

Mise à jour le 29/10/2021



**SECTEUR BEAUNIER - TERRAINS COMMUNAUX  
VILLARS (42)**

---

**CONSULTATION PROMOTEUR-CONCEPTEUR**

---

Remise de candidature le 01/12/2021 à 12h

---

# SOMMAIRE

---

## **Préambule**

### **1. Objet de la consultation**

Nature et consistance de la consultation

Périmètre

### **2. Cadre général de la consultation**

Intervenants du projet

Délais de réalisation

Conditions générales de vente

### **3. Invariants de la consultation**

Enjeux du secteur

Éléments de programme

### **4. Organisation de la consultation**

Retrait du dossier

Instance de sélection

Composition du dossier de consultation

Demande de renseignements

### **5. Phase 01 - manifestation d'intérêt**

Composition du groupement

Pièces du dossier de candidature

Modalités de remise des pièces

Critères de sélection

### **6. Phase 02 - modalités prévisionnelles de l'étape offre**

Pièces du dossier de candidature

Modalités de remise des pièces

Critères de sélection

### **7. Renseignements complémentaires**

Dialogue avec les candidats

Visite de site

Indemnités

Calendrier prévisionnel

## Préambule

Située au nord de Saint Etienne sur les reliefs du bassin houiller bordant la dépression du Furan, la commune de Villars dispose d'une superficie de 572 ha pour une population de 8.104 habitants au recensement de 2015. Le territoire communal présente une topographie assez mouvementée avec des altitudes variant de 430 m à 600 m, le bourg étant situé lui à 476 m. La commune dispose d'un passé minier et passementier comme nombre de commune de la première couronne stéphanoise.

Membre de Saint-Etienne Métropole, Villars est une commune attractive avec une vie associative et commerçante dense, de nombreux espaces résidentiels, des activités économiques dynamiques et des espaces de loisirs d'importance.

Elle est également en mutation sur certains de ses secteurs comme le secteur « Triolet ». En effet, la commune de Villars s'est engagée, comme mentionné dans le PLU suite à son approbation le 27 janvier 2020, à réhabiliter ce secteur anciennement occupé par des activités industrielles, des habitations vétustes et des équipements devenus obsolètes. Ce secteur est désormais dénommé « Espace Beaunier » et mobilise l'ambition de la commune qui souhaite, à travers cette opération majeure, permettre le renforcement et le développement du centre-ville sans consommation d'espaces naturels et agricoles.

Pour répondre à ses ambitions, la commune a engagé une démarche de politique foncière forte sur ce périmètre. Ainsi, la commune de VILLARS, Saint-Etienne Métropole et EPORA ont conclu dès 2008 une convention tripartite permettant à l'EPORA, dans le cadre de sa compétence de requalification urbaine, à acquérir les tènements dégradés de la zone du Triolet et à réaliser des travaux de requalification foncière. L'EPORA et la commune ont ainsi pu procéder à des acquisitions foncières par voie amiable, en complément de tènements dont la commune était déjà propriétaire.

Pour cela, diverses études de faisabilité et de définition d'un projet d'aménagement urbain ont été conduites depuis fin 2015 pour intégrer l'ensemble des enjeux de requalification du site espace Beaunier. Le projet urbain de l'espace Beaunier consiste en l'aménagement d'un écoquartier. Ce renouvellement urbain permettra leur reconquête avec l'idée de faire la ville sur elle-même. L'orientation majoritairement résidentielle souhaitée par la commune s'inscrit dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat ; par sa proximité avec le centre-ville, ce secteur constitue une réelle opportunité pour la Commune pour la production des futurs logements de qualité. En fonction de la maîtrise foncière et de la libération des terrains de ce projet au cœur de la stratégie communale, des tènements sont commercialisés et des actions en matière d'espaces publics et de réseaux sont engagés en lien avec Saint-Etienne Métropole.

Le lot A, objet de la présente consultation, est le premier tènement à être aménagé, il représente 1/5ème de l'écoquartier. Il est situé sur la parcelle la plus au sud et en contact avec l'ancien Bourg. Il a pour objectif de faire figure de modèle pour le reste du secteur Beaunier.

## 1. Objet de la consultation

### *Nature et consistance de la consultation*

La présente consultation a pour objet de retenir une équipe opérateur et concepteurs en vue de la cession d'un terrain communal pour y réaliser un programme immobilier à vocation unique d'habitat.

### *Périmètre*

Le foncier cédé, entièrement maîtrisé, se situe dans le secteur Beaunier à Villars (42) et représente une superficie d'environ 9 614 m<sup>2</sup>. La parcelle identifiée fera l'objet d'un découpage foncier nécessaire à l'aménagement de la rue Paul Bert.



La parcelle concernée d'environ 9614 m<sup>2</sup> se situe au nord du centre-ville de Villars. Sa situation participera à la qualification de l'entrée de ville (centre-bourg) par la rue Paul Bert. Ce projet est la première pierre vers la mutation du secteur Beaunier en éco-quartier exemplaire.

A la demande de la commune la rue Paul Bert sera requalifiée par saint Etienne métropole avec un élargissement d'emprise tel que mentionné dans l'état parcellaire précitée

## 2. Cadre général de la consultation

### *Les intervenants du projet*

Le projet d'aménagement du secteur Beaunier en écoquartier est porté par la Ville de Villars. Cap Métropole, en tant qu'AMO, accompagne la Ville dans l'organisation de la consultation, la sélection du promoteur et la mise en œuvre du projet. La mission d'architecte conseil est réalisé par l'agence A-mas (Architecture Manufacturée A Saint-Etienne).

### *Délai de réalisation*

Le projet du promoteur retenu ne pourra être réalisé par tranche. Cap Métropole et la Ville de Villars seront attentifs tant au niveau des réponses des candidats que lors de la phase réalisation de l'opération sur la proposition de planning faite et la tenue des délais validés conjointement. Les délais seront repris dans l'acte de vente et assortis de pénalités ou de clauses de retour en cas d'inexécution des obligations/engagements de l'acquéreur.

## Conditions générales de vente

La commune de Villars contractualisera un compromis de vente avec le lauréat de la consultation. Les terrains sont vendus libérés de tout bâti. Aucune aide directe ne sera accordée à l'opérateur. La fiche de lot, approuvé au Conseil Municipal du 27 septembre 2021, est un document contractuel lors de la signature des compromis de vente puis de l'acte de vente auquel il sera annexé. Par ailleurs, il servira au dépôt des permis de construire.

Suite à la sélection du groupement, le travail de conception du projet préalable au dépôt du Permis de Construire ou permis de construire Valant Division fera l'objet d'au moins deux séances de travail (phase esquisse et PC) avec la commune, son AMO, l'architecte-conseil et le bailleur. Une autre séance sera organisée en phase DCE.

### 3. Invariants de la consultation

#### *Les enjeux du secteur*

La réalisation de ce programme sera déterminante pour l'image de l'éco-quartier et participera à la qualification de l'entrée du centre-bourg. Il devra répondre aux objectifs principaux :

- Enjeux environnementaux : s'inscrire dans la démarche d'éco-quartier initié par la commune ; viser l'exemplarité (site référent), répondre à une obligation de moyens plus que de résultats...
- Enjeux urbains, architecturaux et paysagers : les grands principes de composition et d'aménagement visant l'intégration urbaine de cet îlot et les ambitions en matière de démarche environnementale sont repris dans la fiche de lot.
- La qualité d'habiter : proposer des logements pour tous avec une offre en accession libre accessible aux primo-accédants et une offre en social, répondre aux besoins en logements induits par un parcours résidentiel au sein de la commune (notamment les villardaires souhaitant quitter leurs maisons pour un appartement) ...

L'opération Tranche A du secteur Beaunier est encadrée par l'ensemble des documents suivants :

- + Le PLU de la Ville de Villars
- + L'OAP (secteur Beaunier) - En annexe du présent document
- + Le référentiel écoquartier
- + La fiche de lot - En annexe du présent document

#### *Les éléments de programme*

Cette parcelle joue un rôle d'interface entre le tissu pavillonnaire et la ville-rue du centre-bourg. Il est proposé une programmation alliant logements collectifs et individuels qui permettront d'assurer la bonne intégration du projet dans son environnement. La granulométrie souhaitée est précisée dans la fiche de lot, en annexe du règlement de consultation.

Pour répondre aux obligations de la loi SRU et aux objectifs du PLH, il est attendu 25% de logements sociaux. Le bailleur social, qui rachètera en VEFA et prendra en gestion la part des logements locatifs sociaux du programme, n'a pas encore été désigné.

Il est porté à la connaissance des candidats que ce programme pourra-être adapté, dans la mesure où l'esprit global du projet n'est pas remis en cause (typologie des bâtiments, diversité de l'offre, surface globale proposée...). Les adaptations proposées devront faire l'objet d'un argumentaire détaillé.

#### 4. Organisation de la consultation

Cette consultation se déroule en deux phases, la phase de candidature étant une étape dite de « manifestation d'intérêt », la seconde phase étant une étape dite « d'offre ». S'il y a lieu, un temps de discussion et de négociation sera possible au cours de la seconde phase.

##### *Retrait du dossier*

Les documents devront être remis à l'adresse mail suivante : [technique@villars.fr](mailto:technique@villars.fr)

##### *Instance de sélection*

Les équipes lauréates seront désignées par la ville de Villars, après accord du Comité de Pilotage composé de représentant de la commune, Cap Métropole et l'architecte conseil.

Les candidats non retenus seront informés par voie de courrier. La Ville de Villars se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation

##### *Composition du dossier de consultation*

Il se compose du présent règlement de consultation valant cahier des charges et des documents annexes suivants :

- + Annexe 1 - La fiche de lot intégrant les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
  - + Annexe 2 - Le plan DWG du site d'étude avec le projet de voirie
  - + Annexe 3 - L'OAP
  - + Annexe 4 - L'étude géotechnique – Sic Infra 2017
  - + Annexe 5 - Le plan topographique – Mesures et patrimoine 2021
  - + Annexe 6 - La fiche synthétique du projet – A remplir en phase offre
  - + Annexe 7 - L'attestation de calcul du coefficient de biotope – A remplir en phase offre
  - + Annexe 8 - Aldébo et régulation thermique– A remplir en phase offre
- > Le PLU et le PPRM sont consultables en ligne

##### *Demande de renseignements*

Les demandes de renseignements complémentaires doivent se faire via l'adresse mail de la commune à [technique@villars.fr](mailto:technique@villars.fr) au plus tard le 19 novembre 2021 à 12h. Les demandes devront faire référence au projet « Terrains communaux-Espace Beaunier à Villars (42) – consultation opérateur-concepteurs ».

**Afin d'adresser les réponses en temps utile à tous les candidats, veuillez indiquer à la commune que vous souhaitez candidater, dès le téléchargement du règlement, à [technique@villars.fr](mailto:technique@villars.fr).**

## Phase 01 : manifestation d'intérêt

### Composition du groupement

Cette consultation est ouverte à tout opérateur qui présentera une équipe de concepteurs et d'ingénierie composée impérativement de la manière suivante :

- Un opérateur immobilier mandataire et interlocuteur unique disposant de références dans des opérations similaires ;
- Un architecte ou groupement d'architectes permettant une diversité architecturale. Dans ce cas, un architecte mandataire de la conception devra être désigné. La présence d'un architecte junior associé sera apprécié (équipe de moins de 5ans).
- Une compétence paysage, (paysagiste identifié dans le groupement ou compétence au sein de l'agence d'architecture qui devra justifier d'une sensibilité particulière sur le paysage traduite par des références probantes) ;
- Une équipe d'ingénierie associée (économiste, ingénieur structure, ingénieur fluides et thermique, VRD... ) ;
- Une compétence en HQE qui pourra être représentée par le BE. fluides

### Pièces du dossier de candidature

Les candidats devront remettre les documents suivants :

- **Un courrier de manifestation d'intérêt** (6 pages maxi) qui exposera de manière synthétique :
  - + La compréhension des enjeux du site et du projet qui sera développée dans la phase offre
  - + Un positionnement par rapport aux objectifs du programme : forme urbaine, typologies proposées, nombre et taille moyenne des logements...
  - + Un positionnement par rapport aux attentes environnementales et au traitement des espaces extérieurs (cœur d'îlot planté et végétalisé)
  - + La présentation du groupement, la répartition des rôles et missions entre les membres
  - + La motivation de l'équipe pour ce projet
- **Une note de présentation de l'opérateur** qui se composera de :
  - + Une présentation de la société : statut, moyens, production, patrimoine...
  - + Des références détaillées du candidats représentatives de sa production en lien avec la consultation (produits comparables, démarches de commercialisation associées...)
  - + Les références financières (à minima les chiffres d'affaires des trois dernières années)
  - + Le % de pré-commercialisation nécessaire pour le lancement de l'opération
- **Une note de présentation de l'équipe de concepteurs**
  - + Une présentation de(s) architecte(s) et du paysagiste (philosophie de l'agence, équipe, référent sur cette opération, CV...)
  - + Les candidats devront justifier de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale et technique de leurs opérations à travers quatre références réalisées, ou en cours, qui mentionneront :
    - > L'équipe d'ingénierie
    - > Le programme de l'opération
    - > Les coûts de construction
    - > L'intégration de la démarche environnementale, des moyens et solutions mis en œuvre
  - + Chiffre d'affaires des 3 dernières années
- **Une liste de références des projets de l'équipe d'ingénierie**
- **Les prix de vente envisagés** par l'opérateur à partir d'une première approche de marché et de prix

-> Il est souhaité la présentation des différents prix appliqués notamment par type de logements (individuel et collectif)

- Une **première estimation de charge foncière HT**

-> Le montant donné est unique et global et non dissocié par type ou typologie.

-> Les prix affinés au regard des particularités architecturales et programmatiques en phase offre ne pourront varier de plus de 10% en moins par rapport à celui estimé lors de cette phase.

- **Les documents administratifs** pour l'ensemble des membres du groupement :

- + Déclaration sur l'honneur que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales
- + Copie du ou des jugements prononcés, s'il est en redressement judiciaire
- + Certificat d'assurance
- + Les coordonnées des établissements financiers de référence

*Critères de sélection*

Les candidatures seront analysées sur la base des critères suivants :

1. Moyens et références - 35 %
  2. Pertinence du courrier de manifestation d'intérêt - 35 %
  3. Niveau de charges foncières proposé (au regard des prix et du programme envisagé) – 30 %
- > La pondération est précisée ci-dessus et la note globale sera ramenée sur 100points.

Pour information, la notation des deux premiers critères adopte la forme suivante :

- 0 = Proposition non adaptée
- 20 = Proposition très incomplète
- 40 = Proposition incomplète
- 60 = Proposition moyenne
- 80 = Proposition satisfaisante
- 100 = Proposition très satisfaisante

Pour le troisième critère, l'offre du candidat mieux disante aura la note maximale, les autres offres étant notées au prorata du montant de leur offre par rapport à l'offre du candidat moins disant. Les notes des autres candidats seront calculées selon la formule suivante :

$$\frac{(100 \times \text{Prix de l'offre la mieux-disante})}{\text{Prix de l'offre de la société concernée}}$$

La Ville de Villars retiendra maximum trois équipes qui participeront à la seconde étape de consultation.

*Modalités de remise des pièces*

Les candidatures seront transmises avant le : mercredi 1<sup>er</sup> décembre à 12h

Les dossiers seront transmis à la Ville de Villars sous plis recommandés ou déposés à l'accueil sous enveloppe cachetée entre 9h et 12 puis 14h et 17h, à l'adresse suivante :

Rue de l'Hôtel de Ville  
42390 VILLARS

Ils porteront la mention suivant « Terrains communaux-Espace Beaunier à Villars (42) – consultation opérateur-concepteurs » NE PAS OUVRIR

Ils pourront également être déposés par voie dématérialisée à l'adresse mail : [technique@villars.fr](mailto:technique@villars.fr)



## Phase 02 – Phase offre

### *Pièces du dossier de candidature*

La phase 02 aura pour objectif de sélectionner le lauréat. Elle visera à approfondir le programme, le parti d'aménagement et architectural et les modalités de mise en place de ceux-ci.

Le dossier à remettre par les candidats intègre :

- **Une fiche synthétique du projet** présente en annexe du présent règlement
- **Une notice de présentation de projet** (4 pages maximum)
  - + Intentions architecturales, paysagères et environnementales (insertion urbaine, qualité des logements, traitement architectural, traitement du cœur d'îlot, label visé, matériaux, type de chauffage, etc.). Les intentions pourront être illustrées par des références comparables ;
  - + Intentions programmatiques (typologie, nature, taille, la cible de clientèle visée, tableau de répartition des surfaces) ;
  - + Estimation sommaire du coût global de construction du projet, prix de sortie des logements ;
  - + Estimation sommaire des aménagements ;
  - + Calcul du coefficient de biotope (fiche en annexe du présent document).
- **Un dossier graphique**
  - + Plan de masse au 1/500<sup>ème</sup> indiquant les voies de dessertes, les stationnements, cheminements, aménagements extérieurs et plantations ;
  - + Simulation volumétrique avec une vue/illustration sur le cœur d'îlot ;
  - + Plan du sous-sol, du rez-de-chaussée et d'un étage courant significatif avec les espaces de circulation (1/500<sup>ème</sup>) ;
  - + élévation sur la rue Paul Bert et une élévation sur la voie douce en limite nord du tènement ;
  - + Coupes de principe (1/500<sup>ème</sup>) dont une est-ouest ;
  - + Expression libre (croquis ou schémas, illustrations des matériaux et ambiances) ;
  - + Zoom sur un logement type détaillé ;
  - + Zoom sur une trame d'un collectif présentant une unité de logements détaillés
- **Les modalités de financement, de commercialisation**
  - + Différents prix de vente prévisionnel TTC du m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - + La charge foncière HT par m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - > Le prix affiné au regard des particularités architecturales et programmatiques en phase offre ne pourra varier de plus de 10% en moins par rapport à celui estimé en phase de candidature.
    - > Rappel : le prix est global et non dissocié par typologie programmatique.
  - + Conditions de paiement du prix et éventuelles clauses suspensives
  - + Notice précise sur les modalités de commercialisation du programme (modalités de commercialisation et de communication, récurrence, relais de commercialisation, outils de commercialisation, ressources internes ou externes...).
- **L'échéancier de réalisation**
  - + Un engagement sur la date de démarrage et son délai de réalisation (de l'APS à la livraison, temps de commercialisation...).

### *Critères de sélection des projets*

La sélection s'effectuera sur la base des critères suivants :

- Les intentions paysagères, architecturales, environnementales proposées sur la base de la fiche de lot, en annexe du présent document – 70%
- Le niveau de charges foncières proposé (au regard des prix et du programme envisagé) – 15%
- Le délai de mise en œuvre du programme projeté et les moyens associés – 15%

### *Modalités de remise des pièces*

Le délai de remise des offres seront transmises ultérieurement lors de la sélection des candidats en phase 1.

## **7. Renseignements complémentaires**

### *Dialogue avec les candidats*

Un cycle d'échanges sera organisé en début de phase 2 pour répondre aux questions particulières des équipes retenues à ce niveau et éventuellement s'accorder sur les programmes et conditions de cessions.

Une négociation pourra être organisée au terme de cette phase.

### *Visite de site*

Le terrain étant accessible à tous, les visites sont libres.

### *Indemnités*

Les équipes de conception non retenues et qui auront remis un projet recevable en phase offre et dans les délais recevront une indemnité de 6 500 euros TTC par équipe.

### *Réunion publique*

Une réunion publique pourra se tenir en mars 2022

### *Calendrier prévisionnel*

Ce calendrier est donné à titre indicatif.

PHASE 01 – Manifestation d'intérêt :

- + Lancement de la consultation : 1<sup>er</sup> octobre
- + Réponses des candidats : 1<sup>er</sup> décembre 2021
- + Sélection des candidats : décembre 2021

PHASE 02 – Offre :

- + Lancement de la consultation : janvier 2022
- + Réponses des candidats : mi-février 2022
- + Eventuelle audition des candidats : fin-février 2022
- + Choix du lauréat : mars
- + Réunion publique : mars 2022