS DANS LE GROUPEMENT

Pour cette seconde phase, il n'est pas permis de modifier la constitution des équipes retenues en phase « Candidature » ou d'en supprimer un membre. Pour rappel : une équipe candidate comprend à minima un opérateur, un architecte (choisi sur proposition de deux alternatives), un paysagiste.

Les équipes retenues pour cette seconde phase « Offre » pourront toutefois librement être complétées par un ou plusieurs bureaux d'études techniques complémentaires, AMO, AMU...

6.3 DOSSIER REMIS AUX CANDIDATS RETENUS

A l'issue de la première phase, un dossier sera envoyé aux candidats admis à remettre une offre. Il comprendra les pièces suivantes (liste à titre indicatif et susceptible d'ajustement entre les deux phases) :

- Une Note de Cadrage (en lien avec leur candidature)
- Fiche de lot urbaine, architecturale, paysagère, technique et environnementale,
- Cahier de prescriptions complet
- Grille des engagements du projet (et pénalités) qui sera annexée aux éléments contractuels
- Tableau de support bilanciel
- Etudes techniques et environnementales réalisées,
- Plan topo (au format .dwg)
- Photos support pour les infographies/perspectives de projet
- CCCT
- Cadre de Contrat de Réservation

6.4 PIECES A REMETTRE

NOTE PROGRAMMATION ET CONCEPTION

20 pages A3 recto maximum (hors pièces archi)

Les candidats remettront une note de présentation du projet, de stade ESQUISSE, organisée de la manière suivante :

- **Philosophie générale** du projet ;
- **Programmation envisagée, avec l'organisation des programmes** au sein du projet, leur croisement et mutualisation ;
- Présentation du **projet architectural** intégrant a minima les éléments suivants :
 - Un plan masse au 1/500 ;
 - Un plan de principe au RDC au 1/200 ;
 - Un plan de principe d'un ou plusieurs niveaux représentatifs au 1/200 pour le programme tertiaire ;
 - Coupes de principe, plans et principes de façades
 - Un plan des aménagements extérieurs et principes paysagers
 - Deux perspectives depuis des points de vue imposés (a priori depuis de la N431 ou avenue de Strasbourg, et depuis la rue Valentin Bousch) ;
 - Une note sur les calculs relatifs au PLUM (calcul des hauteurs, nombre de stationnements, deux roues, ...)
 - Un tableau récapitulatif de la SDP et de la surface utile ;
- Les **qualités spatiales et d'usage des espaces intérieurs** (principes typologiques, spatialités, rapports intérieurs-extérieurs...), avec références et/ou benchmark autant que possible ;
- L'accroche au sol (traitement des seuils, transparences, rythmes...) ;
- La matérialité, les éléments architectoniques, les modénatures.
- 3 infographies représentant des vues / perspectives du projet, dont deux sur supports imposés (photos fournies aux candidats)

NOTE MONTAGE ET ECONOMIE

10 pages A4 maximum + grille bilan

Le candidat traduira dans une seconde note les principes de montage juridique et économique de son projet, en lien avec ses intentions et leurs paramètres programmatiques et financiers. Il motivera ses choix en fonction de sa lecture fine du marché et de toute l'approche servicielle et d'accompagnement qu'il compte proposer.

Il précisera sa stratégie, méthodologie et calendrier de commercialisation, les actions concrètes qu'il compte mettre en place ainsi que les cibles visées. Il précisera la répartition entre locatif et acquisition, et les principes de gestion des espaces communs et/ou mutualisés de l'ilot dans son ensemble (copropriété, ASL, ...).

Pour les espaces mis en location, il précisera le modèle d'exploitation et la structure associée.

Enfin, il annexera le modèle de tableau transmis pour synthétiser et assoir le Bilan de son projet, la ventilation et péréquation ainsi proposées.

SYNTHESE DES ENGAGEMENTS

Grille remplie selon le modèle qui sera transmis en phase Offre/Projet.

DOSSIER CONTRACTUEL

Le projet de contrat de réservation complété et signé par le candidat, ainsi que le CCCT signé également. Il identifiera le cas échéant très distinctement les propositions de modification qu'il a apporté au cadre de base fourni, qu'il justifiera au titre des spécificités de son projet.

6.5 CRITERES D'APPRÉCIATION

D'une façon générale, l'aménageur recherchera un projet qui devra avoir montré une programmation et une conception de grande qualité faisant appel à des démarches environnementales, architecturales et programmatiques innovantes, et d'une grande fiabilité dans son économie et ses engagements.

Par conséquent, les projets/offre seront a priori appréciés sur la base de :

- La **qualité de la note de présentation** du projet, dans son adéquation avec les enjeux pour l'ilot, sa **cohérence avec les intentions de candidature** qu'elle traduit concrètement dans le projet, et la pertinence motivée de leur ajustement/approfondissement.
- Le **fonctionnement global de l'ilot** et le rapport entre les programmes et bâtiments,
- La résilience, évolutivité et mutabilité du projet dans le temps,
- La **faisabilité et fiabilité économiques et bilancielle**s, équilibres et péréquations détaillés à ce stade.
- La **stratégie de commercialisation et/ou portage** définitive
- L'impact sur les éléments contractuels négociés

A noter que ces premiers critères pourront être ajustés et/ou complétés à l'issue de la phase Candidature. Il n'existera pas de priorisation ni de pondération, enfin d'en laisser une entière ouverture à la formalisation des réponses dans les projets.

6.6 MODALITES DE DIALOGUE ET D'ECHANGE

NOTIFICATION & DÉMARRAGE

Dans le cadre de la notification des candidats retenus pour participer à la seconde phase, il sera précisé l'agence d'architecture retenue sur les deux proposées, ainsi qu'une synthèse de l'analyse des éléments remis pour la candidature et cadrage pour la suite.

REUNION D'ECHANGES INTERMEDIAIRE

Une réunion de dialogue sera organisée pour discuter individuellement avec chaque groupement.

Idéalement en présentiel dans les locaux de la SAREMM, ce temps d'échange de ~1h30 permettra de préciser les éléments de lecture de la candidature indiqué dans le courrier de notification, d'approfondir déjà les pistes envisagées pour le projet et d'échanger sur les premières approches de chaque groupement, leur questionnement et points de négociation à envisager.

L'ordre du jour sera précisé dans la convocation.

VISITE DE SITE

Il n'est pas organisé de visite de site avec l'aménageur à ce stade de la consultation non plus. Il est rappelé que pour autant les emprises sont aujourd'hui libres d'accès et les opérateurs sont invités à s'y rendre pendant la période de consultation.

Tout acte de projet/offre sera en effet réputé prendre en considération le site et ses particularités physiques à date, en complément des éléments documentaires fournis.

ENVOI DES QUESTIONS

En marge de la réunion intermédiaire, les demandes de renseignements concernant la consultation devront être envoyées au plus tard 3 semaines avant la date de remise de l'offre initiale à cette adresse : contact@saremm.fr

Une réponse sera apportée aux candidats au plus tard 2 semaines avant la date de remise de l'offre initiale.

REMISE DU PROJET INITIAL

Le projet dit initial de chaque candidat sera remis en deux exemplaire papiers et une version numérique sur clé usb, à une date prévisionnelle fin octobre, à l'adresse suivante :

SAREMM
8^{ème} étage
48, place Mazelle
57 000 METZ

L'organisation et le nommage des fichiers seront précisés ultérieurement.

AUDITION #1

Suite à la remise du projet initial et son analyse par le Comité Technique, une audition sera organisée avec chacun des groupements pour leur permettre de présenter une synthèse de leur projet, les impacts à négocier, puis d'en échanger dans un temps de question/réponse.

L'ordre du jour et le déroulé exacts seront précisés dans la convocation.

REMISE DU PROJET FINAL

Suite à l'audition et sur base du CR qui en sera diffusé au groupement, ce dernier sera invité à ajuster et finaliser sa proposition pour la remise d'un projet final.

AUDITION #2 (OPTIONNELLE)

La SAREMM se réserve le droit d'organiser une seconde audition si elle le juge nécessaire au titre de l'analyse et la bonne compréhension des projets finaux remis. Cela sera précisé dans le temps de la seconde phase.

6.7 CALENDRIER (PREVISIONNEL)

Est ici présenté un calendrier prévisionnel et de principe de la seconde phase, tel qu'envisagé à date de publication de l'appel à projets. Il est indicatif : il sera précisé et confirmé lors de l'envoi du Règlement définitif pour la seconde phase aux candidats retenus.

Septembre (fin)	Lancement de la phase (via courrier de notification des candidats retenus)
Octobre	Réunion intermédiaire avec chaque candidat
Novembre (fin)	Date limite pour poser les questions & réponses apportées
Décembre	Remise des Projets initiaux
Janvier	Audition #1
Février	Remise des Projets finaux
Mars	Audition #2 (optionnelle)
Mars	Choix du projet Lauréat & notification

ARTICLE 7 - SUITES & MISES AU POINT

7.1 FINALITES

Une fois le projet lauréat choisi, il conviendra de finaliser les éléments contractuels en vue de leur signature, en apportant toute correction et actualisation nécessaire au vu du rapport d'analyse et des conclusions du Comité d'Appel à Projets.

7.2 MODALITES

Il sera organisé une réunion entre la SAREMM et le lauréat pour passer en revue l'ensemble des documents et éléments à finaliser, avant de procéder à la signature proprement dite.

7.3 CALENDRIER

Le calendrier prévisionnel pourra ainsi être le suivant :

Avril	Réunion de mise au point
	Signature du Contrat de Réservation



Mai

Début des études opérationnelles

ANNEXES

- A. Synthèse du dessein de projet**
- B. Fiche de lot**
- C. Fiche Référence type**