

Appel à projets CHARTRES

Quartier Maunoury – Rue Chauveau-
Lagarde/Grand Faubourg

Cahier des charges de consultation



TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 : MAITRE D'OUVRAGE

ARTICLE 2 : LE CONTEXTE DU QUARTIER

ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'APPEL A PROJETS

3. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET PRIX DE CESSION

3.1 Orientations programmatiques et attentes de la ville

3.2 Prix de cession

4. GOUVERNANCE

ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

1. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

3. ACCES A L'INFORMATION

3.1 Plateforme de la ville

3.2 Dossier de consultation

4. DELAI DE REALISATION DU PROJET ACCORDE AU LAUREAT

ARTICLE 5 : SELECTION DES CANDIDATURES

1. CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

2. PROCESSUS DE SELECTION DES CANDIDATURES

ARTICLE 6 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETUDE

2. DOSSIER EN PHASE CANDIDATURES

2.1 Contenu et format des dossiers

2.2 Conditions de remise des candidatures

3. DOSSIERS EN PHASE OFFRES

ARTICLE 1 : MAITRE D'OUVRAGE

Nom et adresse du maître d'ouvrage :

VILLE DE CHARTRES

Contact :

Camille ROBERT- Direction Urbanisme - camille.robert@agglo-ville.chartres.fr / 02.37.91.35.79

ARTICLE 2 : LE CONTEXTE DU QUARTIER

Situé dans la partie sud-ouest de Chartres, le secteur « Maunoury » représente un large ensemble urbain de faubourg cadré notamment par les rues du Grand Faubourg et des Vieux Capucins et traversé du nord au sud par la rue du Docteur Maunoury. Sa proximité immédiate avec le centre historique, sa position le long de grands axes de transports et la qualité de son patrimoine architectural contribue fortement à son attractivité résidentielle. Du fait de ce contexte et en raison de son potentiel de densification dégagé par de grandes emprises foncières disponibles ou en cours de mutation, ce secteur est soumis à une forte pression constructive.

C'est dans ce cadre que par délibération n°CM2022/150 en date du 30 juin 2022, le conseil municipal a confié à la SPL Chartres Aménagement un contrat d'études préalables visant à apporter de nouvelles réflexions et à préciser des orientations d'aménagement et d'urbanisme plus volontaristes sur ce secteur. Il s'agit pour la ville de disposer d'une stratégie d'aménagement d'ensemble cohérente sur ce périmètre, questionnant à la fois ses atouts, ses faiblesses et ses usages dans le cadre d'une approche analytique et d'une vision prospective. L'objectif de cette étude est donc de disposer d'éléments précis et qualitatifs du parti d'aménagement souhaité afin de mieux cadrer et maîtriser le développement urbain et le potentiel de mutations à court, moyen et long termes.

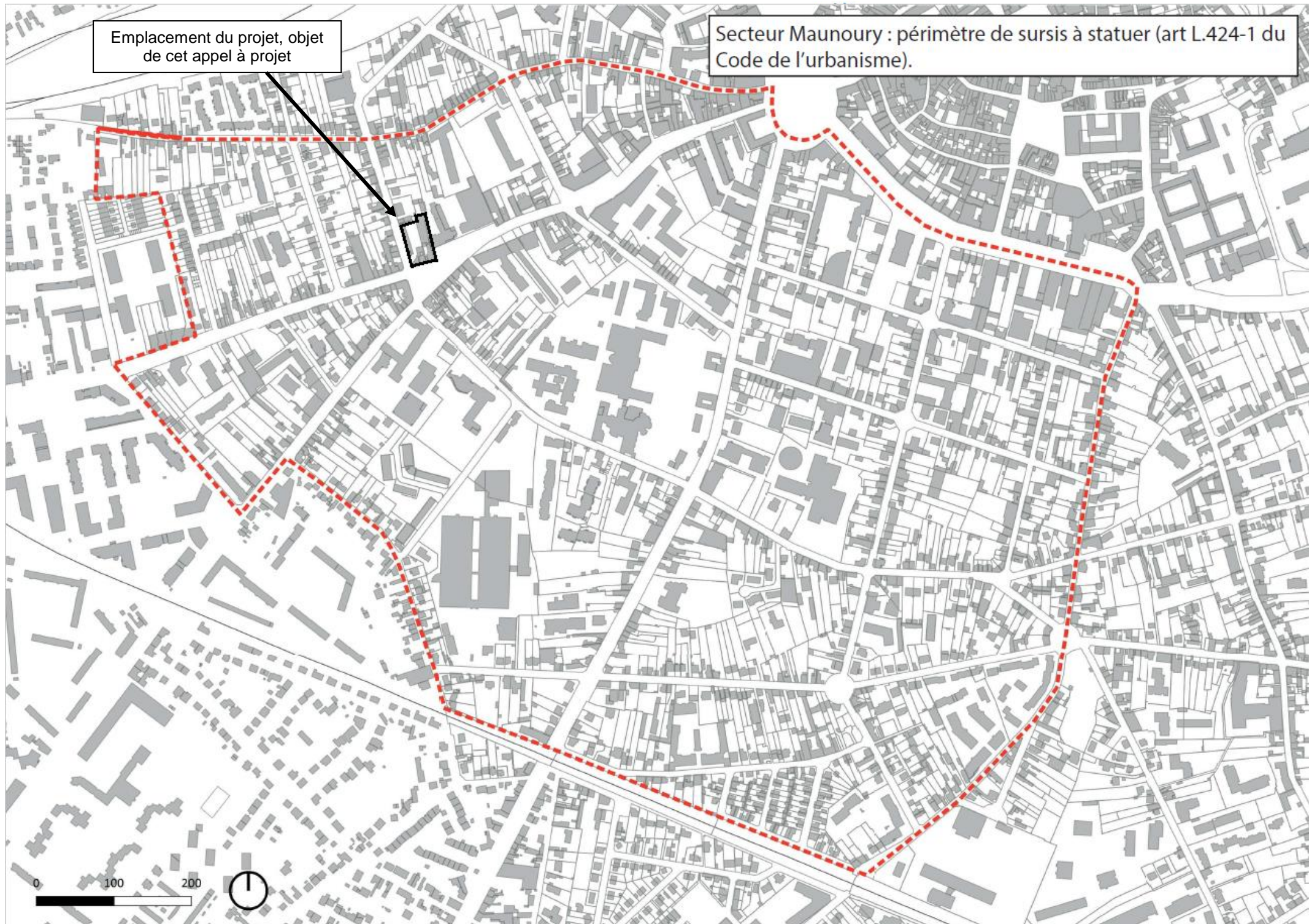
Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par la ville dans son plan local d'urbanisme approuvé en 2015, notamment en favorisant la mutation des friches et la reconversion des sites et des équipements cessant leurs activités.

Cette étude doit aussi permettre l'évolution du PLU de Chartres par la création d'une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Ces OAP détaillent les conditions d'aménagement des futurs projets pour garantir notamment la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces de cette zone : typologie des constructions et morphologie urbaine, préservation du patrimoine bâti et végétal, traitement de l'espace public et principes d'accès, etc.

Parallèlement à cette étude et des enjeux qu'elle soulève en matière de qualité et d'intégration des nouveaux projets urbains dans cette zone particulièrement attractive de la ville, la municipalité a mis en place une mesure de sauvegarde en instaurant sur le secteur « Maunoury » un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le sursis à statuer en application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme (voir carte ci-dessous).

Emplacement du projet, objet
de cet appel à projet

Secteur Maunoury : périmètre de sursis à statuer (art L.424-1 du
Code de l'urbanisme).



ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

En cohérence avec la composition actuelle du quartier et l'évolution souhaitée par la municipalité, l'appel à projets s'articule autour de deux axes : l'intégration de nouveaux commerces d'une part et d'une nouvelle offre résidentielle d'autre part, avec un même objectif : créer un lieu de vie, un cœur de quartier dynamique s'articulant autour de la place Jeanne d'Arc, et des commerces environnants.

Il s'agit ici de reconverter un vaste espace accueillant des bâtiments qui devront être démolis pour proposer une implantation de nouveaux commerces et services de proximité au sein d'îlots résidentiels. Ainsi le site a pour vocation d'accueillir une opération immobilière mixte qui pourrait recevoir environ 300 m² de locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée « épais » appuyés par une nouvelle offre résidentielle composée de logements collectifs et/ou intermédiaire (hauteur indicative : R+2+comble ou étage partiel ou R+3).

Il s'agit également de proposer un scénario d'aménagement prenant en compte les évolutions du quartier ainsi que les orientations inscrites dans le PLU. Ainsi, le projet a une véritable ambition économique liée à un véritable besoin d'attractivité résidentielle. Ces enjeux devront se retranscrire dans les différentes propositions des groupes. Parmi les pistes de réflexions à envisager, voici quelques postulats :

- Revitaliser l'activité commerciale déjà présente dans le quartier.
- Proposer de nouveaux locaux afin d'y accueillir des commerces non présents sur la zone.
- Optimiser le potentiel économique et d'attractivité de la rue du Grand Faubourg

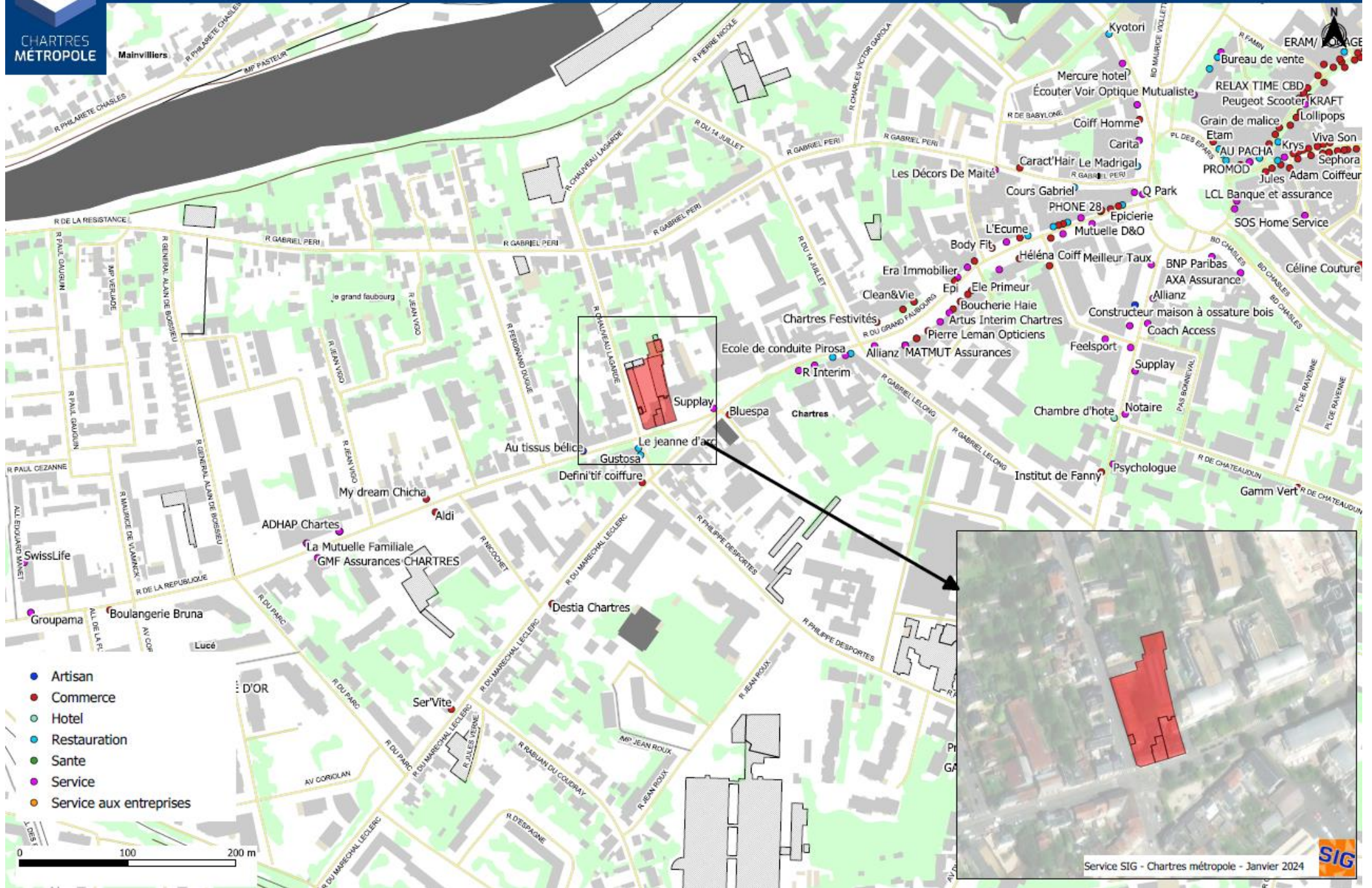
2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La Ville de Chartres est propriétaire des terrains concernés (correspondant aux parcelles AW135-136-137-138). Situé au cœur du quartier Maunoury, le site est positionné sur un axe stratégique bénéficiant du dynamisme du quartier avec ses équipements, commerces et services mais aussi de l'attractivité du centre historique à proximité.

La fiche technique du site jointe à l'appel à projets donne les précisions nécessaires sur le site et les souhaits de la Ville de Chartres pour ce projet.



Équipement, commerces et services dans le quartier Grand Faubourg - Jeanne d'Arc à Chartres



3. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET PRIX DE CESSION

3.1 Orientations programmatiques et attentes de la ville

Comme évoqué plus haut, le quartier Maunoury fait l'objet d'une volonté politique forte concernant son évolution et la reconversion des sites et des équipements cessant leurs activités. C'est dans ce contexte que ce projet entend émerger et répondre aux différentes orientations programmatiques de la municipalité précisées au travers de son PLU et des OAP nouvellement créées.

Tous les éléments programmatiques ont pour objectif de faire gagner le territoire en attractivité et en visibilité, via des propositions et des solutions calibrées, innovantes, en accord avec l'environnement du quartier ainsi qu'aux problématiques actuelles et à venir.

3.2 Prix de cession

La Ville de Chartres sera très attentive à la qualité de la programmation proposée par chacun des candidats dans le choix de son lauréat. En effet, son choix sera motivé au regard de la qualité du projet habitat et urbain, et de la répartition des aménagements publics / privés à réaliser. Prix de cession attendu par la ville : **700 000 €HT**. Il est important de préciser que la démolition, dépollution des bâtiments présents sur les parcelles ainsi que les aménagements publics à réaliser dans le prolongement de ceux déjà existant, seront à la charge du groupement lauréat.

4. GOUVERNANCE

La gouvernance de cet appel à projet est assurée via un comité de pilotage, présidé par le Maire de Chartres, Jean-Pierre Gorges, qui a pour mission de valider les orientations et de suivre l'avancement du projet. Ce comité de pilotage est également composé de l'adjointe en charge de l'urbanisme et des travaux, de l'adjointe en charge de l'administration générale, de l'adjoint en charge des Finances et de la Prospective, de l'adjoint en charge du Commerce et de l'amélioration du Cadre de Vie, ainsi que des services techniques mutualisés de la ville et de l'agglomération.

ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

1. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

L'Appel à projet lancé se déroulera en deux phases :

- Phase Candidatures : Recueil des candidatures de la part de groupements d'opérateurs et sélection des équipes autorisées à déposer une offre (4 équipes retenues au maximum) ; à cet effet, la Ville de Chartres se réserve la possibilité de procéder à une audition de tout ou partie des candidats.
- Phase Offres : Les groupements retenus devront remettre une offre détaillant le projet urbain et architectural, l'offre financière, et les garanties quant à l'intensité de l'engagement de leur équipe. La collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre et pourra désigner une équipe lauréate, tout en se réservant le droit de ne désigner aucun lauréat si aucune offre ne répond à ses attentes.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

- Phase Candidatures : du lundi 5 février au mercredi 6 mars 2024

- Jury de sélection des candidatures : lundi 11 mars 2024 entre 8h et 10h
- Phase Offres : mercredi 13 mars au mardi 30 avril 2024
- Jury de choix du lauréat : Vendredi 17 mai entre 10h30 et 12h30

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupements permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la Ville de Chartres et décrits dans la fiche technique du site. Les compétences, le rôle, le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Le mandataire du groupement pourra présenter une offre sur le site objet de la présente consultation. Chacun des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature.

En cas de groupement conjoint, le mandataire sera solidaire de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles à l'égard de la personne publique pour l'exécution.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- Mandataire : Promoteur / investisseur / constructeur. Le mandataire représentera l'équipe et en sera le garant
- Architecture
- Urbanisme
- Paysage

L'équipe pourra s'adjoindre d'autres compétences qu'elle jugera utiles, en expliquant leur apport au projet.

2.1 Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et l'offre remise ne créent pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée par la Ville de Chartres.

2.2 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Candidatures et la phase Offres, sous réserve d'un accord préalable de la Ville de Chartres.

3. ACCES A L'INFORMATION

3.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible sous format électronique via le site internet de la ville de Chartres à l'adresse : <https://www.chartres.fr/ap-maunoury> et sur la plate-forme <http://www.c-chartres-marches.fr/> : sous la référence **AAP_CHARTRES_MAUNOURY**

3.2 Dossier de consultation

En phase Candidatures, le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- Le présent cahier des charges de consultation ;
- La Fiche technique du site.
- Annexes : règlement du PLU zone UGF, Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits, servitudes archéologiques, diagnostics des bâtiments 35 rue Chauveau-Lagarde, 98 rue du Grand Faubourg et 100 rue du Grand Faubourg.

4. DELAI DE REALISATION DU PROJET ACCORDE AU LAUREAT

Le candidat ou groupement retenu, et désigné comme lauréat, **disposera d'un délai de 3 ans** à compter de la **signature qui actera l'acquisition** de la parcelle **pour réaliser les travaux**.

Par ailleurs, le dépôt de permis devra être réalisé dans la limite de 6 mois après la notification du lauréat.

ARTICLE 5 : SELECTION DES CANDIDATURES

1. CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants, non hiérarchisés et sans pondération :

- Compréhension des enjeux du site et des attentes de la ville ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- Capacité de l'équipe à répondre aux orientations programmatiques exprimées dans le dossier de la consultation ;
- Solidité juridique et financière du groupement au regard de la taille et des enjeux du projet.
- Calendrier prévisionnel

2. PROCESSUS DE SELECTION DES CANDIDATURES

La Ville de Chartres se réserve le droit de demander aux candidats tous les éléments supplémentaires et compléments qui apparaîtraient nécessaires pour la bonne compréhension des candidatures, et de procéder à une audition de tout ou partie des candidats.

Un jury sera organisé pour la sélection des candidatures. Il sera pluridisciplinaire et comprendra des représentants de la Ville de Chartres. Sa composition sera précisée ultérieurement.

A l'issue de la phase Candidatures, un temps d'échange pourra être prévu afin d'informer les candidats retenus des remarques et recommandations du jury pour la phase Offres.

ARTICLE 6 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETEUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des candidatures et des offres. Néanmoins la Ville de Chartres se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

2. DOSSIER EN PHASE CANDIDATURES

2.1 Contenu et format des dossiers

Les groupements candidats sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous:

Livable 1 : Présentation du groupement

- Note de motivation de l'équipe ;
- Présentation des membres de l'équipe avec lettre d'engagement ;
- Organisation de l'équipe et rôle de chacun ;
- Références de chaque membre de l'équipe (sélection de 3 références significatives).

Livable 2 : Présentation du projet

- La compréhension des enjeux et des orientations programmatiques ;
- Le positionnement stratégique ;
- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales, y compris les innovations envisageables: tous éléments que les candidats jugeront utiles à la compréhension de leur projet (plan, esquisse, plan masse, etc.).
- La méthodologie de projet ;
- Les liens et les modalités de fonctionnement entre l'équipe et la Ville de Chartres.
- Le calendrier prévisionnel
- Des exemples de projets similaires réalisés

Livrable 3 : Capacités économiques, financières, techniques

Pour chacun des membres du groupement :

- Chiffres d'affaires ;
- Etats financiers des trois derniers exercices clos ;
- Formulaire K-Bis ;
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements ;

2.2 Conditions de remise des candidatures

Les candidats sont invités à remettre leur dossier uniquement sous la forme dématérialisée, sur la plateforme <http://www.c-chartres-marches.fr/> sous la référence **AAP_CHARTRES_MAUNOURY**

Les dossiers pourront être déposés jusqu'au mercredi 6 mars 2024 A 18H. Les dépôts au-delà de cette date butoir, sauf cas de difficultés techniques liées au fonctionnement de la base de données, seront rejetés et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée.

A noter, le jury de sélection des candidats pour la phase offre se réunira lundi 11 mars 2024 entre 8h et 10h à l'Hôtel de ville, place des halles à Chartres.

3. DOSSIER EN PHASE OFFRES

Les documents suivants seront a minima demandés, toutefois chaque groupement sera libre de transmettre tout autre document qu'il jugera utile pour la bonne compréhension du projet :

- Dossier explicatif du projet (programmation, organisation et fonctionnalités, choix architecturaux et esquisses, innovations, etc) avec des illustrations (coupes, façades, perspectives 3D permettant de comprendre l'insertion du projet rue Chauveau-Lagarde et rue du Grand Faubourg voir plan ci-dessous).



Vue 1 : Insertion du bâtiment rue Chauveau-Lagarde (rapport aux bâtiments existants) ainsi que le détail de l'angle avec la rue du grand Faubourg.

Vue 2 : Insertion du bâtiment rue du grand Faubourg, (y compris la jonction avec le bâtiment existant rue du grand Faubourg - habitat collectif et commercial).

- Dossier juridique et financier, avec répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseurs, par type de programme le cas échéant, bilans de l'opération avec charges foncières et/ou loyers proposés, plans prévisionnels de trésorerie, modalités de gestion, etc.
- Dossier développant les modalités de mise en œuvre avec la ville, les partenaires et les habitants, le planning détaillé de l'opération, etc.

Les conditions de remise des offres seront les mêmes que celle précisées en phase candidature à l'exception qu'un **code confidentiel** sera transmis aux groupements retenus afin que ces derniers puissent déposer leur offre.

Les dossiers pourront être déposés jusqu'au mardi 30 avril 2024 A 18H. Les dépôts au-delà de cette date butoir, sauf cas de difficultés techniques liées au fonctionnement de la base de données, seront rejetés et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée.

Le jury de sélection du projet final se réunira le Vendredi 17 mai entre 10h30 et 12h30 à l'Hôtel de ville, place des halles à Chartres.