



APPEL A PROJET

***Vente d'un terrain sous maîtrise foncière communale en vue
de réaliser un programme immobilier à dominante
résidentielle***

Ilot A & B

OAP A – Cœur de village

GILLY-SUR-ISERE (73)

**CAHIER DES CHARGES VALANT REGLEMENT DE
CONSULTATION**

PHASE 1 : Appel à candidature

Date et heure limites de remise des candidatures

Le : 17 janvier 2022 à 12h00

Article 1. Identification du maître d'ouvrage

Commune de Gilly-sur-Isère – Représentée par Mr. le Maire Pierre LOUBET

Adresse : 1 Place de la Mairie 73200 Gilly-sur-Isère

Réfèrent technique : Marie-Hélène BRAVAIS

Contact téléphonique : 04 79 37 91 36

Contact mail : dgs@gilly.fr

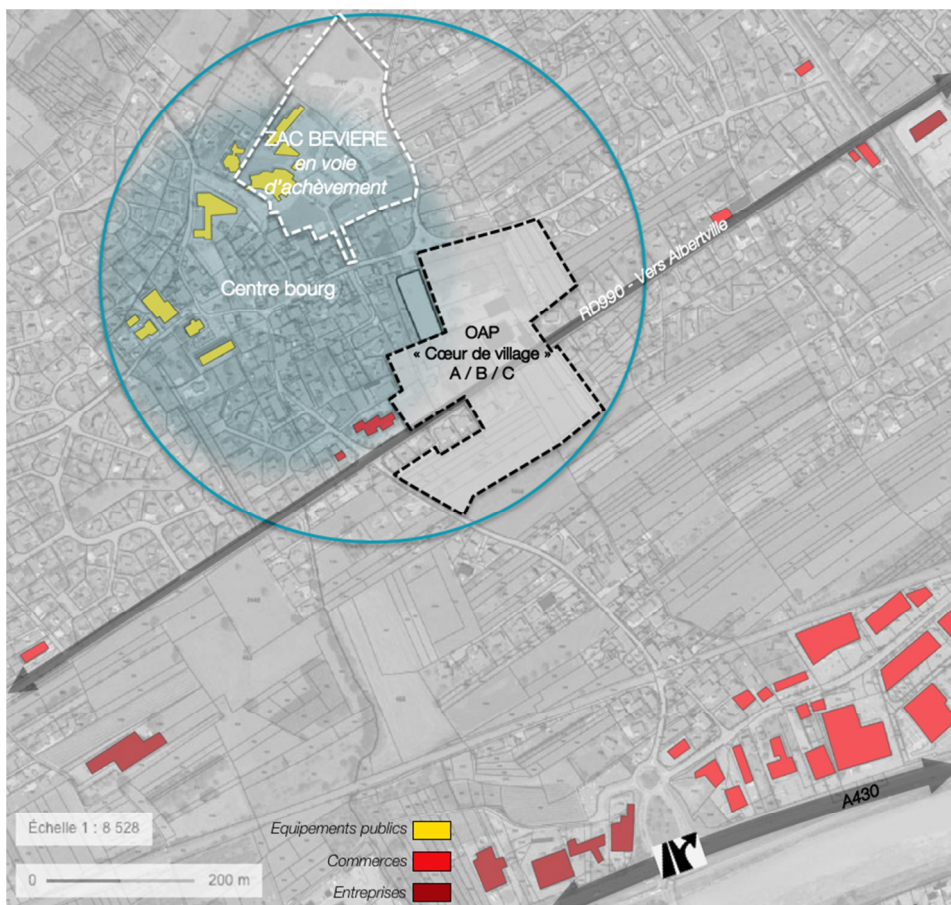
Article 2 : cadre général

L'OAP « Cœur de Village » est le principal site stratégique de développement urbain à l'échelle communale. Le secteur A (OAP-A) constitue la première phase opérationnelle à court terme (complétée des secteurs B et C à long terme). Idéalement localisé en cœur de village, le secteur de projet bénéficie de la proximité immédiate des commodités de centralité et d'excellentes conditions de desserte.

La commune de Gilly sur Isère est située à la confluence de trois vallées : Arly, Beaufortain et Tarentaise. Membre de la Communauté d'agglomération ARLYSERE, la commune, qui accueille 3088 habitants, allie le plus fort développement de l'agglomération à une qualité de vie particulièrement recherchée aujourd'hui.

Elle propose une offre associative, sportive et culturelle dynamique, des services variés qui s'adaptent à une demande croissante : écoles maternelle et élémentaire, cantine et garderie scolaires, des équipements performants : salle polyvalente, courts de tennis, piscine couverte intercommunale.

Gilly c'est aussi :



- Un nouvel Espace associatif - bibliothèque - salle polyvalente et de spectacle, mis en service en 2011 dénommé l'ATRIUM.
- Un Eco quartier dénommé « le quartier de la Bévière » développé conformément aux règles du Développement durable (chaufferie bois, bâtiments économes en énergies, ...),
 - Une école élémentaire de 8 classes Haute Qualité Environnementale (HQE) mise en service en 2013.
 - La ZAC de Terre Neuve II, située Rive Gauche, à vocation commerciale, artisanale et industrielle, en cours d'aménagement par la CoRAL après travaux de confortement des digues de l'Isère (terrains industrialisables disponibles : 30ha).

Le projet urbain du cœur de village (OAP-A) a pour ambition et objectifs de :

- Requalifier la séquence urbaine de la RD990 traversant le projet pour lui donner une nouvelle qualité paysagère et d'usages et souligner une nouvelle centralité villageoise
- Créer un nouveau maillage urbain et paysager Nord-Sud entre le Chemins des Maures / Ch. des Pierres et la RD 990
- Créer un espace public fédérateur et animé au carrefour entre la RD990 et la voie nouvelle, offrant des commerces et services de proximité et des espaces piétonniers agréables et sécurisés, en continuité d'un parc paysager linéaire
- Assurer la desserte de chaque lot constructible et anticiper leur connexion avec les phases de développement ultérieures (OAP B et C)
- Diversifier les formats urbains et architecturaux afin d'offrir un large éventail de typologies de logements avec environ 200 logements (OAP-A) réalisables en 2 à 3 phases échelonnées
- Proposer des espaces collectifs publics et privés favorisant les liens sociaux et intergénérationnels
- Promouvoir une architecture à la fois contemporaine, d'échelle villageoise, qualitative, durable et respectueuse des formes traditionnelles locales

Afin d'assurer la mise en œuvre de l'OAP-A, la commune s'est donnée les moyens de pouvoir initier une première phase opérationnelle en s'assurant préalablement à la cession de droits à construire :

- De la **maîtrise foncière publique** des parcelles constituant le terrain d'assiette de la Phase 1 du secteur A de l'OAP ;
- De la déconstruction totale des bâtiments présents sur site, du désamiantage, de la dépollution des sols et de l'archéologique préventive (ancienne activité Renault Truck) - **libération des sols totale et complète des terrains d'assiette des îlots A et B effective en septembre 2022** ;
- De la définition d'un **Plan-Guide** et des **fiches de lots** à l'échelle du secteur A ;
- De la **maîtrise d'ouvrage des équipements de viabilité** de l'ensemble du projet urbain (recrutement d'un maître d'œuvre – avancement études de conception niveau AVP) – articulation du calendrier d'avancement des phases de conception et de travaux publics en lien avec le planning opérationnel du lauréat de l'appel à projet ;
- De la **mise en place d'une convention de PUP** (Projet Urbain Partenarial) définissant les modalités de participation financière des futurs constructeurs à l'élaboration du projet urbain de cœur de village
- De la **mise en compatibilité de son document d'urbanisme** (PLU : engagement de la modification n°2)

Article 3. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la cession de tènements fonciers (Ilot A et B), propriétés de la commune de Gilly-sur-Isère, en vue de la réalisation d'une opération immobilière à dominante résidentielle.

Programme prévisionnel global (ilot A + B) – PHASE 1 (OAP-A « Cœur de village ») :

- **70 logements (75 logements maximum) en accession à la propriété** (dont 20% possible en accession sociale type PSLA)
 - **Ilot A :**
 - +/- **25 logements « individualisants »** diversifiés dans les équilibres suivants :
 - Composition spatiale et architecturale selon fiche de lot
 - Au moins 15 logements de type intermédiaire (format architectural) de volumétrie maximale R+1+Combles
 - 10 logements individuels de volumétrie maximale R+1+Combles
 - **Ilot B :**
 - +/- **45 logements collectifs + environ 450 m² dédié à des RDC « actifs » :**
 - Composition spatiale et architecturale selon fiche de lot
 - Volumétrie maximale R+3+Combles avec variations à R+2+Combles / Attiques
 - Gestion des stationnements en partie en sous-sol (parkings résidents)
 - Tous type d'activités possibles (commerces / services de proximité) sauf services de restauration (prévus sur l'ilot D2 à réaliser ultérieurement qui bénéficiera d'un parvis plus large permettant l'installation d'une terrasse extérieure)
- Il est attendu une grande **diversité et mixité de format d'habitat** permettant d'offrir une **granulométrie de logement la plus variée possible**, répondant aux besoins du plus grand nombre.
- En continuité des futurs espaces publics, il est attendu à l'échelle des ilots une grande **qualité architecturale, paysagère, environnementale**.

Les candidats à l'appel à projet sont informés qu'ils devront impérativement faire candidature en apportant une réponse globale pour l'ensemble de l'opération immobilière (ilot A + B).

Emprise foncière concernée :

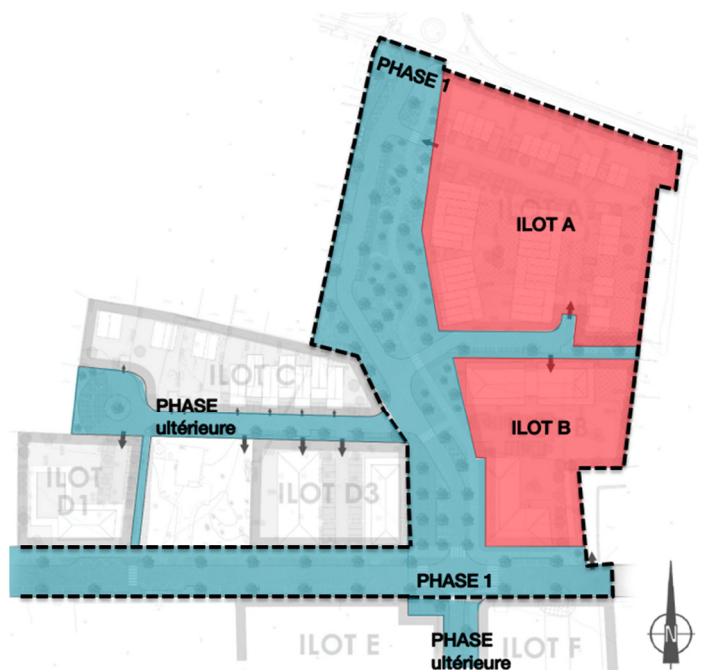
L'emprise foncière du projet concerne des parcelles propriétés de la commune portant sur la phase 1 du projet urbain.

Les fonciers seront cédés libérés de toute contraintes (déconstruits, dépollués, purgés du risque archéologique), viabilisés et prêt à construire selon prescriptions des fiches de lot.

L'ilot A représente une surface d'environ **7525 m²** pour un **droit à construire** estimée à +/- **2150 m² SDP (logements)**

L'ilot B représente une surface d'environ **3765 m²** pour un **droit à construire** estimée à +/- **3180 m² SDP (logements) + 450 m² SDP (activités)**

Dont **145.50 € HT/m² SDP de participation financière** à charge des constructeurs au titre du PUP (exonération de Taxe d'Aménagement)



Article 4. Mode de passation

La commune entend ici vendre les terrains nécessaires à l'opérateur immobilier choisi au terme d'une procédure de consultation, sans que celui-ci ne puisse constituer une commande publique au sens du droit français ou du droit communautaire.

La présente consultation n'est soumise ni aux dispositions du Code de la Commande Publique, ni aux dispositions de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, ni aux dispositions des articles L.1414-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux contrats de partenariat ni aux dispositions de la loi n° 05-809 du 20 Juillet 2005 et à son décret d'application, ni aux dispositions des articles L.300-1 et L.300-4 du code de l'urbanisme.

A l'issue de chaque phase, la Commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation.

Article 5. Modalités de participation et rendus

La présente consultation se décomposera en deux étapes :

ETAPE 1 : APPEL A CANDIDATURE EQUIPE OPERATEUR / CONCEPTEUR (architecte + paysagiste)

L'objectif de cette première étape est de **sélectionner au maximum 3 équipes**, qui devront justifier des compétences en termes :

- De **montage de projets de promotion immobilière** de nature et de taille comparable, intégrant la réalisation de logements en accession à la propriété
- D'**architecture et paysage**, de conception et de réalisation de logements dans des contextes de nature, de diversité et de taille comparable

Une commission ad 'hoc composée d'élus et techniciens, se réunira pour analyser les dossiers de candidature. Les 3 meilleures candidatures seront retenues par la commission.

Composition de la commission ad 'hoc :

- Mr. LOUBET, Maire
- Mr. BARRADI, Adjoint au Maire
- Mr. DEGROOTE, Conseiller municipale
- Mme BRAVAIS, DGS
- Mr. BONATO, DST
- Mr. GERARD, Maître d'œuvre des espaces publics (Agence ROSSI)
- Mr. GARAIX, AMO – urbaniste-conseil (Atelier urba-site)

Les candidatures seront analysées et classées sur la base des critères et pondérations suivant(e)s :

- Qualité de la note d'intentions et de motivations **(30%)**
- Moyens financiers, techniques et humains / Capacité à faire **(10%)**
- Qualité des références architecturales, environnementales et paysagères des concepteurs proposés, en lien avec le contexte du projet **(40%)**
- Qualité des références présentées par l'opérateur, en lien avec le contexte du projet **(20%)**

ETAPE 2 : REMISE D'UNE OFFRE FINANCIERE ET D'UN PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (niveau ESQ+)

A l'issue de l'étape 1, une **offre financière d'achat du foncier** et un **projet architectural et paysager** seront demandés aux 3 équipes présélectionnées.

Une **présentation des ambitions communales suivie d'une visite de site** sera alors organisée en préalable à la remise de l'offre. Elle sera l'occasion de bien comprendre l'ensemble des composantes du processus et du projet attendu par la commune.

Une indemnité de 3000 € TTC sera allouée aux 2 équipes non retenues à l'issue de la consultation, sous réserve d'une offre conforme aux attentes de la commune (conformité du rendu, qualité des prestations, offre complète, offre cohérente avec les attentes...). Cette indemnité a pour objectif de couvrir une partie des frais engagés à l'occasion de la définition du projet architectural et paysager.

La consultation doit permettre d'évaluer la qualité de la réponse programmatique de l'opérateur, la qualité architecturale du projet d'ensemble, l'intégration urbaine et paysagère, la démarche environnementale, **en cohérence avec le Plan-Guide et les fiches de lots** annexé(e)s au présent règlement de consultation.

Le rendu prévisionnel comportera :

A/ Une notice écrite synthétisant l'offre

Cette notice reprendra les sous-chapitres suivants :

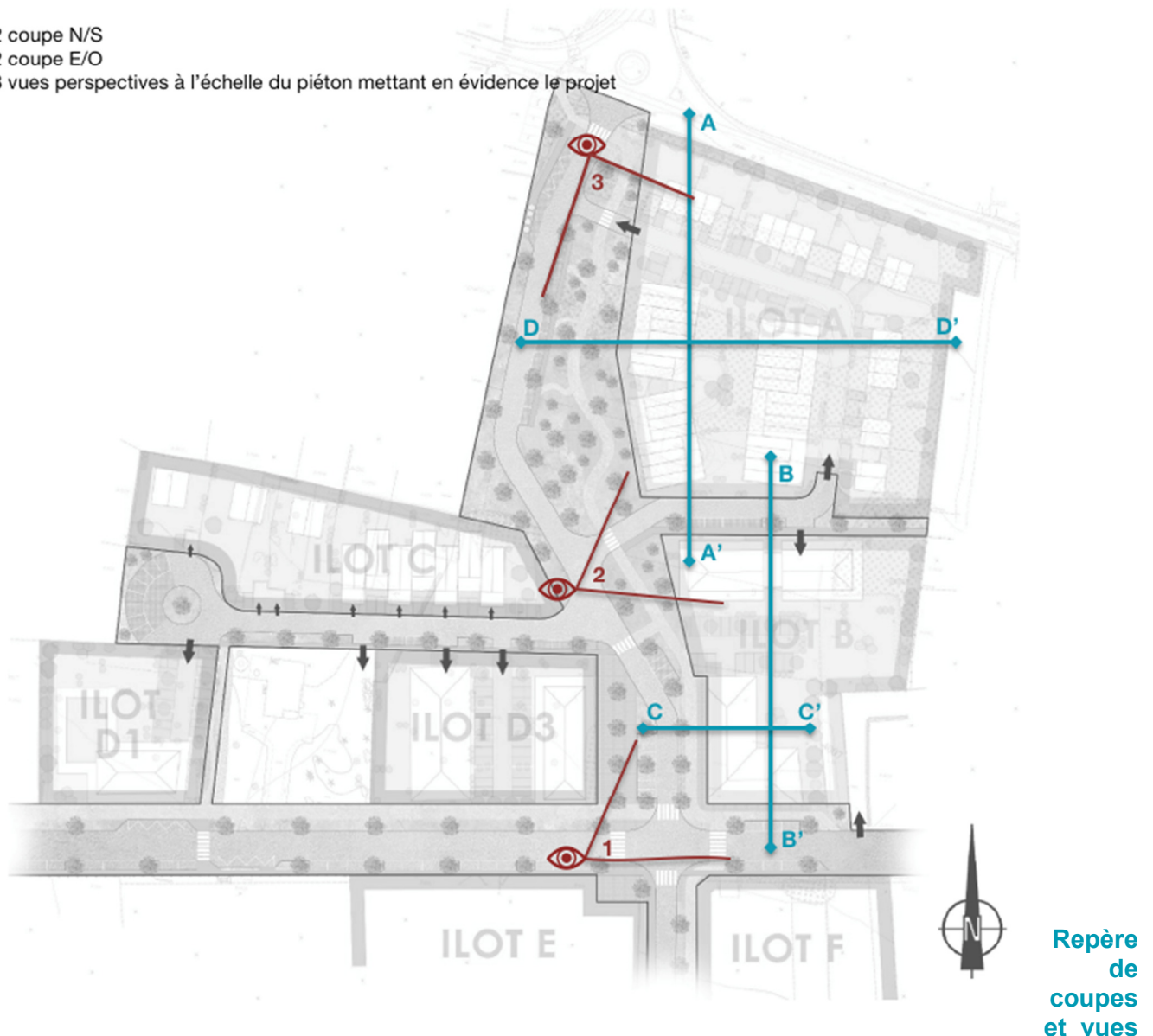
- **Fiche synthétique** reprenant les principaux chiffres et éléments clés du projet ;
- Principes développés d'**intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale** ;
- **Référentiel développement durable retenu** : présentation des engagements pris en matière de développement urbain durable et de qualité environnementale du bâti. L'équipe précisera notamment les cibles prioritaires qu'elle retient ;
- **Logique patrimoniale et de gestion** : promotion pure / construction et revente à investisseurs / modalités de gestion des premières années / conditions de mise en œuvre des typologies de programme / justification de leur localisation.
- Le candidat remettra un **tableau détaillé** présentant **pour chaque typologie** (accession, accession sociale si opportun – 20% maxi.), le nombre de logement, les surfaces de plancher correspondantes, les ventilations entre typologie de logements, et si opportun, les cibles de clientèles par typologie de programmes développés (séniors, jeunes ménages, étudiants...)
- **Coûts détaillés de construction et prix de sortie des logements** par typologie de programme
- **Coûts détaillés des aménagements extérieurs** (VRD, espaces communs et privés, gestion de l'eau, clôtures, mobilier, ...) réalisés dans le cadre du projet, et **limites d'interventions de l'opérateur**
- **Montage opérationnel envisagé** pour la mise en œuvre de l'opération (PA, PC, PCVD,...) et la ou les hypothèses de montage de copropriété(s) selon la stratégie proposée par l'opérateur.
- **Phasage** éventuel de l'opération dans le temps, **calendrier** proposé de l'opération, modalités éventuelles de fonctionnement du site en phase transitoire (circulation, stationnement, ...) ;
- **Mesures d'informations** et de limitation des gênes aux usagers du secteur.
- **Mesures prises en matière de commercialisation** des programmes.
- **Offre d'achat du foncier** : présentation des conditions d'acquisition du foncier : valeur proposée numéraire, modalités de paiement du prix, conditions suspensives éventuelles et engagement de l'opérateur sur le prix.
- **Type de contrat passé avec l'architecte et le paysagiste et conditions de suivi de la qualité architecturale et paysagère du projet.**

B/ Un dossier graphique

- Un **plan masse** à l'échelle adéquate présentant l'aménagement, la composition et le fonctionnement du projet sur les fonciers concernés (ilot A et B).

- Des **simulations volumétriques** qui permettent de visualiser l'insertion dans le contexte urbain, les relations avec l'espace public.
- Le **plan des sous-sols**, son fonctionnement, le comptage du nombre de places et la ventilation au regard des besoins réglementaires.
- Un **plan des rez-de-chaussée**
- Les **plans d'étages courants**, avec mention des typologies de logements proposées. Les plans devront être à l'échelle adéquate, avec des cotes de distance et des cotes NGF.
- **4 coupes schématiques de principe selon repères ci-dessous**, à l'échelle adéquate permettant de lier topographie et insertion / rapports publics-privés
- Les **façades principales par ilot**, notamment les façades donnant sur les espaces publics, avec visuels de références présentant les principes de matérialité et principaux équipements.
- Le **projet d'aménagement des espaces extérieurs** et les **détails de traitement des limites**.
- **3 vues perspectives** mettant en évidence le projet à l'échelle du piéton (points fixes ci-dessous).

- 2 coupe N/S
- 2 coupe E/O
- 3 vues perspectives à l'échelle du piéton mettant en évidence le projet



perspectives

C/ Une planche A0 de présentation des rendus graphiques comprenant les éléments suivants :

- Le plan masse général
- Les 4 coupes de principe demandées, selon repères fixes précisés ci-dessus
- Les représentations des façades principales.
- 3 vues perspectives mettant en évidence le projet à l'échelle du piéton

Nombre d'exemplaires (phase « offre ») :

- 1 exemplaire papier de la notice A/
- 1 exemplaires papiers du dossier graphique B/
- 1 Planche A0
- L'ensemble sur clé USB ou lien internet de téléchargement

Les offres et projets seront analysé(e)s et classé(e)s sur la base des critères et pondérations suivant(e)s :

- Respect du programme et aspects innovants de la proposition **(10%)**
- Qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale **(50%)**
- Planning et délais de mise en œuvre du projet pour les 2 ilots A et B **(10%)**
- Montage opérationnel et Offre financière détaillée **(30%)**

Les candidats retenus disposeront d'un délai suffisant pour apporter les réponses attendues par la commune. Ce délai sera précisé dans les pièces complémentaires jointes à la seconde phase. Chaque équipe retenue sera reçue par la commission ad hoc pour présenter son projet (audition).

Le lauréat sera proposé par la commission ad hoc selon les critères prévisionnels mentionnés ci-dessus et soumis au conseil municipal qui reste souverain dans la décision finale.

Article 6 : Détail de la phase 1 : Appel à candidatures

Article 6.1 Compétences requises

Les candidats devront justifier des compétences répondant aux objectifs suivants :

- De **montage de projets de promotion immobilière** de nature et de taille comparable, intégrant la réalisation de logements en accession à la propriété
- D'**architecture et paysage**, de conception et de réalisation de logements dans des contextes de nature, de diversité et de taille comparable

Les candidats devront détailler l'intégralité de leur équipe d'ingénierie (opérateur(s) immobilier(s), architecte(s) concepteur(s), paysagiste concepteur, bureaux d'études techniques).

A minima, le candidat sera composé d'un opérateur immobilier, d'un architecte et d'un paysagiste concepteur.

Chaque groupement devra être représenté par un mandataire.

Un membre d'un groupement ne peut se présenter au titre d'un autre groupement (sauf pour les bureaux d'études techniques qui peuvent intégrer plusieurs groupements).

Article 6.2 Contenu des candidatures

Les candidats (ensemble de l'équipe présentée) devront remettre les documents suivants à l'appui de leur candidature :

1. Une note d'intention et de motivation contextualisée

2. Documents justificatifs de la situation juridique des candidats

- lettre de candidature détaillée, datée et signée.
- les documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat ;
- les documents relatifs à la forme juridique et au capital ;
- détail des activités, présentation de la société et de ses éventuelles filiales ;

3. Documents justificatifs des capacités financières des candidats

- le chiffre d'affaire global et si possible le chiffre d'affaire spécifique pour des opérations similaires pour les trois derniers exercices ;
- les justifications des moyens financiers internes ou externes du candidat permettant de mener à bien l'opération ;

4. Documents justificatifs des moyens techniques et humains

- Présentation de 3 références maximum pour chaque intervenant (l'opérateur immobilier, l'architecte et le paysagiste), réalisées au cours des 5 dernières années, avec dossier illustré et commenté par opération, composé de visuels de bonne qualité pour présentation à la commission ad 'hoc. Les partenariats seront mentionnés ainsi que la constitution des groupements. L'avancement de l'opération sera également mentionné.
- Moyens humains :
 - Effectifs, organisation des services et organigrammes ;
 - Noms et CV des participants directs à l'opération projetée.

Article 7. Durée de validité des candidatures

La durée de validité des candidatures est de 6 mois à compter de la réception des dossiers.

Article 8. Transmission / retrait du dossier de consultation phase candidature

L'accès aux documents de consultation est gratuit, complet, direct et sans restriction sur le site : <http://www.marches-publics.info>.

Article 9. Contenu du dossier de consultation phase « candidature »

Le dossier de consultation phase « candidature » comprend les documents suivants :

- l'avis d'appel à candidature
- le présent cahier des charges valant règlement de consultation (phase « candidature »)
- le plan-guide (présente et résume les ambitions traduites dans les fiches de lot)

Article 10. Modalités de remise des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature sont transmis en une seule fois. Si plusieurs dossiers sont adressés ou transmis successivement par un même candidat, seule le dernier reçu dans le délai fixé pour la remise des dossiers sera ouvert.

L'ensemble des documents devront être produits et remis dans le dossier de candidature transmis par le mandataire habilité à engager le groupement. Tout dossier incomplet (après demandes de compléments si nécessaire) pourra entraîner l'irrecevabilité de la candidature du groupement après décision du jury.

Les dossiers de candidature doivent être transmis par **courrier recommandé avec AR ou contre récépissé, ou par dépôt direct à l'accueil de la Mairie pendant les horaires d'ouverture**. Le dossier devra être transmis par tout moyen permettant d'identifier la date et l'heure de dépôt, sous enveloppe, à :

Commune de GILLY-SUR-ISERE

Adresse : 1 Place de la Mairie
73200 Gilly-sur-Isère

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi : les matins de 8h30 à 12h00
Le mardi uniquement : l'après-midi de 14h00 à 17h30

Tel : 04 79 32 04 07

Et portant la mention suivante :

GILLY-SUR-ISERE – OAP-A Ilot A et B – APPEL A PROJET – Candidature - "Ne pas ouvrir"

Les pièces de la candidature seront remises en **1 exemplaire papier + 1 support numérique** (clé USB).

Les candidatures devront être transmises avant le : 17 janvier 2022 avant 12h00.

Article 11. Calendrier prévisionnel de la consultation

Délibération préalable à l'engagement de la consultation d'opérateurs	26 octobre 2021
Envoi de l'Avis de candidature et publicité	16 novembre 2021
Date limite de remise des candidatures	17 janvier 2022
Commission pour le choix des 3 candidats présélectionnés pour la phase « offre »	Début février 2022
Information des candidats / Mise à disposition du dossier de consultation phase « offre »	Février 2022
Visite de site / Séance questions - réponses	Février 2022
Date limite remise des offres	Avril 2022
Audition des 3 candidats présélectionnés / Négociations	Mai 2022
Commission pour le choix du lauréat	Mai-Juin 2022
Validation du choix par le Conseil Municipal	Juillet 2022
Signature compromis vente / Dépôt autorisation d'urbanisme	Fin 2022

Ce planning est donné à titre informatif. Il est susceptible de faire l'objet d'évolutions à la marge pour la phase « offre ».

Article 11. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats pourront s'adresser, via <http://www.marches-publics.info>, ou par mail à la commune avec copie à son AMO.

Commune de Gilly-sur-Isère
Marie-Hélène BRAVAIS – DGS

04 79 37 91 36
dgs@gilly.fr

AMO : Atelier urba-site
Loïc GARAIX – urbaniste-conseil

06 24 52 64 97
l.garaix@urbasite.fr

Une réponse sera adressée en temps utile, via la <http://www.marches-publics.info>, à tous les candidats ayant été destinataires du dossier de consultation.

Les candidats ne pourront plus poser de question la semaine précédant la remise des candidatures, c'est à dire au-delà du 10 janvier 2022 à 12h00.