



METZ - ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE
Consultation Opérateurs-Concepteurs
en vue de la cession des lots 4 & 20

QUARTIER DES 
COTEAUX DE LA SEILLE



REGLEMENT DE CONSULTATION

PHASE CANDIDATURE

Remise des candidatures au plus tard le : Lundi 13 Septembre 2021 à 17h00.

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
2.	CONSTITUTION DES EQUIPES	3
3.	ORIENTATIONS GENERALES	4
4.	PROGRAMMATION.....	6
5.	CESSION FONCIERE	8
6.	INSTANCES ORGANISATRICES DE LA CONSULTATION.....	9
7.	DEROULEMENT DE LA CONSULTATION.....	9
8.	PIECES A REMETTRE PAR LES CANDIDATS.....	11
9.	QUESTIONS AU STADE DE LA CANDIDATURE – PHASE 1	13
10.	ANALYSE ET CRITERES D’EVALUATION DES CANDIDATURES ET OFFRES.....	13
11.	SUITE DES ETUDES ET UTILISATION DES RESULTATS	13
12.	REMISE DES CANDIDATURES : MODALITES	14
13.	ANNEXES.....	15

1. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation porte sur la **cession par SAREMM des lots 4 & 20 de la ZAC des Coteaux de la Seille** située dans la commune de Metz, dont elle est l'aménageur.

La consultation a pour objet la sélection d'opérateurs ou groupements d'opérateurs associés à une équipe de concepteurs (architecte et paysagiste), en vue de la réalisation d'un programme de logements sur chacun des 2 lots.

Un même opérateur ou groupement d'opérateurs pourra répondre librement à un lot unique ou bien à deux lots. S'il répond à deux lots, il indiquera un ordre de préférence entre ces deux lots.

S'il choisit de répondre à deux lots, il est libre de proposer une équipe de concepteurs différente sur chaque lot.

Si un candidat répond à deux lots, SAREMM se réserve le droit de ne le retenir que sur un seul lot.

2. CONSTITUTION DES EQUIPES

Tout opérateur immobilier pourra candidater à la consultation.

Il devra présenter une candidature comprenant à minima un architecte et un paysagiste.

- L'architecte retenu par un opérateur immobilier dans une équipe ne pourra se présenter dans une autre équipe.
- Le paysagiste retenu par un opérateur immobilier dans une équipe pourra se présenter au maximum dans 2 autres équipes.

Il est demandé de constituer une équipe sachant travailler sur des programmes de petite échelle mais imbriquant plusieurs projets de construction permettant ainsi de répondre aux demandes diverses du programme.

En outre, au vu des objectifs de qualité environnementale, d'usages, d'innovations, fixés au dossier de consultation, l'opérateur pourra s'entourer de tous maîtres d'œuvre et conseils de son choix et présenter une équipe complète dès la phase candidature.

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.

3. ORIENTATIONS GÉNÉRALES

3.1 Présentation de la ZAC des Coteaux de la Seille

Les lots 4 et 20 objets de la consultation appartiennent à la ZAC des Coteaux de la Seille.

La ZAC d'une superficie d'environ 32 ha est un ancien secteur agricole, situé en continuité du quartier de Plantières-Queuleu à Metz. Encadré par 3 éléments naturels majeurs que sont la Seille, le parc du Pas du Loup et le fort de Queuleu, elle est desservie par une ligne de bus (Rue Célestine Michel)

Au sein du quartier, les mobilités douces (piétons, cycles...) sont privilégiées par un maillage serré de voies dédiées.

Le paysage est un élément central du projet d'aménagement, des noues et des parcs paysagers structureront la ZAC, tout en contribuant à répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales.

3.2 Programmation et avancement

Le programme de la ZAC prévoit la construction d'un total d'environ 140 000m² SDP de logements, 3 500m² SDP de commerces/activité et 3 500m² SDP d'équipement public.

Environ un tiers du programme a aujourd'hui été livré.

3.3 Enjeux du projet d'aménagement

Les orientations générales de la ZAC sont présentées dans le cahier de prescriptions (CPAUPE) ainsi que dans le dossier de réalisation de la ZAC remis en annexe.

Les enjeux en matière d'environnement et de développement durable sont détaillés dans le CPAUPE et dans les fiches de lot.

Les candidats devront proposer un projet respectant les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du cahier de prescriptions et des fiches de lot. Ils doivent aussi respecter le plan local d'urbanisme en vigueur au moment de la remise des offres.

que SAREMM ne veut pas

En outre, l'Aménageur attache une importance particulière à la qualité architecturale des bâtiments.

Exemples de détails de réalisation/matériau/forme urbaine :

- Matériaux en façade non naturel (Tôle d'habillage métallique, bardage PVC, etc...) :



- Pied d'immeuble fermé :



- Socles non traités (Finition de la maçonnerie / Végétalisation) :



- Gestion des eaux pluviales en façade (Barbacanes) :



- Clôture non homogène et manque de végétalisation :



4. PROGRAMMATION

La programmation propre à chaque lot est détaillée dans chaque fiche de lot. Elle donne une surface SDP maximale, et un nombre moyen de logements en collectif et individuel.

La part de logements en accession libre et abordable y est précisée.

S'agissant des logements en accession abordable, leur prix de vente sera plafonné à 2 800€TTC/m² SHAB stationnement compris et surfaces extérieures. Ces logements seront soumis à conditions de revenus (plafond LI Accession, zone B1). Des clauses anti spéculatives relatives aux logements en accession abordable seront intégrées au sein des promesses de vente.

Il est à noter que SAREMM et son concédant, la Ville de Metz, portent une attention très forte à la qualité des logements et à leur usage notamment, concernant ce deuxième point, à l'intégration dans chaque logement d'un espace extérieur (balcon, terrasse, loggia, etc...). Il est aussi précisé que le projet se doit d'être ouvert sur la ville. Il ne s'agit pas de poser une résidence mais bien de proposer un projet qui s'intègre dans son quartier par le traitement qualitatif des façades et l'animation des rez-de-chaussée (ouvertures), le traitement paysagers des frontages (espaces entre la façade et la clôture), la vue traversante de l'îlot avec plantations en lien avec celles de l'espace public.

L'aménageur a défini pour chaque lot ses objectifs sous forme :

- d'un socle de base commun aux 2 lots, que le candidat s'engage à respecter,
- et d'un socle négocié pour lequel le candidat choisira minimum 2 enjeux prioritaires par lot parmi ceux proposés ci-dessous par l'Aménageur, enjeux qu'il s'engage à atteindre.

L'opérateur devra détailler ses intentions dès la phase Candidature.

4.1 Socle de base commun aux lots 4 et 20

L'aménagement de chaque lot devra répondre à l'ensemble des éléments du dossier de consultation et en particulier aux enjeux listés ci-dessous que l'aménageur considère comme socle de base :

ECO-CONCEPTION



CERTIFICATION



TYPOLOGIE



LOGEMENT
ABORDABLE



- Ecoconception : la charte **Ecoquartier**, signée par le Maire de Metz et le président de SAREMM pour la ZAC des Coteaux de la Seille, **est le pilier qui doit guider la conception des futurs immeubles de logements**. Il convient donc d'en décliner les objectifs fixés, en particulier :
 - Un quartier jardin, omniprésence du végétal ;
 - La sobriété énergétique ;
 - La gestion durable des eaux pluviales ;
 - Une conception durable et participative ;
 - La promotion des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Qualité des logements certifiée : labelliser l'opération NF Bâtiment HQE® 6 étoiles minimum, traduisant ainsi les enjeux de la labellisation Ecoquartier rappelés ci-dessus et les engagements pris par la Ville de Metz ;

- Typologie variée : répartition typologique et surface moyenne des logements conforme à la fiche de lot ;
- Logement abordable : afin de répondre à l'ensemble des besoins de la ZAC, chaque lot proposera des logements en accession abordable selon la proportion détaillée à la fiche de lot, le % s'entend en nombre de logements.

4.2 Socle négocié

En complément du socle de base défini à l'article 4.1 ci-dessus, l'opérateur devra sélectionner **au minimum 2 enjeux prioritaires** parmi la liste suivante, pour lesquels il s'engage à atteindre l'objectif proposé :

ECO-CONCEPTION



BIODIVERSITÉ



LOGEMENT
EVOLUTIF



ADAPTATION



PERSONNALISATION



CERTIFICATION



- Performance environnementale : 100% du programme niveau E3C2 (ou l'équivalent en RE 2020 si applicable au moment du dépôt du permis) ;
- Biodiversité et paysage : projet paysager ambitieux et démarche exemplaire certifiée par une labellisation Biodivercity® ou Effinergie® ;
- Évolutivité du logement : 100% des logements évolutifs sur le lot, c'est-à-dire proposant la capacité à agrandir le logement ou fermer un espace permettant de créer une pièce ou un usage en plus ;
- Prise en compte de l'évolution démographique : afin de favoriser les dispositifs concourant au maintien des habitants seniors ou en perte d'autonomie dans leur lieu de vie, au moins 50% des logements du lot seront labellisés HS2® ;
- Démarche active de gestion et mise en usage des bâtiments : l'opérateur proposera des services de personnalisation du logement, accompagnement à l'installation des habitants, appropriation du fonctionnement, espaces communs, mise en place d'un syndic personnalisé, entretien et vie des jardins qui sont la trace du passé maraîcher...
- Qualité des logements : NF HQE® 8 étoiles minimum ;

L'opérateur détaillera dans la note d'intention qu'il remet en phase Candidature quels enjeux il s'engage à atteindre, la méthode et les moyens qu'il prévoit y consacrer.

5. CESSIION FONCIERE

5.1 Prix du foncier

Le transfert de droits avec le groupement lauréat se fera sous la forme d'une cession de charges foncières avec un montant forfaitaire qui sera fixé lors de la phase « Offre ».

A titre indicatif, les charges foncières seront fixées à minima à :

- 235 €HT /m² SDP pour le logement collectif en accession abordable et le logement individuel groupé
- 320 €HT /m² SDP pour le logement collectif en accession libre (Propriétaire occupants)
- 450 €HT /m² SDP pour le logement collectif en accession libre (Investisseurs en défiscalisation)
- 150 €HT /m² de terrain pour le logement individuel

NB : 100% des logements individuels et individuels groupés seront commercialisés en logements abordables (cf. 4. pour la définition du logement abordable).

5.2 Modalités de cession

La cession s'effectuera entre SAREMM et l'opérateur.

Les fonciers seront vendus libres de toute occupation, les sols seront laissés en l'état (nivellement et état environnemental de l'existant).

L'acte de vente sera régularisé une fois le permis de construire obtenu, conformément au CCCT de la ZAC.

Le projet de contrat de réservation et le CCCT seront joints au Dossier de consultation de la phase Offre.

6. INSTANCES ORGANISATRICES DE LA CONSULTATION

La consultation est lancée et pilotée par SAREMM, aménageur de la ZAC des Coteaux de la Seille en partenariat avec son concédant, la Ville de Metz. Dans ce cadre sont mises en place les instances partenariales suivantes : Cotech et Jury.

6.1 Comité Technique : instance technique d'analyse des candidatures et des offres

L'instance de validation technique du projet est constituée par un Comité Technique ad hoc (Aménageur, AMO, Architecte/Paysagiste ZAC, Service urbanisme de la ville), dans le but d'analyser les dossiers, références et programmation ainsi que les offres des candidats, d'organiser et de suivre le déroulement de la Consultation en vue de la sélection d'un lauréat par le Jury.

6.2 Jury : instance de désignation du lauréat de la consultation

L'aménageur est décisionnaire dans la désignation du lauréat après avis du Jury. Ce dernier est composé à minima de représentants de SAREMM (Equipe Opérationnelle) et de son concédant (Elus).

7. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation se déroulera en deux phases :

- Phase Candidature :
La 1ère phase est destinée à retenir au maximum cinq candidats par lot qui seront admis à remettre une offre en seconde phase ;
- Phase Offre :
Durant la 2nde phase, les candidats constitueront leur offre. A l'issue de cette phase, un candidat unique sera retenu.

7.1 Phase 1 - Candidature : Sélection des candidats admis à remettre une offre

Déroulement de la Phase 1 – Candidature :

- **05/07/2021** : mise en ligne du Dossier de consultation phase Candidature sur www.saremm.com.
- **07/07/2021** : réunion de présentation de la consultation en visioconférence (Inscription au Webinaire à partir du 05/07/2021 sur www.saremm.fr).
- **13/09/2021 avant 17h00** : remise des Candidatures

Modalités :

Le détail des pièces à restituer dans le cadre de cette candidature est à consulter au point 8.1 du présent Règlement, et les conditions de remise des dossiers sont prévues au point 13.

Le comité technique procédera formellement à la sélection d'au maximum cinq candidats par lot.

Les critères de sélection des candidatures sont indiqués au point 10.1 du présent Règlement.

7.2 Phase 2 – Dépôt des offres initiales, suivi d'une audition et sélection de l'équipe lauréate

A l'issue de la phase 1 de la Consultation, un dossier sera envoyé aux candidats admis à remettre une offre.

Ce dossier comprendra les pièces suivantes, liste à titre indicatif :

- Cahier de prescriptions complet,
- Fiche de lot urbaine, architecturale, paysagère, technique et environnementale,
- Etudes techniques et environnementales réalisées,
- Cadre de contrat de réservation,
- Grille des engagements du projet (et pénalités) qui sera annexée à la convention de vente,
- CCCT.

Déroulement prévisionnel :

Les candidats disposeront d'environ 6 semaines pour remettre une offre complète. Le détail des pièces à restituer dans le cadre de cette phase 2 est à consulter au point 8.2 du présent Règlement.

Le Comité Technique pourra convoquer les candidats à une audition en Jury. Si besoin, il enverra ses questions ou demandes de précisions à l'issue de l'audition, et les candidats y apporteront leur réponse dans un délai d'une semaine environ.

L'aménageur notifiera son choix final aux candidats par courrier LR-AR.

8. PIÈCES A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

8.1 Pièces à remettre en phase 1 – Candidature

Les candidats auront jusqu'au **13 Septembre avant 17h00** pour retourner un dossier de candidature constitué des pièces ci-dessous, signées lorsque cela est demandé par les personnes dûment habilitées à engager leur société (délégations de pouvoirs jointes si nécessaires, sans réserve de validations ultérieures par une instance interne et ne pouvant en aucun cas constituer une condition suspensive de la candidature).

A noter : La présentation par les candidats de notes, pages ou références supplémentaires pourra avoir un caractère éliminatoire.

1- Une note de présentation de l'équipe candidate et de chacun de ses membres. Une même personne morale ne pourra représenter plus d'un candidat en tant que maître d'ouvrage.

Soit 1 feuille A4 (ou 2 pages) maximum imprimée en recto/verso.

2- Deux références pour l'opérateur (ou pour chaque opérateur si groupement) de projets livrés, de complexité, enjeux et programmation similaires, réalisés au cours des cinq dernières années, avec détail du coût de construction hors parking et du coût de construction du parking ainsi que les principes de constructions et les surfaces de plancher.

Soit 1 page A4 maximum pour chacune des deux références, soit par opérateur 1 feuille A4 (ou 2 pages) maximum imprimée en recto/verso.

3- Deux références pour l'architecte de projets réalisés, de complexité et enjeux similaires, réalisés au cours des cinq dernières années. Pour chaque référence, seront mentionnés le maître d'ouvrage, l'année de réalisation, le nombre de logements, le programme, la Surface De Plancher réalisée et un plan d'étage et de RDC et quelques photos représentatives du projet.

Soit 1 page A4 maximum pour chacune des deux références, soit 1 feuille A4 (ou 2 pages) maximum imprimées en recto/verso

4- Deux références pour le paysagiste de projets réalisés, de complexité, enjeux et situation similaires, réalisés au cours des cinq dernières années. Pour cette référence, il

sera mentionné le maître d'ouvrage, l'année de réalisation, la surface, un plan paysager et quelques photos représentatives du projet.

Soit 1 page A4 maximum pour chacune des deux références, soit 1 feuille A4 (ou 2 pages) maximum imprimées en recto/verso

5- Une note situant le projet dans son contexte permettant **de s'assurer de la compréhension des enjeux de ce projet, de comprendre le programme envisagé et démontrant le savoir-faire et la sensibilité des candidats**. Cette note d'intention détaillera en particulier les engagements de l'opérateur pour atteindre le socle de base et les enjeux prioritaires qu'il aura choisis pour le socle négocié, et les moyens qu'il compte mettre en œuvre : partenaires, budget alloué, méthode...

Soit 3 feuilles A4 maximum imprimées en recto/verso (soit 6 pages).

6- La **grille d'engagements** jointe au présent règlement de consultation.

Soit 1 feuille A4 (ou 2 pages) maximum imprimées en recto/verso

7- Une note détaillant **les modalités juridiques et financière de l'opérateur** (ou groupement solidaire), la répartition et le rôle de ses membres.

Soit 1 feuille A4 (ou 2 pages) maximum imprimée en recto/verso.

8- **Le présent Règlement de Consultation signé** par l'ensemble des membres du groupement.

En version numérique uniquement (pas d'impression papier).

9- Un extrait K bis, les moyens humains, les chiffres d'affaires sur les trois dernières années, les statuts et les délégations de pouvoirs de l'opérateur (ou membre du groupement le cas échéant), de l'architecte et du paysagiste ;

En version numérique uniquement (pas d'impression papier)

Les dossiers de candidatures seront remis, au plus tard le **13 Septembre 2021 à 17h00**, en version papier et numérique à l'adresse précisée au paragraphe 13.2.

8.2 Pièces à remettre en phase 2 - Offre

Le détail des pièces à remettre lors de la phase 2 sera fourni avant son démarrage dans un complément au présent règlement de la consultation.

A titre indicatif, la remise de l'offre pourra comprendre :

- Une Note d'intention programmatique détaillant les engagements de l'opérateur, notamment au regard des socles de base et négocié
- Des illustrations des intentions architecturales, paysagères et techniques. Au minimum deux perspectives d'insertion seront demandées,
- Un bilan promoteur détaillé,
- Un contrat de réservation signé,
- Le CCCT signé.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| - Février 2022 | Sélection du lauréat de chaque lot |
| - Mars 2022 | Signature contrat de réservation |
| - Mai 2022 | Dépôt du permis de construire |

9. QUESTIONS AU STADE DE LA CANDIDATURE – PHASE 1

Les questions sont à adresser, au plus tard le 6 Septembre 2021, uniquement via la plateforme numérique www.saremm.fr ou l'adresse mail contact@saremm.fr

Les réponses seront apportées via la plateforme en ligne suivant la réception de la question.

10. ANALYSE ET CRITERES D'EVALUATION DES CANDIDATURES ET OFFRES

10.1 Critères de sélection des candidatures – Phase 1

Les candidatures seront sélectionnées selon les critères suivants hiérarchisés (30 points) :

- 1- Moyens et compétences présentés par le groupement (10 points);
- 2- Qualité et adéquation des références présentées avec les enjeux du projet urbain et du lot (10 points);
- 3- Engagements du candidat au regard des ambitions du socle de base et des enjeux prioritaires du socle négocié qu'il a retenus (10 points).

10.2 Critères et évaluation des offres – Phase 2

L'équipe lauréate sera choisie selon les critères pondérés ci-après :

- 1- La qualité de la note d'intention urbaine et programmatique appréciée au regard des premières propositions architecturales, paysagères et environnementales à l'échelle du lot (45%) ;
- 2- L'adéquation entre les ambitions urbaines, paysagères et programmatique et les enjeux de labellisation EcoQuartier de la ZAC (20%) ;
- 3- L'adéquation entre les ambitions urbaines, paysagères et programmatique et l'offre financière (pré-bilan financier) (20%) ;
- 4- Le fonctionnement des logements et plus globalement l'attention portée à la notion d'habiter son logement en lien avec le lot et le quartier (15%).

11. SUITE DES ETUDES ET UTILISATION DES RESULTATS

11.1 Suite des études pour le groupement lauréat

L'opérateur (ou groupement) désigné comme lauréat de cette consultation sera bénéficiaire d'un contrat de réservation avec l'aménageur.

Les maîtres d'œuvre exerceront une mission complète pour le maître d'ouvrage dans l'esprit de l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre mentionnées aux art. R2431-1 à R2431-18 du Livre IV de la partie 2 du Code de la Commande Publique. Le maître d'ouvrage sera présent pendant l'ensemble des phases de conception et de réalisation du projet et assurera le suivi du chantier jusqu'à la remise des ouvrages.

Il est précisé que l'architecte devra être chargé du suivi complet de la réalisation du projet de façon à en garantir la fidélité avec le projet d'origine. L'architecte aura donc à minima la responsabilité des visas des détails d'exécution et des choix de tous les matériaux de finition des intérieurs et extérieurs. Son implication au fil des travaux pourra prendre toute forme lui permettant d'assurer ce qui précède.

La maîtrise d'œuvre urbaine et SAREMM se réservent le droit de la vérification de ses attendus (accès aux visas d'architecte, aux compte-rendus de chantier, ...).

Le paysagiste devra également suivre la réalisation du projet et s'assurer de sa conformité jusqu'à la réception des travaux.

Des **ateliers de mise au point du projet immobilier**, de coordination voire d'articulation entre les différents lots opérationnels, rassemblant à minima l'aménageur, sa maîtrise d'œuvre, la Ville, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre du projet, seront régulièrement organisés après la sélection du lauréat, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme et la signature d'une promesse de vente. La méthode de travail est définie dans le CCCT et dans le CPAUPE et le candidat s'engage à la suivre.

11.2 Utilisation de l'ensemble des productions des candidats

Les candidats conserveront la pleine propriété de leur projet au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives à la propriété intellectuelle.

En revanche, et ce comme convenu au stade de la candidature par retour signé et paraphé du présent Règlement de Consultation équivalent accord des conditions de la Consultation, les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet urbain et architectural sans l'accord écrit de l'aménageur.

La participation à la présente consultation vaut accord de la part des candidats ayant remis une offre pour toute publication sous quelque forme que ce soit (presse, expositions...) des prestations qu'ils auront remises dans le cadre de la Consultation.

12. REMISE DES CANDIDATURES : MODALITES

Les candidatures devront être remises en version papier (1 exemplaire) et numérique (1 clé USB jointe au dossier papier) à l'adresse suivante :

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

Horaires d'ouverture : 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

Il est précisé que la version numérique sera exclusivement composée de fichiers .pdf, .doc, .xl, .ppt, jpeg, png, dwg.

Les fichiers dwg seront obligatoirement fournis également en pdf.

Les fichiers seront obligatoirement en format A4 (A3 pour les éléments graphiques) pour une impression aisée.

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

Il est également demandé un envoi du dossier numérique par mail à l'adresse suivante :
c.breton@saremm.fr

13. ANNEXES

- Plan guide
- Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- Fiches de lot 4 et 20
- Charte chantier BTP à faibles nuisances
- Grille d'engagements à remplir par les candidats