

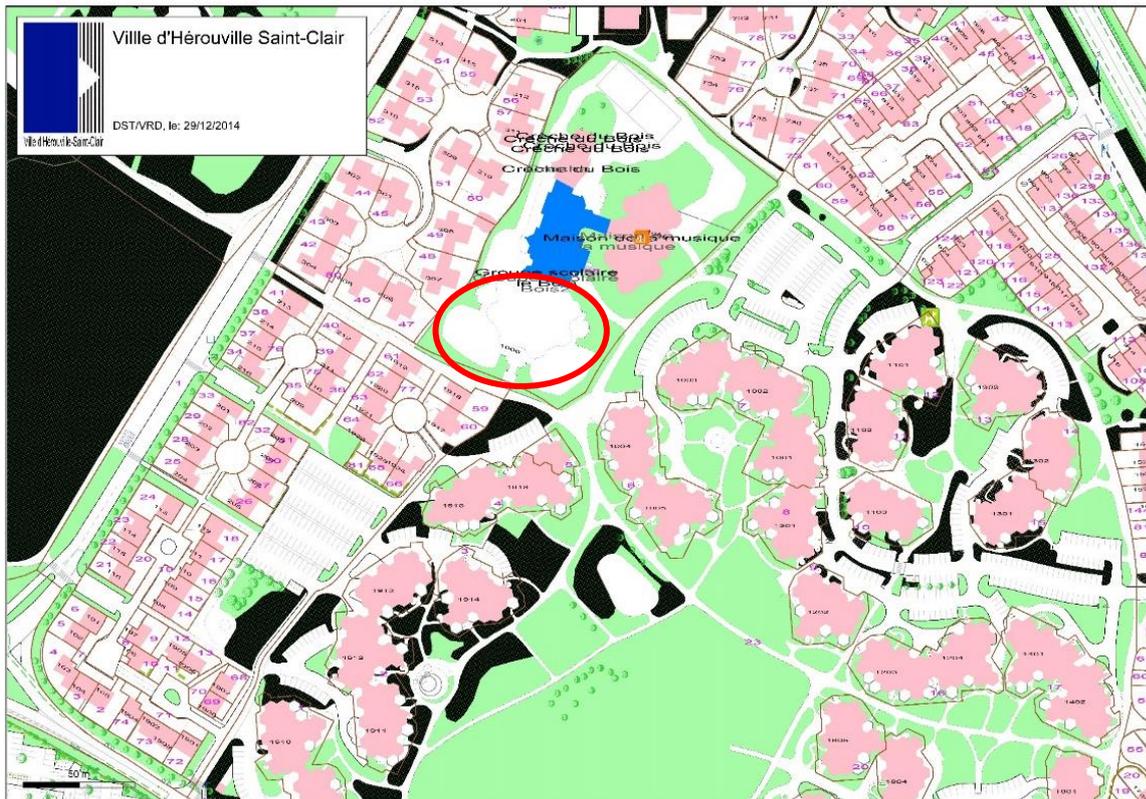


Ville d'Hérouville-Saint-Clair

APPEL A PROJET

**CONSULTATION DE PROMOTEURS/CONCEPTEURS
POUR LA REALISATION DE 6 LOGEMENTS INNOVANTS
PARCELLE CV58 – QUARTIER DU BOIS**

OBJET DE LA CONSULTATION



Suite à l'incendie de l'école maternelle du Bois en février 2014, la ville a mené une restructuration du groupe scolaire sur le site, rebaptisé depuis école Claudie Haigneré. Ainsi, l'ancien bâtiment de la maternelle a pu être démoli, libérant une emprise foncière dont le déclassement du domaine public est validé pour une surface d'environ 3261 m². De cette surface, pourront être défalqués quelques espaces, dont l'accès livraison pour l'école – qui seront rétrocédés dans le cadre du projet.

Le prix du terrain a été fixé à 350 000 € net vendeur (avis des Domaines réalisé).

La ville d'Hérouville-Saint-Clair souhaite faire réaliser une petite opération de logements sur la parcelle, conformément aux éléments définis ci-après :

- La consultation porte sur la cession d'une assiette foncière en vue de la réalisation de 6 maisons individuelles en accession à la propriété, innovantes sur le plan architectural et performantes sur le plan énergétique.
- La consultation s'adresse à des groupements de promoteurs / concepteurs en mesure de répondre à un cahier des charges exigeant en terme de qualité environnementale et architecturale. Les compétences attendues au sein de l'équipe sont : architecte, paysagiste-concepteur, BET fluides, énergie-carbone, montage d'opérations et commercialisation.
- La réalisation sera conditionnée à un suivi (label) permettant de mesurer le respect des objectifs.

CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

Le quartier du Bois présente une forte proportion de logements locatifs sociaux avec 71% du patrimoine détenu par des bailleurs. Le souhait de la commune est de développer et diversifier son offre de logement, notamment vers des types individualisés en accession à la propriété.

Le secteur est inclus dans la bande des 300 m du QPV (Quartier Prioritaire de la Ville).

Le secteur présente un patrimoine architectural marqué « Modèle Innovation 1974 » et la ville affiche pour cette opération une ambition renouvelée d'expérimentation et d'innovation attachée de tous temps à la ville nouvelle.

Etant entendu que l'innovation architecturale est désormais tournée vers des bâtiments aux modèles « responsables », l'opération vise un niveau qualitatif très performant sur les volets énergétiques et décarbonés, qui ne soit pas pour autant dénuée d'harmonie dans l'architecture du quartier, du « vivre ensemble » dans le respect de l'intimité de chacun.

La parcelle est située dans une zone urbanisée verte, typique du « parc habité » propre à Hérouville-Saint-Clair. Ses caractéristiques (surface, orientation, voisinage, desserte), ainsi que la petite taille du projet (6 maisons sont envisagées sur des parcelles d'environ 400 m²), en font un terrain propice à la réalisation d'une opération expérimentale tournée vers une clientèle désireuse de modèles architecturaux écologiques.

La typologie des logements attendus est : familiale, mixte T4 ou T5 pour des surfaces de 100 à 120 m², intégrant un grand cellier.

Le maître d'ouvrage a retenu pour cette opération, le principe d'une labellisation dans le cadre de l'expérimentation E+C-, expérimentation qui s'inscrira dans le référentiel Ademe/Région. Un AMO énergie-carbone sera chargé du suivi technique de l'opération, pour le compte du maître de l'ouvrage.



L'orientation principale Sud/Sud-Ouest est favorable aux orientations bioclimatiques et apports « passifs » solaires. Le droit au soleil est une notion fondamentale pour ce type de projet, imposant une typologie de maisons individuelles « en bande » - avec un alignement côté Sud pour éviter les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

La mitoyenneté, le besoin d'intimité sont des contraintes à enrichir dans ce cadre.

L'intégration des haies périphériques existantes doit être préservée dans le cadre du projet, nonobstant les contraintes de masque solaire.

En milieu urbain moyennement dense (habitat intermédiaire ou individuel par opérations d'ensemble), le site est très bien desservi par un maillage de circulations douces quartier / inter-quartiers, ainsi que de transports en commun bus et tram à quelques minutes à pied.

Le quartier offre une forte présence végétale et proche du massif forestier du bois de Lébisey.

Le terrain est accessible par le parking de la porte 10 en voirie partagée. L'accès véhicules au terrain étant relativement limité (petit côté Est, en impasse), il pourrait être envisagé une desserte collective pour l'ensemble des logements, avec un car-port en limite de voirie (obligation d'1,5 places par logement) et un cheminement « doux » pour l'accès aux

logements avec une gestion en copropriété des parties collectives, y compris la place de stockage des ordures ménagères.

Tous les réseaux sont présents sur le site. L'adaptation des réseaux issus de l'ancien bâtiment et des caractéristiques géotechniques du terrain (remblais...) suite à la démolition sont à la charge de l'opérateur-acheteur.

L'opération devra prévoir :

- un talus avec haie végétale séparant l'accès (livraisons) à l'école ;
- la rétrocession au domaine public, à l'issue de l'opération, de la partie talus planté, ainsi que le cheminement d'accès aux logements. *Nota : les haies existantes au pourtour du terrain resteront mitoyennes.*

En outre, l'opération devra respecter l'ensemble des règles d'urbanisme de la zone UHb du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les éventuelles prescriptions des services qui seront consultés (SDIS 14, Directions du Cycle de l'Eau et de la Collecte des Déchets de la Communauté Urbaine Caen la mer).

ATTENDUS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Performance énergétique et bas carbone E+C- :

E+C- est une expérimentation lancée pour préfigurer la future réglementation dite « Règlementation Bâtiment Responsable » ou RBR, attendue en 2020 et visant à :

- la généralisation des bâtiments à énergie positive ;
- le déploiement des bâtiments à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie.

Un label sera délivré par un des 5 organismes de certification conventionnés par l'Etat, dont, pour le logement collectif et individuel groupé :

- CERQUAL qualitel certification  CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION

OU

- PRESTATERRE certifications  prestaterre
CERTIFICATIONS
La performance de bâtiment,
tout simplement.

L'évaluation du bâtiment porte à la fois sur :

- ✓ l'évaluation du bilan énergétique sur l'ensemble des usages (chauffage, refroidissement, éclairage, eau chaude sanitaire et ventilation), appelé bilan énergétique BEPOS ;
- ✓ l'évaluation de ses émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie (50 ans) et l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des produits de construction et des équipements utilisés.

Le niveau de performance exigé pour cette opération est : **E3C2**

- ✓ **Niveau Energie** (indicateur « bilan BEPOS ») : **Le niveau « Énergie 3 »** doit conduire à une amélioration des performances du bâtiment à coût maîtrisé, par des mesures d'efficacité énergétique du bâti et des systèmes (20% de réduction des consommations par rapport aux exigences actuelles de la réglementation thermique RT2012), et par un recours significatif aux énergies renouvelables (20 kWh/m².an) thermiques ou électriques pour répondre aux besoins d'énergie du bâtiment.

- ✓ **Niveau Carbone** (indicateur « CARBONE ») : L'analyse du cycle de vie (ACV) du bâtiment, l'évaluation des deux indicateurs d'émissions de gaz à effet de serre définis par rapport à des niveaux maximum :
 - les émissions CO₂eq/m² émises sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment : Eges ;
 - les émissions de CO₂eq/m² émises et relatives aux produits de construction et des équipements du bâtiment : EgesPCE.

Les niveaux carbone sont déterminés par la comparaison de ces deux types d'émissions avec des niveaux d'émission de gaz à effet de serre maximaux définis, sur une durée de 50 ans. **Le niveau « Carbone 2 »** vise à une réduction de l'empreinte carbone agissant à la fois sur les leviers de consommation énergétique et sur le choix des matériaux et équipements mis en œuvre.

ELEMENTS A FOURNIR PAR LES CANDIDATS

Les éléments relatifs à la candidature :

- Une note de présentation de l'équipe candidate, pour chacun des membres du groupement ;
- Une sélection de références équivalentes en construction, performances énergétiques et environnementales.
- Intérêt à répondre : note de motivation ;
Nota : la motivation et les références seront analysées tant pour le promoteur que pour les concepteurs.

Les éléments relatifs à l'offre :

- Esquisse architecturale type ESQ+ ;
- Descriptif du programme et bâti ;
- Note d'intention financière, prenant en compte le fait que la cession du terrain est fixée à 350 000 € net vendeur ;
- Planning prévisionnel (comprenant notamment la date prévisionnelle d'achat du terrain).

SELECTION ET CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Le jugement s'effectuera sur la base des critères suivants sans ordre particulier d'importance :

- Qualité du projet sur un plan architectural et de la performance énergétique ;
- Insertion du projet dans le site ;
- Qualité des références à la fois du promoteur et du concepteur ;
- Cohérence du groupement et solidité financière de ses membres ;
- Calendrier de mise en œuvre du projet.

Sur la base de ces critères de sélection, la ville d'Hérouville Saint-Clair se réserve la possibilité de recourir à une démarche d'audition / négociation avec les 3 équipes les mieux placées. L'AMO énergie-carbone désigné par le maître d'ouvrage assurera le suivi technique de l'opération, pour le compte de la Ville d'Hérouville Saint-Clair, dans le cadre de la labellisation E+C-.

CALENDRIER – SUITE DE LA CONSULTATION

- Lancement de la consultation : 21 mars 2019 ;
- Remise des offres : 20 mai 2019 à 12 heures. Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des concurrents. La ville d'Hérouville Saint-Clair ne pourra être tenue responsable du dépassement de délai de remise des candidatures. Les offres seront remises contre récépissé, envoyées en recommandé avec accusé de réception, ou adressées par mail avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie d'Hérouville Saint-Clair
Direction du Développement Territorial
11 place François Mitterrand
14 200 HEROUVILLE SAINT-CLAIR
ddtus@herouville.net

Les plis, ou envois électroniques devront porter obligatoirement et exclusivement la mention suivante : « **Appel à Projet parcelle CV58 quartier du Bois** » **NE PAS OUVRIR**

- Sélection de l'offre lauréate : fin juin 2019 ; avec le cas échéant l'organisation d'auditions en amont courant juin 2019 ;
- Dépôt du permis de construire : dernier trimestre 2019.

L'équipe d'opérateurs désignée lauréate pourra procéder à l'acquisition du foncier au prix fixé de 350 000 € net vendeur, et se verra confier la réalisation et la commercialisation du programme immobilier.

RENSEIGNEMENTS

Trinidad CADOR, Direction du Développement Territorial – Tél : 02 31 45 32 61 / tcador@herouville.net

Hélène NORIE, Pôle Développement Urbain, Direction du Développement Territorial - Tél : 02 31 45 32 09 / hnorie@herouville.net

Mickaël SANS, Service Urbanisme et Foncier, Direction des services techniques – Tél : 02 31 45 33 27 / msans@herouville.net

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La présente consultation est organisée par la ville d'Hérouville Saint-Clair, hors champ de l'ordonnance 2015-899 du 23/07/2015 relative aux marchés publics et le décret n°2016-360 relatifs aux marchés publics.

Par leur soumission, tous les membres des groupements candidats reconnaissent :

- que la présente mise en concurrence ne constitue pas une offre de contracter avec la ville d'Hérouville Saint-Clair, mais une invitation à présenter des offres, à leurs frais et risques ;
- que la ville d'Hérouville Saint-Clair pourra discrétionnairement modifier les termes de la procédure ou y mettre fin à tout moment ;
- que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par la ville d'Hérouville Saint-Clair de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la ville.

ANNEXES

Documents pouvant être mis à disposition sur demande :

- Plan topographique ;
- Plan des réseaux existants connus ;
- Données d'urbanisme disponibles sur le site de la commune : <http://www.herouville.net/Urbanisme>