

# ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE SENART

- DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE -

## APPEL A PROJETS

**CESSION DU LOT 5 D'UNE SURFACE DE 6 HA  
SUR LE PARC D'ACTIVITE DE L'A5-SENART**

**- CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION -**



# **SOMMAIRE**

<b>I. CONTEXTE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Présentation du territoire de Sénart et de l'aménageur, l'EPA Sénart....</b>	<b>3</b>
<b>2. L'écosystème des activités de logistique et e-commerce, levier de la diversification économique.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Présentation du Parc d'activités de l'A5 et de son environnement.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Le lot 5, vitrine du Parc de l'A5.....</b>	<b>6</b>
<b>II. OBJECTIF DE LA CONSULTATION.....</b>	<b>7</b>
<b>III. CALENDRIER PRÉVISIONNEL.....</b>	<b>7</b>
<b>IV. DONNEES MISES A DISPOSITION PAR L'EPA SÉNART (DATA ROOM) 8</b>	
<b>V. DOSSIER DE CANDIDATURE.....</b>	<b>9</b>
<b>1. Description du candidat.....</b>	<b>9</b>
a) Présentation du candidat.....	9
b) Équipe projet – Cabinet d'architecte, AMO, Bureaux d'études.....	9
<b>2. Mémoire technique.....</b>	<b>9</b>
a) Description du projet .....	9
b) Présentation technique et architecturale du projet .....	9
c) Engagement RSE du projet .....	10
d) Planning du projet.....	11
e) Bilan financier et plan de financement.....	11
f) Engagement d'acquisition du lot au prix .....	11
<b>VI. CRITÈRES DE SELECTION.....</b>	<b>11</b>
<b>VII. MODALITES DE CONSULTATION.....</b>	<b>12</b>
<b>1. Dépôt de l'offre.....</b>	<b>12</b>
<b>2. Correspondance et conditions de la consultation.....</b>	<b>12</b>
<b>3. La nomination du lauréat.....</b>	<b>12</b>

# I. CONTEXTE

## 1. Présentation du territoire de Sénart et de l'aménageur, l'EPA Sénart

Au sud-est de la Métropole du Grand Paris, sur le territoire de la nouvelle agglomération « Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart », l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart, a pour mission l'aménagement et le développement de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Sénart.

Le Contrat de Développement Territorial signé avec l'État, en décembre 2013, fait entrer Sénart, pour les prochaines décennies, dans le Grand Paris et ses nombreux enjeux en matière de développement économique, d'emploi, de logement, de réalisation d'équipements ou de transport.

Desservi par le RER D et par le TZen1, Sénart comporte 121 000 habitants répartis sur les communes de Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis (situées sur le département de Seine-et-Marne), Tigery et Saint-Pierre-du-Perray (en Essonne).

Sénart représente l'un des plus forts potentiels de croissance en Ile-de-France avec l'accueil de 2 000 à 2 500 nouveaux habitants chaque année et la création d'environ 900 emplois par an. Un tiers de ses habitants a moins de 20 ans et 2/3 moins de 40 ans, faisant de ce territoire l'un des plus jeunes d'Ile de France.

Territoire de la biodiversité positive grâce à la conduite simultanée à différentes échelles, et dans le temps, d'un aménagement paysager et de l'aménagement urbain, ce territoire dispose d'un capital foncier préservé qui recèle encore d'importantes réserves pouvant à la fois nourrir de réelles ambitions de développement, et permettre la préservation d'espaces naturels et agricoles (8 000 hectares d'espaces boisés, agricoles ou paysagés sur 12 000).

Le territoire de Sénart dispose de polarités économiques attractives et diversifiées : le CARRE, l'ECOPOLE, ou encore le PARC A5 que l'EPA a pour mission de valoriser et qui exercent un effet d'entraînement sur l'ensemble de l'OIN et au-delà. Sénart cherche en effet à équilibrer le développement résidentiel par un développement économique dynamique grâce à un travail collaboratif des acteurs locaux.

Le territoire de SENART dispose enfin d'une grande diversité d'offre résidentielle que l'Établissement Public et les Collectivités Locales s'efforcent d'accroître avec l'ambition de promouvoir un « habitat périurbain durable ».

## 2. L'écosystème des activités de logistique et e-commerce, levier de la diversification économique

Pôle majeur de la logistique aux portes sud de la capitale, Sénart accompagne la mutation profonde du secteur. L'essor du e-commerce a en effet changé la donne et accroît la chaîne de valeur. La présence de nombreuses entreprises et la confiance des investisseurs permettent de développer à Sénart un véritable écosystème, porteur d'attractivité économique

Initié par l'EPA Sénart et désormais piloté par Grand Paris Sud, le cluster de l'innovation logistique anticipe la logistique du futur. Il établit un étroit partenariat entre la recherche, les entreprises, start-up, collectivités et favorise ainsi l'émergence de projets innovants et des technologies de pointe : robotique, numérique, géolocalisation... Pôle d'excellence en Île-de France, partenaire notamment de l'UPEC et de l'ICAM Paris-Sénart, le cluster est un moteur de diversification économique et d'élévation du niveau de qualification des emplois.

Attiré par cette attractivité exercée par l'écosystème de la logistique et du e-commerce, les industriels s'intéressent de plus en plus à l'excellente desserte des réserves foncières afin de s'établir près des leaders de la distribution pour réduire les délais entre production et livraison de leurs clients finaux.

A ce titre, Iris Ohyama, leader mondial de la fabrication de produits plastiques grand public, a choisi d'implanter son hub de production et de distribution à Sénart. La proximité des plateformes de grands distributeurs et d'acteurs du e-commerce ont notamment été des atouts déterminants pour sa décision d'implantation.

## 3. Présentation du Parc d'activités de l'A5 et de son environnement

D'une superficie brute d'environ 190 hectares, le parc de l'A5 est situé sur les communes de Réau et de Moissy-Cramayel, au cœur d'une desserte routière idéalement constituée par les autoroutes A5a, A5b et la francilienne (N104). Le parc s'inscrit dans un environnement constitué à la fois d'espaces agricoles, de zones à faible densité d'habitation et d'implantations logistiques.

A travers son aménagement soigné et sa remarquable intégration paysagère, il a pour vocation d'accueillir des activités économiques en lien avec la logistique. Arrivant au terme de sa commercialisation, le parc accueille aujourd'hui des leaders dans le domaine du e-commerce et de la logistique. On notera entre autres :

- La société Geodis qui intervient dans la gestion des pièces détachées de la SNCF
- Cdiscount sur près de 60 000 m<sup>2</sup> (via ID Logistics) dans le bâtiment baptisé LogOne (primé au SIMI 2017 pour sa conception architecturale)
- Sarenza.com (via XPO), AD Distribution (via Logisteo), ou encore Coca Cola (via Transalliance) au sein d'un programme d'environ 170 000 m<sup>2</sup>

- Leroy Merlin qui finalise actuellement la construction d'une plateforme de près de 80 000 m<sup>2</sup> destinée à répondre aux besoins des magasins du centre et de l'Île de France
- Scadif (Groupe Leclerc) qui démarrera en 2019 la construction d'une plateforme d'environ 80 000 m<sup>2</sup> comprenant un transstockeur d'une hauteur de 35 m sur un foncier d'environ 25 hectares.

Bénéficiant d'une excellente desserte à la fois ferroviaire (ligne PLM), autoroutière (A5), routière (RD57) et d'une gare RER à 10 minutes desservie directement par une liaison de bus, le parc s'articule autour d'une voie de desserte centrale traversante selon une orientation est-ouest, qui se connecte sur la RD57 à l'est et qui rejoint le parc d'Arvigny à l'ouest.

Plusieurs lots ont été aménagés le long de cette voie centrale (type parkway), avec un choix d'orientation des bâtiments selon un axe nord-sud pour pouvoir se connecter au mieux sur la voie.

L'entrée unique du parc est à l'est, l'accès à l'ouest via la rue Denis Papin étant d'ores et déjà fermé. L'accès ouest reste toutefois disponible pour les organes de sécurité et les transports en commun. La gestion du site est faite par une ASL.

Le parc d'activités s'est développé dans le cadre d'une ZAC conduite par l'EPA Sénart dont :

- Le dossier de création a été approuvé le 30/12/2008
- Le dossier de réalisation a été approuvé le 10/02/2010
- PLU des communes de Réau et Moissy-Cramayel approuvés
- L'autorisation « loi sur l'eau » a été obtenue le 18/10/2010

#### 4. Le lot 5, vitrine du Parc de l'A5

D'une surface d'environ 63 840 m<sup>2</sup>, le lot 5 est situé sur la commune de Réau, sur la parcelle cadastrée section Z numéro 508.

Positionné en entrée du Parc, le lot 5 est un marqueur important de la zone, une vitrine.

Il s'agit du dernier terrain disponible sur le parc et dans ce contexte, l'EPA Sénart souhaite mener un appel à projets pour l'attribution de cette dernière parcelle de 6 hectares destinée à conforter l'écosystème de la logistique et du e-commerce au sein de ce parc emblématique.



*Plan masse (disponible en data room)*

## II. OBJECTIF DE LA CONSULTATION

L'objectif de la présente consultation est de développer sur le lot 5 du parc de l'A5, un programme qui apporte une réelle valeur ajoutée et une complémentarité avec l'écosystème e-commerce et logistique qui s'est constitué sur le territoire de Grand Paris Sud.

Le lot 5 étant le dernier foncier disponible et situé à l'entrée immédiate du parc de l'A5, le projet retenu devra aussi répondre à la volonté d'avoir un marqueur fort sur ce terrain (économique, environnemental, programmatique, architectural...).

Sont toutefois exclus les projets d'implantation suivants :

- Les commerces
- Les hôtels
- Toutes activités nécessitant un classement de type SEVESO

Cette présente consultation s'adresse aussi bien à des candidats utilisateurs qu'à des candidats promoteurs ayant des utilisateurs pressentis et / ou confirmés dans le cadre de cet appel à projets.

## III. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Retrait du dossier d'appel à projet au SIMI :	5-6-7 décembre 2018
Date limite de retrait du dossier d'appel à projets :	11 janvier 2019
Date limite de réception des questions des candidats :	21 janvier 2019
Date de réponse aux questions aux candidats :	28 janvier 2019
<b>Date limite de réception des offres :</b>	<b>1<sup>er</sup> Mars 2019 avant 12h</b>
Nomination du Lauréat :	31 mai 2019
Signature de la promesse de vente :	3ème trimestre 2019

Ce calendrier est donné à titre purement indicatif. L'EPA Sénart ne saurait être tenu responsable d'un quelconque retard dans la procédure d'appel à projets.

## IV. DONNEES MISES A DISPOSITION PAR L'EPA SÉNART (DATA ROOM)

Pour la constitution de leur dossier de candidature, L'EPA Sénart met à disposition des candidats un ensemble de données et de documents (data room) détaillés ci-dessous.

Ces informations sont communiquées à titre indicatif. L'EPA Sénart ne garantit pas l'exactitude des données transmises, celles-ci pouvant avoir évolué dans le temps. L'EPA Sénart ne garantit pas non plus l'exhaustivité des données ni qu'elles soient exemptes d'erreurs (de localisation, d'identification, d'actualisation ou d'imprécisions).

### Data room communiquée aux candidats

L'EPA Sénart met à disposition des candidats la data room suivante :

- 1) Plans du lot
- 2) Plan topographique
- 3) Etude géotechnique d'avant-projet
- 4) Photos du lot
- 5) Dossiers de création et réalisation de la ZAC
- 6) Voiries de liaison D57-A5a-A5b
- 7) Prescriptions techniques des parties
- 8) Aménagements de la ZAC
- 9) Statuts de l'ASL
- 10) Plan local d'urbanisme de Réau
- 11) Plan de transports en commun

Le candidat aura la possibilité de demander des informations supplémentaires non incluses dans la data room ci-dessus. Cette demande devra respecter le calendrier prévisionnel. L'EPA Sénart jugera de la pertinence de la demande par rapport au projet et, le cas échéant, y répondra. Toute réponse à une question posée sera communiquée à l'ensemble des candidats.

Les candidats devront respecter le présent cahier des charges. Tout non-respect des règles établies ou manquement pourront entraîner l'annulation de la candidature.

Les candidats devront manifester leur intérêt avant le 11 janvier 2019. Passé ce délai, l'EPA Sénart n'acceptera plus aucune candidature.

Pour manifester son intérêt le candidat pourra retirer, en avant-première, le cahier des charges (hors data room) sur le stand de l'EPA Sénart lors du Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI) prévu les 5, 6 et 7 décembre 2018. A partir du 14 décembre 2018, le cahier des charges et les pièces constitutives de la data room pourront être retirés sur le site internet de l'EPA Sénart en utilisant le lien suivant :

**<https://www.epa-senart.fr/appel-a-projet>**

## V. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier du candidat devra suivre le plan tel que défini ci-après. Il devra permettre à l'EPA Sénart d'apprécier la pertinence du projet, sa valeur ajoutée pour le parc de l'A5, l'éco-système logistique et e-commerce et le territoire, ainsi que sa faisabilité.

Le nombre de pages par partie est donné à titre indicatif.

### 1. Description du candidat

*(4 pages maximum hors annexes)*

#### a) Présentation du candidat

La description du candidat devra comprendre la présentation de son entreprise et/ou de son groupement, de ses activités et indicateurs clés de performance (ses réalisations et quelques éléments financiers permettant de juger de sa solidité financière).

#### b) Équipe projet – Cabinet d'architecte, AMO, Bureaux d'études

*(2 pages maximum hors annexes)*

Le candidat détaillera les différentes parties prenantes qui composeront son équipe projet dans le montage de l'opération et de son pilotage.

### 2. Mémoire technique

#### a) Description du projet

*(3 pages maximum hors annexes)*

Le candidat détaillera la nature de son projet en prenant soin de faire ressortir la qualité intrinsèque du projet et ses externalités positives avec l'écosystème e-commerce et logistique du territoire.

Si le candidat n'est pas un utilisateur, il précisera le ou les éventuels utilisateurs pressentis.

#### b) Présentation technique et architecturale du projet

*(4 pages maximum hors annexes)*

Le candidat présentera les éléments suivants :

- Un dossier graphique :
  - Le plan masse (au 1/200e) des aménagements extérieurs
  - Un visuel 3D
- Une notice technique et architecturale :
  - Dans cette partie le candidat présentera les principales caractéristiques techniques du ou des bâtiments, y compris les matériaux envisagés

### c) Engagement RSE du projet

(2 pages maximum hors annexes)

Le candidat indiquera les engagements qu'il compte prendre et les mesures qu'il appliquera en termes d'engagements RSE (production d'énergies renouvelables,...).

A titre indicatif, le candidat pourra s'appuyer sur les 3 catégories non exhaustives ci-après pour présenter son projet sur le volet développement durable :

- **Qualité du bâtiment**
  - Implantation
    - Optimisation de l'emprise foncière
    - Réseaux et système efficaces
    - Adaptabilité des circulations, zone d'attente pour les PL
  - Performance énergétique
    - Production d'énergie renouvelable
    - Inertie thermique et isolations adaptées aux besoins
    - Utilisation de matériaux biosourcés
    - Exploitation des ressources locales
    - Certification (s) environnementale (s)
- **Interactions territoriales**
  - Mobilité
    - Rationalisation des flux PL/VL
    - Continuité des pistes cyclables et piétonnes à l'intérieur du lot
    - Bornes électriques équipées
    - Développement du covoiturage
  - Nature
    - Ouverture des morphologies sur l'extérieur
    - Empreinte carbone maîtrisée, éclairage extérieur modéré
    - Diversification des usages de la nature
    - Aménagement paysager des espaces libres
    - Valorisation des eaux de pluie
    - Accroissement de la biodiversité
- **Interactions locales**
  - Services
    - Diversification de l'offre existante
    - Gestion des ressources humaines viable et pérenne
    - Ciblage de nouveaux utilisateurs usagers
  - Santé, confort
    - Confort visuel
    - Conforts passifs (éclairage, température, ventilation)
    - Matériaux à faible impact environnemental
    - Confort acoustique

Le candidat devra indiquer la ou les certifications environnementales qu'il vise pour son projet.

d) Planning du projet

(1 page maximum hors annexes)

Le candidat présentera les phases clés du projet (planning) depuis la phase d'étude et de constitution des dossiers de demandes d'autorisations réglementaires jusqu'à la livraison.

e) Bilan financier et plan de financement

(2 pages maximum hors annexes)

Le candidat présentera son bilan simplifié ainsi que le plan de financement de cette opération.

f) Engagement d'acquisition du lot au prix

Le prix du foncier est défini à 85 €/m<sup>2</sup> HT. A ce titre, il joindra à son dossier un courrier d'engagement financier pour l'acquisition du lot 5.

## VI. CRITÈRES DE SÉLECTION

➤ Critère 1 : Pertinence du projet

- Externalités positives du projet avec l'écosystème logistique et e-commerce à l'échelle du territoire
- Qualités intrinsèques du projet (innovation, technologique et sociale, créations d'emplois)

➤ Critère 2 : Conception et développement durable

- Qualité architecturale et insertion paysagère du projet (visuel 3D)
- Démarche, orientation et engagement RSE
- La ou les certifications(s) projetée(s)

➤ Critère 3 : Ressources et faisabilité

- Expériences, références de l'équipe projet et partenaires éventuels
- Viabilité technico-économique du projet (bilan financier du projet, plan de financement, planning, utilisateurs pressentis,...)

À l'issue de la remise des offres finales, l'EPA Sénart écartera toute offre non conforme au cahier des charges de la présente consultation. Le candidat sera alors notifié par email.

Après la remise des offres finales, un jury sera constitué (représentants de la Commune, de la Communauté d'Agglomération, de l'EPA Sénart...). Le jury procédera à une première sélection sur la base des critères présentés ci-dessus et se réserve le droit de convoquer les candidats ayant remis les meilleures offres à une audition (nombre de finalistes non défini à ce jour). Les modalités de l'audition seront précisées ultérieurement.

## VII. MODALITES DE CONSULTATION

### 1. Dépôt de l'offre

Pour que le dossier de candidature soit accepté, le candidat devra joindre les pièces suivantes, datées et signées par lui :

- 1) Le dossier de candidature renseigné tel que défini à l'article V ci-avant
- 2) Un courrier d'engagement financier pour l'acquisition du lot 5.

La liste des candidats ayant répondu à l'appel à projets sera tenue confidentielle par l'EPA Sénart.

Les dossiers de candidature devront être déposés en main propre, sous format papier (1 exemplaire) et sous format électronique (clé USB) au siège de l'EPA Sénart (La Grange La Prévoté, 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE) au plus tard le 1er Mars 2019 avant 12h (tampon d'accusé réception faisant foi).

### 2. Correspondance et conditions de la consultation

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires à la rédaction de leurs dossiers de candidature, les candidats pourront faire parvenir, au plus tard le 21 janvier 2019, une demande écrite par email à :

[viviane.pinault@epa-senart.fr](mailto:viviane.pinault@epa-senart.fr)

avec l'objet suivant : « AAP Parc A5-Sénart – Lot 5 : Demande de renseignements complémentaires - nom de l'entreprise porteuse du projet »

Le candidat devra grouper ses questions en un seul envoi. Les réponses seront communiquées à l'ensemble des candidats, au plus tard le 8 février 2019.

### 3. La nomination du lauréat

L'EPA Sénart annoncera la nomination du lauréat le 31 mai 2019.

L'EPA Sénart se réserve la possibilité de négocier le projet du candidat Lauréat.

Tout retard à l'une des échéances du calendrier entraînera de facto un retard sur la suite du calendrier sans que l'EPA Sénart n'en soit tenu responsable.

À tout moment, l'EPA Sénart se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure de consultation pour quelque raison que ce soit.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement en cas d'interruption de la procédure et ce quel que soit le stade de la procédure.