Communauté d'agglomération de la Rochelle (CdA)

Procédure avec négociation

Cahier des charges valant règlement de la consultation pour la phase candidatures

Portant sur les programmes immobiliers mixtes sur deux lots à bâtir situés sur l'îlot Joffre à la Rochelle

Objet :

Consultation dans le cadre du projet de requalification urbaine de l'îlot Joffre à la Rochelle, pour la cession de charges foncières en vue de la réalisation d'un programme de constructions mixtes dont un équipement public pour la commune de la Rochelle, s'inscrivant dans une ambition environnementale et bas carbone à travers la démarche La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC).

Le marché porte sur deux lots aux programmations immobilières distinctes.

1/ Description du projet : un nouveau quartier aux portes du centre historique de la ville de la Rochelle

Le projet urbain Joffre-Rompsay situé sur la commune de la Rochelle est un projet urbain de requalification urbaine qui permettra à terme la production d'environ 1 000 logements (sociaux, libres et en accession abordable), avec une forte mixité des fonctions sur la partie Joffre et la création d'une centralité de quartier au cœur de Rompsay offrant des activités, commerces… ainsi que la création et requalification d'espaces publics dont un parc le long du canal.

L'îlot Joffre est situé entre la rue Flora Tristan, la rue Franc Lapeyre, le canal de Rompsay et le boulevard Joffre. Le site est actuellement aménagé en grande partie en parking de surface mis à disposition temporaire des employés de l'hôpital. Les locaux existants sont occupés de façon également transitoire par des associations d'aide aux personnes en difficultés qui seront relogées dans le cadre du projet ; ces locaux seront démolis avant la cession du foncier. La superficie du site est de 0,9 ha environ répartis entre 4 500 m² pour le lot 1 et 4 900 m² pour le lot 2 (surfaces estimées). Les surfaces définitives seront arrêtées par bornage.

Un Permis d'Aménager (PA) a été déposé par la CdA afin de réaliser un lotissement composé de deux lots (cf. extrait CPAUPE), correspondant au numéro 26 et 27 du secteur à plan masse du PLUi joint en annexe :

- **Lot 1, dénommé « lot ouest, programmation mixte » (secteur 26 au PLUi)** comprenant une forte mixité : des bureaux, un hébergement hôtelier et touristique, un équipement sportif, des surfaces commerciales, une résidence pour de l'habitat spécifique ;
- **Lot 2, dénommé « lot est, programmation à dominante habitat » (secteur 27 au PLUi)** : comprenant des logements et des parkings. Les rez-de-chaussée des différents bâtiments seront actifs ; ils pourront notamment recevoir de la restauration, du commerce, des services et pour partie des locaux à destination de la commune de la Rochelle.

Bien que les deux lots soient distincts, un travail de cohérence d'ensemble entre les lots et en lien avec les travaux sur l'espace public, sera assuré par l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) de la CdA, de la phase conception architecturale et paysagère à la coordination en phase chantier.

Les fonciers sont situés **en secteur à plan masse et en zone UU4 du PLUi** opposable depuis le 9 octobre 2023, ainsi qu'en **ZIP de la ZPPAUP et en zone BS2 du PPRL.** Une taxe d'aménagement au taux majoré de 18% a été instituée sur le périmètre de l'îlot Joffre. Les candidats devront plus généralement se référer au PLUi consultable sur le site « Agglo la Rochelle », afin de prendre connaissance de l'ensemble des servitudes ou contraintes applicables à ce site.

1-1 Les programmations et les surfaces de planchers attendues :

Un travail collaboratif avec les élus, les services de la commune de la Rochelle et de la CdA, l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que les temps d'échange avec la population au cours des phases de concertation, ont permis d'arrêter une programmation cible décrite ci-après.

La Surface de Plancher (SP) et les usages attendus sont les suivants (données indicatives –étude capacitaire) :

Destinations	SP totale en m²	SP lot 1 en m²	SP lot 2 en m²
Logements*	7 140	970	6 170
Equipement public sportif (dojo)	730	730	
Local et bureaux administratifs et/ou assimilés accueillant le public	340	/	340
Hébergement hôtelier et touristique	2 960	2 960	
Bureaux	1 010	1 010	
Commerces	660	660	
Restauration (bar, restaurant)	250	/	250
TOTAL	13 090	6 330	6 760

***L'opération comprendra 23% de logements sociaux et 15% de logements en accession abordable (fléchés pour cette opération en Bail Réel Solidaire (BRS)) conformément au Programme Local de l'Habitat en vigueur.**

La sensibilité du site vis-à-vis du risque de submersion marine, de remontée de nappe, les réglementations énergétiques et également l'ambition bas carbone du projet ont conduit à exclure la possibilité de stationnement sous-terrain, sur l'ensemble du secteur à plan masse dans le PLUi opposable depuis le 9 octobre 2023.

Afin de répondre aux besoins en stationnement, ce dernier sera réalisé prioritairement en étage, dans une moindre mesure en rez-de-chaussée. L'estimation du nombre de places nécessaires, en fonction des études capacitaires réalisées, est de l'ordre de 54 places pour le lot 1 et 77 places pour le lot 2. Le dimensionnement du stationnement pourra être ajusté afin de correspondre à la programmation définitive

Le groupement AMO, urbaniste coordonnateur et maître d'œuvre des espaces publics, missionné par la CdA, accompagnera cette dernière dans l'analyse des candidatures et des offres, et le suivi de la mise en œuvre des projets. Les membres de l'équipe intervenant sur cette mission sont : HDZ Urbanistes Architectes (mandataire), Ville en Œuvre (Montage opérationnel), Landescape (paysage), Vizea (Développement durable), A2i Infra (VRD).

Les partenaires identifiés à ce stade du projet :

- **L'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de la Rochelle (OPH), agréé Office Foncier Solidaire, sera** l'opérateur pour la réalisation des logements sociaux /habitat spécifique et pour tout ou partie, pour les logements en BRS.
- **La commune de la Rochelle :** le dojo ainsi que les surfaces dédiées à l'accueil des services publics seront remis à la commune de La Rochelle qui les rachètera**.**

1-2 Ambitions attendues sur le projet :

Ce nouveau projet situé à la croisée entre la ville historique et le renouveau du quartier de Rompsay, doit être exemplaire dans sa conception et sa réalisation. Il doit contribuer à l'atteinte de la neutralité carbone du territoire à l'horizon 2040, telle que prévue par la démarche La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC).

Le projet s'inscrira également, à l'échelle des opérations immobilières développées, dans le projet de Partenariat pour l'Aménagement et la Construction en Transition Ecologique (PACTE) de la CdA qui vise à trouver des réponses opérationnelles et partagées aux ambitions de frugalité, de nature et de qualité des opérations développées. Ce dernier s'articule autour de 4 axes :

- Un cadre de négociation aux différentes étapes du projet : pour des projets réalistes, conciliant ambitions écologiques et sortie opérationnelle
- Territoire frugal : pour des projets qui tirent parti du site et réduisent leur empreinte écologique
- Territoire vivant : pour des projets qui valorisent la nature au cœur de la conception urbaine et paysagère
- Territoire sain et solidaire : pour des projets bénéficiant au plus grand nombre, vecteur de qualité d'usage pérenne

Déclinées sur l'ilot Joffre, ces ambitions se traduiront autour des attendus suivants :

- Le respect du cadre d'échange et de discussion sur la conception, la mise en œuvre et la prise en main du projet
- Une insertion urbaine et architecturale développée dans une approche bioclimatique
- Une réflexion poussée pour réduire l'impact environnemental du projet, des consommations d'énergie et de la construction des bâtiments, autour des modes constructifs, des matériaux, de la préservation des ressources et de la biodiversité, de la décarbonation des mobilités. Cette réflexion sera déclinée de la conception à la gestion et l'usager futur.
    - Anticipation des seuils 2025 pour les programmes de logements et bureaux soumis à la RE2020
    - Les programmes non encore soumis à la RE2020 tel que l'hôtel, devront dans cette attente, tendre vers le niveau E3C1 du label d'Etat E+C- qui atteste de la performance énergétique du bâtiment et de son niveau d'émissions de gaz à effet de serre.
- Une gestion de chantier à faibles nuisances
- Un rapport au sol, à l'eau et à la nature renouvelé

- Une qualité des logements et des lieux de travail : confort d'usage, fonctionnalité, réversibilité, confort d'été, qualité sanitaire (air notamment), vivre ensemble, espaces partagés, intimités …

- Des espaces extérieurs au bénéfice de tous les usagers de l'îlot : travailleurs, habitants, commerçants, …
- Une forte perméabilité visuelle du cœur d'îlot sur l'extérieur et notamment vers le canal en lien avec le parc qui sera créé au sud.
- Pour l'hôtel implanté sur le lot 1, situé le plus proche du boulevard Joffre et du pont Jean Moulin. Cet emplacement est symbolique à deux échelles : il est le lien entre le quartier à dominante résidentielle de Rompsay et le centre historique de la Rochelle. Il est également le seuil d'entrée vers le centre-ville pour les usagers du Pont Jean Moulin :
    - ✓ réalisation d'un bâtiment totem,
    - ✓ conception d'un lieu accessible au public (ERP), avec une proposition de programme emblématique, accessible au plus grand nombre d'usagers au(x) dernier(s) étage(s) du bâtiment,
    - ✓ programmation hôtelière a minima milieu de gamme.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) vient préciser les attendus sur le projet. Des extraits de ce dernier sont joints à la présente consultation.

Prix :

Le prix de cession attendu est fixe* il est établi par lot à :

- **Lot 1, dénommé « lot ouest, programmation mixte » :** 3 400 000 €*
- **Lot 2, dénommé « lot est, programmation à dominante habitat » :** 4 200 000 €*

*valeur janvier 2024

Les candidats répondant à la consultation **s'engagent à respecter l'ensemble des attendus décrits ci-avant**, tant sur la programmation, les ambitions attendues pour chacun des deux lots, **que sur les prix de cession indiqués ci-dessus qui sont des prix fixes**, étant entendu que ces prix de cession sont établis sur la base de la programmation cible et de la surface de plancher estimée, indiquées dans l'article 1-1. Un projet de promesse de vente sera remis aux équipes retenues en phase offres, définissant les conditions de cession des fonciers ; il intègrera une clause de complément de prix au bénéfice de la CdA, en cas de hausse de la Surface de Plancher développée, à destination constante, telle que définie à l'article 1-1.

2/ Procédure avec négociation : articles L2124-3 et R2124-3 ainsi que R2161-12 et suiv. du Code de la Commande Publique

La CdA, compétente en matière d'opération d'aménagement d'intérêt communautaire, conformément à la délibération N° 5 du 25 novembre 2021 définissant l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement, organise une consultation sur les lots 1 et 2 de l'ilot Joffre situé sur la commune de la Rochelle.

L'objectif de cette consultation est de sélectionner un promoteur mandataire et une maîtrise d'œuvre par lot avec obligation de création d'un groupement pour la réalisation des programmes immobiliers

tels que définis dans le tableau ci-dessus. Les fonciers seront cédés par la CdA au promoteur mandataire retenu par lot, à l'issue de la purge des délais de recours des autorisations d'urbanisme obtenues.

Le promoteur mandataire peut répondre sur l'un des deux lots, ou sur les deux lots, sans pouvoir déposer une candidature unique à l'échelle des deux lots**. Si le promoteur candidate sur deux lots, la compétence en architecture ne pourra pas être représentée par le même architecte**. **Un même architecte ne pourra pas être retenu sur les deux lots**. Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de retenir un promoteur différent par lot ou un même promoteur pour les deux lots.

3/ Déroulé de la consultation :

Il y aura deux phases par lot :

- **A/ Une phase candidatures** : sélection de **3** candidatures maximum, autorisées à remettre une offre et à soumissionner au second tour
- **B/ Une phase offres** avec négociations éventuelles

A/ PHASE CANDIDATURE :

A/ 1-Compétences attendues au sein du groupement :

Les équipes qui candidateront sont invitées à se présenter sous forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble de la programmation et des enjeux identifiés par la CdA. Les compétences et le statut de chaque membre du groupement seront clairement identifiés et décrits.

1-1 LOT 1 les compétences de l'équipe doivent a minima comprendre :

- Promotion immobilière (mandataire).
- Promotion hôtelière et/ou investissement hôtelier
- Architecture avec une appétence pour la conception de bâtiments à fortes ambitions environnementales.
- Paysage avec une appétence pour les projets résilients et la gestion intégrée des eaux pluviales.
- Développement durable et Qualité Environnementale, Génie Climatique, bio climatisme et Performance Energétique avec un principe d'animation et de conception croisée entre les membres de l'équipe de conception
- Economie de la Construction, en particulier pour fiabiliser le chiffrage des coûts travaux de la proposition du candidat.

Documents à fournir :

- Diplôme d'architecte DPLG ou HMONP et attestation inscription à l'Ordre des Architectes
- Titre de paysagiste concepteur
- Toute qualification et diplôme justifiant des compétences demandées

1-2 LOT 2 les compétences de l'équipe doivent a minima comprendre :

- Promotion immobilière (mandataire).
- Architecture avec une appétence pour la conception de bâtiments à fortes ambitions environnementales.
- Paysage avec une appétence pour les projets résilients et la gestion intégrée des eaux pluviales.
- Développement durable et Qualité Environnementale, Génie Climatique, bio climatisme et Performance Energétique avec un principe d'animation et de conception croisée entre les membres de l'équipe de conception
- Economie de la Construction, en particulier pour fiabiliser le chiffrage des coûts travaux de la proposition du candidat

Documents à fournir :

- Diplôme d'architecte DPLG ou HMONP et attestation inscription à l'Ordre des Architectes
- Titre de paysagiste concepteur
- Toute qualification et diplôme justifiant des compétences demandées

A/ 2-Composition de l'équipe :

L'architecte et le paysagiste membres du groupement devront être maîtres d'œuvre de l'opération, de la conception au suivi des travaux et à la livraison.
Tout membre de l'équipe, à l'exception du promoteur-mandataire et de l'architecte, a la possibilité de **candidater au sein de plusieurs groupements à l'échelle d'un lot**. Cette condition pour l'architecte est justifiée par un souhait de l'EPCI de proposer une écriture architecturale variée entre le lot 1 et le lot 2, en respectant le cadre global du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales.

A/ 3-Contenu du dossier de consultation phase candidatures :

- **Le présent cahier des charges valant règlement de consultation phase candidatures**
- **Un extrait du CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales)**
- **Documents cadres PLUi, ZPPAUP, périmètre et délibération TAM 18%**
- **Cadre de présentation des références**

A/ 4-Documents à remettre en phase candidature :

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces citées ci-dessous, datées et signées par ses soins :

- **LOT 1 dénommé « lot ouest, programmation mixte » :**

Capacités techniques :

Note de présentation permettant d'apprécier de façon synthétique :

- La composition du groupement et de son organisation en précisant les rôles, responsabilités et compétences de chacun de ses membres au regard du projet (limitée à **6 pages ou 3 pages recto-verso en A4 maximum à caractères lisibles**) ;
- Les moyens humains et techniques du groupement : effectifs moyens annuels du candidat sur les cinq dernières années, liste des références effectuées sur les dernières années, CV et diplômes des personnes pressenties.

Capacités professionnelles :

Dix fiches de références récentes : : **3 références distinctes pour la promotion, 3 pour l'architecture, 3 pour le paysage et 1 pour le Développement durable et la Qualité Environnementale s soit 10 références au total**. Ces références devront **concerner des projets livrés durant les cinq dernières années ou en cours de chantier**. Au moins deux références sur trois pour le promoteur et deux références sur trois pour l'architecte, porteront sur des **opérations immobilières tertiaires ou hôtelières.** Les références proposées devront systématiquement comprendre les éléments suivants (Format A4 – Modèle fourni – 1 page recto avec police et taille de caractères lisibles) :

- Localisation ;
- Nom commercial du projet et date de la dernière livraison ;
- Détail du programme ;
- Maîtrise d'ouvrage du projet ;
- Surfaces développées et budget total (coûts travaux) ;
- Labellisation/certification éventuelle(s) et mention des niveaux d'ambition environnementale du projet ;
- **Texte justifiant du choix de la référence** au regard du lot en précisant en quoi cette référence répond aux enjeux identifiés par la maîtrise d'ouvrage et aux enjeux complémentaires identifiés par le candidat ;
- **Des illustrations significatives,** en rapport avec le projet tant dans sa programmation que ses ambitions **pourront être annexées à la fiche de référence ;**

Le candidat devra justifier, pour au minimum une référence par compétence, dans quelle mesure la référence s'inscrit dans les ambitions recherchées sur le projet telle que décrites dans le 1/ 1-2 Ambitions attendues sur le projet.

Capacités financières

- Chiffre d'affaires et/ou bilan du dernier exercice clos pour :
    - Le ou les signatures de la promesse de vente,
    - Le ou les autre(s) membre(s) du groupement (cotraitant) que le ou les signature(s) de la PV juge(nt) utile(s),
    - Les opérateurs économiques qui s'engagent par écrit à mettre à la disposition du ou des signataire(s) de la PV, quel que soit la nature juridique des liens qui les unissent, leurs propres capacités financières selon le modèle d'attestation jointe au dossier de consultation.

LOT n°2 dénommé lot est, programmation à dominante habitat :

Capacités techniques

Note de présentation permettant d'apprécier de façon synthétique

- La composition du groupement et de son organisation en précisant les rôles, responsabilités et compétences de chacun de ses membres au regard du projet ; (limitée à 6 pages ou 3 pages recto-verso en A4 maximum à caractères lisibles) ;
- Les moyens humains et techniques dédiés : effectifs moyens annuels du candidat sur les cinq dernières années, liste des principales livraisons effectuées sur les dernières années, CV et diplômes des personnes pressenties, intégrant à minima :
    - Diplôme d'architecte DPLG ou HMONP et attestation inscription Ordre des Architectes
    - Titre de paysagiste concepteur
    - Toute qualification et diplôme justifiant des compétences demandées.

Capacités professionnelles

Dix fiches de références récentes par compétence : **3 références distinctes pour la promotion, 3 pour l'architecture, 3 pour le paysage et 1 pour le Développement durable et la Qualité Environnementale soit 10 références au total. Ces références devront concerner des projets livrés durant les cinq dernières années ou en cours de chantier**. Elles porteront uniquement sur des **opérations de logements (intégrant de la mixité sociale).** Les références proposées devront systématiquement comprendre les éléments suivants (Format A4 – Modèle fourni – 1 page recto avec police et taille de caractères lisibles) :

- Localisation ;
- Nom commercial du projet et date de la dernière livraison ;
- Détail du programme ;
- Maîtrise d'ouvrage du projet ;
- Surfaces développées et budget total (coûts travaux) ;
- Labellisation éventuelle et mention des niveaux d'ambition environnemental du projet ;
- **Texte justifiant du choix de la référence** au regard du lot en précisant en quoi cette référence répond aux enjeux identifiés par la maîtrise d'ouvrage et aux enjeux complémentaires identifiés par le candidat ;
- **Des illustrations significatives,** en rapport avec le projet tant dans sa programmation que ses ambitions **pourront être annexées à la fiche de référence.**

Le candidat devra justifier, pour au minimum une référence par compétence, dans quelle mesure la référence s'inscrit dans les ambitions recherchées sur le projet telles que décrites dans le 1/ 1-2 Ambitions attendues sur le projet.

Capacités financières

- Chiffre d'affaires et/ou bilan du dernier exercice clos pour :
    - Le ou les signataires de la promesse de vente,
    - Le ou les autre(s) membre(s) du groupement (cotraitant) que le ou les signataire(s) de la PV juge(nt) utile(s),

- Les opérateurs économiques qui s'engagent par écrit à mettre à la disposition du ou des signataire(s) de la PV, quel que soit la nature juridique des liens qui les unissent, leurs propres capacités financières selon le modèle d'attestation jointe au dossier de consultation

5-Sélection des candidatures :

Les candidatures seront analysées au regard des critères suivants :

- **LOT 1 :**

1/ Capacités techniques (20%)

2/ Capacités professionnelles (60%) : qualité et pertinence des références proposées en contexte similaire sur les volet combinés architecture, paysage et développement durable

3/ Capacités financières (20 %) sur les 3 dernières années

- **LOT 2 :**

1/ Capacités techniques (20%)

2/ Capacités professionnelles 60%) : qualité et pertinence des références proposées en contexte similaire sur les volets combinés architecture, paysage et développement durable

3/ Capacités financières (20 %) sur les 3 dernières années

B/ PHASE OFFRES

Contenu indicatif du dossier de consultation (phase offre) :

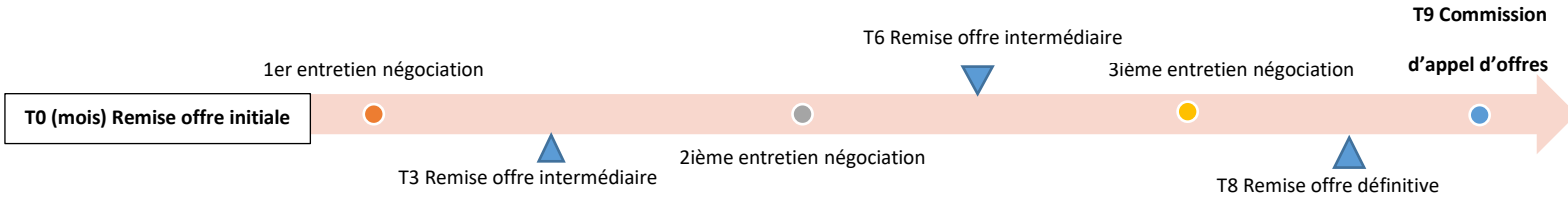
Le contenu précis sera précisé dans le règlement de consultation qui sera remis aux candidats retenus en phase offres

- Documents thématiques annexes :
  - Documents techniques :
    - Rapport géotechnique et sur la qualité des sols
    - Fiche de lot technique / raccordement
  - Documents DAO :
    - Plan de périmètre des lots 1 et 2 en DWG
    - Plan topographique du terrain d'assiette et de son environnement immédiat
- Projet de promesse de vente

Critères de sélection des offres (pour les deux lots) : les critères de sélection seront indiqués dans le règlement de consultation qui sera remis aux candidats retenus en phase offres.

C/ Planning prévisionnel phase offres :

Sous réserve d'un nombre suffisant de candidatures, 3 groupements seront retenus sur chacun des deux lots pour la phase 'offres' qui se déroulera comme suit pour chaque lot (**planning indicatif**) :



Après examen des offres initiales, le pouvoir adjudicateur engagera des négociations avec les candidats sélectionnés. Elles pourront se dérouler par phases successives, de manière à réduire le nombre d'offres à négocier en appliquant les critères d'attribution. Les modalités des négociations seront précisées dans le règlement de consultation phase 'offres' remis aux candidats sélectionnés. Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'attribuer le marché à un des candidats retenus, sur la base de son offre initiale sans engager la phase de négociations.

4/ Exigences minimales attendues

Sur le lot 1 dénommé « ouest, programmation mixte » :

- Obligation de recourir à du stationnement dans les bâtiments avec mutualisation du parking à l'échelle du lot
- La répartition des grandes masses programmatiques est fixe, notamment sur l'emplacement désigné pour l'hôtel et pour le DOJO
- Les accès aux stationnements identifiés en plan ne pourront évoluer qu'à la marge.
- Classification de l'hôtel : a minima milieu de gamme.

Sur le lot 2 dénommé « est, programmation à dominante habitat » :

- Obligation de recourir à du stationnement dans les bâtiments avec mutualisation du parking à l'échelle du lot
- Les accès aux stationnements identifiés en plan ne pourront évoluer qu'à la marge

Pour les deux lots, le respect des prix fixés page 4, établi sur la base de la programmation cible définie dans le 1/1.

4/ Indemnisation des équipes :

Il n'y aura pas d'indemnisation en phase candidatures

4/1 Montant maximal de la prime :

Une prime sera allouée aux candidats admis à déposer une offre et à participer aux négociations, le montant sera de :

- 15 000 euros HT pour les candidats ayant remis une offre initiale recevable
- + 5 000 euros HT par offre remise suite à un entretien de négociation, **dans la limite de 30 000 euros HT** ferme et non actualisable.

La rémunération du candidat attributaire du marché est réputée intégrer le montant de la prime.

4/2 Modalités de réduction ou suppression de la prime :

Dans le cas où une offre serait considérée irrégulière, inappropriée, inacceptable ou d'une qualité manifestement insuffisante par rapport aux attendus et exigences définis dans les documents de la consultation, la prime pourra être réduite voire supprimée.