

ÉCOQUARTIER JOLY JEAN

CONSULTATION D'OPÉRATEURS POUR LA CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME DE 70 LOGEMENTS SUR L'ÎLOT 2'

Règlement de consultation

8 Novembre 2023

SOMMAIRE

1. Présentation de l'écoquartier Joly jean	3
1.1. Déclinaison des principes du projet urbain du territoire	3
1.2. Le projet de l'Écoquartier Joly Jean	6
Contexte général du projet	6
Intentions et démarches	6
Objectifs environnementaux	7
RSE et objectifs d'insertion sociale	7
1.3. Les éléments de programmation	8
1.4. Le suivi opérationnel des projets	10
2. Consultation d'opérateurs immobiliers pour la cession de l'îlot 2'	11
2.1. Mode opératoire de la consultation	11
Modalités de participation	12
Principes du déroulement de la phase candidature	12
Principes du déroulement de la phase offre	12
Composition des groupements	12
Indemnisation des architectes admis à remettre une offre	13
2.2. Documents à produire par les candidats en phase candidature	14
Présentation du groupement	14
Note d'intention et de compréhension des enjeux	14

Une synthèse du dossier de candidature sous la forme de tableaux A3 à compléter	15
2.3. Date et conditions de remise des candidatures	16
2.4. Évaluation des candidatures	16
2.5. Documents joints à la phase candidature	17
2.6. Documents à produire par les candidats en phase offre	18
Note d'expression des ambitions du projet	18
Note urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (20 pages illustrations comprises)	18
Note programmatique	18
Proposition méthodologique de suivi de projet	19
Proposition d'un calendrier d'opération prévisionnel	19
Engagement sur le prix d'acquisition du terrain et partage des éléments financiers / bilan-promoteur	20
2.7. Évaluation des offres	20
2.8. Documents joints à la phase offre	20
2.9. Calendrier prévisionnel	21

1. PRÉSENTATION DE L'ÉCOQUARTIER JOLY JEAN

1.1. Déclinaison des principes du projet urbain du territoire

Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon affirme le principe de recentrage de la croissance démographique et du développement urbain sur Avignon permettant de limiter et corriger le processus de périurbanisation en privilégiant ainsi l'ensemble des fonctions urbaines incombant à une ville-centre (résidentielle, économique, commerciale, culturelle, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé en février 2023 porte le développement territorial autour des ambitions et enjeux suivants :

- Un développement de quartiers exemplaires (Bel Air, Joly-Jean, Avignon Confluence et Quartier-Gare de Montfavet) portant de fortes exigences en matière de qualités urbaine, architecturale, paysagère et environnementale et en assurant la réalisation d'espaces publics de qualité et des transitions adaptées aux tissus bâtis et espaces naturels proches
- Une valorisation de la gestion hydraulique comme plus-value des projets urbains ;
- L'identification, conservation et restauration de la trame verte et bleue ;
- Le maintien et la restauration des continuités écologiques de la Ville en mettant en relation les différentes entités paysagères du territoire.

Plus particulièrement, le PLU, en lien avec le PLHi se veut très ambitieux en matière d'offre de logements énonçant des ambitions se caractérisant notamment par :

- La recherche de produits permettant aux ménages avignonnais de pouvoir s'inscrire dans un parcours résidentiel positif ; aux jeunes ménages de trouver des produits sur le territoire communal répondant à leurs aspirations ; et le développement de produits permettant au territoire d'être plus attractif pour des ménages exogènes.
- La proposition de programmes évitant la standardisation de la typologie des produits en diversifiant notamment davantage l'offre d'habitat en direction des familles ;
- La promotion de fortes exigences de qualité dans les opérations d'aménagement afin de favoriser des formes urbaines innovantes et exemplaires ;
- La promotion d'une diversité de typologies de logements ;
- L'imposition de fortes exigences environnementales, énergétiques et climatiques dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Marquant le fort intérêt de la gouvernance pour le secteur, élargi, de l'écoquartier Joly Jean, une OAP sectorielle a été réalisée.

Les principes de celle-ci visent la réussite d'une greffe urbaine de l'écoquartier et une volonté de favoriser le vivre ensemble à l'échelle des quartiers sud d'Avignon à travers :

- **La recherche d'une continuité et d'une transition entre les différentes entités urbaines proches : à savoir : les quartiers situés de part et d'autre de la rocade Charles de Gaulle qui font l'objet d'un grand programme de rénovation urbaine (NPNRU), l'écoquartier Joly-Jean et les secteurs pavillonnaires situés en frange de la ceinture verte ;**
- **La redéfinition d'une façade urbaine qualitative le long de la rocade ;**
- **Une gestion efficace des déplacements en favorisant les modes actifs : la qualité de vie dans le quartier sera favorisée grâce à la création d'une trame modes actifs permettant d'assurer les déplacements Nord-Sud jusqu'à la ceinture verte et la Durance et Est-Ouest, des quartiers de la Barbière et Cap Sud jusqu'aux quartiers situés à l'Ouest de l'avenue de Tarascon ;**
- **La redéfinition des centralités de quartier et le renforcement de la qualité résidentielle du site ;**
- **La préservation et valorisation du patrimoine paysager par la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant (Moulin Notre-Dame, fermes...) et des espaces naturels qui s'intégreront au paysage urbain avec la conservation d'éléments structurants ;**
- **La recherche d'innovation pour le développement de la ville de demain avec une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale ;**

- **La création d'une trame verte et bleue jalonnée par une succession de parcs urbains traversant tout le quartier d'Est et en Ouest et reliant ce secteur à la ceinture verte, en s'appuyant sur les richesses naturelles existantes ;**
- **La bonne gestion de la transition avec la zone agricole de la ceinture verte ;**
- **Une qualité architecturale poursuivie avec l'utilisation de matériaux à privilégier tels que la pierre locale, le bois, le béton de couleur claire, les enduits d'aspect lisse, blancs ou de couleurs minérales, le métal pour les éléments de serrurerie et la terre cuite et crue (liste non-exhaustive) ;**
- **Une préservation et un renforcement de la trame verte et bleue conjugués à un encouragement de la biodiversité (implantation de composteurs, nichoirs, et de petits habitats pour la faune locale) et en s'appuyant sur le réseau de filioles existantes qui sont à préserver ;**
- **Les espaces extérieurs privilégieront les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains ;**
- **Une gestion qualitative des vis-à-vis devra être portée dans chaque projet de logements ;**
- **La recherche d'une gestion du risque inondation intégrée en limitant notamment l'imperméabilisation des sols ;**
- **Et une recherche de performance bioclimatique et énergétique (orientation et enveloppe du bâtiment, potentiel d'énergies renouvelables, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue) ;**

- Une bonne gestion du stationnement afin de limiter entre autres son impact visuel, privilégier l'intégration en sous-sol tout en prenant en compte le risque inondation, importance dans le choix des matériaux, intégration également des stationnements cycles.

Consciente que la fabrique de la Ville de demain doit être menée dans un partenariat Public-Privé, la ville d'Avignon a initié à travers les Ateliers Bénézet, un dialogue avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement, de la promotion et de la construction.

Ce dialogue a pour objectif de promouvoir des actes d'aménager et de construire adaptés aux exigences et nouveaux défis de la ville de demain.

Ainsi, s'appuyant sur la richesse des échanges collectifs et sur les ambitions portées par la Ville d'Avignon, un guide « Avignon : Habiter la ville de demain » est en cours de finalisation.

En synthèse, celle-ci fera substance des éléments suivants :

- Une approche « dézoomée » de l'insertion des programmes immobiliers (bien dans son quartier, bien dans son bâtiment) ;
- Une approche favorisant la co-construction des projets en définissant le partenariat public – privé ;
- La recherche de produits favorisant le parcours résidentiel aux ménages en privilégiant une part importante de grandes typologies (mini 5% de T5, mini 25% de T4, maximum de 30% de T2, T1 proscrit, entre 10 et 20 logements en BRS, par ailleurs il pourra être envisagé la réalisation de 10 à 20 logements locatifs intermédiaires)

- Une recherche de produits innovants (atelier logement, logements modulables / évolutifs, autopromotion / co-conception, etc) ;
- Une approche qualitative et sensible des usages au sien des programmes immobiliers (bien avec ses voisins, bien chez soi) ;
- Une gestion des copropriétés à imaginer dès la phase conception.

1.2. Le projet de l'Écoquartier Joly Jean

Contexte général du projet

L'Ecoquartier Joly-Jean est l'un des 4 quartiers stratégiques en développement portés par la Ville (ZAC de Bel Air, Confluence, Quartier-gare de Montfavet). Véritables leviers de renouveau urbain, ces projets ont vocation à donner à voir les nouvelles exigences urbaines, architecturales et environnementales portées par la ville dans un contexte de réchauffement climatique.

En outre, Joly-Jean se trouve à proximité immédiate d'équipements structurants bénéficiant ainsi d'aménités urbaines induites (Plaine des Sports, Médiathèque Louis Barrault totalement rénovée, stations de tramway, etc.). Il intègre en son cœur le parc du Clos de la Murette qui sera conforté et étendu à l'occasion de cette opération.

Situé en limite d'urbanisation, entre la rocade Charles de Gaulle et le canal Puy, le quartier Joly-jean occupe au sud d'Avignon 42 hectares principalement constitués de friches et d'anciens terrains cultivés offrant un paysage remarquable hérité de la plaine agricole de la Durance.

Avec l'ambition de créer ici un écoquartier, l'objectif est bien de transformer ces 42 hectares en un quartier apaisé organisé autour d'un cœur de nature, de constituer là un quartier exemplaire tant dans l'attention au site et au déjà-là, le renforcement de la présence d'éléments naturels dans tous les aménagements ou encore l'offre d'habitat adaptés au changement climatique.

L'Écoquartier Joly Jean bénéficie de grandes qualités

paysagères caractérisées par son usage agricole et arboricole passé. Celui-ci est marqué notamment par la présence de haies de cyprès sur lesquelles la trame du projet urbain capitalise en définissant le concept de « parc habité » dans laquelle les opérations immobilières devront s'inscrire.

Le quartier est aujourd'hui desservi à proximité par un réseau de 2 lignes de bus et une ligne de tramway (L1 Saint-Roch / Saint-Chamand) permettant d'optimiser les temps-trajet et de se trouver à 15 min de l'Intra-Muros.

Intentions et démarches

La substance du projet se caractérise par :

- La vocation principalement résidentielle du futur quartier proposant une forte mixité des typologies de logements (collectifs, petits collectifs, individuels et lots à bâtir) ;
- L'inscription du projet urbain portée dans les trames paysagères existantes à renforcer ;
- Une gestion de l'eau intégrée et appréhendée à l'échelle du projet caractérisée par la réalisation d'un réseau de noues et de jardins plurifonctionnels (hydraulique et récréatif) ;
- Une attention particulière doit être portée dans la conception afin d'anticiper la futur gestion des copropriétés et une bonne lisibilité des espaces bien qu'ils doivent rester ouvert. Une approche innovante sur cette thématique est attendue.

Objectifs environnementaux

- Une ambition forte en matière de fabrication durable de la ville et de son approche environnementale : l'ensemble des constructions sera labellisé Bâtiment Durable Méditerranéen ;
- Une labellisation Écoquartier, l'étape 2 déjà franchie, marquant l'engagement en matière de recherche de confort d'été, de maîtrise des îlots de chaleur urbains, de gestion de l'eau intégrée et de préservation de la biodiversité ;
- Une complémentarité des labels Écoquartier et BDM permettant d'asseoir la contextualisation de l'opération dans ses caractéristiques climatiques locales
- La limitation de l'impact environnemental de l'opération en phases réalisation et exploitation en favorisant l'emploi de matériaux de construction au bilan carbone mesuré (provenance locale, certification, géosourcé) ;
- Une sobriété énergétique en réduisant le niveau de consommation énergétique (éclairage, chauffage, climatisation) en favorisant le recours aux énergies renouvelables (solaires et géothermies) et à des systèmes simples mais efficaces comme la ventilation naturelle ;
- Limiter la perte de biodiversité et préserver au maximum les plantations existantes.
- Être exemplaire sur l'impact de la composition des espaces publics : un éclairage juste qui limite l'impact sur la trame noire de la coulée verte, des matériaux avec

un bilan carbone limité qui réduisent le recours aux produits dérivés du pétrole.

- Mettre en œuvre le principe de réemploi notamment concernant les terres végétales issus des constructions à l'échelle de l'îlots et des espaces publics à proximité
- Proposer une gestion raisonnée de la ressource en eau : privilégier l'eau brute pour l'arrosage, développer une approche expérimentale pour la réutilisation des eaux non conventionnelles issues du bâtiment

RSE et objectifs d'insertion sociale

La SPL Grand Avignon Aménagement est l'outil opérationnel de ses collectivités actionnaires, la ville d'Avignon et l'agglomération du Grand Avignon, pour développer les grands projets d'aménagement structurants du territoire.

L'activité de la société est ainsi appelée à agir positivement sur le développement du territoire et la qualité de vie des habitants, mais elle a également un impact direct sur la construction de la Ville de demain.

C'est la raison pour laquelle la SPL Grand Avignon Aménagement s'est volontairement engagée dans la construction d'une politique RSE pour décliner des objectifs de développement durable pertinents et s'étendant de manière transversale du fonctionnement de l'entreprise jusqu'à ses activités métiers. Cette politique ainsi que le plan d'actions qui la déclinent concrètement ont permis à la SPL Grand Avignon Aménagement d'obtenir le label RSE « Lucie Progress » en avril 2023.

La SPL Grand Avignon Aménagement contribue donc doublement à la vitalité du territoire, tant en qualité

d'aménageur public qu'en tant qu'acteur économique au travers de ses relations fournisseurs et de ses propres clients et elle entend le faire de manière durable.

Ainsi, le lauréat du présent concours est invité à présenter sa propre démarche et ses actions en matière de RSE, en remplissant notamment le questionnaire ci-annexé.

De la même manière, il devra intégrer dans ses différentes actions et contrats un quota d'heures d'insertion sociale de manière à participer activement à la valorisation du territoire et à son développement durable.

La construction de l'opération doit ainsi s'inscrire dans cette démarche de développement durable. A cet effet, il est attendu

1.3. Les éléments de programmation

L'opération d'aménagement se déploie sur une superficie de 42 hectares sur laquelle il est prévu 72 057 m² de surface de plancher de logements (volume d'environ 1 000 logements) et 7 300 m² de surface de plancher d'activités. Un groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage de la Ville d'Avignon est en cours de construction.

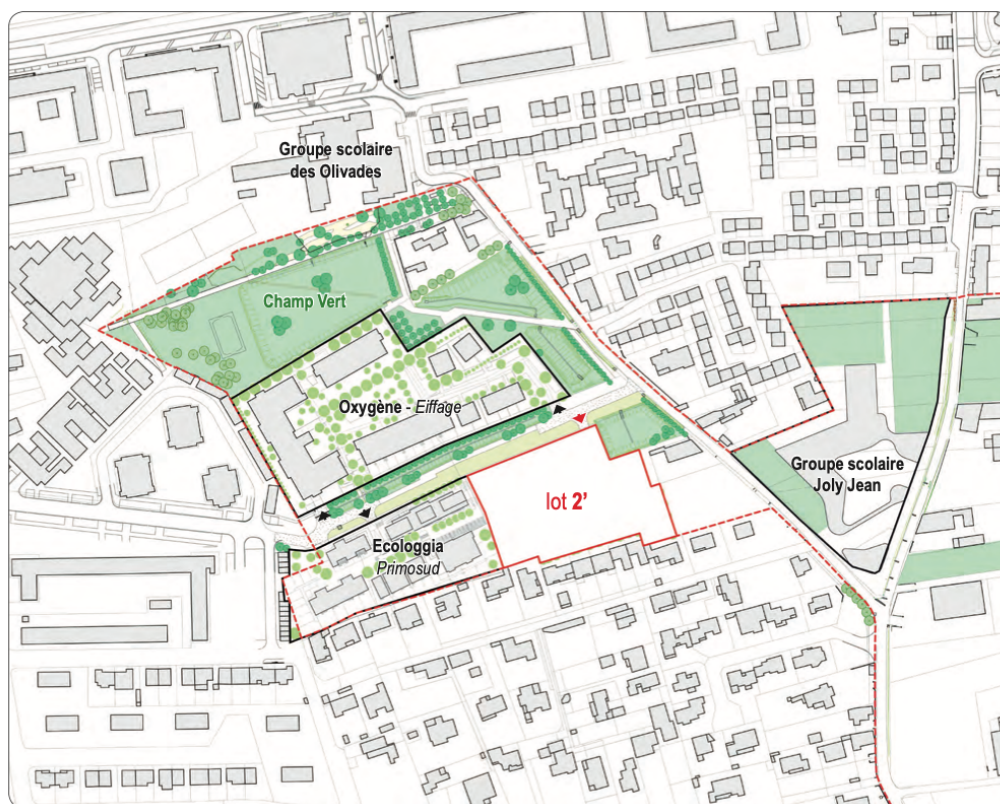
Les espaces publics réalisés se matérialiseront par la réalisation de places, d'aménagements paysagers et voiries de desserte en lien avec la vie du quartier et l'ambition de bien-vivre ensemble poursuivie. Dans le contexte de changement climatique, ces lieux ont vocation à devenir de véritables refuges. Ils doivent donc être conçus comme des îlots de fraîcheurs qui permettent le rafraîchissement du bâti mais également des espaces extérieurs. Ces lieux vivants doivent

de la part des candidats la mise en place, en lien avec la structure facilitatrice locale « Mission Locale Jeunes Grand Avignon », de conditions d'exécution à caractère social dans leurs marchés de prestation intellectuelles, services et travaux lié à cette opération. Le respect de ces dispositions est une condition de la conformité de l'offre. Cet élément fera l'objet d'une clause spécifique dans la promesse de vente et à l'acte de vente.

pouvoir accueillir des usages variés sociabilisant. Les espaces de parc seront notamment constitués de noues paysagères et de grands espaces végétalisées afin d'assurer la gestion hydraulique de l'opération. Ces parcs peuvent être composés d'espaces inaccessibles qui jouent un rôle de réservoir dans le projet pour la biodiversité. En outre, un traitement particulier et qualitatif devra être apporté aux espaces communs privatifs prolongeant ainsi l'espace public en cœur d'îlots, avec une attention particulière à porter sur la gestion des déchets qui ne doivent pas venir dégrader l'usage de ces espaces de connexion.

Les actes d'aménager et de construire doit être guidé par le triptyque : - habiter le paysage - vivre ensemble - bâtir respectueusement.

La réalisation du quartier a débuté par sa partie ouest. Aujourd'hui, le lot 1 est sorti de terre en 2023 avec la construction de 150 logements par Eiffage. Le lot 2 fait l'objet d'un permis accordé et purgé pour un programme de 61 logements, en cours de commercialisation.



1.4. Le suivi opérationnel des projets

S'il est utile de le rappeler, le montage opérationnel en ZAC induit un suivi précis et partagé des opérations immobilières.

Ainsi, chaque opération de construction donne lieu à différentes itérations afin d'accompagner les opérateurs immobiliers et d'assurer la qualité de l'ensemble des projets.

Concrètement, ce suivi se fera notamment par des réunions de présentation du projet architectural, paysager et environnemental validant l'avancement des études et travail produit par les maîtrises d'ouvrage (phase conception, phase pré-dépôt PC, phase pré-lancement du DCE, phase démarrage et suivi de chantier).

2. CONSULTATION D'OPÉRATEURS IMMOBILIERS POUR LA CESSION DE L'ÎLOT 2'

2.1. Mode opératoire de la consultation

La présente consultation porte sur l'îlot 2' de l'Écoquartier Joly Jean, destiné à la réalisation d'un programme d'environ 70 logements. La surface de plancher développée sera au maximum de 4 750 m² (sous réserve de conformité aux règles du PLU) et tiendra compte des orientations de la ZAC qui consistent à une mixité des produits de logements et de formes urbaines.

Dans le cadre de la labellisation BDM de l'ensemble des constructions édifiées dans la ZAC, l'ambition pour cet îlot 2' est l'atteinte (à minima) d'un niveau argent. Un séquestre sera mis en place en cas de non-respect de cette ambition et défini dans les actes notariés.

Dans une perspective d'écoconstruction, il sera privilégié l'utilisation de matériaux biosourcés, géosourcés ou encore de réemploi, avec une attention à leur mise en œuvre et à la mise en valeur de leurs qualités.

Au-delà de la labellisation BDM, l'atteinte d'objectifs ambitieux dans la réalisation du programme (énergétique, environnemental, architectural, d'usage, bas carbone, etc.) est demandée. Leur atteinte devra se traduire par la démonstration de la capacité technique et économique des groupements.

Au-delà des enjeux et des attentes relatives aux exigences de l'écoquartier, il est attendu pour la réalisation de ce programme une attention particulière sur la maîtrise d'usage. Les candidats sont donc invités à formuler des propositions innovantes et à intégrer au sein de leur groupement des opérateurs traitant cette thématique.

Pour y répondre, les candidats devront nécessairement se constituer en groupement et définir un mandataire qui assurera la fonction d'interlocuteur privilégié avec l'aménageur (SPL Grand Avignon Aménagement), son concédant (Ville d'Avignon) et l'architecte-urbaniste coordonnateur (Territoires Urbains).

La finalité de la consultation est la signature par le promoteur d'une promesse de vente pour la cession du lot 2' pour la construction du programme retenu à l'issue de la présente consultation.

Le montant pour la cession des droits à bâtir attendu est au minimum de 250 €HT/m² de surface de plancher pour le logement. Il est précisé que le jugement des offres s'effectuera en priorité non pas sur le prix proposé mais sur la qualité du projet.

Modalités de participation

La consultation s'organise en deux temps avec une première phase candidature pendant laquelle les candidats seront amenés à manifester leur intérêt en remettant un dossier de candidature (cf. ci-après). Après analyse, trois candidats au maximum seront invités à formuler une offre sur la base d'une fiche de lot qui leur sera remise. Cette seconde phase se caractérisera par une itération au cours de laquelle des échanges entre l'aménageur, l'architecte-urbaniste coordonnateur de ZAC et la Ville (techniciens et les élus) viendront nourrir et faire évoluer les offres initiale et finale qui seront remises.

Les candidatures devront nécessairement être composées en groupement dont la composition est précisée ci-après. Ce mode de faire permettra de proposer une approche transversale et adaptée aux enjeux urbains de l'Écoquartier Joly-Jean en général et du lot 2' en particulier. Le rôle et les responsabilités de chacun des membres du groupement devront être précisément indiqués.

Principes du déroulement de la phase candidature

La phase candidature se caractérisera par la remise par les opérateurs souhaitant manifester leur intérêt d'un dossier de candidature (présentation du groupement, références similaires de projets réalisés et notes d'intention et de compréhension des enjeux).

Celui-ci devra permettre d'appréhender de manière claire la composition du groupement et la répartition des missions

entre chaque membre ainsi que la motivation et volonté à réaliser le programme.

Principes du déroulement de la phase offre

A l'issue de la phase candidature, trois candidats au maximum seront invités à formuler une offre.

La fiche de lot réalisée par l'architecte-coordonnateur leur sera transmise au moment du lancement de la phase candidature.

Un atelier d'échanges se tiendra en présence d'élus et de techniciens de la Ville d'Avignon au début du mois de mai 2024 à partir des offres produites par les groupements et remises en mars 2024.

Un rendu final fin mai 2024 devra permettre d'identifier facilement les évolutions et modifications de projet suite à l'atelier du début de mois.

Composition des groupements

Les groupements devront être composés, à minima, des compétences / métiers suivants :

- Un promoteur ou d'un groupement de promoteurs
- Un organisme Foncier Solidaire pour les logements en BRS (**à identifier dans la phase d'offre**) ;
- Un organisme de logement social pour la partie logements intermédiaires si le programme en propose ;
- Un architecte

Le choix de l'architecte sera dirigé par sa sensibilité aux enjeux urbains, environnementaux et paysagers de la ZAC et par une démarche « bas carbone » ; et par son aptitude à mettre en application un mode-projet au

bénéfice d'une conception partagée. Le rôle de l'architecte devra être clairement explicités ;

- **Un paysagiste concepteur ;**
- **Un bureau d'étude spécialisé en qualité environnementale y compris sur les sujets de réutilisation des eaux usées non conventionnelles, de gestion innovante des ressources en eau... ;**
- **Un économiste de la construction ;**
- **Un BET thermique / fluide ;**
- **Un BET structure ;**
- **Et par tout autre opérateur jugé nécessaire (par exemple écologue, BET, maîtrise d'usage, etc.).**

A noter qu'il est demandé que l'architecte et le paysagiste réalisent une mission complète de maîtrise d'œuvre (phases de conception ET d'exécution). Une mission de suivi auprès des habitants après livraison du programme est attendue afin d'établir un retour d'expérience sur le projet réalisé ses forces et ses faiblesses.

Seuls les promoteurs, architectes et paysagistes ne sont pas autorisés à se présenter dans plusieurs groupements.

Indemnisation des architectes admis à remettre une offre

Il est attendu de la part des promoteurs un engagement à indemniser les architectes ayant remis une offre complète et conforme aux attentes qui ne seront pas retenus à l'issue de la seconde phase.

2.2. Documents à produire par les candidats en phase candidature

Présentation du groupement

Volet administratif :

Pour chaque membre est demandé la dénomination sociale, le capital social et le siège social, les coordonnées complètes, le nom du gérant de la société candidate, l'habilitation professionnelle et l'attestation d'assurance en cours de validité, lettre d'habilitation du mandataire signée par chacun des membres du groupement, le CA HT des trois derniers exercices. **Pour rappel, l'organisme Foncier Solidaire en charge de la réalisation des logements en BRS devra être identifié dans la phase d'offre, et les mêmes justificatifs devront être produits à la phase d'offre.**

Volet compétences et capacités techniques :

Pour chacun des membres du groupement il est attendu :

- La présentation complète des moyens techniques et humains affectés au projet ;
- La présentation détaillée des compétences mises en œuvre pour répondre à la consultation ;
- La sélection de cinq références, dont à minima deux achevées, aux caractéristiques similaires par le / les promoteurs, architectes et paysagiste avec, le cas échéant, l'indication des projets pour lesquels les membres du groupement auraient collaboré ;
Les références proposées devront faire l'objet d'une présentation détaillée comprenant notamment : le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent, le plan masse général du projet, un plan permettant de

comprendre la répartition interne du programme (plan des logements), des vues perspectives du projet en phase conception et réalisée, le parti-pris paysager, le programme (typologie, surface moyenne par typologie, innovations le cas échéant) ; la sélection de deux sources de sensibilisation et d'inspiration qui guideront votre conception du projet (deux sources pour le promoteur et deux sources pour les architectes et le paysagiste) ; le montant total HT des travaux des références ; les délais de commercialisation observés, les différents labels ou certifications atteints et / ou obtenus en matière de construction / aménagement durable (démarche bas carbone) et les différents partenaires qui ont concouru à la réalisation des références (collectivité, architecte, bureaux d'études, paysagiste, investisseur, etc.).

Volet organisationnel :

Il est demandé aux groupements de réaliser un organigramme fonctionnel synthétique permettant d'exprimer la répartition des prestations des différents membres et de comprendre les interactions entre ces derniers.

Note d'intention et de compréhension des enjeux

Note d'intention (2 pages illustrations comprises) :

Le mandataire du groupement réalisera en partenariat avec les autres membres une note d'intention permettant d'exprimer les motivations que porte le groupement à la formulation de la candidature pour la réalisation du programme du lot 2',

d'opérer en Écoquartier et d'intervenir sur le territoire avignonnais.

Note de compréhension des enjeux (10 pages illustrations comprises) :

Le mandataire du groupement réalisera en partenariat avec les autres membres une note de compréhension du contexte et des enjeux. Celle-ci comprendra les éléments suivants :

- **L'expression du contexte territorial et l'articulation de l'Écoquartier Joly Jean avec les autres entités du territoire communal ;**

- **L'expression du marché immobilier local et de sa dynamique**
- **Une première analyse financière prenant en compte les principales dépenses et recettes du projet à réaliser (charge foncière, coût de construction, prix de sortie...)**
- **Tout autre élément à l'appréciation du groupement qui serait jugé utile.**

Une synthèse du dossier de candidature sous la forme de tableaux A3 à compléter.

2.3. Date et conditions de remise des candidatures et des offres

Les dossiers de candidature tels que définis à l'article 2.2. devront être remis par voie électronique au format PDF à l'adresse mail suivante : florence.verne-rey@grandavignonamenagement.fr, contre accusé de réception formalisé, **au plus tard le 22 janvier 2024 à 16h.**

Le même process sera suivi pour le dépôt des offres, qui devra intervenir au plus tard le 29 mars 2024 à 16 h.

2.4. Évaluation des candidatures

L'analyse des candidatures se fera sur la base des critères suivants :

- **Qualité, complémentarité et compétences des membres du groupement ;**
- **Pertinence et qualité des références proposées notamment en termes d'innovation et de qualité d'habiter ;**
- **Cohérence de l'organisation et du fonctionnement proposés pour la réalisation de l'opération ;**
- **Qualité des notes d'intention et de compréhension des enjeux particulièrement sur l'appropriation des sujets innovants et d'expérimentation ;**
- **Solidité financière du candidat au regard des éléments financiers transmis ;**
- **Engagement du candidat en matière de RSE.**

A la suite de l'analyse des candidatures, trois groupements au maximum seront sélectionnés et invités à remettre une offre.

2.5. Documents joints à la phase candidature

Les documents portés à la connaissance des groupements formulant une réponse en phase candidature seront les suivants :

- **Le règlement de la consultation ;**
- **L'OAP Écoquartier Joly Jean ;**
- **La fiche de lot du lot 2' réalisée par Territoires Urbains, architecte-coordonateur de la ZAC ;**
- **Le tableau de synthèse du dossier de candidature à compléter par chaque candidat.**

Le PLU de la Ville d'Avignon peut être consulté et téléchargé via le lien : [P L U: Mairie d'Avignon - Site officiel](#)

Le dossier de consultation est dématérialisé, il peut être téléchargé via le profil d'acheteur « e-marchéspublics.com ».

2.6. Documents à produire par les candidats en phase offre

Note d'expression des ambitions du projet

Les candidats s'attacheront ici à retirer la substance de leurs compétences, expériences et références en les mettant en perspective avec le projet du lot 2' et du label Écoquartier de Joly Jean.

La note devra exprimer le niveau d'exigence projeté et les différentes ambitions que les groupements souhaitent porter au projet.

Note urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (20 pages illustrations comprises)

Les candidats développeront le parti-pris urbain, architectural et environnemental du projet (qualité des matériaux, relation du lot avec l'espace public, traitement des séquences d'entrée des bâtiments, gestion des vis-à-vis, etc.).

Celle-ci permettra la compréhension du projet dans son environnement proche. Elle détaillera les réponses apportées par le candidat aux enjeux mis en avant dans la fiche de lot : qualité d'habiter, confort d'habiter, matérialité, expérimentation...

En complément, il est demandé aux candidats de détailler les ambitions environnementales du projet. Le groupement s'attachera à indiquer les différentes labellisations /

certifications poursuivies et les moyens mis en œuvre pour les atteindre.

En outre, il est attendu des propositions en matière d'utilisation des énergies renouvelables et de confort d'été.

Il s'agira là d'être le plus cohérent entre l'économie générale du projet et les ambitions portées.

Enfin, la note détaillera les principes d'aménagement paysager du lot (voiries, essences végétales utilisées et gestion envisagée, espaces extérieurs communs et privés, principes d'intégration de l'existant, la pleine terre, etc.) ainsi que les objectifs bas-carbone associés.

Note programmatique

La note comprendra les éléments suivants :

- La réalisation d'une étude de capacité détaillée pour chaque bâtiment (nombre de logements, typologie des logements, superficie, distribution à l'échelle du bâtiment des logements, principes d'organisation interne des logements) ;
- Pour rappel, le programme devra comprendre un minimum de 5% de T5, un minimum de 25% de T4, un maximum de 30% de T2, les T1 sont proscrits, entre 10 et 20 logements en BRS, et par ailleurs il pourra être

envisagé la réalisation de 10 à 20 logements intermédiaires.

La répartition des typologies devra proposer une vraie mixité au sein du programme ;

- Le nombre de stationnements projeté en sous-sol;
- La superficie des emprises bâties ;
- BRS minimum 10 logements
- Les prix de sortie par m2 de SHAB envisagés (moyens, fourchettes basse et haute) par typologie (T2, T3, T4 et +) et forme urbaine (collectif, intermédiaire, individuel) en cohérence avec le marché local de l'immobilier ;
- Le mode opératoire de commercialisation envisagé (internalisé, réseaux...);
- L'expression de propositions de gestion future des copropriétés.

Cette note, illustrée, permettra l'appréhension de la qualité d'habiter projetée à l'échelle du bâtiment.

Documents graphiques

L'équipe fournira à minima :

- Un plan masse traduisant l'organisation et l'insertion du projet (échelle : 1/1000)
- Un plan d'aménagement des espaces paysagers (échelle : 1 / 1000)
- Deux coupes de principes intégrant les parcelles environnantes

- Un schéma type de conception d'un niveau de plancher du bâtiment collectif
- Deux perspectives illustrant le projet proposé (une à l'angle Nord Est de la parcelle et une en cœur d'îlot)

Le projet proposé sera également présenté sur deux planches rigides au format A0.

Proposition méthodologique de suivi de projet

L'aménageur, l'architecte-coordonnateur et la Ville d'Avignon souhaitent s'engager dans une démarche partenariale et d'échanges avec l'opérateur retenu lors de la conception et de la réalisation du programme afin de pouvoir atteindre les objectifs ambitieux fixés pour cette opération.

Ce mode de faire est gage de qualité et de réussite du projet. Il sera donc demandé aux groupements de formuler les modalités de travail appliquées à chaque phase du projet (pré-dépôt PC, commercialisation, pré-chantier, chantier et livraison).

Proposition d'un calendrier d'opération prévisionnel

La proposition intégrera les différentes phases à compter de la signature de la promesse de vente jusqu'à la terminaison de l'opération (pré-pc, dépôt de PC, acte d'acquisition du foncier, commercialisation, démarrage des travaux, durée du chantier, livraison des programmes).

Engagement sur le prix d'acquisition du terrain et partage des éléments financiers / bilan-promoteur

Le dossier d'offre comprendra un engagement sur le prix d'acquisition du terrain dont le montant ne pourra pas être inférieur à 250 €HT/m² de surface de plancher pour le

2.7. Évaluation des offres

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

- ✓ Qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du projet dont les aspects expérimentation
- ✓ Qualité de la programmation et des produits immobiliers proposés, la cohérence du bilan financier et des prix de sortie

2.8. Documents joints à la phase offre

Les documents portés à la connaissance des groupements formulant une réponse en phase d'offre seront les suivants :

- Le plan topographique avec périmètre du lot 2' au format dwg ;

logement libre.

De plus, pour parfaire la démarche partenariale, il est demandé aux candidats de renseigner un bilan détaillé incluant l'ensemble des postes qu'il est d'usage de voir dans ce type de document.

- ✓ Cohérence du calendrier prévisionnel et pertinence de la démarche partenariale avec la Ville, l'architecte coordonnateur et l'aménageur dans la conception et la réalisation du projet
- ✓ Montant proposé de la charge foncière qui ne pourra pas être inférieur à 250 €HT/m² de surface de plancher pour les logements, étant précisé que le jugement des offres s'effectuera en priorité sur la qualité du projet proposé.

- Les études disponibles au lancement de la phase offre (faune-flore, géotechnique, etc.)
- La trame du bilan financier prévisionnel à renseigner ;
- Le projet de promesse synallagmatique de vente ;
- Cahier des charges de cession de terrain ;

2.9. Calendrier prévisionnel

A titre informatif, le calendrier prévisionnel de la présente consultation est le suivant :

- | | |
|--|-----------------|
| ✓ Lancement de la consultation des opérateurs : | 9 novembre 2023 |
| ✓ Remise du dossier de candidature par les groupements : | 22 janvier 2024 |
| ✓ Sélection des 3 candidats retenus et lancement de la phase offre : | 12 février 2024 |
| ✓ Remise des offres : | 29 mars 2024 |
| ✓ Atelier d'itération : | 6 mai 2024 |
| ✓ Remise de l'offre finale : | 27 mai 2024 |
| ✓ Signature de la promesse de vente : | 28 juin 2024 |