



## OPERATION : BAYET ESCURAT

### 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 à minima:

- Une société de promotion immobilière,
- Un architecte,
- Un paysagiste,
- Un bureau d'études techniques VRD.

Le dossier de candidature sera composé:

- D'un dossier succinct de présentation des membres du groupement (présentation des moyens humains, techniques et financiers) **(10 feuilles A4 maximum)**.
- D'un dossier de références, comportant un maximum de **6 opérations** au total, faisant ressortir des productions et savoir-faire se rapprochant des attendus de l'opération Bayet Escurat :
  - **3 références réalisées significatives du projet pour l'équipe architectes**
  - **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 diversifiée et de qualité (**5 feuilles A4 maximum**).

Il devra être transmis par mail au service administratif Ville Durable / Cadre de Vie comprenant un lien de téléchargement vers le dossier du candidat.

Le mail portera la mention suivante:

PROJET BAYET ESCURAT  
CONSULTATION PROMOTEURS –CONCEPTEURS  
DOSSIER DE CANDIDATURE

**Il devra être reçu à l'adresse ci-dessous au plus tard le 07 mai 2021 à 12h00**  
[serv\\_adm\\_ville\\_durab@mairie-sainnazaire.fr](mailto:serv_adm_ville_durab@mairie-sainnazaire.fr)

### **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:

- Dossier de présentation des membres du groupement : 30%
- Dossier de 6 références : 30%
- Note d'intention : 40%

Suite à cette analyse, 4 candidats maximums 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.

### **2-1-Dossier de remise des offres**

Le dossier constitutif de l'offre sera composé d'une notice écrite et graphique de **20 feuilles A3 au maximum recto-verso** 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 1/500 ème pouvant se décliner en plusieurs plans masse successifs permettant de faire ressortir les traits saillants de la composition du quartier :
  - Le découpage des ilots, les voies circulées / mode doux ;
  - Les implantations bâties avec le nombre de niveau ;
  - Le traitement des espaces extérieurs, imperméables et végétalisés, indiquant notamment la trame arborée conservée ;
  - Le nivellement général du projet et son articulation avec la rue des Ajoncs et le boulevard Broodcoorens ;
  - L'organisation du stationnement ;
  - Les accès VL, pompiers, véhicules de déménagement ;
  - L'adressage des maisons ;
  - Un héliodon pour les périodes de solstice et d'équinoxe.

Il sera également proposé :

- Deux coupes au 1/200 ème représentatives de la composition du quartier et des ilots donnant à voir également l'implantation du bâti, les voies et espaces extérieurs,
- Cinq profils au 1/200 ème donnant à voir les voies VL, les circulations douces et cheminements, les espaces verts...
- Deux images d'insertion du projet depuis la rue des Ajoncs et le boulevard Broodcoorens,
- Deux « vues d'oiseaux » ou perspectives cavalières du projet, suivant deux axes montrant le projet sous différents angles.

**Ces éléments s'accompagneront d'une notice explicative (5 feuilles A3 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 et récapitulé par ilots : nombre de maisons, typologies, surfaces (surface cessible, surface de plancher totale et moyenne par parcelle, moyenne des parcelles, espaces communs...). Il sera représenté synthétiquement de façon cartographique.

#### 2-1-2-Approche économique

- Analyse du contexte local concurrentiel

Il sera développé succinctement une approche du marché immobilier nazairien permettant de situer cette opération dans son environnement immobilier contextuel et concurrentiel. De cette analyse découlera les approches des clientèles cibles, des programmes et fourchettes de prix de vente des maisons.

## - Positionnement

Sur la base des expériences opérationnelles comparables, il sera identifié et décrit les types de clientèles pouvant être séduits et en capacité d'acquérir un logement individuel sur le site de Bayet Escurat. 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 sera proposé un prix moyen de vente par type de logement en distinguant l'accession libre, intermédiaire, ou abordable CARENE. Ce prix sera entendu stationnement compris.

### 2-1-3-Commercialisation et calendrier

Pour chacune des cibles définies précédemment, 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, le délai de démarrage du chantier à compter de l'obtention du Permis de Construire; le délai de construction et de livraison des logements et le délai de commercialisation de l'ensemble des logements.

### 2-1-4 Bilan prévisionnel

Établissement d'un bilan prévisionnel promoteur précisant:

- Le montant de l'achat du terrain détaillé en fonction de la constructibilité et des produits cibles, les taxes et droits
- Le coût des travaux de construction
- Le coût des travaux d'aménagement extérieurs en distinguant les surfaces imperméables et végétales
- Le coût des travaux de réseaux et de viabilisation
- Les honoraires de maîtrise d'oeuvre et autres honoraires techniques
- Les charges internes de gestion et de commercialisation
- Les assurances et les frais financiers
- Les prix de vente par produits
- La marge réelle

## **2.2-Remise des offres**

Les quatre opérateurs sélectionnés en vue de remettre une offre devront adresser celles-ci par mail au service administratif Ville Durable / Cadre de Vie comprenant un lien de téléchargement vers leur dossier.

Le mail portera la mention suivante:

PROJET BAYET ESCURAT  
CONSULTATION PROMOTEURS –CONCEPTEURS  
OFFRE POUR L'ATTRIBUTION DU PROGRAMME DE LOGEMENT  
Il devra être reçu à l'adresse ci-dessous :

**La date de remise des offres sera calée ultérieurement.**

### **2-3-Sélection du groupement promoteur-concepteur**

Les critères d'appréciation des offres seront les suivants :

- L'approche économique reposant sur le montant de l'achat du terrain détaillé en fonction de la constructibilité et des produits cibles, les prix de vente et les cibles de clientèle, les moyens de commercialisation, le calendrier et le bilan prévisionnel : **50%**
- L'approche urbaine, architecturale, paysagère et environnementale reposant sur les orientations et engagements du projet en la matière, la qualité de l'habitat proposé, la relation du projet avec son environnement immédiat et avec le secteur élargi, la qualité des espaces extérieurs, l'organisation et le traitement du stationnement, l'organisation de la phase chantier : **50%**

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

Chaque équipe disposera d'une heure pour l'audition, répartie comme suit :

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

A l'issue de cette audition / négociation, 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.

Cette phase d'échanges ne peut aboutir à une modification trop substantielle du dossier d'offre, encore moins à l'uniformisation des dossiers. L'objectif consiste simplement à valoriser au mieux chacune des offres, dans leurs partis pris respectifs.

Le choix se portera sur le groupement promoteur-concepteur qui présentera la démarche la plus convaincante et la plus en adéquation avec les objectifs du programme.

A l'issue de la consultation, un travail itératif sera engagé entre le groupement lauréat et la maîtrise d'ouvrage élargie afin de finaliser un projet global d'aménagement et de construction partagé.

Cette phase de travail participatif se conclura par le dépôt d'un permis de construire et la signature d'un compromis de vente avec le promoteur.

A défaut d'une entente entre la Ville et l'opérateur retenu à l'issue de cette phase de travail participatif, notamment en raison du non-respect par l'opérateur des engagements pris dans

son offre, la Ville ne sera pas tenue de poursuivre avec l'opérateur lauréat et sera libre de consulter un nouvel opérateur de son choix.

La ville se réserve le droit d'arrêter à tout moment la procédure, cela ne donnera lieu à aucune indemnité.

### Le suivi de la consultation

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Direction de la Programmation Urbaine de la Ville de Saint-Nazaire.

Le comité technique qui aura la charge d'analyser les propositions sera composé de représentants de la Direction de la Programmation urbaine de la Ville de Saint-Nazaire, du Bureau d'Etudes en Aménagement Urbain, du Service Espaces Verts / Propreté, de la Direction Vie des Quartiers / Contrat de Ville.

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

La Ville s'engage à conclure une promesse de vente avec le lauréat.

Aucune indemnité n'est prévue.

### Le suivi du projet après le choix de l'équipe lauréate

Une fois l'opérateur retenu, un groupe de suivi du projet sera mis en place et se réunira régulièrement.

Il sera constitué :

- De l'équipe pluridisciplinaire sélectionnée,
- Du comité technique détaillé ci-dessus,
- Des services techniques de la Ville et de la CARENE, selon les sujets à l'ordre du jour.

Les objectifs de ce comité technique seront les suivants :

- assurer le suivi de la mise en œuvre du projet, sa qualité architecturale, urbaine et paysagère au regard des enjeux du site,
- suivre la programmation des logements,

- valider les différents points techniques, les modifications substantielles nécessitant un arbitrage.