

APPEL A PROJET EN VUE DE LA CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS :

Domaine de Grignon
Avenue Lucien Brétignières
Thiverval-Grignon (78850)

Règlement d'appel à candidatures



DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES :

Vendredi 24 avril 2020 à 12h00 (Heure de Paris)

OBJET DE LA CONSULTATION

AgroParisTech est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel implanté sur plusieurs sites en France, dont celui de Thiverval-Grignon.

Dans le cadre d'un partenariat entre AgroParisTech, INRAE (Institut national de recherche pour l'agriculture l'alimentation et l'environnement), et la Caisse des dépôts et consignations, une société de réalisation dénommée Campus Agro SAS a été créée pour conduire le projet de construction d'un futur campus à Palaiseau regroupant à l'horizon 2021 les quatre campus franciliens d'AgroParisTech et les laboratoires associés d'INRAE.

Aussi, dans ce contexte, l'Etat, avec le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation souhaite aujourd'hui céder le Bien de Thiverval-Grignon, objet de la présente consultation. Cette cession prendra la forme d'un appel à projet, ayant pour objet de désigner la personne (société ou groupement de sociétés, personne physique ou morale) qui s'engagera à acquérir le Bien dans les conditions prévues dans le Règlement de Consultation et ses annexes.

Le processus de consultation se déroule en 3 phases successives :

- Une phase « candidature », où chaque candidat remet un dossier de candidature à l'issue de laquelle les candidats ayant accès à la deuxième phase seront sélectionnés ;
- Une phase « offre initiale », à l'issue de laquelle chaque candidat remet une offre avec le dossier de présentation et le bilan prévisionnel du projet. A l'issue de cette phase, un ou plusieurs candidats seront retenus pour la phase finale ;
- Une phase « offre finale », où le(s) candidat(s) retenu(s) pour cette phase remet(tent) une offre finale après négociation et/ou audition à l'issue de laquelle le lauréat sera sélectionné.

Cet appel à candidatures (phase 1) vise à recueillir les informations concernant les capacités professionnelles et financières des personnes physiques ou morales souhaitant se porter candidates à l'acquisition de cet ensemble immobilier.

A l'issue de cette première phase, seuls les candidats invités par le Propriétaire à présenter une offre pourront avoir accès au dossier de consultation, contenant l'ensemble des éléments relatifs à la cession. A ce stade, le Propriétaire communique donc uniquement des éléments d'ordre général sur le contexte de la cession et le déroulement du processus de sélection de l'acquéreur.

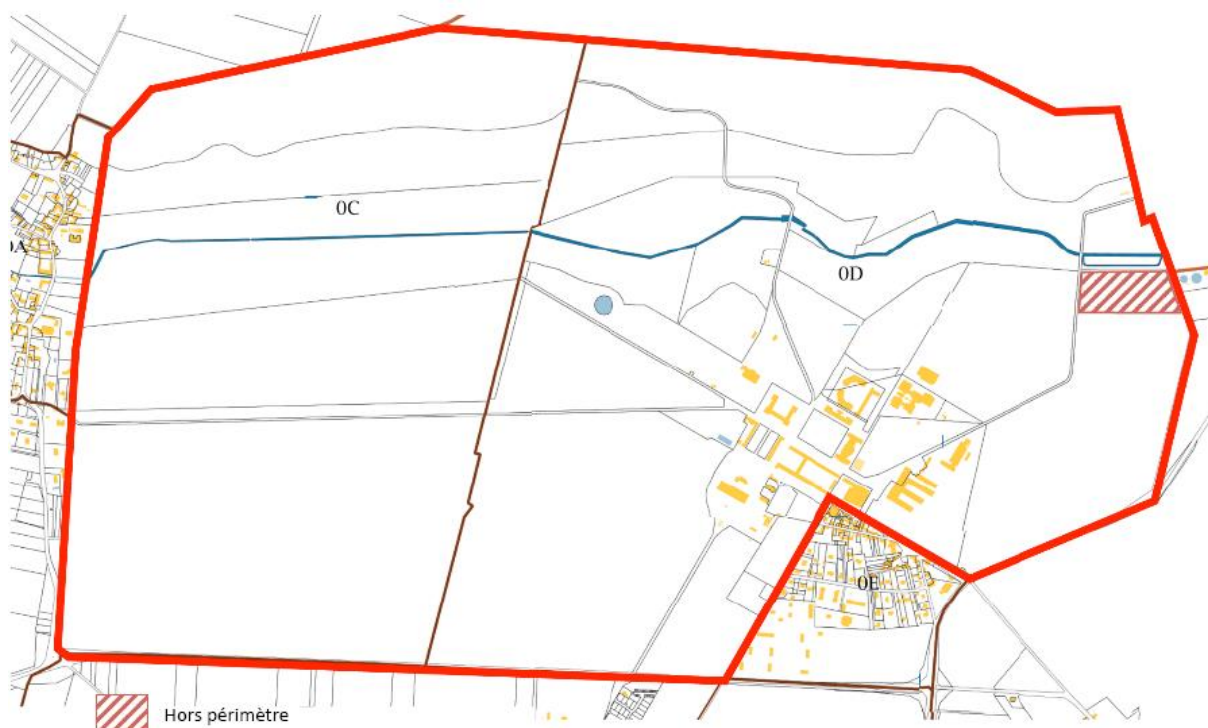
Il est précisé que le Bien à vendre est en l'état, et restera occupé par AgroParisTech jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard. Jusqu'à cette date, le Vendeur conservera la jouissance du Bien.

APPEL A CANDIDATURES

Il est ici précisé que le seul fait d'accéder au Règlement de Consultation et de participer à la Consultation emporte l'acceptation, sans réserve d'aucune sorte, de toutes les conditions fixées dans le présent Règlement d'appel à candidatures, par le Candidat.

Le Bien objet de la présente consultation est situé avenue Lucien Brétignières, dans la commune de Thiverval-Grignon (78850), dans le département des Yvelines, à proximité de la commune de Plaisir.

Le Bien dépend du Domaine de Grignon implanté sur un ensemble de 56 parcelles cadastrées section C et D pour une superficie totale de 291ha 32a 07ca.



Plan cadastral – Source : cadastre.gov

Le Domaine de Grignon, dont dépend le Bien objet de la Consultation, occupe une partie de la plaine de Versailles. Le Domaine de Grignon accueille AgroParisTech.

Les emprises foncières concernées par la présente cession contiennent a minima les emprises de la zone UD du PLU ; elles font partie du Domaine de Grignon qui comprend aussi un espace boisé incluant un parc paysager, composé du parc, de coteaux, de la vallée du ru de Gally, et des terres agricoles « intra-muros » entourés des sept kilomètres de murs maçonnés.



Plan de zonage – Source : thival-val-grignon.com

ARTICLE 1 COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

1.1. Données relatives à l'identité du Candidat

Les Candidats devront produire à l'occasion de la réponse, les éléments d'information suivants :

- Pour les personnes physiques : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse du domicile, profession, état matrimonial (marié(e), pacsé(e), régime matrimonial). Les mêmes informations concernant le conjoint, concubin ou partenaire pacsé doivent être communiquées.
- Pour les personnes morales : dénomination, forme juridique, capital social, siège social, immatriculation au registre du commerce ou déclaration d'existence en préfecture pour les associations, coordonnées.
- Dans tous les cas : nom de leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats ...) sous forme d'un tableau synthétique, mentionnant notamment dénomination de la personne morale, la personne chargée du dossier avec ses coordonnées.

Si le candidat est une société ou une autre personne morale de droit français :

- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'acquisition immobilière, et, si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe, et, si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital de ladite société, identité du bénéficiaire effectif au sens des articles L562-2-2 et R561-1 et suivants du Code monétaire et financier,
 - Copie recto-verso d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport etc...) du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne dûment habilitée à signer les actes d'acquisition immobilière,
 - Statuts à jour certifiés conformes par le représentant de ladite société, Candidat acquéreur,
 - Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacun des trois derniers exercices annuels clos,

- Extrait, datant de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent, et certificat de non faillite ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

Si le candidat est une personne physique :

- Copie recto verso d'une pièce d'identité (carte d'identité, permis de conduire ou passeport) en cours de validité),
- Un extrait d'acte de naissance et de mariage datant de moins de deux mois,
- Un justificatif de domicile (facture d'EDF, GDF, opérateur téléphonique, etc.),
- Si contrat de mariage ou Pacs : copie du contrat de mariage ou du Pacs,
- Copie de la déclaration des revenus pour les trois dernières années d'imposition.

Pour les Candidats étrangers (personne physique et morale) :

- Un avis juridique (« Legal Opinion ») établi par un professionnel du droit (avocat, notaire, solicitors...) accompagné de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le Candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le Candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable et entraînera le rejet de la candidature.

1.2.Candidature

Le dossier de candidature portera sur la totalité de la partie urbanisée (zone UD du PLU). Le candidat aura également la faculté de faire une offre complémentaire et de proposer un projet intégrant aussi tout ou partie des espaces boisés et terres agricoles intra-muros hors parcelles expérimentales (en hachurés rouges au plan cadastral ci-dessus).

En sus des éléments relatifs à l'identité du Candidat listés ci-dessus, le dossier de candidature devra impérativement comporter les éléments suivants :

- Une lettre à en-tête datée et signée, par l'ensemble des membres constituant le Groupement/Equipe, faisant acte de candidature et marquant accord sur les termes du présent appel à candidature et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de l'ensemble immobilier.
- Une note de 5 pages maximum, comportant :
 - Une note méthodologique précisant :
 - L'intérêt de l'équipe vis-à-vis de l'opération ;
 - L'organisation de l'équipe et plus précisément les conditions de répartition des rôles et missions entre ses différents membres (identité du ou des cessionnaires solidaires et du mandataire de l'équipe), et en quoi l'équipe aura les capacités, notamment financières, à mener à bien cette opération ;
 - Une note descriptive précisant la compréhension du Bien dans toutes ses dimensions et les premières pistes de réflexion ;
- Une fiche de synthèse pour chaque membre de l'équipe récapitulant :
 - Ses moyens humains et matériels ;
 - Ses certificats et qualification professionnels (en joignant une copie en annexe) ;
 - Une déclaration sur l'honneur de n'entrer dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner prévus aux articles L 2141-1 à L 2141-11 du code de la commande publique (étant entendu que la présente procédure n'est pas régie par cette ordonnance) ;
 - Liste des personnes désignées pour avoir accès au dossier de consultation dématérialisé (identité, société, fonction, adresse professionnelle postale, adresse courriel et numéro de téléphone professionnel) ;
 - Des références, si possible significatives, sous forme de grille (maximum 5), avec indication de toutes informations utiles, dont programmation, chiffre d'affaires global et détaillé, calendrier et séquençage de l'opération jusqu'à son achèvement) ;
- Une note d'intégration paysagère pour s'assurer que le projet n'impacte pas la nature de la zone.

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable et entraînera le rejet de la candidature.

1.3.Format du rendu

Pour la candidature, seule une version dématérialisée sera demandée. Le dossier de candidature comportera l'ensemble des pièces au format PDF.

ARTICLE 2 COMPOSITION DES EQUIPES

Les candidatures devront prendre la forme d'équipes dont la forme juridique n'est pas imposée à ce stade. Chaque équipe devra impérativement comporter à minima :

- Un opérateur « ensemblier » généraliste, qui aura vocation à assurer le pilotage technique, juridique et financier de l'ensemble de l'opération et à se porter acquéreur du Bien, seul ou au travers d'une société de projet constituée à cette fin ;
- Un architecte / urbaniste (architecte au sens de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977) qui dessinera le plan d'ensemble et veillera au respect de sa cohérence au fur et à mesure du développement de l'opération.

Les candidats pourront compléter leur équipe par les compétences qu'ils jugent nécessaires, à n'importe quel stade de la procédure. Le Candidat aura la possibilité de s'adjoindre à tout moment un ou plusieurs associés, sous la réserve expresse que chaque associé et/ou tout groupement ainsi constitué (i) prenne les mêmes engagements que le Candidat concerné et que les différents membres du groupement ainsi constitué (ii) soit engagé à l'égard du Propriétaire solidairement et indivisiblement.

A l'issue de la « phase candidature », il ne peut y avoir, pour la présentation des offres de la « phase d'offre » de retrait d'un ou plusieurs membres de chaque équipe ainsi constituée et sélectionnée, sauf en cas de nécessité absolue et après agrément par le Propriétaire d'une demande formelle de remplacement par un prestataire de capacité financière et technique au moins équivalente. Cette demande doit faire l'objet d'un courrier dédié avec accusé de réception.

ARTICLE 3 PRESCRIPTIONS ET GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

Le Candidat est libre de proposer le projet de son choix dans la mesure où il lui appartiendra de faire évoluer la réglementation pour la réalisation de son projet.

ARTICLE 4 QUESTIONS/REPONSES ET DU BIEN

1.4. Questions/Réponses

Il ne sera répondu à aucune question lors de la phase de candidature.

1.5. Visite

Une visite extérieure commune facultative du Bien est prévue pour tout candidat qui en fera la demande, dans la limite de cinq personnes par candidat. Pour participer à la visite, le Candidat devra s'inscrire au préalable par courrier électronique au moyen d'un unique e-mail adressé à l'adresse courriel suivante :

Les Candidats et leurs Equipes seront accueillis à l'extérieur de l'enceinte d'AgroParisTech, devant l'accueil du Domaine de Grignon (avenue Bretignières, 78850 Thiverval-Grignon).

Les visites du Bien ne seront pas libres : les Candidats et leurs Equipes devront respecter le circuit de visite préétabli et le rythme imposé par le représentant du Propriétaire. La prise de photos sera autorisée.

Il ne sera répondu à aucune question dans le cadre des visites.

ARTICLE 5 CALENDRIER DE LA CONSULTATION

1.1.1. Candidature (phase 1)

Ouverture de l'appel à candidatures :	Lundi 16 Mars 2020
Date limite d'inscription à la visite facultative :	Vendredi 10 Avril 2020 à 12h00
Dates de visite en phase 1:	Mardi 7 Avril 2020 après-midi Mardi 14 Avril 2020 après-midi
Date limite de réception des candidatures :	Vendredi 24 avril 2020 à 12h00

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid

A l'issue de la phase 1, le Propriétaire sélectionnera le(s) candidat(s) retenu(s) pour la phase 2.

1.1.2. Offre initiale (phase 2)

Accès au dossier de Consultation dématérialisée et à la foire aux questions (FAQ) :	Lundi 8 juin 2020
Date limite de réception des offres initiales :	Vendredi 4 septembre 2020 à 12h00

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid

A l'issue de la phase 2, le Propriétaire sélectionnera le(s) candidat(s) retenu(s) pour la phase 3.

1.1.3. Offre finale (phase 3)

Réouverture de la Consultation dématérialisée :	Lundi 26 octobre 2020
Date limite de réception des offres finales :	Vendredi 18 décembre à 12h00

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid

Il est ici précisé que le Propriétaire se réserve le droit de modifier le calendrier de la consultation ou d'interrompre à tout moment la consultation. Le propriétaire se réserve également la possibilité d'auditer les candidats pour obtenir des précisions sur leurs offres.

ARTICLE 6 CRITERES DE CHOIX DES CANDIDATURES

L'analyse des candidatures sera basée sur les trois critères suivants :

- Les capacités financières d'investissement et les références financières
- Les capacités techniques à répondre avec pertinence (qualité des références des membres de l'équipe, contenu et qualité des produits développés en adéquation avec les objectifs)
- L'organisation, les intentions et la motivation du Candidat au regard notamment des enjeux urbains, patrimoniaux et économiques

L'Etat se réserve la possibilité de retenir un nombre maximum de candidats.

ARTICLE 7 ENVOI DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature devra être déposé sous **format dématérialisé** via l'adresse suivante :

ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Il est demandé aux Candidats d'obtenir un accusé de distribution, faisant foi de la date et de l'heure de dépôt, sous la forme d'un accusé de réception à activer lors de l'envoi du mail.

En outre, pour être recevable la candidature doit :

- contenir l'ensemble des éléments demandés dans l'article 1 du présent Règlement,
- se conformer aux diverses dispositions de l'ensemble des conditions de la consultation, et en particulier celles du présent Règlement,

ARTICLE 8 GARANTIE

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures devront déposer au plus tard au moment du dépôt de l'offre initiale, lors de la phase 2, une attestation émanant d'un notaire ayant compétence en France, certifiant :

- qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à cinq pour cent (5 %) du montant de l'offre, qui restera immédiatement disponible jusqu'au 30 avril 2021 et qu'il a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de l'État, dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;

- ou qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'État pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à cinq pour cent (5 %) du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1er rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 30 avril 2021 et qu'il a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'État dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

ARTICLE 9 INDEMNISATION

Le présent règlement de consultation ne prévoit aucune indemnisation.

Tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de leurs projets en vue de l'acquisition du Bien que le Candidat et son Equipe pourraient avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à leur seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

ARTICLE 1 INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les informations mentionnées à l'article 1.1. ci-dessus concernant le Candidat feront l'objet de plusieurs traitements à destination de la division domaine de la direction départementale des financiers publiques des Yvelines. Les données personnelles traitées sont réservées à l'usage de l'Etat et d'AgroParisTech, et ne peuvent être transmises qu'à des prestataires intervenant dans la gestion de l'appel à candidature et de l'appel d'offre avec nos potentiels acquéreurs. En aucun cas ces données ne font l'objet d'une transaction commerciale avec des tiers.

Les données personnelles sont traitées en vue de l'exécution des mesures précontractuelles et de la transaction envisagée d'une part et d'autre part en vue du respect de nos obligations légales et réglementaires.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- la société SEGAT, partenaire spécialement missionné,
- les Offices notariaux participant à l'acte.

Les données des candidats non retenus seront conservées 2 ans après l'aboutissement du processus de cession.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de la division Domaine : ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr et à défaut auprès du Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : le-delegue-a-la-protection-des-donnees-personnelles@finances.gouv.fr

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) – www.cnil.fr – 3 place de Fontenoy 75007 Paris.