

POUVOIR ADJUDICATEUR : MAIRIE D'ANTONY

SERVICE : Aménagement Urbain

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

**MARCHE A PROCEDURE ADAPTEE SUIVANT L'ARTICLE 28
DU CODE DES MARCHES PUBLICS**

**Etude de faisabilité
pour engager une opération de restructuration urbaine
intégrant la reconstruction du cinéma Le Select
avenue de la Division Leclerc à Antony (92 160)**

Date et heure limites de remise des offres :
Mercredi 21 Mars 2007 à 12H00 (délai de rigueur)

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

SOMMAIRE

ARTICLE 1 :	OBJET DU MARCHE – DISPOSITIONS GENERALES
ARTICLE 2 :	DISPOSITIONS TECHNIQUES
ARTICLE 3 :	PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE
ARTICLE 4 :	PRIX ET REGLEMENT DU MARCHE
ARTICLE 5 :	DELAIS D'EXECUTION - PENALITES
ARTICLE 6 :	AUTRES DISPOSITIONS
ARTICLE 7 :	LITIGES

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Objet du marché

Le présent marché de services est un marché à procédure adaptée suivant l'article 28 du code des marchés publics.

Les stipulations du Cahier des Clauses Particulières concernent :

Etude de faisabilité pour engager une opération de restructuration urbaine intégrant la reconstruction du cinéma Le Select ; sis 10 avenue de la Division Leclerc à Antony (92 160)

La Ville d'Antony souhaite engager la reconstruction de son cinéma municipal, Le Select. Ce projet se traduit par une augmentation de la capacité d'accueil passant d'une salle unique de 225 sièges à 4 salles totalisant 800 sièges. Un bureau d'études a été missionné à cet effet pour définir précisément les besoins d'un tel équipement et la programmation qui en découle. Il n'en demeure pas moins que la reconfiguration d'un tel équipement public en centre ville d'Antony est également l'opportunité d'amorcer la restructuration du tissu bâti en façade de la route départementale 920.

Dans cette perspective, la Ville, porteur du projet du cinéma, souhaite faire procéder à une étude en deux tranches.

La première tranche se décompose de deux phases :

Sur la base d'un programme cinéma défini, *la première phase* porte sur une faisabilité générale qui consiste à évaluer les capacités de construction sur site intégrant le cinéma auquel s'adjoindra une opération associant du commerce, des bureaux et/ou des logements, et éventuellement du stationnement.

La seconde phase repose sur un travail commun avec le bureau d'études déjà missionné dans le cadre de l'étude de programmation du cinéma afin d'établir et de valider une faisabilité affinée de l'opération allant jusqu'à une volumétrie détaillée et des esquisses de façades, puis de confronter cette faisabilité au programme technique détaillé du cinéma réalisé par le bureau d'études cinéma.

La deuxième tranche, conditionnée à l'intérêt porté par un opérateur extérieur pour réaliser le programme immobilier (hors cinéma) est inscrite dans cette mission. Sur cette phase conditionnelle, la ville souhaite pouvoir bénéficier d'une assistance pour la consultation des promoteurs et l'ajustement nécessaire qui en découle.

1.2 – Tranches et lots

1.2.1 – Tranches

Une tranche ferme et une tranche conditionnelle sont définies dans le cadre de cette mission.

La tranche ferme porte sur l'élaboration de la faisabilité allant jusqu'à assister le bureau d'études de programmation pour la définition de la programmation technique détaillée du cinéma.

La tranche conditionnelle a pour objet l'assistance au Maître d'Ouvrage après consultation des promoteurs pour compléter l'étude de faisabilité affinée.

1.2.2 – Lots

Le marché se compose d'un lot unique.

1.3 – Variantes et options

1.3.1 - Variantes

Les variantes ne sont pas autorisées.

1.3.2. – Options

Aucune option n'est proposée.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

2.1 - Description des prestations

Tranche ferme

→ Phase 1 : Faisabilité générale avec étude de 2 alternatives sur un périmètre évolutif

Cet ensemble immobilier devra s'organiser sur les parcelles cadastrées de la section AK n°46-47-49-79-80, d'une superficie totale d'environ 1 900 m².

Partant des possibilités de construction offertes par le PLU en cours de révision, et d'un programme « théorique » défini pour le cinéma motivant les besoins et qualifiant la nature de chaque espace, la première phase consistera à vérifier la faisabilité de cet ensemble immobilier après avoir évalué les deux alternatives possibles (voir de les combiner) d'opération en bureaux et / ou logements :

- Analyse des contraintes du site (accès et dessertes, état du sol, réseaux proximité RD920 et marché...) et de l'emprise disponible ;
- Analyse des éléments réglementaires et juridiques ;
- Analyse des caractéristiques programmatiques du cinéma ;
- Tester les hypothèses de construction en locaux à vocation tertiaires et en locaux d'habitation pour les espaces constructibles non dédiés au commerce et au cinéma.

- Proposition des possibilités de construction avec descriptif (bureaux et/ou logements, parking, commerces, cinéma), et principe de fonctionnement.
- Définition des emprises nécessaires au cinéma (avec d'éventuelles créations de volume, servitudes, etc.).

Du type d'affectation choisi (bureaux/logements), il doit également en découler une déclinaison phasée des possibilités de construction. La faisabilité doit donc permettre de démontrer que la construction des parcelles AK n° 80 et 49-79 accueillant une opération imbriquant le cinéma et un programme immobilier autre, bien qu'étant prioritaire, n'obère en rien la poursuite de la constitution d'un front bâti accueillant en rez-de-chaussée du commerce, l'opération de restructuration pouvant s'étendre au delà du périmètre du Select.

Pour conclure, cette phase doit définir la nature du programme de l'opération et démontrer les possibilités d'évolution à moyen termes.

Des réunions de validation avec les élus seront demandées, avec présentation d'une faisabilité affinée et représentée par une volumétrie concernant l'intégration du cinéma dans le programme immobilier et l'enjeu de visibilité (sous formes d'esquisses) depuis la RD 920.

Le soumissionnaire doit s'attacher dans cette première phase à étudier les possibilités de construction sur site, en qualifiant la nature des constructions possibles (« parti urbain ») au regard des différentes contraintes du site (bureaux/commerces/logements/stationnement) et, en dégager un potentiel constructible admissible. Cette approche tient compte de la présence d'un cinéma de 4 salles générant certaines contraintes en termes d'accessibilité, de sécurité, et de vitrine depuis la route départementale 920.

Cette étude doit se traduire par une interprétation graphique affinée exprimant la volumétrie d'ensemble à l'échelle du 1/500^e, puis après validation du « parti urbain », la volumétrie détaillée des différentes entités à l'échelle du 1/200^e, et un tableau de surface. Des esquisses de façade seront demandées pour étudier l'enjeu de visibilité du cinéma.

→ Phase 2 : Confrontation faisabilité / programme technique du cinéma

Un travail avec le bureau d'études en charge de la programmation du cinéma devra être mené pour ajuster, préciser au mieux le programme technique de l'équipement public. Cet exercice doit permettre au bureau d'études en charge du cinéma de prendre en compte les contraintes techniques de type fondations, isolations phoniques, et physiques telles les emprises nécessaires à la vitrine du cinéma ...à intégrer dans le programme technique détaillé qui servira au dossier de consultation de concepteurs pour la réalisation du cinéma.

Le titulaire devra également transmettre au bureau d'études en charge du cinéma les éléments nécessaires pour établir l'estimation du coût prévisionnel de l'équipement cinématographique, tenant compte des contraintes ci-dessus évoquées.

Tranche conditionnelle : Assistance à la consultation des promoteurs

Le document remis à l'issue de la tranche ferme devra permettre de consulter les promoteurs pour évaluer la faisabilité financière de l'opération, et affiner le montage opératoire et juridique à mettre en place.

En cela, la ville d'Antony pourra décider de confier au soumissionnaire une mission d'assistance à la consultation des promoteurs.

Cette mission consistera principalement en l'élaboration d'un dossier reposant sur la faisabilité réalisée pour conduire une « étude de marché » auprès des promoteurs. En effet, cette faisabilité servira de base à un dossier de type « étude de marché » en vue d'intéresser les différents promoteurs en place et de vérifier l'intérêt opérationnel et financier du projet ;

Il sera demandé dans cette phase conditionnelle de possibles ajustements après consultation des promoteurs pour recalibrer et affiner le programme du cinéma avec la faisabilité d'ensemble.

2.2 – Prescriptions particulières

Rendu des documents

Le soumissionnaire prévoira d'établir et de remettre, en 4 exemplaires dont 1 reproductible, à la commune :

- des notes d'avancement à chacune des réunions,
- un rapport d'étape récapitulant le travail des deux premières phases
- un rapport final de l'étude récapitulant l'ensemble du travail effectué.

Le rapport sera d'abord adressé à la commune avant mise au point finale.

Les versions définitives seront remises en 4 exemplaires.

Un exemplaire reproductible sera aussi fourni, ainsi qu'un CD-ROM comportant:

- le texte du rapport final définitif établi sous logiciel Word 2000 pour PC, avec la mise en forme conforme à la présentation définitive,
- les illustrations (cartes, plans, photos...) sous un format numérique approprié (Pdf, Jpeg, Bmp, Dwg...).

Documents joints :

- Plan cadastral du terrain
- Eléments concernant le programme du cinéma

ARTICLE 3 – PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Les pièces constitutives du marché sont les suivantes :

3.1 – Pièces particulières

- acte d'engagement et annexe (tableau synoptique décomposant les différentes phases de la mission avec description des coûts)
- cahier des clauses particulières

- planning prévisionnel
- note méthodologique ci-dessous décrite

La note méthodologique explicitant :

- Déroulement de la mission

La note méthodologique établie par le soumissionnaire devra présenter la manière d'aborder la mission et en exposer les modalités de déroulement.

Le soumissionnaire devra inclure dans son offre la tenue de réunions de travail avec le maître d'ouvrage (en particulier avec les services concernés par le projet) et éventuellement sa participation à des réunions avec les promoteurs.

- Moyens

Le soumissionnaire précisera les moyens, tant en nombre qu'en qualification, mis en œuvre pour la réalisation de la mission.

Il détaillera la proposition en nombre de jour / homme par type de qualification.

Un organigramme de l'équipe est demandé.

3.2 – Pièces générales

Les documents applicables sont ceux en vigueur à la date de signature du présent marché :

- le Code des marchés publics
- le CCAG applicable aux marchés de fournitures courantes et de services.

ARTICLE 4 – PRIX ET REGLEMENT DU MARCHE

4.1 – Prix du marché

Il s'agit d'un prix global forfaitaire.

Les prix du marché hors taxes sont ceux mentionnés :

- sur le tableau à annexer à l'acte d'engagement

Ils sont applicables pendant toute la durée du marché.

4.2 – Taux de TVA

Le taux de TVA est celui en vigueur au jour de la signature du marché. Il sera tenu compte des augmentations ou des diminutions réglementaires, de même que des créations ou suppressions de taxes survenant pendant la durée d'exécution du marché.

4.3 – Variation dans les prix

Les prix sont fermes et définitifs.

4.4 – Délai de paiement

Le règlement pourra s'effectuer par phase.

Les paiements seront effectués par virement, conformément à la réglementation en vigueur, sur présentation d'une facture comportant les mentions suivantes :

- Nom et adresse du titulaire
- Références bancaires
- la phase considérée
- le prix HT
- le taux et montant TVA
- Le prix TTC

et adressée à :

Monsieur le Maire d'Antony
Direction de l'Aménagement Urbain
Place de l'Hôtel de Ville
BP 86
92161 ANTONY CEDEX

ARTICLE 5 – DELAI D'EXECUTION - PENALITES

5.1 – Durée du marché

Le marché prend effet à compter de sa notification.

L'exécution des prestations sera prescrit par ordre de service.

Le marché est conclu pour une durée maximale de 8 mois toutes tranches et délais confondus.

Le délai est fixé à 4 mois maximum pour la tranche ferme (mode de calcul du délai : le délai de deux mois inclut le délai de réalisation de la première et de la seconde phase de la tranche ferme. Il n'inclut pas les délais de validation de la ville entre les deux phases et à l'issue de la seconde phase).

La durée d'exécution de la tranche conditionnelle du marché est fixée à 4 mois.

Dans un délai maximal de 6 mois à compter de la validation de la seconde phase de la tranche ferme, le pouvoir adjudicateur notifiera au titulaire sa décision de réaliser ou non la tranche conditionnelle.

L'exécution de la tranche conditionnelle sera prescrite par ordre de service.

Le titulaire ne peut prétendre ni à une indemnité d'attente, ni à une indemnité de dédit en cas de non-affermissement de la tranche conditionnelle

Le délai d'exécution est fixé à l'acte d'engagement.

5.2 – Pénalités pour retard

sans objet

5.3 – Autres pénalités

sans objet

ARTICLE 6 – AUTRES DISPOSITIONS

Dans tous les cas non prévus par le présent Cahier des Clauses Particulières, il sera fait application du cahier des clauses administratives générales fournitures courantes et services.

ARTICLE 7 – LITIGES

Le Tribunal Administratif de Versailles sera seul compétent en cas de litige dans l'interprétation ou l'exécution du présent marché.

Mention « Lu et approuvé » :

Le :

Nom :

Prénom :

Qualité :

Signature et cachet de la société :