



Appel à projet Opérateur(s) -Architecte(s)
Cession de foncier en vue de réaliser une éco résidence
Cœur de Ville : Ilot A et C



Cahier des Charges

Phase 1 : Appel à candidatures

Remise des candidatures :

Vendredi 29 avril 2022 à 12h00

Article 1 : Identification du Maître d’Ouvrage

Commune de Beaumont
20 Rue de l’Hôtel de Ville
63110 BEAUMONT

Article 2 : Contexte général

Article 2.1 : Présentation de la commune

Avec près de 11 000 habitants, 6ème commune de l’agglomération clermontoise par sa population, la ville de Beaumont dispose d’un territoire restreint (401 hectares). Hormis des espaces verts dédiés et protégés (parcs, chemin vert, espaces de jeux, etc..) dont un Espace Naturel Sensible boisé, la commune est largement urbanisée. Elle se situe dans la toute première couronne de la ville centre, Clermont-Ferrand, dont elle est limitrophe. Elle est complètement intégrée dans le périmètre urbain et relativement dense de la métropole auvergnate. Elle fait partie de Clermont Auvergne Métropole, qui regroupe 21 communes du département du Puy-de-Dôme.

Communes limitrophes de Beaumont : Clermont-Ferrand au nord, Aubière à l’est, Romagnat au sud et Ceyrat à l’ouest.

Longtemps bourg rural habité par une population de vigneron et d’ouvriers, Beaumont est devenu au fil des années une localité résidentielle, dont les habitants travaillent souvent à Clermont-Ferrand et dans les environs. A noter sur le territoire communal, une zone d’activité artisanale (zone de l’Artière), gérée par la Métropole, et un important hôpital privé « La Châtaigneraie », en pointe dans de nombreuses spécialités.

Article 2.2 : Projet de l’équipe municipale

Le développement du cœur de ville est rendu possible grâce à une politique d’acquisition foncière, autour de l’hôtel de ville, et initiée par des équipes municipales précédentes.

L’équipe municipale actuelle a fait du projet “cœur de ville” une priorité de son mandat. La consultation lancée auprès de la population a rencontré un large succès au regard du nombre très important de retours enregistrés lors de la première concertation sur ce projet. Nous constatons que ce projet est largement plébiscité par les Beaumontois. Leurs attentes sont nombreuses sur ce projet : Commerces, brasserie, logements pour seniors, logements, espaces verts, apaisement de la circulation, espace pour mode doux, espace pour le marché, espace pour les enfants, etc.

Le projet architectural devra obligatoirement être cohérent sur l’ensemble des lots du périmètre concerné. La réalisation sera assurée à l’issue d’appels à projets sur différents lots ou regroupement de lots.

Article 3 : Objet de l’appel à projet : Réaliser une partie du projet résidentiel Cœur de Ville

La commune de Beaumont a acquis d’importants fonciers afin de préparer le renouvellement urbain de l’opération « cœur de ville ». Ce projet majeur pour la commune prévoit la mise en œuvre d’un programme d’aménagement phasé dans le temps, comprenant à la fois la réalisation d’espaces publics, la réalisation de projets immobiliers mixtes et le confortement de la centralité beaumontoise.

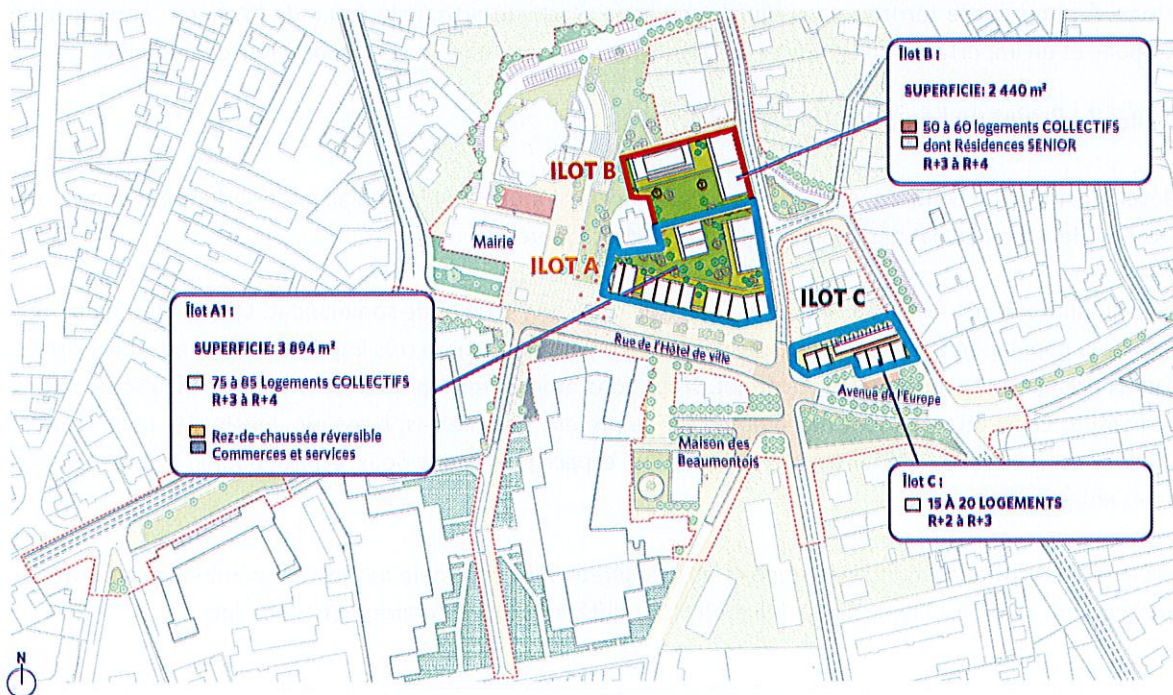
Le projet d’aménagement consiste pour la commune à changer l’image de la centralité en valorisant ses potentiels actuels et futurs.

- Il s'agit de « pacifier » la colonne vertébrale du cœur de ville en diminuant son caractère routier et renforçant le paysage et le cadrage sur le grand paysage
- Créer un quartier plus aimable, plus inclusif autour de la mairie, du parc, des équipements et de nouveaux logements contemporains allant d'une offre de logements collectifs, des logements intermédiaires, des logements individuels.
- Construire un cœur de ville durable, plus dense, dans un environnement repensé, un cadre de vie de qualité pour les habitants
- Un cœur de ville évolutif en proposant, quand cela est possible, une architecture réversible, extensible, des espaces dont les usages peuvent muter au gré des besoins des habitants et usagers.

L'appel à projet porte sur les ilots A et C du programme d'aménagement. Ces 2 ilots situés rue de l'hôtel de Ville, et Avenue de l'Europe sont destinés à construire un front urbain de centralité, accueillir des locaux de commerces et services en rez-de-chaussée, tout en **développant une offre résidentielle globale de l'ordre de 90 à 110 logements.** Ces programmes à dominante accession devront comporter **30% de logements locatifs aidés.**

La commune réfléchit à son avenir à travers la possibilité de réaliser des rez-de-chaussée réversibles permettant d'avoir des commerces ou du logement en fonction des temporalités, des besoins, des porteurs de projets.

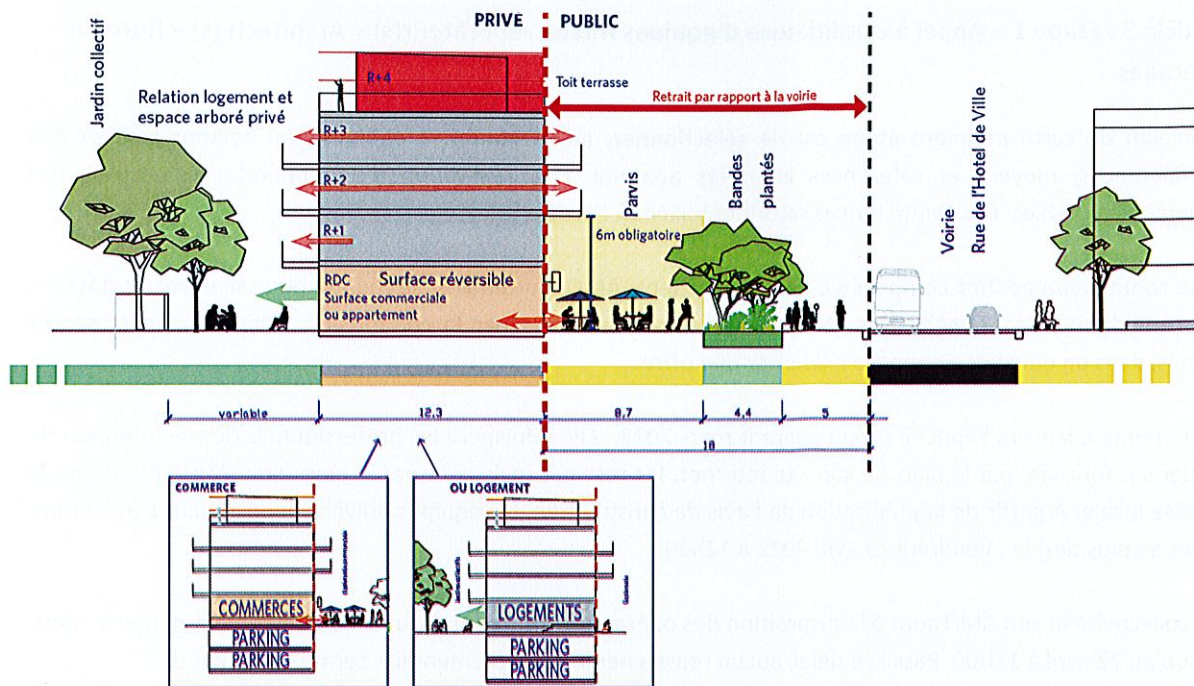
Il s'agit à travers les ilots A, B et C de développer un front urbain de centralité et d'habiter les franges du parc Bopfingen.



Ilots concernés par l'appel à projet

Il est précisé aux candidats que l'îlot B n'est pas intégré au présent appel à projet. Cet îlot devrait permettre la réalisation d'une programmation résidentielle inclusive comprenant un projet d'environ 60 logements (Logements pour séniors, programme à dominante locative sociale).

La commune réfléchit à son avenir à travers la possibilité de réaliser des rez-de-chaussée réversibles permettant d'avoir des commerces ou du logement en fonction des temporalités, des besoins, des porteurs de projet.



Ces éléments de programme et d'orientations urbaines doivent servir de base à la proposition des opérateurs.

Des fiches de lots viendront compléter (en phase 2) la description de chaque lot, les programmes, prestations attendues, contraintes et règles du jeu imposées aux candidats. Ces éléments seront précisés dans le cadre du cahier des charges « phase offre » qui sera remis aux opérateurs sélectionnés pour la suite de la procédure à l'issue de la phase « candidature ».

Article 4 : mode de passation

La collectivité entend vendre les terrains objets du présent appel à projet, sans que celui-ci ne puisse constituer une commande publique au sens du droit français ou du droit communautaire.

Le projet immobilier sera réalisé au terme d'une procédure de consultation afin de garantir l'égalité de traitement entre les opérateurs économiques potentiels intéressés par l'acquisition des terrains proposés.

Il est expressément précisé que la cession projetée n'a pas pour objet ni pour effet de procéder à la réalisation d'un ouvrage public répondant aux besoins de la commune, l'opération ne constitue ni un marché public, ni une concession tant en droit français qu'en droit communautaire.

La présente consultation n'est soumise ni aux dispositions du code des marchés publics, ni aux dispositions de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, dite loi « sapin », 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.

La présente consultation se décomposera en deux étapes :

- Etape 1 : appel à candidature d'équipes mixtes Opérateur(s) + architecte(s)
- Etape 2 : proposition d'une étude de faisabilité

Article 5 : Etape 1 – Appel à candidature d'équipes mixtes Opérateur(s) + Architecte(s) + Bureaux d'études

L'objectif de cette première étape est de **sélectionner, au maximum 3 équipes**, qui devront justifier des compétences, moyens et références identifiés adaptée à la réalisation d'une opération d'environ 100 logements durables. Ces compétences seront détaillées à l'article 5.1.

Une commission ad hoc composée d'élus, techniciens, AMO, partenaires se réunira pour analyser les dossiers de candidature. Les 3 meilleures candidatures seront retenues par la commission. Ces 3 candidats seront admis, dans un deuxième temps, à présenter une offre.

La Commune lancera l'appel à projet courant mars 2022. Elle informera les professionnels de son intention de céder ses fonciers, par le biais de son site internet, les réseaux sociaux et par le biais d'un article paru dans la presse locale. A partir de la publication de l'avis de consultation, les équipes doivent déposer leur candidature pour au plus tard le : Vendredi 29 avril 2022 à 12h00.

La collectivité et son AMO sont à la disposition des opérateurs intéressés pour tout complément d'informations jusqu'au 22 avril à 12H00. Passé ce délai, aucun renseignement supplémentaire sera communiqué.

Article 5.1 : Compétences requises

Les candidats devront justifier des compétences suivantes :

- **Des compétences en financement, montage et réalisation de projets immobiliers à vocation résidentielle de taille et de contexte comparable.**
- **Des compétences en conception, études et suivi de travaux de réalisation de logements de taille comparable comprenant une haute qualité environnementale, des références en éco-construction.**
- **Des compétences en environnement et paysage**

L'équipe devra impérativement justifier des compétences visées ci-dessus dans le cadre de son acte de candidature. Si le candidat est retenu pour la seconde phase de l'appel à projet, il précisera l'ensemble de son équipe d'ingénierie pour mener à bien la réalisation du projet.

Article 5.2 : Contenu des candidatures

Il s'agit de communiquer l'ensemble des éléments permettant à la collectivité de statuer sur la solidité économique, technique des candidats à travers l'analyse des documents suivants :

- a) Documents à produire par les candidats concernant leur situation juridique**
 - 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 ;

- b) Documents à produire par les candidats concernant leur capacité financière**
 - **Le chiffre d'affaires global** et le chiffre d'affaires spécifique concernant les opérations similaires pour les quatre derniers exercices ;
 - **Les justifications des moyens financiers internes ou externes du candidat** permettant de mener à bien l'opération ;

c) Documents à produire par les candidats concernant leurs références et leurs moyens techniques et humains

- **Références détaillées adaptées au contexte de l'opération : 3 références pour le promoteur et 3 pour l'architecte** réalisées au cours des **5 dernières années**, avec dossier illustré et commenté par opération (Programme, Sdp, Coût d'opération, Coût de construction, Prix de vente et/ou de location) associées de visuels de bonne qualité pour présentation à la commission. Les partenariats seront mentionnés ainsi que la constitution des équipes.
- **Moyens humains :**
 - Effectifs, organisation des services et organigrammes ;
 - Noms et CV des participants directs à l'opération pour le promoteur ou promoteur-constructeur ou opérateur d'habitat.

d) Une note d'intention et de motivation contextualisée de 5 pages maxi (recto verso au format A4) précisant l'intérêt, la motivation, l'organisation de l'équipe et les objectifs identifiés par le candidat pour justifier du choix de son équipe auprès de la commune.

Les documents seront transmis en 1 exemplaires papier (format A4) et 1 exemplaire numérique au format PDF (pour diffusion aux partenaires). Les références seront présentées au format A3, selon format laissé au libre choix de l'opérateur et de l'architecte (3 références choisies par l'opérateur, 3 références choisies par l'architecte. En cas de groupement d'architectes ou d'opérateurs, le nombre de 3 références au total devra être respecté).

Article 5.3 : Critère de jugement des candidatures

Les candidatures seront analysées sur la base des critères suivants par la **commission ad'hoc Cœur de ville** :

- **Moyens financiers, techniques et humains des candidats (30%).**
- **Qualité des références architecturales proposées par les concepteurs (30%).**
- **Qualité des références présentées par l'opérateur (sur le plan architectural et programmatique notamment en écoconstruction) (20%).**
- **Qualité de la note d'intention et de motivation (20%).**

Les équipes seront classées à partir de ces critères, l'analyse des références représentant 50% de la note, la qualité de celles-ci, et notamment des visuels, devra être prise en compte pour faciliter le travail de la commission.

Le nombre de candidats admis à déposer une offre sera de 3 au maximum.

Les équipes retenues pour la phase 2 compléteront leur équipe d'ingénierie pour assurer la réalisation de l'opération.

Le candidat est informé qu'aucune indemnisation ne sera versée pour cette étape 1-Candidature. S'il souhaite récupérer son dossier au terme de cette étape, il devra en faire la demande à la commune.

Article 6 : Durée de validité des candidatures

La durée de validité des candidatures est de 9 mois à compter de la réception des dossiers. En cas de nécessité, la commune se réserve le droit de demander une prolongation de leur validité.

Article 7 : Transmission du dossier de consultation phase Candidature

Les candidats peuvent retirer gratuitement le dossier de consultation auprès de la personne publique, sur simple demande, au plus tard à la date limite fixée pour la réception des offres indiquée en page de garde du présent règlement.

Lors de ce retrait, les candidats sont invités à laisser le détail précis de leurs coordonnées : adresse et/ou télécopie et/ou adresse électronique, afin de pouvoir, le cas échéant, être destinataires de documents ou informations complémentaires.

La demande des documents de consultation pourra être faite par les candidats soit par courriel soit par téléphone aux coordonnées suivantes :

Ville de Beaumont – Direction des Services Techniques

Courriel : service.tech@beaumont63.fr

Téléphone : 04 73 28 88 08

Article 8 : Modalités de remise des candidatures

Le candidat adressera, par voie numérique, le dossier complet décrit à l'article 5 ci-avant, impérativement avant la date fixée en page de garde du présent document. Les candidatures devront être parvenues sur l'adresse électronique identifiée ci-dessus au plus tard à la date de clôture des candidatures.

Article 9 : Suite de la démarche

Article 9.1 – Engagement d'une étude de faisabilité.

A l'issue de la phase Candidature, une étude de faisabilité, un engagement de prix et de planning seront demandés à chaque équipe retenue. Cette étape sera l'occasion pour les opérateurs, concepteurs de décrire « leur projet » en lien avec les attendus communaux et la programmation identifiée par la collectivité.

Cette phase 2 doit permettre à partir de documents mis à disposition des équipes, de proposer l'éco-résidence adaptée à la commune, en respectant les éléments de programme, de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère attendue par la collectivité.

Article 9.2 : Documents et études disponibles

Les documents suivants seront mis à disposition des équipes pour l'étape suivante :

- Synthèse de l'étude urbaine de centralité
- Plan de géomètre
- Données géotechniques
- Diagnostics éventuels
- Extrait du PLU actuel et de ses annexes. Données relatives au futur PLU (approuvé en avril 2022)
- Projet Espaces publics
- Données relatives au réseau de chaleur

Cette liste sera précisée dans le cahier des charges de la phase 2 – Etude de faisabilité.

Article 9.3 : Contenu prévisionnels de l'étude de faisabilité

Le rendu prévisionnel de l'étude de faisabilité comportera :

- **Une notice écrite synthétisant le projet** (principaux chiffres et éléments clés du projet, intégration urbaine, environnementale et architecturale, logique patrimoniale et de gestion, coûts de construction, coûts d'aménagement, prix de vente et de location, phasage prévisionnel de l'opération et impact sur la procédure d'aménagement et/ou le planning...)
- **Un dossier graphique au format A3** présentant le plan masse, son organisation, les plans de RDC, d'étage, une coupe N/S et E/O, des volumétries blanches selon points de vue choisis par la collectivité
- **Un panneau A0** reprenant plan masse général, Coupe N/S et E/O, représentation des façades, 2 vues en perspectives, plan sous-sol, Rdc/Etage....
- **Une volumétrie 3D Sketchup de rendu blanc**
- **Une offre de prix d'acquisition et les conditions afférentes à celle-ci**
- **Un planning d'exécution prévisionnel de l'opération** intégrant les évolutions du PLU et les rythmes de commercialisation projetés par l'opérateur jusqu'à la livraison des programmes
- **Un courrier d'engagement du dépôt de PA, ou PC dans les six mois** suivant la désignation de l'opérateur.

Article 9.4 : Critères de sélection phase « Faisabilité »

Les critères de sélection de la phase « étude de faisabilité » seront les suivants (**critères pondérés**) :

- **Le montage financier et opérationnel global avec la valorisation foncière (40%)**
- **La qualité urbaine paysagère, architecturale et environnementale, performance énergétique des bâtiments proposée (30%)**
- **Le programme détaillé et sa conformité aux attentes communales (20%)**
- **Le délai de mise en œuvre du projet (10%)**

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 technique pour présenter son projet (Audition). A l'issue de cette audition, le candidat disposera d'un délai complémentaire pour répondre aux interrogations de la commune et finaliser son offre.

Le lauréat sera proposé par la commission selon les critères prévisionnels mentionnés ci-dessus et soumis à l'avis du Conseil Municipal qui reste souverain dans la décision finale.

Une indemnité de 10 000€ TTC sera allouée aux candidats non retenus à l'issue de l'étude de faisabilité.

Article 10 : Calendrier prévisionnel de la consultation

Le planning prévisionnel de la démarche d'appel à projet est le suivant :

Engagement de l'appel à projet :	15 mars 2022 (conseil municipal)
Remise des candidatures :	29/04/2022
Choix des 3 candidatures :	Fin mai 2022
Information candidats non retenus	Fin mai 2022
Engagement phase 2 – Faisabilité	Fin mai 2022
Visite de site avec les candidats retenus	Début juin 2022
Remise des Offres	09/09/2022
Analyse des offres et audition	mi-octobre 2022
Mise au point offre finalisée	mi-novembre 2022
Choix du lauréat	décembre 2022

Ce planning est susceptible de faire l'objet d'évolution quant à l'étape 2 – Faisabilité.

Article 11 : Renseignements complémentaires :

Pour toute question ou tout renseignement complémentaire, les candidats pourront s'adresser, prioritairement par courriel à :

Ville de Beaumont – Direction des Services techniques

Courriel : service.tech@beaumont63.fr

Téléphone : 04 73 28 88 08

L'AMO :

Société SEPT représentée par Marc Antoine JOLY

Courriel : m-a.joly@lcc7.fr

Téléphone : 06 23 78 32 93

Une réponse sera alors adressée en temps utile à tous les candidats ayant sollicité le dossier auprès de la Commune.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de ne pas donner suite à cet appel de candidature, si les candidatures ne lui semblent pas convenir ou si des évolutions dans la gestion du dossier lui imposaient de modifier son mode opératoire.

Les candidats sont informés de cette possibilité et leur candidature ne donnera droit à aucun défraiement ni aucun dédommagement, dès lors que cette décision sera prise en amont du rendu de la phase « faisabilité ».

Le : 16 Mars 2022
Le Maire,
Jean-Paul CUZIN

