Ecoquartier de la Guignardière

« APPEL A PROJETS POUR LA TRANCHE 2 DE CONSTRUCTION »

Ville de Chambray-lès-Tours

APPEL A PROJETS – SECTEUR DE LA GUIGNARDIERE SITUÉ A CHAMBRAY-LES-TOURS – SELECTION DE PROJETS DE CONSTRUCTIONS AVEC CESSIONS DE LOTS POUR LA CONSTRUCTION DE PROGRAMMES IMMOBILIERS - APPEL A PROJETS CONCERNANT 10 LOTS (E1, E2, F1, F2, F3, G1, G2, H1, H2 et H3).

Table des matières

Article 1 – Présentation et contexte du projet d'Eco Quartier de la Guignardière 3

1.1 Le projet et le programme de l'Ecoquartier 3

1.2 Les voiries de l'Ecoquartier 9

1.3 La concertation autour du projet 10

1.4 La labellisation Ecoquartier 10

1.5. Le montage opérationnel 10

1.6 Le contexte règlementaire et le site des lots objets de l'appel à projets 12

1.6.1 L'emprise du site et les données cadastrales 12

1.6.2 Le contexte réglementaire 13

Article 2 : L'appel à projet et les attendus 15

2.1 Les attendus de la ville 16

A.Concernant les objectifs généraux de l'opération : 16

B. Concernant les objectifs de développement durable dans leurs dimensions environnementales, architecturales et urbaines, sociales et économiques. 19

C.Concernant les objectifs de participation citoyenne : 21

D. Concernant les objectifs de mobilité 21

E.Concernant les objectifs d'Innovations : 21

F.Concernant la gestion de projet : 21

2.2 L'équipe candidate 21

Article 3 : Le planning prévisionnel et le déroulement de la démarche de sélection 22

Article 4 : Le déroulement de la consultation de l'appel à projets 22

Article 5 : Le règlement de consultation 23

5.1 Le déroulement de la phase 1 – Candidature 23

A. Le dépôt des candidatures permettant la sélection des équipes admises à concourir. 23

B. La constitution du dossier de candidature 23

C. Les critères de sélection des candidatures 24

D. La remise des candidatures 24

E. L'analyse des candidatures 25

5.2 Le déroulement de la Phase 2 – Offre (présentation des projets et sélection) 25

A. La constitution du dossier d'offre 26

B. Les critères de sélection de la phase 2 27

C. Les réponses aux questions et renseignements complémentaires sur la consultation 27

D. La remise des offres 28

E. L'analyse des offres 28

Article 6 : Les éléments à la charge de l'opérateur 28

Article 1 – Présentation et contexte du projet d'Eco Quartier de la Guignardière

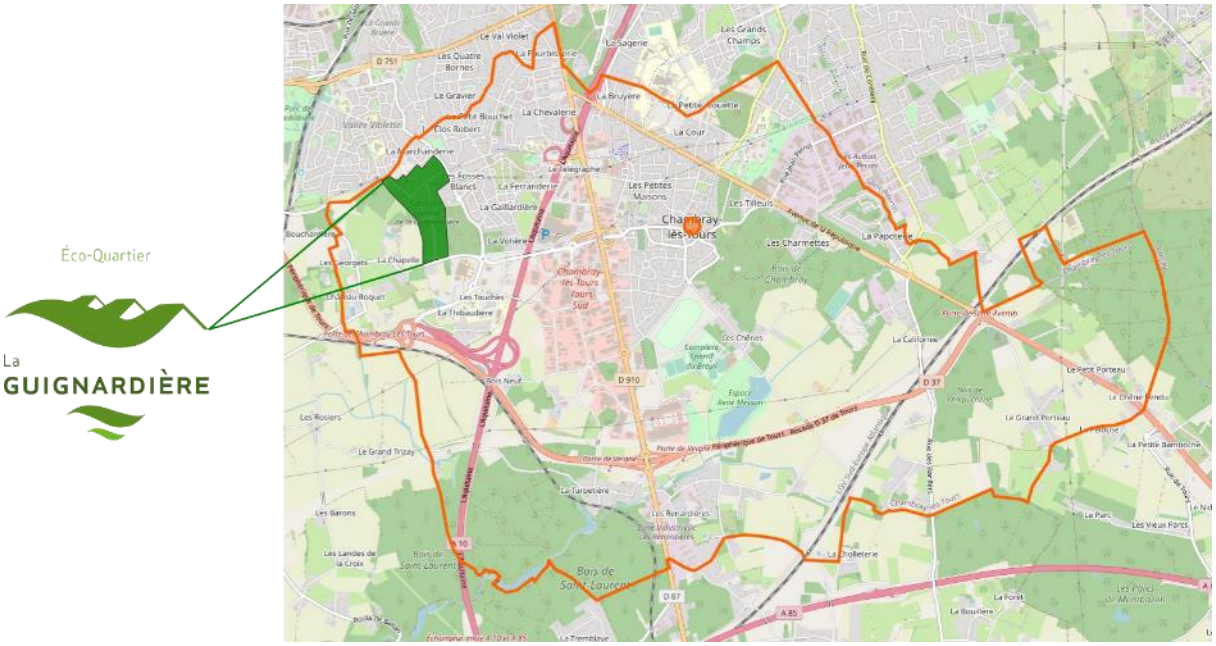
1.1 Le projet et le programme de l'Ecoquartier

Le projet d'éco quartier de la Guignardière s'inscrit dans une démarche de développement durable en créant un « Eco Quartier labellisé ».

Le projet est conçu autour d'un programme mixte à dominante d'habitat.

Il doit assurer la mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle et urbaine par la construction de logements innovants collectifs, intermédiaires et individuels, permettant la location ou l'accession à la propriété. Par ailleurs, il doit permettre de développer une offre de logements à prix abordables, afin de répondre au besoin d'habitat de chacun. Ce programme mixte permettra aussi aux habitants d'avoir une proximité avec les zones d'emplois locales, favorisant ainsi les déplacements doux.

En outre, l'Ecoquartier est le premier projet lauréat de l'appel à projet lancé en 2014 par Tours Métropole Val de Loire « nouveaux espaces urbains durables de l'agglomération tourangelle ».



Environnement :

Le site dispose d'une diversité végétale préservée et mise en valeur :

- Un talweg situé au Nord,
- Des haies naturelles et vergers,
- Des entités boisées (*le Bois de la Guignardière d'une superficie d'environ 10 hectares),*
- La proximité avec les terres agricoles conservées.
    - ➔ Voir l'inventaire de la biodiversité annexé à l'appel à projets.

Habitat et emploi :

Le tissu économique de Chambray-lès-Tours est très dense et confère un statut particulier à la ville en termes de démographie et d'emplois. En effet, comptant environ 12 000 habitants, le territoire communal accueille environ 11 000 emplois.
En accord avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) l'écoquartier s'inscrit dans un secteur préférentiel de développement (dispositif fléchant la production neuve de logement dans les secteurs bien équipés ou bien desservis). En effet, le grand nombre de services et commerces de cette polarité génère près de 5000 emplois ; la création de logements directement accessibles permettra de limiter les mouvements pendulaires motorisés de salariés en attente de logements dans le secteur. L'écoquartier est bordé par :

- Le Pôle sanitaire composé :
    - du pôle Santé Léonard de Vinci
    - de l'Institut Médico Educatif Les Tilleuls de l'Association Départementale d'Amis et de Parents d'Enfants Inadaptés (ADAPEI),
    - de l'antenne de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF),
    - de la clinique psychiatrique Pierre de Ronsard
    - de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) de la Croix Rouge
    - de l'Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) de l'ADAPEI.
- La zone d'activités de la Vrillonnerie, premier pôle commercial de la Région Centre qui regroupe tout type de commerces avec une spécialisation à l'équipement de la personne,
- Le centre commercial des Perriers,
- Des équipements scolaires de CHAMBRAY-LES-TOURS (écoles Paul Emile Victor et Claude Chappe, crèche Claude Chappe),
- Des équipements sportifs (gymnase de la Fontaine Blanche, le Breuil).

Desserte :

Le site bénéficie d'une excellente accessibilité routière depuis les grandes infrastructures métropolitaines et régionales.

L'opération est desservie par les infrastructures suivantes :

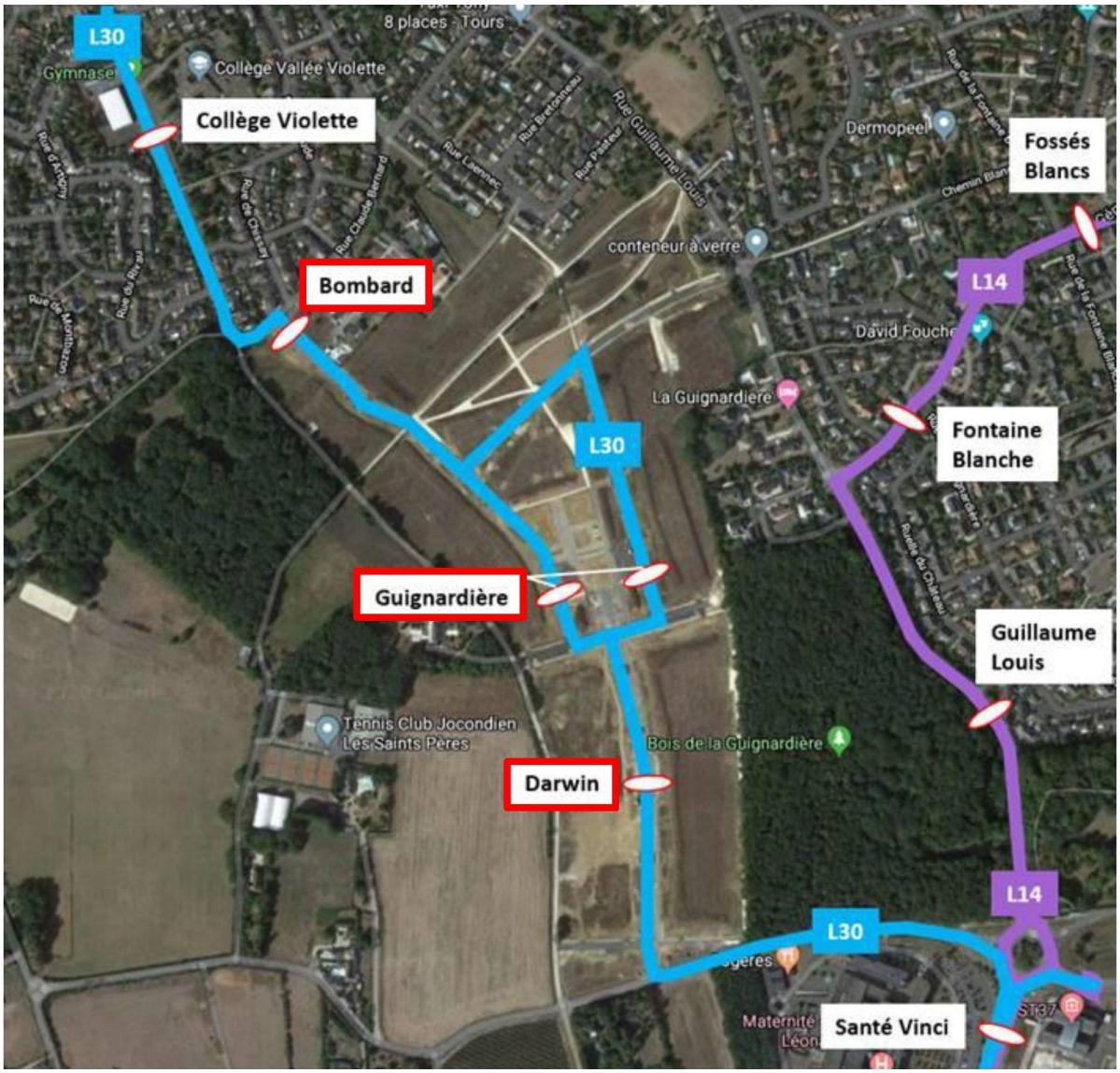
- L'Autoroute A10 :

  Echangeur Claude Chappe au Nord permettant l'accès par la Fontaine Blanche,

  Echangeur Sud permettant l'accès par l'avenue Minkowski,

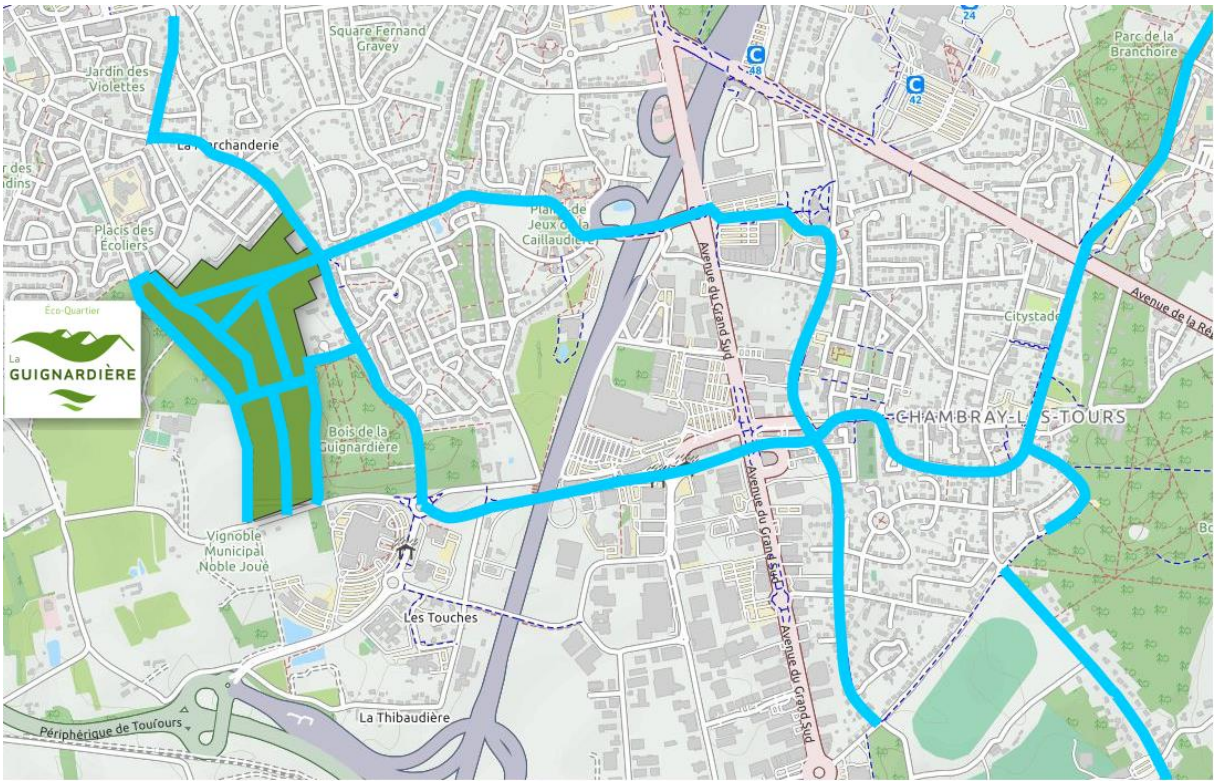
  Le pont de l'A10,
- Le périphérique Sud (RD 37),
- La RD 910 : axe Paris-Bordeaux, par la zone d'activités de la Vrillonnerie,
- La RD 943 : axe Chambray-lès-Tours/Châteauroux par l'avenue de la République,
- La RD 751 (route de Chinon) : axe structurant de l'agglomération,
- La rue de La Vigne (Ancienne Voie communale 300) : cet axe joint Chambray-lès-Tours à Joué-Lès-Tours en longeant le site par l'ouest,
- Le chemin rural 5 : chemin piéton, essentiellement emprunté par les riverains, il permettra de relier le site à Joué-Lès-Tours par le Nord.

Enfin, une ligne de bus traverse dessert le quartier depuis septembre 2020, la deuxième étant prévue pour 2021.



Le réseau cyclable communal irrigue le quartier par la rue de La Vigne, Guillaume Louis, Chemin Blanc etc.

Intégration de l'écoquartier dans le réseau cyclable communal



Programme :

Le projet est conçu autour d'un programme mixte à dominante d'habitat. Il prévoit un programme diversifié de logements mais également d'activités professionnelles en pieds d'immeubles, une maison de quartier et de grands espaces publics dont l'ensemble est détaillé ci-après.

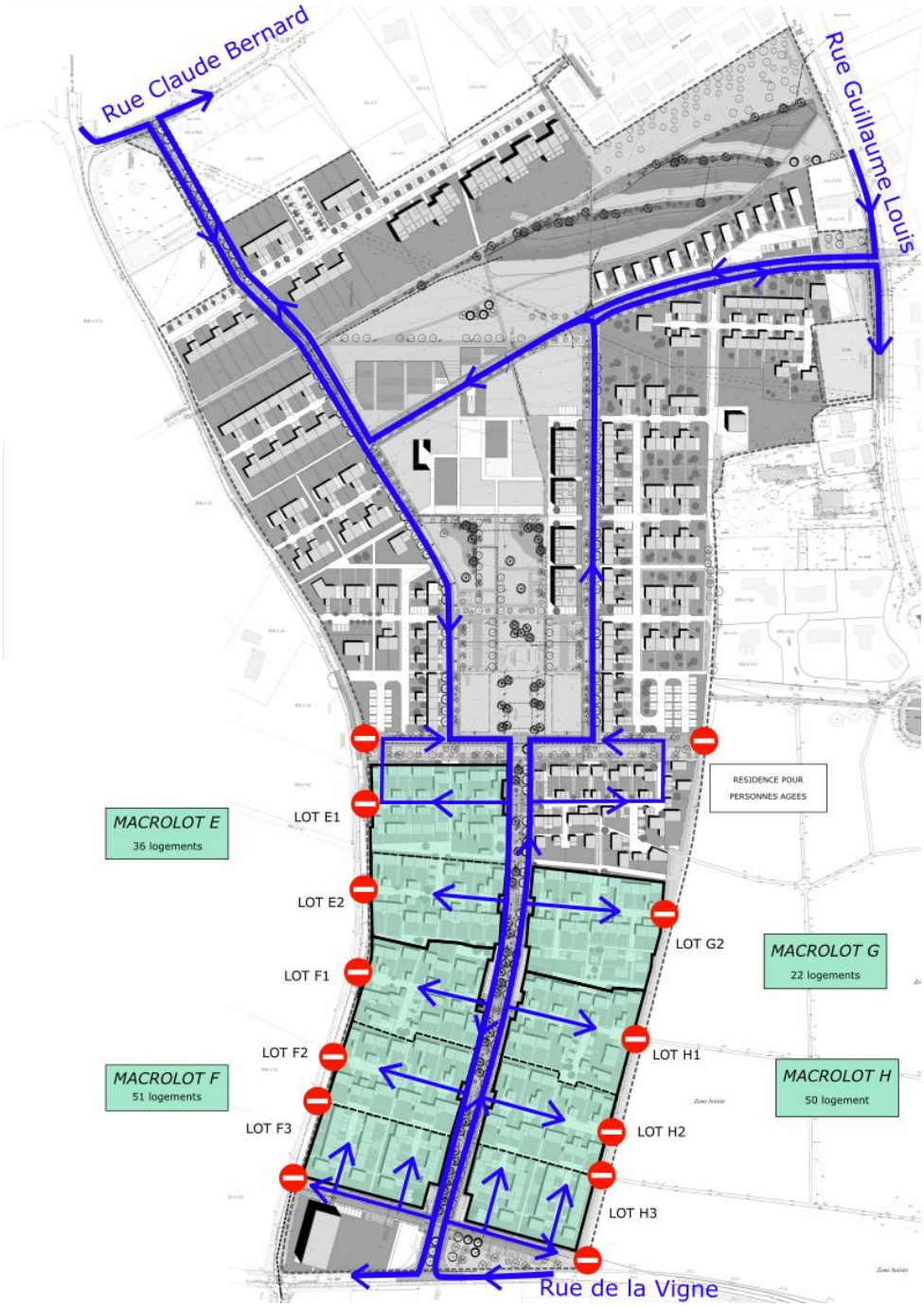
ELEMENTS PROGRAMMATIQUES TOUTES TRANCHES	
ELEMENTS BÂTIS	
Logements dont 25% de logements sociaux, le reste à prix abordables et à prix libres. Mixité des typologies de logements : - 40% collectifs et intermédiaires - 60% de logements individuels	**55 000 m² surface de plancher max** **soit 624 logements**
Activités professionnelles (pied d'immeuble)	**900 m²**
Maison de quartier	**220 m² surface de plancher**
AMENAGEMENTS ET ESPACES PUBLICS	
Place centrale	**1 600 m²**
Squares	**650 m²**
Espaces paysagés (bassins au centre et parcs à l'entrée Sud)	**5 700 m²**
Jardins familiaux équipés	**2 200 m²**
Aires de jeux	**500 m²**
Vergers	**5 600 m²**
Parc paysagé	**15 000 m²**
Espaces verts : 40%	

1.2 Les voiries de l'Ecoquartier

L'écoquartier est desservi depuis 3 accès :

- au sud par la rue de La Vigne (Ancienne VC 300),
- à l'est par la rue guillaume Louis,
- au nord par la rue Claude Bernard.

Les voies principales sont en double sens, à l'exception de la boucle centrale en sens unique de circulation. Depuis septembre 2020, le réseau viaire est calibré pour accepter les transports en commun sur les axes majeurs.



L'accessibilité douce est assurée par la présence d'aménagements dédiés. Le maillage de liaisons douces est dense et hiérarchisé :

- Des allées cavalières en bordure du site,
- Des voies vertes en accompagnement des voiries de circulation structurante
- Des liaisons douces secondaires qui desservent l'ensemble du quartier.

1.3 La concertation autour du projet

La sensibilisation en amont et l'implication des habitants apparaissent indispensables à l'émergence de nouveaux espaces de vie. La ville a souhaité mettre en place une véritable dynamique citoyenne. Elle a engagé une démarche participative avec les citoyens en phase d'études préalables et en phase conception :

- Réunion publique en novembre 2015,
- Enquêtes publiques au stade de la modification du P.L.U et du permis d'aménager,
- Plusieurs dizaines d'ateliers thématiques en 2016, 2017 et 2018 (thématiques abordées : conception des jardins partagés, choix des essences paysagères, la gestion des déchets, la maison de quartier, l'habitat solidaire, la permaculture…) qui se poursuivront sur la durée de l'opération. Ces ateliers ont été réalisés pour partie à l'initiative de la Ville et pour partie à l'initiative des promoteurs sélectionnés pour la Tranche 1 *(chaque promoteur sélectionné pour la Tranche 1 est doté, dans son équipe, d'une structure dédiée à la mise en œuvre et à la concrétisation d'une démarche participative sur les programmes de construction).*

Plusieurs actions sont prévues avant et pendant le chantier : évènements sur le site, exposition itinérante, visites de chantier, élaboration d'un livret d'accueil des premiers habitants…

Un site internet a également été créé, informant sur les évolutions du projet. Il permet de présenter les différents projets de construction en phase de conception, commercialisation et en phase de chantier :
www.eco-guignardiere.fr

1.4 La labellisation Ecoquartier

La Ville de Chambray-les-Tours s'est engagée dans la démarche de labellisation nationale écoquartier pour le projet de la Guignardière.

La charte Ecoquartier a été signée par la ville de Chambray-les-Tours en 2014 et le projet a été labellisé à l'étape 2 du label, « Ecoquartier en chantier », en décembre 2017. Pour consulter les documents relatifs à la labellisation, se reporter aux annexes du présent appel à projet.

1.5. Le montage opérationnel

La Ville de Chambray-lès-Tours a décidé de réaliser l'aménagement des terrains de l'Ecoquartier en ayant recours à un permis d'aménager (délivré en 2016), constitué de plusieurs macro lots.

La commune, accompagnée de son équipe de maitrise d'œuvre, a réalisé à sa charge l'ensemble des travaux de viabilisation prévus dans le permis d'aménager. Elle s'est associé les compétences d'un architecte urbaniste (Jean-Yves BARRIER), d'un maitre d'œuvre (GEOPLUS) et d'un bureau d'étude environnement (INDIGGO) pour ce projet, garants de la cohérence et de la qualité architecturale, paysagère, environnementale et urbaine du projet.

L'ensemble des voiries primaires principales et les travaux de finition ont été réalisés.

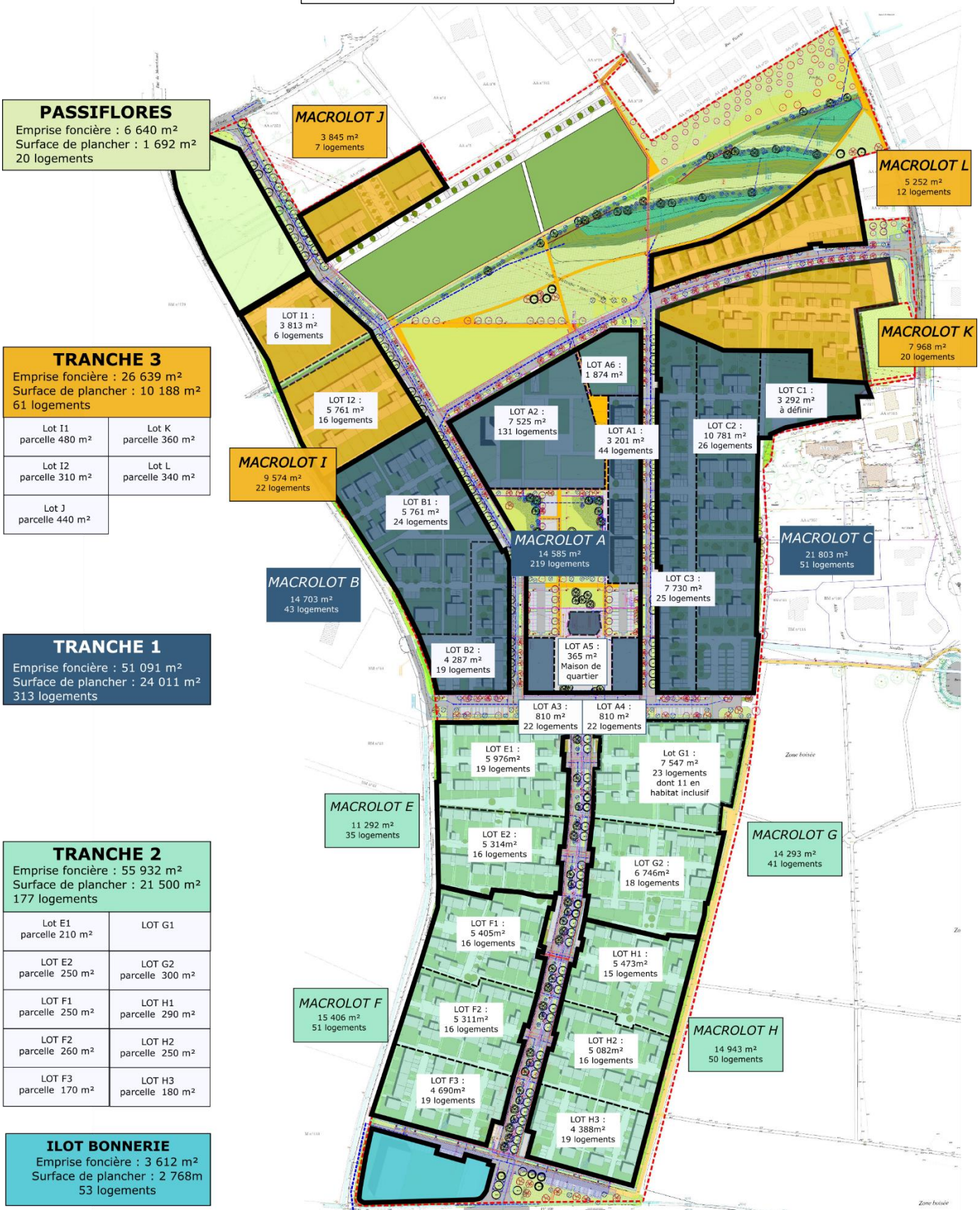
Plusieurs études environnementales ont été produites : une étude d'impact, une étude d'opportunité en énergies renouvelables (étude 128-4- CU) et deux dossiers loi sur l'eau.

La commune, en sa qualité d'aménageur, a programmé la réalisation de l'opération d'Eco quartier de la Guignardière en trois phases de commercialisation et de cession de lots.

La tranche 1 a été commercialisée, les Macrolots ont été cédés et les travaux de construction sont en cours de réalisation *(les lots afférents ont été cédés aux opérateurs privés sélectionnés au stade des premiers appels à projets en 2017)*.

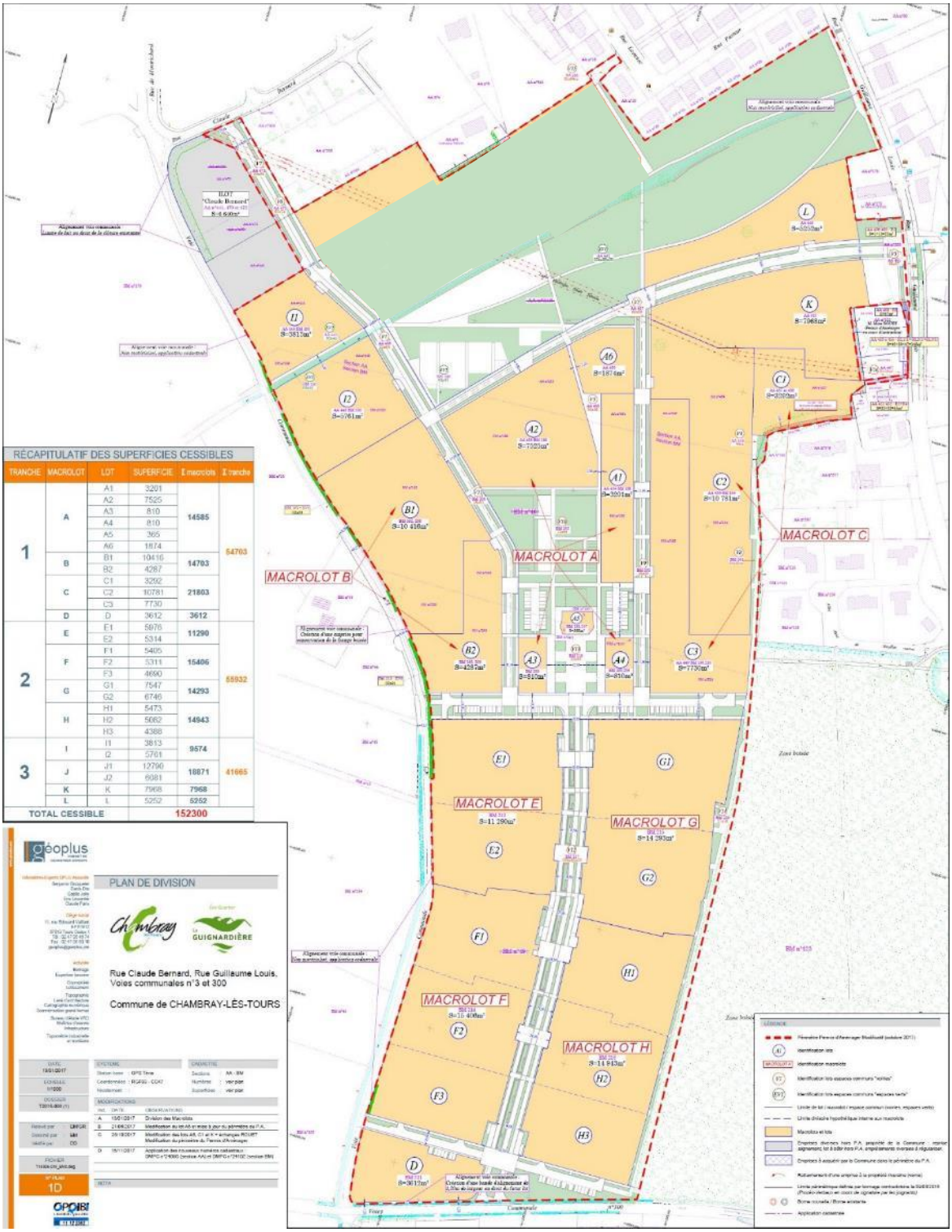
La Ville entend désormais procéder à la commercialisation et cession des lots de la Tranche 2. C'est l'objet de l'appel à projet.

TRANCHES REALISATION ECOQUARTIER



1.6 Le contexte règlementaire et le site des lots objets de l'appel à projets

1.6.1 L'emprise du site et les données cadastrales



1.6.2 Le contexte réglementaire

1.6.2.1 Le plan local d'urbanisme et le règlement de lotissement du permis d'aménager

Se référer au règlement de la zone AUg du Plan Local d'Urbanisme ainsi que du règlement de lotissement (joints en annexe du présent appel à projets). Les principales règles suivantes peuvent être notamment relevées :

Superficie foncière	55932 m²
Zonage	AUg
Implantation	➔ **Par rapport aux voies et emprises publiques :** Pour les habitats collectifs, intermédiaires, commerces, services : Les constructions sont à l'alignement des voies ou emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation générale. Des retraits ponctuels du bâtiment sont possibles en fonction de l'architecture développée. Pour les maisons en bande (dites maisons de ville) : Les constructions sont en retrait de 3 mètres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. ➔ **Par rapport aux limites séparatives :** L'implantation et l'orientation des constructions devront permettre d'optimiser les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques
Emprise	Non réglementée
Hauteur maximale	➔ **Habitations intermédiaires, collectives :** R+2 avec possibilité d'attique ou d'émergences en toitures ponctuelles liées à l'habitation (escaliers, abris de jardins.). ➔ **Maisons individuelles :** La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en tout point du bâtiment avec possibilité de comble ou d'attique. ➔ **Maisons en bande dites maisons de villes :** La règle est constituée d'éléments écrits et graphiques : La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en tout point du bâtiment. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, possibilité de R+2 ponctuel compensé par une surface équivalente en RDC.
Matériaux	Les matériaux de façade utilisés seront : - traditionnels et locaux, naturels ou renouvelables (exemple : pierre, bois, briques, terre crue, chaux, etc.) - bio-sourcés (exemple : béton de chanvre, etc.) - recyclables (exemple : métal, verre, etc.)
Toitures	➔ **Toiture des constructions en rez-de-chaussée :** Dans le cas de toiture terrasse ou en faible pente, elles seront végétalisées ou traitées en terrasse accessibles aménagées, pourront recevoir une sur-toiture faible pente dans un matériau qualitatif. ➔ **Toiture des constructions en R+1 et plus :** Dans le cas de toiture terrasse ou en faible pente, elles seront végétalisées ou pourront présenter des toitures à faible pente dans des matériaux constituant une enveloppe cohérente et monolithique avec les façades. Les autres types de toitures seront traités avec des matériaux traditionnels, naturels ou renouvelables Dans les tous les projets, les toitures peuvent être recouvertes de matériaux permettant la production d'énergie, type photovoltaïque.
Stationnements	Les aires de stationnement pourront être mutualisées. • Pour les logements intermédiaires, il est demandé deux places par logement seront réalisés. 75% des places de stationnement seront intégrées aux bâtiments. • Pour les logements collectifs, il est demandé deux places par logement seront réalisés. 100% des places de stationnement seront intégrées aux bâtiments. • Pour les maisons individuelles et les maisons de villes, il est demandé deux places par logement dont une intégrée au bâtiment seront réalisées.
Espaces Verts	25% minimum

1.6.2.2 Le plan des servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par :

- une servitude radioélectrique contre les obstacles et les perturbations électromagnétiques,
- une servitude aéronautique de dégagement,
- une servitude aéronautique de protection contre les obstacles, applicable sur l'ensemble de la commune de Chambray-lès-Tours.

1.6.2.3 L'état des risques naturels et technologiques

Aucun Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRn) et aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) n'ont à ce jour été mis en place sur la commune de Chambray-lès-Tours. Concernant le risque sismique, le territoire communal est classé en zone de sismicité faible 2. Le territoire communal est sujet aux risques de fissuration dus au retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation. Le **constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité des ouvrages et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.**

1.6.2.4 L'orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 « La Trame verte et bleue communale » :

Le site en projet est concerné par cette orientation, la trame verte et bleue communale doit être un élément de composition sur cette unité foncière, le projet doit intégrer des liaisons douces.

L'orientation d'aménagement et de programmation n° 14 « La Guignardière » :

Les principes de cette orientation sont repris dans le permis d'aménager délivré, ainsi que dans les orientations programmatiques de l'opération, il ne convient donc pas nécessairement d'en faire plus amplement état dans le présent document.

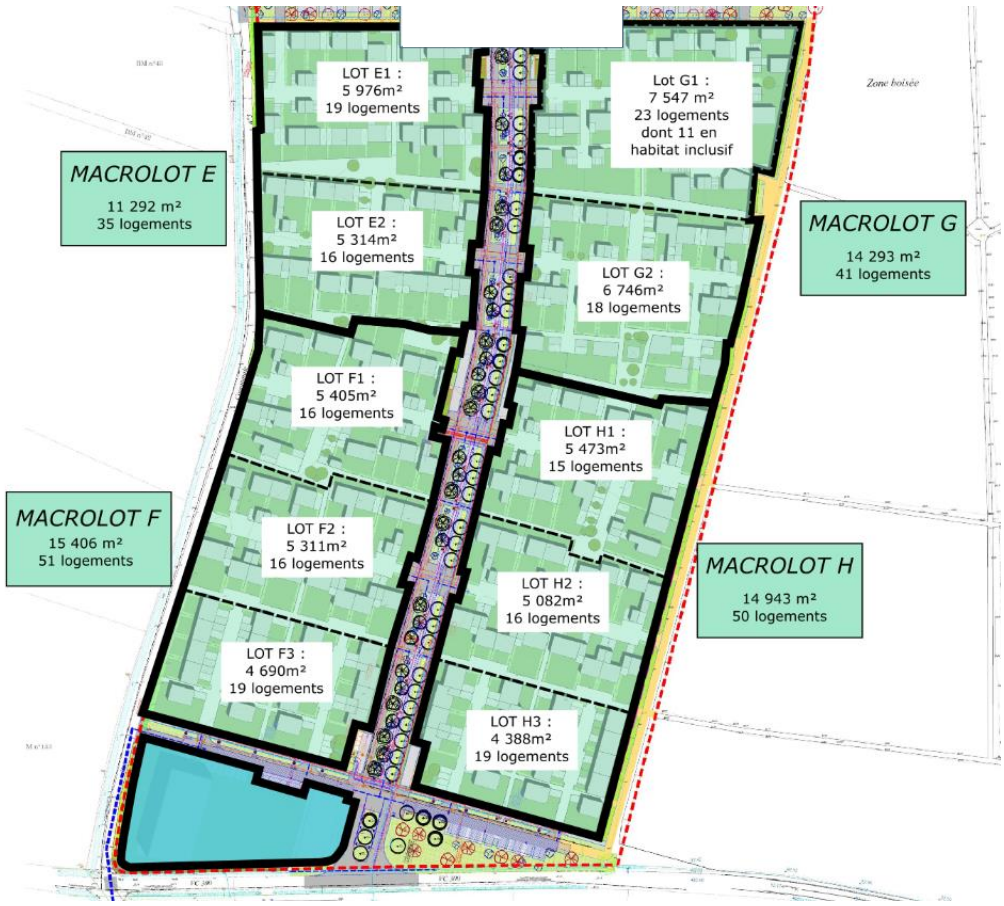
Article 2 : L'appel à projet et les attendus

La présente consultation porte sur la réalisation de programmes immobiliers avec cession des lots, pour les dix lots du lotissement de la Guignardière correspondants à la Tranche 2 de construction et représentant 177 logements individuels.

Ces dix lots sont compris dans des macro lots E,F,G et H.

Plan de la Tranche 2 et périmètre de l'appel à projets :

TRANCHE 2 Emprise foncière : 55 932 m² Surface de plancher : 21 500 m² 177 logements	
Lot E1 parcelle 210 m²	LOT G1
LOT E2 parcelle 250 m²	LOT G2 parcelle 300 m²
LOT F1 parcelle 250 m²	LOT H1 parcelle 290 m²
LOT F2 parcelle 260 m²	LOT H2 parcelle 250 m²
LOT F3 parcelle 170 m²	LOT H3 parcelle 180 m²



La ville recherche des opérateurs capables de proposer une offre immobilière respectant les critères du label éco quartier, composés exclusivement de logements individuels, dont 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisés et 60% de logements en accession à prix libres.
Elle organise un appel à projets pour la vente sous conditions suspensives des dix lots de la Tranche 2 de construction. Les superficies indicatives sont indiquées sur le précédent plan et les potentiels de construction (nombre de logements) sont indiqués dans les attendus ci-après.

Il est précisé que l'appel à projet avec cession de lots, est lancé concomitamment pour les dix lots, pour réaliser un programme immobilier dans le lotissement. Un même candidat peut postuler à trois lots maximum.

Les candidats retenus pour l'appel à projet auront à leur charge la réalisation des constructions, y compris les aménagements internes et équipements propres à chaque lot et les travaux de viabilisation nécessaires aux besoins de leur opération.

La cession de lot se fera sans condition suspensive de commercialisation au bénéfice de l'acquéreur.

Il est précisé que le périmètre de l'appel à projets de Constructions avec cessions de lots, relève du régime de la Taxe d'Aménagement qui n'a pas fait l'objet d'une majoration.

2.1 Les attendus de la ville

La ville a identifié plusieurs objectifs pour la réussite du projet que le candidat devra impérativement atteindre, à savoir :

A. Concernant les objectifs généraux de l'opération :

LOT E1 :

a. Un objectif de **19 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition de 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 8 T3
   - 8 T4
   - 3 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot E1 selon le document joint en annexe.

La **charge foncière pour cette cession est estimée à 600 000 euros. La valeur attendue pour la cession du lot E1 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.**

LOT E2 :

a. Un objectif de **16 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 6 T3
   - 6 T4
   - 4 T5
d. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot E2 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 490 000 euros. La valeur attendue pour la cession du lot E2 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT F1 :

a. Un objectif de **16 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition de 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 7 T3
   - 6 T4
   - 3 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot F1 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 490 000 euros. La valeur attendue pour la cession du lot F1 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT F2 :

a. Un objectif de **16 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition de 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 6 T3
   - 6 T4
   - 4 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot F2 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 490 000 euros. La valeur attendue pour la cession du lot F2 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT F3 :

a. Un objectif de **19 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition de 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 7 T3
   - 9 T4
   - 3 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot F3 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 600 000 €. La valeur attendue pour la cession du lot F3 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT G1 :

a. Un objectif de **23 logements maximum (maisons individuelles de plain-pied)** avec une répartition de 11 logements avec un programme spécifique d'habitat inclusif dont la gestion sera prise en charge par un bailleur social tel que détaillé ci-après et 12 logements en locatif social *(destinés principalement à des personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie),*
b. Proposition de répartition de la typologie des logements de la partie du programme en locatif social :
   - 3 T2
   - 9 T3
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot G1 selon le document joint en annexe.
d. Proposition programmatique spécifique à la partie du programme réservé au programme d'habitat inclusif :

Le lot G1, d'une superficie totale de 7500 m², représentant un programme de vingt-trois maisons individuelles, se verra donc réserver une emprise de 3900 m² et onze logements, au bénéfice du programme d'habitat inclusif. Ce programme, a vocation à être travaillé autour d'équipements de qualité détaillés ci-après, communs à l'ensemble du lot et a pour objectif d'offrir aux futurs résidents en situation de handicap *(jeune ou vieillissant),* un projet de vie sociale partagée prônant la lutte contre l'isolement, tout en favorisant le respect de l'intimité dans un logement et une vie collective de l'îlot.
La proposition de conception urbaine et architecturale du lot G1, conformément à la fiche d'ambiance ci-annexée, a été réfléchie de manière à pouvoir permettre un mode d'habitation autonome et individuel, tout en offrant des espaces collectifs (*incluant foncièrement ce projet de onze logements à une conception d'ensemble du lot G1 de vingt-trois logements)*.

L'emprise dédiée au projet d'habitat inclusif a été imaginée sur le programme suivant :

- Cinq maisons individuelles de plain pieds de type T1bis ou T2 destinés à des personnes seules en situation d'handicap cognitif
- Deux maisons individuelles de plain pieds de type T2 adapté au handicap moteur
- Une maison individuelle de plain pieds de type T3 destiné à une famille en situation d'handicap cognitif
- Une maison individuelle de plain pieds de type T3 adapté au handicap moteur et destiné à une famille
- Un studio destiné à accueillir un étudiant de l'une des écoles de formations sociales situées sur la commune.

Les logements adaptés au handicap moteur pourraient être destinés soit à des personnes jeunes en situation de handicap, soit à des personnes âgées.

Afin d'anticiper l'évolution des locataires successifs, tous les logements doivent être conçus d'emblée selon les normes d'accessibilité maximum, avec un système d'appel d'urgence (interphone, présence verte…), et de type « évolutifs », permettant d'anticiper également le vieillissement des occupants.
En sus de ces logements personnalisés et privés, plusieurs équipements mutualisés seraient disponibles :

- un logement supplémentaire de type T2 ou T3, mutualisé et destiné à accueillir occasionnellement des membres de la famille d'un locataire ;
- une salle commune mutualisée qui comprendra notamment : une buanderie, un site informatique, une salle de détente susceptible d'accueillir tous les résidents ;
- un potager pédagogique partagé à l'ensemble du lot.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 700 000 euros. La valeur attendue pour la cession du lot G1 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT G2 :

a. Un objectif de **18 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition de 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 9 T4
   - 9 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot G2 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 570 000 euros. La valeur attendue pour la cession du lot G2 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT H1 :

a. Un objectif de **15 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition de 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 6 T3
   - 6 T4
   - 3 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot H1 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 450 000 euros. La valeur attendue pour la cession du lot H1 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT H2 :

a. Un objectif de **16 logements maximum (maisons individuelles)** et la répartition de 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 6 T3
   - 6 T4
   - 4 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot H2 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 490 000 €. La valeur attendue pour la cession du lot H2 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

LOT H3 :

a. Un objectif de **19 logements maximum (maisons individuelles)** avec une répartition 20% de logements sociaux PSLA, 20% de logements en accession à prix maitrisé et 60% en accession à prix libre,
b. Proposition de répartition de la typologie des logements :
   - 6 T3
   - 7 T4
   - 6 T5
c. Retranscrire l'ambiance urbaine et architecturale souhaitée du lot H3 selon le document joint en annexe.

La charge foncière pour cette cession est estimée à 600 000 €. La valeur attendue pour la cession du lot H3 dans le cadre de l'appel à projets est celle de la valeur estimée.

B. Concernant les objectifs de développement durable dans leurs dimensions environnementales, architecturales et urbaines, sociales et économiques.

B.1. Sur les dimensions environnementales :

a. Développer un programme de logements intégrant des **espaces jardinés et de convivialité**.
b. Concevoir des espaces verts, des espaces publics (venelles, cheminements, stationnements, abris vélos, clôtures, etc.) permettant d'avoir une gestion différenciée et favorisant la préservation et la création de milieux riches en biodiversité.
c. **L'intégration de la biodiversité au bâti doit être le support d'une réflexion architecturale innovante**. Les constructions doivent participer à l'amélioration de la biodiversité par des principes tels que : systèmes de supports pour végétation grimpante intégrés aux façades, bandes végétalisées en pieds de façade, toitures végétalisées avec épaisseurs suffisantes (voire accessible – jardin sur les toits), garde-corps faisant office de jardinières…. La végétalisation doit être un élément architectural important et intégré dès la conception du bâtiment. Cette dernière devra être appropriable par les usagers et avoir un usage.
d. Appliquer les **principes bioclimatiques dans les futures constructions,**
e. Appliquer a minima les normes de la RE 2020 : maison BEPOS, soit 0kwh/an/m². Il est à cet égard précisé que la dimension énergétique des logements conçus constitue une des priorités de l'appel à projets et qu'il est sur ce point vivement souhaité que les constructions soient passives et en autoconsommation.
f. Privilégier des **matériaux « nobles », écologiques, sains, vivants, non éclatés, réutilisables durables et bruts à faible impact environnemental en fabrication.** Dans ce cadre, l'équipe devra solliciter :
   - le recours aux filières locales d'agro-matériaux (broyat de tournesol, béton chaux-tournesol, béton de chanvre, canne de colza pour les enduits isolants etc).

- le recours à des matériaux recyclés et/ou de réemploi ainsi que des matériaux biosourcés (bois, chanvre, paille,…) ou géosourcés (terre crue, pierre sèche, …).

  Le recours à ces matériaux écologiques sera aussi attendu pour les aménagements extérieurs et le réseau viaire.

  En effet, les projets devront favoriser l'utilisation de matériaux de construction écologiques ayant une faible empreinte carbone afin d'atteindre a minima, un **niveau 1 du label Bâtiment Biosourcés**, correspondant à un taux minimum de ces matériaux, fixé à 18 kg/m² de surface plancher. Selon les opportunités une réflexion plus élargie pourra être menée afin de proposer des solutions à énergie positive et en complémentarité énergétique en les bâtiments. Pour les consommations d'énergie non évitables, la production et la consommation énergies renouvelables locales seront privilégiées.

i. Prévoir la récupération et la valorisation des eaux pluviales que ce soit au niveau de l'ilot par le biais de systèmes de cuves enterrés mutualisés ou par un système individualisé.
j. Favoriser un **chantier propre à faibles nuisances**. Le projet d'écoquartier se réalisant sur un site présentant des terres végétales saines, Le chantier devra prendre en compte les impératifs de réemploie local des déblais de terres végétales.
k. La conception de l'îlot doit contribuer au lien social et au partage entre les habitants.

B.2. Sur les dimensions architecturales et la morphologie urbaine :

a. Travailler et retranscrire dans l'écriture architecturale et la composition urbaine, **le plan de proposition d'ambiance générale de la Tranche 2 et expliciter comment seront traduites et décrites les ambiances et thèmes détaillés dans les fiches en annexes** (notamment les formes des ambiances : « Habiter les ateliers/activités » pour les lots E1, F3 et H3 et « Habiter les jardins » pour les lots E2, G2, F2 et H2 ou encore « Habiter les maisons à patios » pour les lots F1 et H1).
b. Concevoir un îlot qui génère du lien entre riverains en permettant par exemple, l'appropriation des espaces extérieurs communs.
c. Intégrer l'opération à son environnement proche en termes de forme urbaine et architecturale. Il s'agit de **prendre en compte la morphologie urbaine impulsée par le plan général de l'écoquartier (Cf permis d'aménager)**, les plans et des réalisations faites dans le cadre des travaux de la tranche 1.
d. Promouvoir une **architecture de qualité permettant le confort pour l'habitant et valorisant un aspect paysagé de l'îlot,**
e. **Traiter les teintes et matériaux de façade** en relation avec le contexte existant, en évitant de les multiplier,
f. Proposer des dispositifs photovoltaïques pour une autoconsommation sur site,
g. Proposer un traitement qualitatif des garde-corps par leur aspect, leurs matériaux... en harmonie avec l'ensemble du bâti. Ils préserveront aussi l'intimité tout en garantissant la lumière dans les logements,
h. Proposer un **traitement qualitatif du cheminement de l'eau sur les façades et les toitures** et notamment traiter de manière harmonieuse et soignée les gouttières et boitiers d'eaux pluviales (s'il y en a), afin de les intégrer à la composition architecturale et la conception globale du projet et de ne pas en faire un « élément rapporté ». Les dispositifs d'évacuation doivent être intégrés harmonieusement à la façade, pour cela, une réflexion pourra par exemple être faite sur leur dessin/design en ferronnerie en cohérence avec les garde-corps.

B.3. Sur les dimensions sociales et le bien vivre ensemble :

a. Proposer et justifier la présence de locaux et/ou d'espaces communs. Selon les modalités programmatiques et d'usage retenues par l'équipe lauréate, il s'agit d'offrir des espaces communs, que ce soient des locaux clos-couverts ou d'extérieurs accessibles et/ou partagés.
b. S'engager dans un partenariat avec les lycées professionnels et CFA locaux pour dédier la réalisation d'un aménagement paysager (ou d'une placette) à une classe d'un CFA ou un lycée professionnel.

B.4. Sur les dimension économiques :

a. Dépasser le cadrage national habituel qui dédie 5% à 7% du volume global d'heures à des heures d'insertion pour les bailleurs sociaux en s'orientant vers 10% du volume en insertion aux opérateurs répondant à l'appel à projet.

b. Proposer une politique globale de promotion du développement durable en conciliant développement économique et progrès social, en s'appuyer le cas échéant sur le CREPI et sa connaissance du tissu local pour prioriser les profils chambraysiens dans les entreprises d'insertion chambraysiennes et métropolitaines.

C. Concernant les objectifs de participation citoyenne :

Intégrer les citoyens au projet, dans une démarche de participation citoyenne et de sensibilisation à des comportements écoresponsables.

D. Concernant les objectifs de Mobilité :

a. Réaliser un abri vélos mutualisé, accessible et sécurisé, et/ou intégré aux maisons et spécifiquement dédié comme tel, avec une borne de recharge pour les vélos électriques,
b. Réaliser des bornes de recharge solaire pour les voitures au sein des espaces de stationnements individuels à la parcelle, mais également au sein des espaces de stationnement mutualisés,
c. Structurer une réflexion sur la mutualisation des stationnements (pour la 2ème place du logement par exemple),
d. Promouvoir le recours au covoiturage au sein de l'opération.

E. Concernant les objectifs d'Innovations :

Chaque projet par lot doit mettre en avant une ou plusieurs « innovations » qui le caractérise, les pistes suivantes peuvent, entre autres, être étudiées, qu'elles soient environnementales, sociétales, énergétiques, d'usages, technologiques ou encore de commercialisation.

F. Concernant la gestion de projet :

Proposer une collaboration étroite avec la commune tel que notamment pour le choix des équipes de maîtrise d'œuvre en conception-réalisation et validation des projets de construction.

2.2 L'équipe candidate

La composition de l'équipe devra être clairement identifiée au stade candidature.
Les candidatures devront présenter :

- un promoteur et/ou un constructeur, mandataire, intégrant une équipe chargée de la commercialisation,

> → Sur la constitution du groupement, l'attention est attirée sur le lot G1, pour lequel il est souhaité que l'équipe candidate comprenne un bailleur social dédié à la gestion du programme spécifique d'habitat inclusif, ainsi qu'à la gestion plus « classique » des douze autres logements en locatif social.

- une équipe de maitrise d'œuvre disposant de compétences techniques suivantes :

- Architecte
- Paysagiste avec des références et compétences en matière de biodiversité
- Environnement/développement durable/HQE/
- Energie renouvelable / Thermique
- VRD/ gestion de l'eau
- Participation citoyenne.

Concernant le choix de l'architecte, une attention particulière sera portée à des profils d'architectes sensibles aux logements écologiques, passifs, aux éco-matériaux, aux usages, à l'aménagement urbain et au lien social.

Enfin, il pourra être apprécié qu'une start-up ou une structure dédiée à la construction écologique, l'éco-conception et aux performances énergétiques, ou toute autre start-up contribuant à la valorisation du quartier, soit intégrée à l'équipe.

Article 3 : Le planning prévisionnel et le déroulement de la démarche de sélection

- Lancement de l'appel à candidature : **8 janvier 2021**
- Remise des candidatures : **25 mars 2021**
- Analyse des groupements et sélection des candidats admis à concourir – **26 avril 2021** – sur :
    - La qualité des références,
    - La qualité du groupement,
    - L'offre financière,
    - La note sur la vision du quartier et de l'îlot ainsi qu'une justification du choix du lot,
    - La mise en avant d'une innovation spécifique dans le projet,
    - La note descriptive sur les objectifs et ambitions en termes de participation citoyenne des futurs habitants au projet,
    - La note descriptive sur la mise en œuvre de la démarche en termes d'insertion à destination des demandeurs d'emploi et des jeunes en formation,
    - La note de présentation sur les choix constructifs et de matériaux utilisés / confort de vie / optimisation des charges / logements adaptés/qualité fonctionnelle des logements,
    - Les capacités économiques et financières pour mener à bien le projet et situation juridique du candidat,
    - L'engagement du candidat que la cession du lot se fera sans se prévaloir de la condition suspensive de commercialisation.
- Remise des offres avec esquisse par les candidats : **6 septembre 2021**
- Phase de négociation (à la discrétion de la collectivité si nécessaire)
- Analyse et sélection de trois candidats maximum par lot – **4 octobre 2021**– sur :
    - La qualité urbaine, architecturale, programmatique, paysagère et d'innovation,
    - Respect des prix de cession foncière annoncés, des éléments programmatiques (% logements sociaux, accession à prix maitrisés) et validation calendrier de l'opération, clauses PUV,
    - La mise en œuvre d'une démarche participative de projet avec les futurs habitants,
    - La mise en œuvre de procédés constructifs bioclimatiques, écologiques et l'utilisation de matériaux naturels, locaux, biosourcés,
    - La valorisation d'énergies renouvelables/bas carbone optimisant le coût des charges de l'usager,
    - Les objectifs de développement durable dans leurs dimensions environnementales, sociales et économiques.
- Phase de négociation (à la discrétion de la collectivité si nécessaire) avec les trois candidats maximum retenus par lot
- Pré-sélection d'un candidat par lot
- Présentation des candidats présélectionnés en commission municipale : **novembre 2021**
- Conseil Municipal : **décembre 2021**
- Signature promesse unilatérale de vente : **janvier 2022**
- Dépôt des permis de construire : **mars 2022**
- Obtention des permis de construire : **juillet 2022**
- Purge des permis de construire : **octobre 2022**
- Signature de l'acquisition et paiement du prix : **novembre 2022**

Le planning reste prévisionnel.

Article 4 : Le déroulement de la consultation de l'appel à projets

La procédure se déroule en deux phases successives, distinctes :

- Une phase candidature
- Une phase offre

Article 5 : Le règlement de consultation

5.1 Le déroulement de la phase 1 – Candidature

A. Le dépôt des candidatures permettant la sélection des équipes admises à concourir.

• Appel à candidature par voie de publicité.
• Retrait du dossier de consultation.
• Remise d'un dossier de candidature : sur support papier rédigé en langue française, doublé d'une version numérique avant le 25/03/2021 à 12h00 (midi).

NB : Les candidats pourront formuler des questions sur le dossier de candidature, par écrit à l'adresse électronique ci-dessus, au plus tard une semaine avant la date limite de remise des candidatures.

B. La constitution du dossier de candidature

- La description de l'équipe candidate, comprenant notamment les capacités de l'architecte pressenti, les références significatives de ce dernier en construction écologique, ainsi que les capacités et références de l'ensemble des membres de l'équipe.
- Une sélection de références particulières et significatives du promoteur ou constructeur candidat. Ces sélections seront présentées sous forme photographiques ou graphiques, maximum 2 planches A3 avec une note explicative présentant l'opération, le maître d'ouvrage, le lieu et la date de réalisation, la surface, illustrations graphiques, les missions précises confiées, la mise en œuvre de la participation citoyenne et le calendrier de l'opération. Le candidat justifiera de la prise en compte du développement durable, des énergies renouvelables et bas carbone au sein des constructions, de la participation citoyenne et de l'innovation dans les opérations de références.
- Une note de motivation (4 pages maximum) présentant :
    - L'intérêt et les atouts du candidat pour réaliser le projet dans le respect des objectifs de la commune *(vision du quartier et de l'îlot par le candidat ainsi qu'une justification du choix du lot)*
    - Les premières intentions architecturales et paysagères, précisant les choix constructifs et de matériaux utilisés / confort de vie / optimisation des charges / logements adaptés/qualité fonctionnelle des logements,
    - La mise en avant d'une innovation spécifique,
    - Les objectifs et ambitions en termes de participation citoyenne des futurs habitants au projet,
    - Les objectifs de développement durable dans leurs dimensions environnementales, sociales et économiques.
- La situation juridique et la capacité financière du candidat à porter le projet *(bilans ou extraits de bilans, comptes de résultat et soldes intermédiaires de gestion des trois dernières années).*
- L'accord sur le montant de la charge foncière attendue et/ou l'offre financière
- L'engagement du candidat que la cession du lot se fera sans se prévaloir de la condition suspensive de commercialisation.

C. Les critères de sélection des candidatures

Le jugement des candidatures sera effectué au moyen des critères suivants :

1. *La qualité des références similaires fournies en matière d'opération d'aménagement durable (type Eco quartier ou équivalent) par le candidat et son architecte*

Ce critère sera évalué sur la base des références fournies par le candidat et son architecte. La Ville sera particulièrement attentive à la mise en œuvre du développement durable (y compris sur les aspects de participation citoyenne), à l'innovation en matière de constructions sur les plans environnementaux et architecturaux et à la mise en œuvre d'opérations valorisant des énergies renouvelables et bas carbone au sein des constructions.

2. *La qualité du groupement*

Ce critère sera évalué à partir des informations fournies quant à la description de l'équipe candidate.

3. *L'accord sur le montant de la charge foncière attendue et/ou l'offre financière*

4. *Les motivations et atouts du candidat pour apprécier le projet*
    - Ce critère sera évalué à partir de la note fournie par le candidat et qui devra notamment développer la compréhension du programme et des enjeux (la vision du quartier par le candidat et sa justification du choix du lot), l'intégration du projet dans le contexte global de l'éco quartier, la perception des intentions architecturales, paysagères, environnementales, le détail des choix constructifs et de matériaux utilisés permettant le confort de vie, l'optimisation des charges, l'adaptation des logements et leur qualité fonctionnelle, la gestion de la mixité, la mise en avant d'une ou plusieurs innovations spécifiques au lot, les ambitions en termes de participation citoyenne des futurs habitants et les objectifs de développement durable dans leurs dimensions environnementales, sociales et économiques, intégrant la proposition, à titre indicatif, d'un calendrier des opérations, en compatibilité avec celui proposé par la ville.

5. *Les capacités économiques et financières pour mener à bien le projet et situation juridique du candidat*

6. *L'engagement du candidat que la cession de lot se fera sans se prévaloir de la condition suspensive de commercialisation*

D. La remise des candidatures

Les candidats ont jusqu'au **25 mars 2021 à 12h00 (midi),** pour déposer leur dossier de candidature contre récépissé ou l'envoyer en recommandé avec accusé de réception (une version papier et une version électronique sur clé USB).

La réponse devra obligatoirement être rédigée en langue française et adressée dans une enveloppe portant la mention :

Ecoquartier de la Guignardière

PHASE CANDIDATURE

APPEL A PROJETS LOT X (indiquer le numéro du lot)

NE PAS OUVRIR

Les plis devront être :

- soit remis contre récépissé à l'hôtel de ville, 7 rue de la mairie – 37172 Chambray-Lès-Tours cedex.

- soit envoyés par la poste, par recommandé avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Mairie de CHAMBRAY LES TOURS
Hôtel de Ville
Aménagement du Territoire et Urbanisme
B.P. 246
37172 Chambray-lès-Tours CEDEX.

E. L'analyse des candidatures

Le dossier sera analysé sur les critères fixés à l'article 5-1-C. La collectivité se réserve le droit de ne pas retenir les candidats qui auraient des références insuffisantes, ou sans lien avec l'opération, ou au chiffre d'affaire ne permettant pas de mener le projet à terme et qui ne présenteraient pas l'ensemble des qualifications requises.

A l'issue de cette phase, les équipes qui seront retenues**,** seront amenées à travailler à la réalisation du projet sur un plan architectural, technique, juridique et financier. Les candidats admis à participer à la suite de la consultation, recevront dans le cadre de la notification du choix des candidats autorisés à poursuivre, un dossier de consultation pour l'appel à projet. Celui-ci comprendra notamment (en sus des fiches d'ambiances architecturales et urbaines déjà transmises en phase candidature) :

-le cahier de prescriptions développement durable,

-le PLU/règlement et OAP,

-le permis d'aménager et le règlement de lotissement,

-l'étude d'impact,

-l'étude loi sur l'eau,

-l'étude d'approvisionnement énergétique.

5.2 Le déroulement de la Phase 2 – Offre (présentation des projets et sélection)

A partir de la remise des différents documents du dossier de consultation, les candidats disposeront d'un délai de 132 jours pour remettre leurs offres.

Remise d'un projet immobilier, une proposition ferme et définitive du prix d'acquisition de la charge foncière accompagné d'un bilan de promoteur.

Suite à la remise des offres, la Ville procèdera alors à l'examen des dossiers en fonction des critères énoncés à l'article 5.2.B. Lors de cette seconde phase, elle pourra inviter les candidats à présenter, commenter et répondre aux questions de la collectivité. Celle-ci se réserve le droit d'auditionner les équipes pour leur demander de présenter leurs projets aux représentants de la ville et d'interroger par écrit les candidats dont l'offre nécessiterait des éclaircissements.

Au cours de cette phase d'auditions et/ou questions-réponses, les pièces de l'offre pourront évoluer sans que ces modifications ne remettent en cause l'économie générale de l'offre initiale

A l'issue de cette seconde phase, le ou les candidats sélectionnés pourront être invités à négocier avec la collectivité. Les négociations porteront sur l'ensemble des éléments financiers, techniques, juridiques et programmatiques du projet.

La ville se réserve le droit de demander aux équipes admises à présenter une offre et un projet, d'étudier des solutions nouvelles ou d'apporter des modifications, sous réserves que ces demandes ne modifient pas de façon substantielle leur économie générale.

A. La constitution du dossier d'offre

Le candidat sélectionné à l'issue de la présente consultation, aura à sa charge la réalisation de l'aménagement et la viabilisation interne du macro lot ainsi que la réalisation du programme de constructions précisé.

L'opération immobilière devra être réalisée dans le respect du PLU, du règlement écrit de la zone AUg, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°14, mais aussi du permis d'aménager et du règlement de lotissement. A titre indicatif, des fiches d'ambiances urbaines et architecturales souhaitées sont également jointes à l'échelle de chacun des dix lots correspondants.

La présentation du projet par le candidat (10 pages maximum) :

• Note d'intentions architecturales, urbaines et paysagères, portant notamment sur la qualité des espaces intérieurs et extérieurs, privés et partagés qui vise à expliciter les intentions essentielles du concepteur au regard des enjeux du projet et les modalités de retranscription des ambiances urbaines et architecturales décrites dans les fiches annexées.

• Un schéma d'organisation urbaine et paysagère établi à partir des grands principes structurants, faisant apparaitre les emprises bâties et non bâties, leur affectation, les hauteurs des constructions et l'environnement mitoyen, le traitement des espaces extérieurs, les grands principes paysagers.

• Une esquisse architecturale simplifiée (principe de volumétrie et façades). Celle-ci pourra être complétée par des images de références pour le traitement des modénatures/matériaux… Elles exprimeront notamment le rythme des façades, les décrochés verticaux/horizontaux, la richesse de détail (traitement des limites de propriété, des toitures…).

Ces deux éléments graphiques cités ci-dessus seront remis dans un carnet A3, à une échelle permettant une bonne compréhension et lisibilité des aspects du projet, ainsi qu'en format numérique.

• Les premiers principes techniques et constructifs *(descriptif des matériaux)* permettant d'optimiser les coûts d'investissement puis de fonctionnement des constructions et équipements urbains *(les choix de conception et d'investissement devront être justifiés selon une approche en coût global).*

• Les réponses apportées par le projet sur le bioclimatisme et la performance énergétique des logements. A ce stade, la ville sera particulièrement sensible à la présentation des moyens déployés pour la valorisation d'énergies renouvelables/bas carbone et des moyens déployés pour justifier l'atteinte de la performance BEPOS, PASSIF et d'autoconsommation *(système énergétique envisageable, modalités de mise en œuvre et de gestion ultérieure).* La ville souhaite que les projets s'inscrivent dans une démarche d'innovation et d'exemplarité.

• Une note sur la préparation et la participation à l'animation d'un dispositif innovant de concertation en lien avec la ville. Les attendus concernent particulièrement les actions possibles à mettre en place en phase de chantier *(concertation avec les riverains)* et à l'arrivée des habitants dans les logements.

• Une note sur la mise en œuvre des objectifs de développement durable dans leurs dimensions sociales et économiques.

• Une note sur la mise en avant d'une ou plusieurs innovations spécifiques au lot.

• Une note sur la réflexion du candidat concernant les objectifs en termes de Mobilité.

• Une note sur la gestion de projet proposée par le candidat.

• Un tableau de programmation détaillant les surfaces développées *(SDP, places de stationnement…),* la typologie des logements en taille et mixité sociale.

• Un bilan de promotion, reprenant en particulier des informations sur le coût de la construction et le prix de vente de chacune des surfaces destinées à être vendues. Les prix de sortie proposés en fonction des typologies du programme demandé valent engagement du candidat.

• Le calendrier prévisionnel reprenant les dates de dépôt de PC, démarrage de chantier, constructions, livraisons. Ce dernier vaudra engagement sur les délais de construction.

• La proposition d'achat de la charge foncière :

Le candidat proposera un prix d'achat de la charge foncière, dont le prix attendu correspond à celui estimé pour chacun des lots.

- La confirmation expresse du candidat qu'il n'entend pas se prévaloir de condition suspensive de commercialisation.

B. Les critères de sélection de la phase 2

Le jugement des offres s'effectuera au moyen des critères suivants :

1.La qualité architecturale et programmatique

• Qualités urbaines, architecturales, paysagères et d'innovations,
• Qualité programmatique (typologie, mixité sociale, habitat accompagné).

2. Le prix et bilan

• Prix d'acquisition du foncier.
• Cohérence du bilan prévisionnel remis par le candidat / Respect des attentes de la commune en matière de programme et de prix de sortie (prix abordable et prix libre).
• Le calendrier de l'opération compatible avec les éléments stipulés dans le présent appel à projets et précisant les dates d'acquisition et de réalisation de l'opération. Le calendrier sera contractualisé dans le cadre de la promesse de vente.

3. La participation citoyenne et la gestion de projet proposées

4. La mise en œuvre de procédés constructifs bioclimatiques, écologiques et l'utilisation de matériaux naturels, locaux, biosourcés et renouvelables optimisant le coût des charges de l'usager

5. La valorisation d'énergies renouvelables/bas carbone

6. Les objectifs de développement durable dans leurs dimensions sociales et économiques

7. La mise en avant d'une ou plusieurs innovations caractérisant le lot

8. La confirmation expresse du candidat qu'il n'entend pas se prévaloir de condition suspensive de commercialisation

C. Les réponses aux questions et renseignements complémentaires sur la consultation

Toutes les questions portant sur le déroulement général de la consultation, la composition du dossier et ses modalités peuvent être adressés dès réception du dossier et ce pendant toute la durée de la consultation.

D. La remise des offres

Les candidats ont jusqu'au **6 septembre 2021 à 12h00 (midi)**, pour déposer leur dossier d'offre contre récépissé ou l'envoyer en recommandé avec accusé de réception (une version papier et une version électronique sur clé USB). La réponse devra obligatoirement être rédigée en langue française et adressée dans une enveloppe portant la mention :

Ecoquartier de la Guignardière

Phase offre

APPEL A PROJETS LOT XX

NE PAS OUVRIR

Les plis devront être :

- soit remis contre récépissé à l'hôtel de ville, 7 rue de la mairie – 37172 Chambray-Lès-Tours cedex.

- soit envoyés par la poste, par recommandé avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Mairie de CHAMBRAY LES TOURS
Hôtel de Ville
Aménagement du Territoire et Urbanisme
B.P. 246
37172 Chambray-lès-Tours CEDEX.

E. L'analyse des offres

Le dossier sera analysé sur les critères fixés à l'article 5-B.

Une audition de tout ou partie des candidats pourra être organisée en cas de besoin.

À l'issue de la remise des offres et avant le choix définitif du projet retenu, la Ville de Chambray-lès-Tours pourra recevoir et/ou auditionner tout ou partie des équipes candidates, leur demander d'apporter des précisions sur le projet présenté et ses marges d'évolution.

Le Ville se réserve également le droit de ne pas donner de suite si aucun projet ne répond à ses attentes en termes d'intégration urbaine et architecturale du site ou de valorisation financière.

Aucune indemnisation ne sera versée par la Ville de Chambray-lès-Tours aux candidats pour leur participation à la présente consultation.

Article 6 : Les éléments à la charge de l'opérateur

Il est précisé que l'opérateur aménageur aura à sa charge :

- Toutes les études nécessitées par l'opération de construction et de promotion immobilière, notamment les diagnostics techniques,
- Les études liées à la construction proprement dite,
- Toutes les démarches administratives, et l'obtention des autorisations nécessaires à la construction,
- La construction des bâtiments, réseaux, voies d'accès, stationnements, etc.,
- Les dévoiements et extensions de réseaux nécessaires pour l'opération de construction, ainsi que les raccordements aux réseaux existants,
- Les frais d'actes et de cession,
- Les taxes en vigueur.