

ANGERS

PARTENARIAT POUR ENGAGER LE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT NOVATEUR A DOMINANTE D'INDIVIDUELS

**APPEL A CANDIDATURES
PROMOTEURS**

**Sites constructibles
à dominante logements individuels**

L'appel à candidature comprend uniquement le présent document.

1 ANGERS

Avec une aire urbaine peuplée de 345 788 habitants (recensement de 2007), Angers est la ville-centre d'une communauté d'agglomération, Angers Loire Métropole, comprenant 33 communes et 287 000 habitants. C'est la première intercommunalité en terme de superficie des Pays de la Loire et la 2^{ème} en terme d'habitants. En 2006, l'agglomération d'Angers est classée par le magazine « L'entreprise » deuxième agglomération la plus attractive de France, réputée pour sa « douceur angevine ». Angers compte aujourd'hui un peu plus de 151 000 habitants.

Ses universités, ses musées et ses activités en font de nos jours un centre culturel important. Elle est à la frontière du Val de Loire, classé au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2000, et du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine. La richesse de son patrimoine lui vaut le label de ville d'art et d'histoire. Elle est considérée comme l'une des plus belles villes de France. Elle est dotée depuis juin 2011 d'une première ligne de tramway et prépare déjà le développement d'une seconde ligne.

À partir de 2004 un programme de rénovation urbaine est lancé pour 4 quartiers prioritaires soit environ 70 000 habitants. La diversification de l'habitat, la mixité sociale, la dynamisation de l'économie de quartier, l'accessibilité et les transports, l'amélioration des qualités paysagère et environnementales et des connexions à l'hyper-centre sont les principaux objectifs du programme. Au Nord de la Ville, le développement de l'éco-quartier des Capucins sur la dernière grande surface foncière de la ville a pour but de prévenir l'accroissement démographique que les prévisions montrent pour la ville d'Angers. La construction d'un quartier d'affaires à proximité de la gare d'Angers Saint-Laud, Gare +, va permettre d'étendre le secteur tertiaire. Un nouveau centre commercial réservé à l'équipement de la maison, l'Atoll a été ouvert en avril 2012 à l'entrée ouest d'Angers. Le complexe commercial a une surface de vente de plus de 70 000 m² avec une dimension régionale. En forme d'ellipse, le centre comprend 55 magasins, dont un Alinéa de 17 500 m², le plus gros de France. Le centre-ville est également concerné par des projets urbains notamment la reconquête des Berges de la Maine, et les abords de la voie du tramway.

La gare d'Angers Saint-Laud relie Paris en 1h30, Nantes en 40 min, Le Mans en 40 min, Lyon en 3h45, Strasbourg en 4h35, Lille en 3h25. Les Corails interloire et les TER relie Cholet en 30 min, Saumur en 25 min, Tours en 40 minutes. La gare est reliée au réseau de transport Irigo par le tramway d'Angers et plusieurs lignes de bus.

2 CONTEXTE LOCAL

Le dynamisme d'Angers Loire Métropole est une réalité partagée par tous. Le territoire a progressé tant en terme démographique qu'économique ou encore de qualité de vie. La métropole angevine, comme l'ensemble des métropoles françaises, doit répondre à une forte demande de logements. C'est pourquoi la politique de l'habitat à travers le PLH s'engage dans :

- une meilleure organisation de l'espace en recentrant la production de logements sur les secteurs urbanisés et bien dotés en équipements et services
- une priorité nouvelle donnée au renouvellement urbain
- l'amélioration du patrimoine existant.

La diversification de l'offre est un objectif majeur pour répondre aux besoins de tous les ménages, pour renforcer les mixités sociales et générationnelles, pour dynamiser les parcours résidentiels. Cette mixité sera réussie si tous les ménages trouvent leur place. Ainsi aujourd'hui, une réflexion sur l'accueil des familles sur la ville-centre s'engage. Le désir est toujours existant pour les familles

d'accéder à un habitat individuel. Dans ce contexte, la Ville d'Angers souhaite ouvrir des secteurs d'habitat à dominante d'individuels à la commercialisation, auprès de partenaires promoteurs.

3 LES ACTEURS

La SARA, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Région d'Angers est le partenaire privilégié de la Ville d'Angers et de l'Agglomération pour le développement des territoires.

La SARA aménage les quartiers durables (plateau des Capucins, Caserne Desjardins, ...), développe des espaces d'accueil d'entreprises (PAC du buisson avec l'Atoll, Gare +, ...), renouvelle les quartiers sensibles (La Roseraie, Belle Beille, Grand Pigeon, ...), construit des bâtiments publics ou privés (Laboratoire National de Protection des Végétaux, Extension de la bibliothèque Universitaire,...).

La SARA exploite également le stationnement en ouvrage ou sur voirie de la Ville d'Angers, centralise la gestion technique des services et de l'immobilier (GTC) et participe à la politique des déplacements avec notamment la réalisation du tramway en co-maîtrise d'ouvrage.

4 OBJET DE LA PRESENTE CONSULTATION

Après avoir privilégié l'habitat collectif aux abords de la 1^{ère} ligne de tramway, il est maintenant envisagé d'ouvrir des droits à construire pour des logements à dominante d'individuels et compléter la diversité de l'offre de logements dans les quartiers.

Le présent appel à candidature a pour but d'identifier les promoteurs/constructeurs intéressés par la réalisation de **logements innovants** à dominante d'individuels. En effet, la conception de maisons doit nécessairement évoluer pour pouvoir offrir des logements à tous et pour tous, pour pouvoir offrir des logements désirables, abordables et durables sur la Ville d'Angers. Il s'agit en quelque sorte de réinventer « l'Angevine », le foncier constructible n'étant pas une source inépuisable.

5 ORGANISATION DE LA CONSULTATION

a) planning prévisionnel

La présente consultation se déroulera ainsi :

- 1- Lancement de l'appel à candidature: juillet 2012
- 2- réception des candidatures : 11 septembre 2012
- 3- choix des candidats : septembre/octobre 2012

Un ou des dossier(s) d'appel à projets seront envoyés aux candidats retenus à l'issue de cet appel à candidature sur des fonciers ouverts à l'urbanisation et immédiatement opérationnels. Les objectifs précis seront définis dans le(s) dossier(s) d'appel à projets qui seront envoyés aux candidats retenus à l'issue de l'appel à candidature.

Le ou les promoteurs lauréats à l'issue de l'appel à projet devront signer avec la SARA un **protocole** engageant le promoteur sur des objectifs liés aux logements désirables, abordables et durables (Cf. Point 6 ci-dessous) et à poursuivre le projet jusqu'à :

- 1) la signature d'une promesse synallagmatique de vente et ses annexes et notamment le Cahier des Charges de Cession de terrain.
- 2) le dépôt d'un permis de construire.

b) Remise de la candidature

La date limite de dépôt des dossiers de candidature est le 11 septembre 2012 avant 12h00.

Les demandes de renseignements devront parvenir par écrit (courrier à Elodie DESMIS ou mail à elodie.desmis@sara-angers.fr) à la SARA au plus tard 10 jours avant la date limite de dépôt des dossiers indiquée au présent document.

Les dossiers seront transmis à la SARA sous plis recommandés ou déposés à l'accueil de la SARA contre récépissé entre 8h30 et 12h30 et entre 13h30 et 17h15 sauf les samedis et jours fériés, et porteront la mention suivante : « Appel à candidature promoteurs - NE PAS OUVRIR ».

Il est de la responsabilité de chaque candidat de s'assurer que les dossiers parviennent à la SARA avant les dates limites.

6 CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE REMIS PAR LE CANDIDAT

Le contenu du dossier de candidature devra être complet. Un dossier incomplet pourra être exclu de l'analyse.

Le dossier de candidature devra comporter les pièces suivantes :

a) Les pistes de réflexion du candidat au regard des questions exposées ci-dessous, ses ambitions, ses engagements :

A1) Le contexte et la demande locale

La Ville d'Angers souhaite ouvrir des secteurs d'habitat à dominante d'individuels, pour répondre à la demande des familles qui faute d'avoir accès à une maison sur Angers, vont plutôt se loger dans l'agglomération voire au-delà. Quel regard portez-vous sur cette préoccupation et quelles propositions/suggestions êtes vous à même de formuler ?

B2) Proposer un ou des produits logements innovants

Au travers les différentes thématiques développées ci-dessous, nous attendons des nouveaux modes d'habiter plus souples, adaptables, en adéquation avec le budget des ménages et qui correspondent aux attentes des usages. Pour chacun des chapitres, quelle méthode, quelles priorités, quelles propositions pouvez vous formuler ? Quels engagements votre société peut-elle expliciter ?

Chapitre 1 – Produire du logement désirable : est ce possible ?

Chaque personne a sa vision propre de son logement idéal. La réalisation de logements par un promoteur suit un processus d'économie d'échelle qui n'est à priori pas ou peu compatible avec une réalisation sur-mesure de chaque logement pour correspondre à chaque idéal.

Toutefois, il semble que des leviers d'amélioration existent dans et hors le logement pour que chacun ait envie d'habiter à cette adresse, d'habiter dans ce logement.

Quels sont pour vous ces leviers d'amélioration pour tendre vers un habitat dit désirable ? Sont-ils techniques, méthodiques, utopiques, ... ? Quel regard portez-vous sur l'impulsion de l'autopromotion ou de l'habitat participatif ?

Chapitre 2 : Produire un logement abordable : à quels prix ?

« L'abordabilité » du logement est différente en fonction des revenus des ménages. Quelles sont selon vous les grilles de prix correspondant aux différentes catégories de ménages ? Comment pensez-vous réussir à produire du logement dit abordable, et à qui pensez-vous vendre les logements dit abordables ? Le coût de construction est-il modulable dans la quête du contrôle du prix de sortie ? Y a-t-il d'autres leviers pour modérer le coût final ? A quelle condition la maison individuelle en ville est-elle compétitive avec le collectif ?

Chapitre 3 : Produire un logement durable : pour quelle finalité ?

La production de logements BBC est maintenant acquise pour tous. Pour autant, a t-on réussi le défi de produire un logement durable ? La durabilité du logement s'entend dans sa production mais aussi dans sa gestion. Or, des logements dit BBC en étude, ne le sont pas forcément in fine. Par ailleurs, sans remettre en cause l'atteinte BBC de bâtiment, la durabilité dans le temps de celui-ci est elle acquise ? Comment produire un logement durable et non seulement BBC ? Quelle progressivité peut-on imaginer dans la quête de cette exigence ?

Chapitre 4 : Peut-on produire aujourd'hui un logement à la fois idéal pour chacun, correspondant au budget de chacun et prenant en compte le défi pour la planète ?

Il y a lieu de globaliser les thématiques ci-dessus car un logement ne peut être qu'abordable par exemple. L'enjeu du questionnement est la capacité de tous les acteurs de la production du logement en amont et en aval à se remettre en question pour peut-être travailler différemment et donc produire différemment.

Quelle est votre position sur cet enjeu ? Quelle démarche suggèreriez-vous pour atteindre cet enjeu ? Quelles attentes avez-vous des collectivités et/ou de leur aménageur ?

La formulation du maître d'ouvrage candidat dépassera l'intention, pour révéler les convictions et le caractère opérationnel des engagements pouvant être concrétisés sur des projets de court terme à Angers.

Des illustrations (photo, croquis, schéma...) peuvent compléter ces réflexions et lignes de motivation.

b) Une note de présentation et composition de l'équipe :

Le promoteur ou groupement de promoteurs solidaires candidat rendra les éléments suivants :

- Une note d'identification détaillée de structures participantes à la réponse du présent dossier d'appel à candidature : activités développées, production par nature d'activités avec le cas échéant un détail de son actif dans le secteur du grand Ouest.
- Le chiffre d'affaires et compte de résultat des 3 dernières années de chaque membre du groupement,
- L'organisation et le fonctionnement de l'équipe proposée, et la répartition des rôles et missions, (organigramme, répartition des agences...). Le candidat précisera également, autant que de besoin, ses autres partenariats, notamment financiers.

- Une proposition d'au plus trois architectes ou groupements d'architectes avec lesquels le candidat pourrait s'associer dans l'hypothèse où il serait retenu et la nature des missions confiées.
- L'équipe pourra être renforcée de toutes les compétences jugées utiles au regard des questionnements de l'aménageur. Le candidat explicitera ce choix.

c) Une présentation des références

Il comprendra maximum 6 références du maître d'ouvrage en lien avec le présent cahier des charges. Ces références devront illustrer l'insertion urbaine des logements et la conception des logements, soit à travers des logements réalisés, proposés ou imaginés. Dans les cas où les architectes proposés ne sont pas explicités dans les références du maître d'ouvrage, des références complémentaires de ces architectes devront être proposées.

7 CRITERES DE SELECTION DES CANDIDAT

Le choix du/des promoteur(s) se fera notamment sur la base des critères suivants non classés par ordre d'importance :

- Pertinence de la composition et organisation du candidat, intentions et motivations.
- Qualité des références de l'équipe
- Examen des pistes de réflexion proposées par le candidat en rapport avec les questionnements de l'aménageur

La SARA se réserve la possibilité d'auditionner les candidats jugés les plus pertinents à l'issue d'une première analyse des dossiers remis.
