

Appel à projets CHARTRES

Recréer une centralité de proximité
durable dans le quartier de la Madeleine

Cahier des charges de consultation



TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 : MAITRE D'OUVRAGE

ARTICLE 2 : LE CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

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 Organisation de visites de sites

3.3 Dossier de consultation

4. INDEMNISATION DES EQUIPES EN PHASE OFFRES

5. 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. COMPLETEUDE

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 DE L'APPEL A PROJETS

Lors de l'inauguration du Parc Jacques Grand situé dans le quartier de la Madeleine à Chartres le 12 octobre 2020, le Maire, Jean Pierre Gorges, a tenu à baptiser cet écrin de verdure « Jacques Grand la première pierre » afin de rendre hommage à Jacques Grand, une figure du commerce chartrain, qui a œuvré, des années 1960 à 1980, pour le développement du quartier de La Madeleine.

Avec ce nouveau parc, la ville a commencé à remplir les objectifs qu'elle s'était fixés. À savoir valoriser l'espace afin que les riverains puissent se le réapproprier, inventer de nouveaux usages, créer une identité forte, installer des équipements de qualité, donner un sentiment de renouveau et en faire un lieu de convergence où il fait bon se poser ou flâner. Ce parc constitue la première phase du renouvellement du quartier et a permis de souligner à nouveau, la volonté municipale de rebâtir et réurbaniser le quartier de la Madeleine dans les années à venir en lien avec les enjeux de besoin en logements des 30 prochaines années. La démographie chartreuse progresse, en même temps que les standards des ménages évoluent : davantage d'habitants, répartis en foyers composés de moins de personnes implique nécessairement la construction de nouveaux logements.

D'autre part, ce renouveau est aussi primordial et essentiel pour ce quartier sorti de terre au début des années soixante-dix, si l'on fait le lien avec les grands projets à venir pour l'agglomération chartreuse comme notamment la ZAC du « Plateau Nord-Est ».

Enfin, quartier construit concomitamment aux grands axes de circulation et au centre urbain, cette zone est attractive grâce à sa position géographique et ses équipements limitrophes qui sont venus l'étoffer au fil des décennies. En effet, le quartier de la Madeleine est aujourd'hui un des quartiers les moins denses de la ville de Chartres (9000 habitants), et dispose d'un vivier d'emplois importants dû à sa position idéale (Centre commercial Carrefour, ZAC attenante), et ses nombreux commerces et équipements publics : bibliothèque, complexe sportif- salle de spectacle, forum, crèches, école, collège, lycée, etc. (**cf carte ci-dessous**)

Il s'agit donc d'amorcer la première opération de renouvellement progressif et de recomposition du quartier afin de redonner une nouvelle image à ce secteur tout en exploitant ces atouts intrinsèques afin de maximiser son potentiel d'attractivité.

ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

L'objet de l'appel à projets s'articule autour de deux axes : la recomposition du commerce et le renouvellement résidentiel, avec un même objectif : créer un lieu de vie, un cœur de quartier économique et installer / restaurer une vie résidentielle à côté d'un pôle commercial structuré.

Il s'agit ici de reconvertir une partie d'un vaste espace vert pour reconstituer une nouvelle centralité de commerces et de services de proximité au sein d'îlots résidentiels, qui soit visible, ouverte sur la ville et accessible pour les habitants du quartier et du mail Jean de Dunois mais aussi pour les quartiers limitrophes et les établissements scolaires proches. Il s'agit également de proposer un scénario d'aménagement qui n'obère pas la possibilité de démolir à plus long terme les barres monolithiques et les immeubles-ponts voisins.

Le site a pour vocation d'accueillir une opération immobilière mixte qui pourrait recevoir 2000m² 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+3 + attique ou étage partiel).

En effet, le commerce est essentiel à l'animation d'une ville, nécessaire au renforcement du dynamisme des centres-villes ou des quartiers. Ainsi, la ville de demain se développera dans le cadre d'une mixité d'usages, avec des programmes composés à la fois de logement, bureaux et commerces.

Ce projet sera aussi à mettre en perspective avec les nouveaux modes de consommations qu'a mis en exergue la crise sanitaire. A savoir, le développement du « click and collect », le « drive », la promotion des produits via des infrastructures numériques, le respect des normes sanitaires, etc.

Ainsi, le projet a une véritable ambition économique lié à un véritable besoin d'attractivité résidentiel. Ces enjeux devront se retranscrire dans les différentes propositions des groupes. Parmi les pistes de réflexions à envisager, voici quelques postulats :

- Revitaliser l'activité commerçante 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 l'axe Pichard / Les Sablons.

De plus, les propositions devront prévoir dans le même temps le maintien d'un parc paysager central ouvert sur la perspective de la cathédrale comme indiqué sur les plans joints au document technique.

Enfin ce projet doit être perçu comme l'élément déclencheur de la première étape du renouvellement du quartier. A ce stade, la Ville de Chartres pourra engager une deuxième opération immobilière en libérant le foncier situé au nord du site (parcelle n°CK0141) et permettre ainsi sa reconversion dans un second temps.

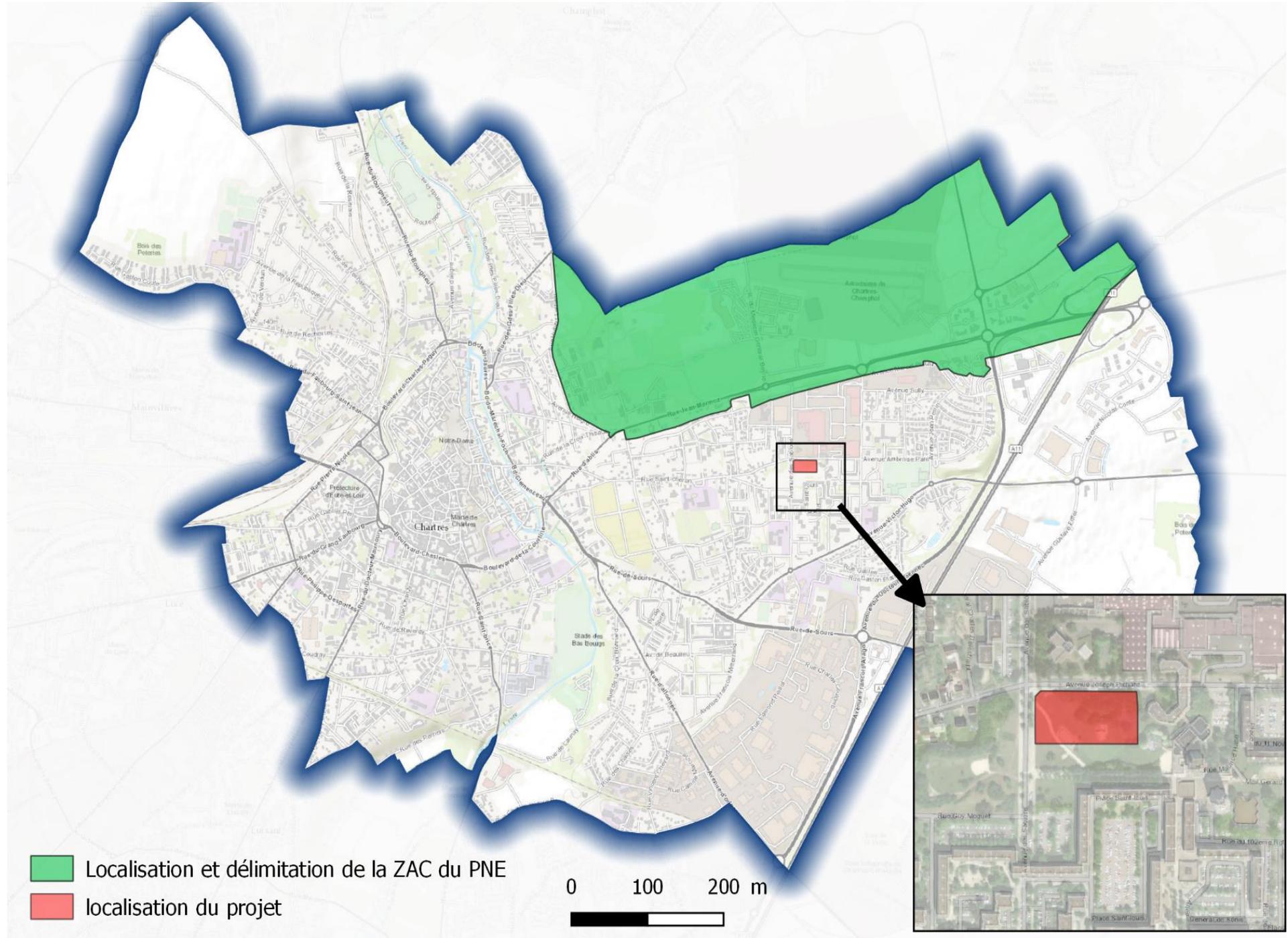
De manière générale, ce projet s'inscrit dans une stratégie de renouvellement plus large et à moyen terme : celle de la ZAC du PNE (Plateau Nord Est). Il est donc capital de capter les offres de services, de biens et produits, nécessaires pour le dynamisme de ce quartier en complémentarité des offres qui émergeront sur la ZAC du PNE.

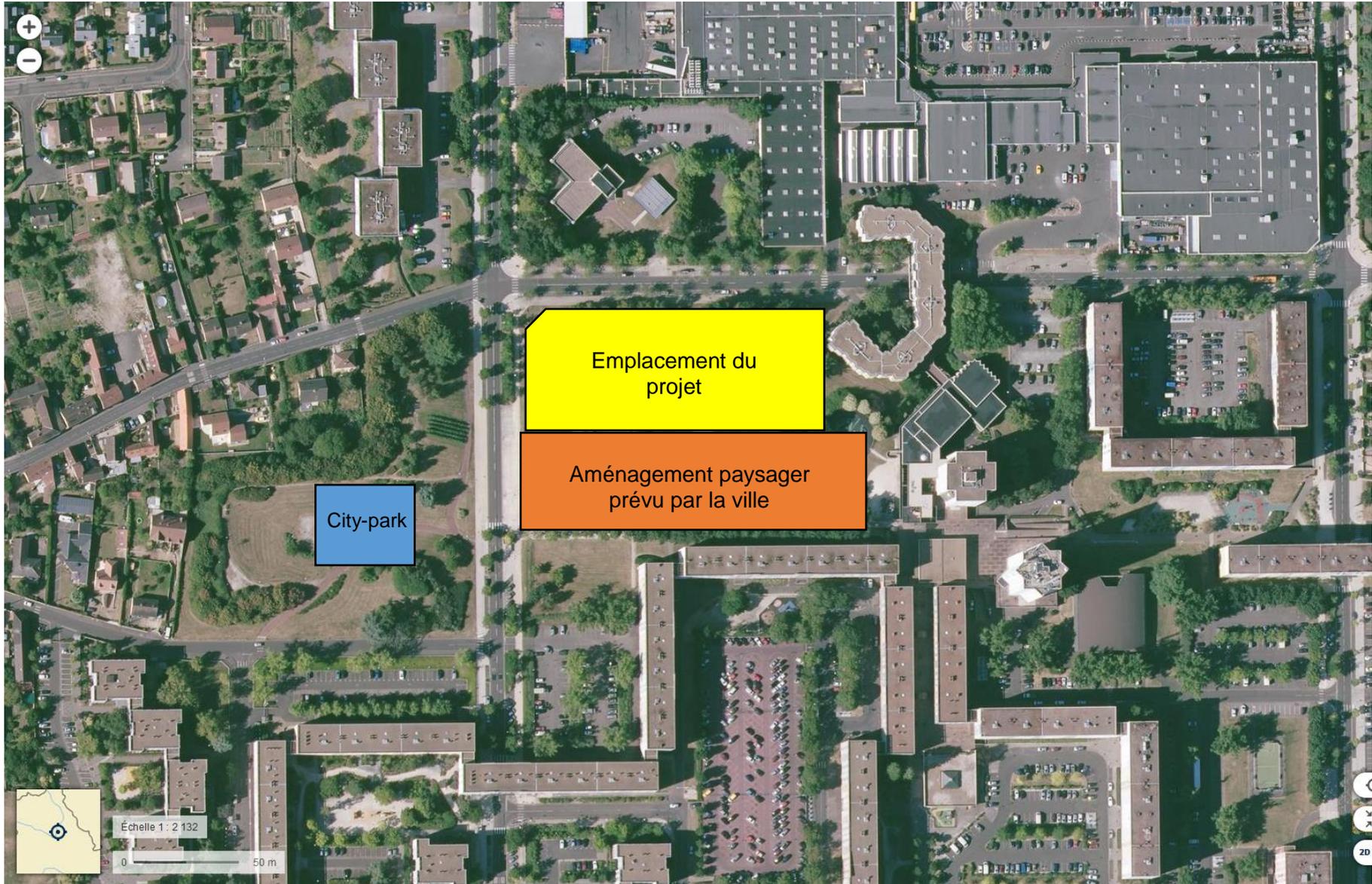
A plus long terme, la municipalité souhaiterait travailler sur la restructuration globale du quartier, en s'attaquant à la démolition des barres monolithiques et immeubles-ponts voisins afin de donner un nouveau visage à ce quartier qui serait accessible, attractif et ouvert sur la ville. Cela va notamment commencer avec la démolition de la tour Aristide Briand située au 19 Avenue Aristide Briand.

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

La Ville de Chartres est propriétaire de la totalité du site de l'ancien square (anciennement parcelle BR0238 et correspondant actuellement aux parcelles BR0543 et BR0544 équivalent à environ 2ha) situé dans le quartier de la Madeleine à Chartres, non loin du cœur de la ville historique. Seules les voiries qui entourent le site sont classées dans le domaine public : Avenue Joseph Pichard – Avenue des Sablons.

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





3. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET PRIX DE CESSION

3.1 Orientations programmatiques et attentes de la ville

Comme évoqué plus haut le quartier de la Madeleine est en plein renouveau, et la volonté municipale est forte concernant la reconversion de ce quartier. C'est dans ce contexte que ce projet entend émerger et répondre aux différentes orientations programmatiques de la municipalité.

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.

Il est essentiel de favoriser le développement d'une « culture du commerce de proximité ». Chaque année, partout en France, une centaine de programmes intègre des commerces en pied d'immeuble, avec la volonté de créer des lieux de vie autour de centralité de commerce.

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 environ **3 000 000 euros TTC**.

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'élue en charge de l'urbanisme et des travaux, de l'élue en charge de l'administration générale, 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 : 1 décembre 2021 – 14 janvier 2022

- Jury de sélection des candidatures : semaine 3 ou 4 2022
- Phase Offres : entre le 31 janvier 2022 et le 28 février 2022
- Jury de choix du lauréat : semaine 9 ou 10 2022

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
- Programmation

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/appel-projet-madeleine/> et sur la plate-forme <http://www.c-chartres-marches.fr/> : sous la référence **AAP_CHARTRES_MADELEINE**

3.2 Organisation de visites de sites

En phase Candidatures, une visite de site sera organisée. Il est demandé aux équipes de s'inscrire à l'une des dates qui sera proposées ultérieurement, par téléphone ou par mail (coordonnées indiquées à l'article 1 du présent document).

En phase Offres, une visite du site pourra être organisée selon la volonté des candidats retenus.

3.3 Dossier de consultation

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

- Le présent Avis de consultation ;
- La Fiche technique du site.

- Annexe du règlement du PLU zone UM

4. INDEMNISATION DES EQUIPES EN PHASE OFFRES

Chaque équipe admise à remettre une offre finale à l'issue de la phase Candidatures mais pour laquelle l'offre n'aura pas été retenue, sera indemnisée à hauteur de 7 500 € TTC, après l'avis favorable du Jury de concours sur la qualité de l'offre remise et sa conformité avec le cahier des charges de la consultation.

5. 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 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 pour chacun d'eux ;
- 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

Livable 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_MADELEINE**

Les dossiers pourront être déposés jusqu'au 14 janvier 2021 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.

3. DOSSIER EN PHASE OFFRES

Les attendus pour la remise des offres seront précisés dans un avenant au dossier de consultation issu des remarques du jury et des orientations programmatiques affinées remis à tous les candidats retenus.

Toutefois les documents suivants seront a minima demandés :

- Dossier explicatif du projet (programmation, organisation et fonctionnalités, choix architecturaux et esquisses, innovations, etc) avec des illustrations (coupes, façades, perspectives 3D, etc).
- 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 précisées ultérieurement aux candidats retenus.