



**ZAC DE CHATEAU GOMBERT**

**COMMERCIALISATION PARCELLE OD 26**  
**Angle Rue Robert de Roux et Chemin des Amphoux**

**DOSSIER DE CONSULTATION PROMOTEURS**

pour la réalisation d'un programme de construction :  
logements & locaux commerciaux

# SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA ZAC DE CHATEAU GOMBERT .....	3
2. OBJECT DE LA CONSULTATION.....	3
DESIGNATION DU BIEN A CEDER.....	3
PROGRAMMATION .....	4
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU PROJET .....	5
3. MODALITES DE LA CONSULTATION ET CRITERE DE JUGEMENT .....	5
CONTENU DES DOSSIERS A REMETTRE .....	6
<b>Phase 1 - Dossier de candidature :</b> .....	6
<b>Phase 2 - Dossier d'offre technique et financière :</b> .....	6
CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES (phase 2).....	7
4 CHARGE ET CONDITIONS DE LA CESSION.....	7
PRIX.....	7
LIMITES DE PRESTATION .....	8
POLLUTION .....	8
5. ELEMENTS DE PLANNING PREVISIONNEL.....	8
6. PIECES JOINTES.....	9

## 1. PRESENTATION DE LA ZAC DE CHATEAU GOMBERT

Initié en 1989, le technopôle de Château-Gombert dont la SOLEAM est aménageur se développe sur un territoire d'environ 180 hectares et représente aujourd'hui :

- Près de 150 entreprises implantées (Cybernetix, Cmr, Axa Assurances, Bull, Boiron, notamment).
  - Plus de 3800 emplois privés et publics.
  - 280.000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette construite.
  - Deux grandes écoles d'ingénieurs Polytech et Centrale Marseille.
  - Six laboratoires de recherche, un incubateur inter universitaire et une pépinière.
  - 2800 étudiants et 200.000 congressistes par an. Par ailleurs, le site accueille un nouvel hôtel technologique dédié à l'optique et à la photonique.
- Des équipements complètent l'aménagement de cette zone :
- Un groupe scolaire, ouvert depuis septembre 2006.
  - Un collège de 900 élèves en service depuis 2001.
  - Deux crèches pour un total de plus de 120 places.

Cette zone comprend également des espaces de loisirs comme le parc Athéna, qui jouxte le groupe scolaire et des jardins familiaux et partagés.

Dans cette opération d'aménagement mixte, 1600 logements ont également été construits.

La principale zone dédiée au logement se situe en bordure du parc Athéna, et sur le plateau de Croix-Rouge notamment, avec plus d'une centaine de villas et près de 1000 logements collectifs. L'ensemble des terrains destinés à la création de logements ont déjà été commercialisés. Le foncier objet de la consultation se situe au cœur de la zone logement et constitue l'un des derniers terrains appartenant à l'aménageur en zonage UC

## 2. OBJET DE LA CONSULTATION

La SOLEAM est propriétaire au 56 Chemin des Amphoux dans la Zac de Château Gombert, 13013 d'un terrain de 1548 m<sup>2</sup> qu'elle souhaite commercialiser par le biais d'une consultation promoteur ouverte en vue d'un programme mixte (logements/ commerces, services)

### DESIGNATION DU BIEN A CEDER

La parcelle à céder est située 56 Chemin des Amphoux dans la Zac de Château Gombert, 13013, cadastrée 800C06 ; située en zone UCt2 du PLUI et d'une superficie de 1548 m<sup>2</sup> dont 270 m<sup>2</sup> sont grevés d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie. Ces travaux d'élargissement de la voie ont déjà été réalisés par l'aménageur et ce foncier doit incorporé dans le domaine public.

La construction dégradée qui était édiflée sur ce terrain a été démolie par l'aménageur en 2019 de façon à rendre ce foncier libre de toute construction.

La cession porte donc sur un terrain de 1 278 m<sup>2</sup> libre de toute occupation et construction.

**Desserte du terrain** : Le terrain est actuellement desservi par la rue Robert De ROUX. La fiche de lot présente la création d'un nouvel accès via le chemin des AMPHOUX. La création de ce nouvel accès a déjà fait l'objet d'un avis favorable du service Voirie Circulation de la métropole. Toutefois le candidat pourra présenter un fonctionnement alternatif qui ne pénalise pas les flux de circulation et qui garantie la sécurité des piétons. Le cas échéant les principes d'accès proposés seront soumis à l'avis des services Métropolitains concernés.

Les reprises de chaussée sur le domaine public jusqu'en limite de la parcelle cédée sont à la charge du preneur.

**Viabilisation** : L'ensemble des réseaux EU, EP, électricité, télécom se trouvent en limite de parcelle cédée. Les plans correspondants seront remis dans la phase 2 de la consultation

## PROGRAMMATION

L'objectif du programme est de construire un petit programme immobilier qualitatif de logements libres, intégrant au RDC un niveau (complet ou partiel) de commerce (et ou services) de proximité.

La fiche de lot annexée propose la programmation suivante :

	Programme	Surfaces
RdC Sur rue Local commercial	1 LC	100 m <sup>2</sup>
Rez-de-jardin = 1 T2, 1T3, 1T4	3 logts	232 m <sup>2</sup>
R+1 = 1 T2, 1T3, 1T4	3 logts	232 m <sup>2</sup>
R+2 = 2 T4	2 logts	155 m <sup>2</sup>
TOTAL	8 logts + 1 LC	720 m <sup>2</sup> dt 100 LC

Le candidat pourra proposer des typologies et des ventilations (commerces /logements) différentes mais devra justifier de ses choix.

Toutefois, la densité du programme proposée ne pourra pas être inférieure à 0,5.

Concernant les commerces et services, le candidat devra émettre une proposition détaillée sur le contenu de l'offre proposée et justifier le besoin par une étude de marché. Le candidat devra également s'assurer que le nombre de stationnements dédiés aux commerces est suffisant et qu'il n'y aura pas de report anarchique sur la voie publique (il est donc demandé d'aller au-delà des exigences du règlement d'urbanisme si cela est nécessaire).

Hormis les places visiteurs qui pourront être créés en extérieur, il conviendra de privilégier les places en sous-sol et/ou semi enterrées de façon à conserver un maximum d'espaces végétalisés.

Dans le cas où l'étude de marché engagée par le candidat ne démontrerait pas le besoin de création de surface de commerces et/de services de proximité et/ou que la viabilité économique n'est pas assurée, il pourra proposer (pour l'affectation des RDC) un projet alternatif innovant (espaces communs partagés pour les résidents..). L'objectif étant de s'assurer que les RDC soient exploités dès la livraison du programme et permettent de compléter l'offre de services de proximité et/ou de créer un usage pour les résidents du programme.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU PROJET

Une attention particulière sera portée sur l'intégration de la nouvelle construction avec le tissu existant, et sur l'interface entre les locaux commerciaux et les logements (fonctionnalité des circulations, sécurité, fluidité...).

Une attention particulière sera également portée à la qualité architecturale des constructions envisagées, concernant notamment :

- \* Leur implantation ;
- \* Leur volumétrie ;
- \* L'aspect de leur élévation ;
- \* Leur coloration ;
- \* Leurs aménagements extérieurs ;
- \* Leurs fonctionnements endogène et exogène ;
- \* L'implantation et l'adaptation au besoin des emplacements de stationnement

Les principes d'implantation de la construction et de desserte du projet présentés dans la fiche de lot annexée à cette consultation ont fait l'objet d'un avis favorable du service voirie circulation. Le projet présenté devra reprendre ces principes ou le cas échéant justifier le parti-pris alternatif (fonctionnalité des accès, sécurité des piétons et des véhicules en entrée/sortie...)

**Le projet proposé devra répondre aux exigences fixées au «cahier des prescriptions environnementales, architecturales et paysagères »**

### 3. MODALITES DE LA CONSULTATION ET CRITERE DE JUGEMENT

La présente consultation est engagée auprès de promoteurs pouvant répondre seuls ou associés avec un ou plusieurs partenaires. Ainsi chaque candidat pourra, le cas échéant et au vu de la programmation incluant des commerces, s'adjoindre les compétences d'un investisseur ou de tout autre professionnel permettant de garantir la réussite du projet et son niveau de qualité. Ainsi, il est demandé à chaque candidat de présenter, *l'ensemble des membres de l'équipe qu'il compte constituer pour établir un projet*, et notamment investisseurs, et commercialisateurs, architectes, BET.

**La consultation se déroule en 2 phases**, sélection des candidatures puis sélection des offres techniques et financières.

## CONTENU DES DOSSIERS A REMETTRE

### **Phase 1 - Dossier de candidature :**

Le dossier de candidature permettant à l'aménageur d'apprécier les capacités techniques et financières des candidats, devra comprendre, pour chacun des membres du groupement :

- un extrait K bis,
- le chiffre d'affaires des deux dernières années réalisé dans le même secteur d'activité,
- un extrait des références récentes et des projets comparables (en taille, en nature et en contexte similaire) développés par chaque membre du groupement ;
- L'organisation du groupement et les attributions / domaines d'intervention respectifs de ses différents membres devront être indiqués.

Les candidats ayant démontré leur capacités techniques et financières à concevoir et mettre en œuvre un projet qualitatif et pertinent et dont les candidatures auront été jugées recevables seront invités à déposer dans les deux mois suivant cet avis une offre technique et financière. **Leur nombre sera limité à 3.**

### **Phase 2 - Dossier d'offre technique et financière :**

**A l'issue de la phase 1 la SOLEAM rencontrera les candidats retenus de façon à fixer les attendus et délais de la phase 2 et leur transmettra les éléments nécessaires à la production de l'offre technique et financière, à savoir :**

- Les études pollution réalisées sur le terrain.
- Le plan des réseaux existants en limite de propriété.
- Le cahier des prescriptions environnementales, Architecturales et Paysagères à respecter
- Le cahier des limites de prestation (entre les travaux à la charge de l'aménageur et à la charge du promoteur)

En retour, **le dossier d'offre** remis en phase 2 et permettant d'apprécier la qualité et la pertinence du projet proposé devra comprendre :

- Les plans de principe à l'échelle 1/500eme.
- Les volumétries proposées.
- Deux insertions en perspective du projet dans l'environnement existant (selon les 2 angles de vue)
- Les plans des niveaux
- Une notice de présentation du projet explicitant :
  - o les propositions architecturales (avec une précision sur les matériaux utilisés) , environnementales et paysagères et la prise en compte du cahier des prescriptions.
  - o le parti retenu pour l'aménagement et le traitement des espaces extérieurs et la prise en compte de la relation à l'espace public. Les

- différents accès au projet (par fonction piéton/véhicules, et par destination logements/commerces/bureaux...)
- le programme proposé (tableau de répartition des surfaces avec surfaces SDP par destination, nombre de logements, typologies et superficies des logements le cas échéant...).
  - La justification du choix des commerces et/ou services proposés en s'appuyant sur une étude de marché ainsi que le parti retenu pour leur réalisation et exploitation (approche investisseur pure avec revente à la découpe, ou approche patrimoniale avec gestion internalisée ou externalisée des locaux réalisés.....).
- Un planning prévisionnel.
  - Le montant de la charge foncière proposée (cette dernière ne pouvant être inférieure au prix plancher, cf «charges et conditions de la cession »).

Les documents papier seront au format A3, fournis en 3 exemplaires.  
L'ensemble des éléments sera à transmettre sur clef USB.

Les candidatures ne comportant pas la totalité des éléments précités seront considérées comme non recevables et seront éliminées.

#### CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES (phase 2)

Les dossiers jugés recevables par l'aménageur seront évalués par une commission ad-hoc composée de représentants de la Métropole, de la SOLEAM et de l'urbaniste conseil de la ZAC. Les critères retenus sont les suivants :

- Qualité environnementale, architecturale et paysagère du projet et respect du cahier des charges des prescriptions (40% de la note)
- Pertinence et justification du programme (35% de la note)
- Montant de la charge foncière ; (25% de la note)

La commission ad-hoc désignera un attributaire avec lesquels la SOLEAM signera un compromis de vente dans un délai d'un mois. A défaut, il pourra être fait appel au candidat classé en position suivante.

## 4 CHARGE ET CONDITIONS DE LA CESSION

### PRIX

Le candidat proposera dans son offre (phase 2) un montant de charge foncière. Ce montant ne pourra en aucun cas être inférieur au prix calculé sur la base des prix unitaires du Bilan de Zac délibéré à savoir :

Logement Libre : 400 € HT/m<sup>2</sup> SDP  
Commerce /services : 215 € HT/m<sup>2</sup> SDP

En outre, l'étude de capacité réalisée par l'urbaniste conseil sur le terrain cédé, définissant une constructibilité théorique attendue de 719 m<sup>2</sup> (619 m<sup>2</sup> logement ; 100 m<sup>2</sup> commerce) ; **la charge foncière proposée ne pourra être inférieure à 268 500 euro HT** (619 m<sup>2</sup> x 400€ + 100 m<sup>2</sup> x 215€).

La TVA au taux de 20% sur le prix total à collecter par le Vendeur, dont le montant sera déterminé à l'acte authentique, sera facturé en sus du prix.

Le prix de vente sera indexé sur le TP01 (l'indice de référence étant le dernier indice publié le jour de la signature de la promesse de vente).

L'échéancier de versement du prix de vente est établi comme suit :

- 10% du prix de vente HT à verser numériquement le jour de la signature de la promesse de vente,
- le solde du prix de vente HT, ainsi que l'actualisation le cas échéant, et la TVA au taux en vigueur, à la signature de l'acte authentique de cession.

## LIMITES DE PRESTATION

Le prix de vente comprend l'acquisition du terrain et la participation aux équipements publics secondaires, hors les travaux de viabilisation tertiaire à la charge de l'Acquéreur.

L'ensemble des réseaux se trouvent en limite du terrain cédé. Le promoteur prendra à sa charge la création des compteurs et raccordement sur sa parcelle.

Concernant la création et/ou la modification des accès, les reprises de chaussé sur le domaine public jusqu'en limite de parcelle sont par dérogation au cahier des charges de cession à la charge du promoteur.

## POLLUTION

La SOLEAM a missionné la Société BURGEAP pour la réalisation d'une étude historique et documentaire qui sera remise avant le lancement de la phase 2 de la consultation

## 5. ELEMENTS DE PLANNING PREVISIONNEL

- Lancement de l'appel à projets : 10 novembre 2020.
- Remise des dossiers de candidature le 24 décembre 2020, à 17h00, délai de rigueur, dans les locaux de SOLEAM (49, La Canebière, 13232 MARSEILLE Cedex 01).
- Analyse des candidatures par la SOLEAM : du 01 au 30 janvier 2021.
- Lancement de la phase 2 (rencontre des candidats pouvant présenter une offre technique et financière) : février 2021
- Commission Ad hoc : 15 avril 2021;
- Négociation et choix : mai 2021
- Signature compromis de vente : juin 2021



- Dépôt du permis de Construire : septembre 2021
- Cession du terrain : septembre 2022 ;
- Démarrage des travaux : novembre 2022
- Livraison : fin 2023

## 6. PIÈCES JOINTES

Pièces jointes aux présentes :

- Fiche de lot

Des renseignements complémentaires peuvent être demandés auprès de GENEVIÈVE TRUPHEME, Directrice de programmes à la SOLEAM, impérativement par écrit :

- par e-mail, à l'adresse suivante : [g.trupheme@soleam.net](mailto:g.trupheme@soleam.net)
- ou par courrier :

Le Louvre et Paix  
49 la Canebière  
CS80024  
13232 MARSEILLE CEDEX 1