



OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Quartier de l'IMMACULEE
Route du Château de Beauregard / Allée André Malraux

Site L'EPINE BLANCHE / JULES SIMON

APPEL A PROJET OUVERT AUX PROMOTEURS / CONCEPTEURS
EN VUE DE LA CESSION DE PARCELLES SITUEES SUR LA COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE
Parcelles AX 345p, 347 et 355

CONSULTATION PROMOTEURS –CONCEPTEURS HABITAT

REGLEMENT DE CONSULTATION

La présente consultation se décompose en deux étapes:

1 - Sélection des candidatures

1-1 Conditions relatives à la remise des candidatures

Les candidatures seront constituées par un groupement réunissant :

- Une société de promotion immobilière,
- Un architecte,
- Un bureau d'étude spécialisé en bâtiment et construction
- Un bureau d'études techniques VRD
- Un paysagiste (*en option*)

Le dossier de candidature sera composé:

- d'un dossier succinct de présentation des membres du groupement (présentation des moyens humains, techniques et financiers).
- d'un dossier de références, dans un maximum de 6 opérations au total, faisant ressortir des productions et savoir-faire se rapprochant des attendus :
 - 3 références réalisées significatives du projet pour l'équipe de maîtrise d'œuvre dont l'architecte
 - 3 références réalisées significatives du projet pour le promoteur

- d'une note d'intention exprimant la compréhension du contexte urbain de l'opération, des objectifs qualitatifs de la maîtrise d'ouvrage et des potentialités pour développer une offre d'habitat diversifié et de qualité
- et, à titre indicatif, d'une fourchette du prix d'acquisition global des parcelles AX 347 et 355, AX 345p proposé sur la base du document joint à la lettre de consultation Immaculée Epine blanche Jules Simon Présentation de l'objet de la consultation.

Ce dossier devra être transmis par papier (+clé USB) à la Ville de Saint Nazaire sous pli cacheté à l'adresse indiquée ci-dessous ou déposé à l'accueil du service Urbanisme de l'Hôtel de Ville de Saint Nazaire :

Ville de Saint-Nazaire
Place François Blancho
CS 40 416
44606 SAINT-NAZAIRE Cedex

en portant la mention:

Site L'EPINE BLANCHE / JULES SIMON

APPEL A PROJET OUVERT AUX PROMOTEURS / CONCEPTEURS
EN VUE DE LA CESSION DE PARCELLES SITUEES SUR LA COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE

DOSSIER DE CANDIDATURE

Il devra être reçu à l'Hôtel de Ville de Saint Nazaire au plus tard le 16 septembre 2022 à 12h00.

1-2 Critères de sélection des candidatures

Les dossiers de candidatures seront analysés sur la base des critères énoncés ci-dessous avec la pondération suivante:

- Adéquation de la composition membres du groupement avec les attentes des propriétaires et qualité du Dossier de présentation de l'équipe : 20%
- Qualité des 6 références : 20 %
- Pertinence et qualité de l'argumentation de la Note d'intention : 30%
- Pertinence de l'approche financière : 30%

Suite à cette analyse, 4 candidats maximum seront sélectionnés et seront invités à présenter une offre.

2 - Sélection et choix de l'offre

A l'issue de cette première étape, un document venant préciser ou compléter le cahier des charges de consultation pourra être remis aux 4 candidats au plus tard le 17 novembre 2022.

2-1 Dossier de remise des offres

Le dossier constitutif de l'offre sera composé d'une notice écrite et graphique de **15 feuilles A3 au maximum recto-verso** (+ clé USB) qui se décomposera comme suit.

2-1-1-Approche spatiale

L'esquisse architecturale et paysagère à produire sera composée des éléments suivants :

- un plan masse de synthèse au 1/500ème pouvant se décliner en plusieurs plans masse successifs (1/200ème) permettant de faire ressortir :
 - les implantations bâties avec le nombre de niveau pour chaque bâtiment ;
 - le traitement des espaces extérieurs, minéral et végétal ;
 - le nivellement général du projet et son articulation avec les rues adjacentes et les projets en cours de construction ;
 - les accès VL, pompiers, véhicules de déménagement ;
 - L'adressage des bâtiments ;
 - Un héliodon pour les périodes de solstice et d'équinoxe.

Il sera également demandé :

- La grille des prix de sortie prévisionnelle et la méthode de commercialisation ;
- Les éléments architecturaux (volume, matériaux et insertion urbaine) ;
- l'organisation du parc de stationnement ;
- l'organisation des Rez-de-Chaussée d'immeubles ;
- le plan des toitures ;
- un schéma d'organisation des logements d'un niveau type par bâtiment ;
- des images d'insertion du projet

Ces éléments s'accompagneront d'une notice explicative (5 feuilles R/V A3 ou 10 feuilles R/V A4 au maximum) qui mettra notamment l'accent sur la dimension durable du projet en conformité avec la Charte de la Qualité et de la Transition écologique.

- Approche de l'organisation des logements

Un programme détaillé sera proposé: nombre de logements, typologies et surfaces moyennes par typologie. Il sera proposé une répartition spatiale des cellules logements sur un niveau par bâtiment.

2-1-2-Approche économique

- Positionnement

Sur la base des expériences opérationnelles comparables, il sera identifié et décrit les types de clientèles pouvant être intéressées et en capacité d'acquérir un logement. Il sera distingué les acquéreurs futurs occupants des acquéreurs investisseurs et décrits les profils de ménages attendus : primo accession, seconde accession, âge et composition des ménages, enfants...

Il pourra être proposé quelques logements en accession intermédiaire tel que décrit dans la Charte de la Ville.

Ce prix sera entendu stationnement compris.

2-1-3-Commercialisation et calendrier

Il convient de préciser les moyens de commercialisation qui seront mis en œuvre pour atteindre les publics visés et d'indiquer le rythme prévisible et le volume nécessaire de pré-commercialisation pour engager la phase de construction. A titre indicatif, un calendrier d'opération devra être joint à l'offre qui mentionnera : le délai de commercialisation de l'ensemble des logements, la date prévisionnelle de démarrage du chantier à compter de l'obtention du Permis de Construire, le délai de construction et la date prévisionnelle de livraison des logements.

2-1-4 Bilan prévisionnel

Un bilan prévisionnel promoteur sera également joint à l'offre qui précisera :

- le montant de la charge foncière, les taxes et droits,
- le coût des travaux de bâtiment,
- le coût des travaux d'aménagement extérieurs en distinguant les surfaces minérales et végétales,
- le coût de réalisation de la voirie à rétrocéder en fin d'opération,
- les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques,
- les charges internes de gestion et de commercialisation,
- les assurances et les frais financiers,
- les prix de vente par produits
- et la marge réelle.

2-1-5 Modalités des accords de vente avec le lauréat et de mise en paiement du terrain

Chaque propriétaire fera établir par le notaire choisi en commun par la Ville et le CHSN les avant-contrats nécessaires à la fixation des modalités de cession du lot par propriété (Ville et CHSN) intégrant notamment le versement d'une indemnité d'immobilisation dépôt de garantie dans les 15 jours de la date de la signature de la promesse de vente soit 10 % de la proposition financière négociée, à chaque propriétaire :

- dès la levée des conditions suspensives (purge du permis de construire, prêts bancaires, autres), signatures concomitantes de deux actes de vente (Ville et CHSN) portant la cession de leurs propriétés respectives aux valeurs afférentes par propriété au lauréat ;
- versement du solde du prix de vente du terrain (90 % de la proposition financière négociée) ;
- versement du dépôt de garantie à la date de la signature de la promesse de vente soit 10 % de la proposition financière négociée
- et, versement du solde de l'achat du terrain lors de la signature de la vente à date de PC expurgé soit 90 % de la proposition financière négociée.

2.2 Remise des offres

Les quatre opérateurs sélectionnés en vue de remettre une offre devront adresser celles-ci par courrier ou déposer à l'accueil du service Urbanisme de l'Hôtel de Ville de Saint Nazaire

Ville de Saint-Nazaire
Place François Blancho
CS 40 416
44606 SAINT-NAZAIRE Cedex

Date prévisionnelle de remise des offres : au plus tard le 19 janvier 2023

Date prévisionnelle du choix du lauréat : avril 2023

Elles seront impérativement remises en 2 exemplaires papiers et sur support physique électronique (CD Rom ou clé USB) et présentées sous plis cacheté comportant la mention :

SITE L'EPINE BLANCHE / JULES SIMON

APPEL A PROJET OUVERT AUX PROMOTEURS / CONCEPTEURS
EN VUE DE LA CESSION DE PARCELLES SITUEES SUR LA COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE
OFFRE POUR L'ATTRIBUTION DU PROGRAMME DE LOGEMENT

2-3 Sélection du groupement promoteur-concepteur

Les critères d'appréciation des offres seront les suivants :

- la prise en compte de la charte de la qualité et de la transition écologique de la Ville de Saint-Nazaire : **10%**,
- la pertinence de l'approche économique reposant sur le respect du prix de cession du terrain souhaité par les propriétaires, les prix de vente et les cibles de clientèle, les moyens de commercialisation, le calendrier et le bilan prévisionnels : **60%**
- la qualité de l'approche architecturale, paysagère et environnementale, l'organisation et le traitement du stationnement, la qualité des cellules logements et de la relation du projet avec son environnement immédiat et l'organisation de la phase chantier (chantier à faibles nuisances) : **30%**

A l'issue de l'analyse des offres, il sera procédé le cas échéant à une phase d'audition des quatre équipes sélectionnées (date précisée ultérieurement).

Chaque équipe disposera de 40 min pour l'audition, répartie comme suit:

- 20 minutes de présentation
- 20 minutes de débat-questions

A l'issue de cette audition, il sera procédé à une phase d'échanges par écrit ou courriel avec chacun des 4 candidats retenus. Il s'agira, pour chaque équipe, de pouvoir apporter des précisions ou compléments, éventuellement des corrections au dossier d'offre, en vue d'optimiser celui-ci.

A l'issue de la consultation, un travail itératif sera engagé entre le groupement lauréat, le Centre Hospitalier et la Ville de Saint-Nazaire, maîtres d'ouvrage du présent appel à projet afin de finaliser une opération globale d'aménagement et de construction partagée.

A défaut d'une entente entre les maîtres d'ouvrage et l'opérateur retenu à l'issue de cette phase de travail collaboratif, notamment en raison du non-respect par l'opérateur des engagements pris dans son offre ou d'un prix d'acquisition global qui ne correspondrait pas aux attentes, les maîtres d'ouvrage se réserve le droit d'arrêter à tout moment la procédure sans donner lieu à aucune indemnité, de ne pas poursuivre le projet avec l'opérateur lauréat et de consulter un nouvel opérateur de son choix.

3 - Le suivi de la consultation

Le pilotage de la consultation sera assuré par la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

de la Ville de Saint-Nazaire en coopération avec la Direction des Opérations Immobilières des Services Techniques et de la Communication du Centre Hospitalier de Saint-Nazaire.

Le comité technique qui aura la charge d'analyser les propositions sera composé des représentant.e.s de la Direction des Opérations Immobilières des Services Techniques et de la Communication du Centre hospitalier de Saint-Nazaire, la Direction de l'urbanisme et de l'Aménagement de la Ville de Saint-Nazaire et de la Direction de l'Habitat de la CARENE.

Cette **commission de sélection** est à ce jour en cours de constitution.

Si une proposition est validée, la Ville et Centre hospitalier de Saint-Nazaire s'engagent à conclure une promesse de vente avec le lauréat entre 8 et 12 mois suivants l'issue de la procédure. Il n'est pas exclu une négociation avec le lauréat.

Aucune indemnité n'est prévue en cas de déclaration sans suite, de même que pour les candidats non retenus.

Pour obtenir tout renseignement complémentaire qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront s'adresser à :

Sylvie COLLIAS

Chargée de projets

Direction Générale Adjointe Fabrication du Territoire Ecologique

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

colliass@mairie-saintnazaire.fr

02 40 00 40 72 (secrétariat 02 40 00 42 67)