

**OPÉRATION N°192 - ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE
ILOT 25 E&F - APPEL A CANDIDATURES POUR LA REALISATION
D'UN PROGRAMME IMMOBILIER SUR DEUX ILOTS (MARSEILLE 13014)**

NOTE DE PRÉSENTATION



Date et heure limites de réception des candidatures :

Le lundi 15 novembre 2021 à 12 :00

SOMMAIRE

1. Préambule	3
1.1. Contexte de l'appel à candidatures	3
1.2. Enjeux de la ZAC et de l'îlot 25 Nord.....	3
1.3. État d'avancement de l'îlot 25 Nord	4
2. Objet de l'appel à candidatures	4
3. Modalités de réponse à l'appel à candidatures	5
3.1. Recevabilité des candidatures	5
3.2. Forme de la candidature et interdictions	5
3.3. Visite du site.....	5
3.4. Critères d'évaluation des candidatures.....	6
3.5. Modalités de remise des candidatures	7
4. Examen des candidatures	7
5. Sélection des candidatures	7
6. Information sur la suite de la procédure de consultation	7
7. Annexes	8

1. Préambule

1.1. Contexte de l'appel à candidatures

La SOLEAM est titulaire d'une concession d'Aménagement confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, en vue de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, dont le dossier de création a été approuvé en 2004.

La ZAC des Hauts de Sainte-Marthe se situe dans le 14^{ème} arrondissement, au nord de la ville de Marseille, et à environ six kilomètres du Vieux-Port. Son ambition est de réaliser un nouveau quartier prenant en compte la dimension patrimoniale remarquable de ce site.

La vocation de cette opération d'aménagement, conçue pour être un des premiers Quartiers Durables de la ville de Marseille, est de créer un nouveau quartier d'habitation de qualité, respectueux des caractéristiques du paysage naturel et architecturé, de la topographie et de l'hydraulique du site. Dans cet objectif, l'aménageur s'entoure d'un Urbaniste-Conseil et d'Assistances à Maîtrise d'Ouvrage qualifiées en environnement et en matière hydraulique.

Depuis 2007, la mise en œuvre opérationnelle suit une progression Est – Ouest suivant l'avancement de la production de logements et le maillage viaire pour connecter les principales voiries existantes et nouvelles : le boulevard Notre Dame de Santa Cruz, le chemin du Bassin, le chemin du Four de Buze, la rue Etienne Dolet, le Boulevard Anatole de la Forge, l'avenue Ansaldi Raimu avec la rue Gabriel Audisio, la rue Madeleine de Valmalette et plus récemment l'avenue du Parc Montgolfier.

Aux abords de la rue Gabriel Audisio, nous trouvons l'îlot 25 Sud déjà développé et l'îlot 25 Nord, constituant le cœur de quartier Mirabilis. Il comprend 7 îlots à bâtir pour environ 400 logements, des commerces, des services et un équipement de proximité. Les îlots E & F se situent sur cet îlot.

La mise en œuvre de l'îlot 25 Nord correspond à la troisième grande phase de développement de la ZAC.

1.2. Enjeux de la ZAC et de l'îlot 25 Nord

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, plusieurs diagnostics ont été conduits dans l'objectif de mutualiser et combiner les caractéristiques du territoire et usages, à travers la thématique de l'eau, de la mobilité et du mode d'habiter. De cette analyse sont ressortis les principes fondamentaux suivants :

- La fonction environnementale des Vallons
 - Une biodiversité à préserver
 - Le maintien de l'irrigation et la collecte des eaux pluviales
 - Des espaces publics structurants
 - un lieu propice aux déplacements doux
- Le maintien d'une identité paysagère forte
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine (traverses, bastides) par la constitution d'une identité verte s'appuyant sur les vallons
 - Construire un réseau viaire hiérarchisé et maillé en favorisant les modes doux (relier les transports en commun, des voies existantes et à créer, pour les cycles et piétons en fond de vallon)
- Un certain mode d'habiter
 - Adapter les constructions aux caractéristiques physiques du site et du lieu d'implantation dans le respect de la Charte Qualité Environnementale
 - Recherche d'une densité qualitative
 - Préserver l'habitant existant

En outre, afin de préserver les caractéristiques paysagères remarquables du site et de valoriser les terrains urbanisables, le concédant a procédé à diverses études urbaines et paysagères qui au fil des recherches lui ont permis de se doter de documents conseils. Ces documents ont abouti à la définition de recommandations environnementales et architecturales, et ont permis d'arrêter des objectifs et des principes d'aménagement, éléments fondateurs de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Ainsi, une attention particulière est portée par l'Aménageur et ses partenaires sur la conception urbaine et environnementale à l'échelle de chaque îlot constructible dans sa conception mais également dans son intégration au territoire. Le projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est mis en œuvre avec l'ambition d'être respectueuse de l'environnement exceptionnel dans lequel il s'inscrit. Cette ambition se décline également dans la qualité de dialogue souhaitée entre l'aménageur et les opérateurs et leurs équipes.

Enfin, en ce qui concerne particulièrement l'îlot 25 Nord, deux enjeux principaux sont considérables. L'îlot constitue le **cœur de quartier** et doit donc faire preuve d'exemplarité. Ces îlots permettront de **finaliser l'aménagement de la centralité Mirabilis** et enfin de permettre aux habitants de créer de nouveaux modes de vie et de fonctionnement notamment grâce aux commerces et services en rez-de-chaussée mais également par la rencontre et les échanges entre les habitants.

1.3. État d'avancement de l'îlot 25 Nord

En 2019, les travaux de terrassement ont marqué le lancement des travaux de l'îlot 25 Nord.

Pour l'année 2021 il est prévu :

- La livraison du programme Perspectives de QUARTUS sur l'îlot 25 G
- La livraison programme Amalia de CONSTRUCTA sur l'îlot 25 D
- Le lancement de la phase travaux du programme Florea de SOGEPROM sur l'îlot 25 A
- La cession de l'îlot 25 C
- La désignation d'un opérateur pour l'îlot 25F&E

2. Objet de l'appel à candidatures

Le présent appel à candidatures porte sur les îlots 25 E et F en façade de la rue Gabriel Audisio et au croisement du chemin du Four de Buze. Ces îlots sont assis sur un tènement de 5 259 m² inscrit au secteur UAe2 du PLUi (à vocation d'habitat à moyenne densité).

L'objectif au terme de la procédure de consultation est de retenir une équipe pour la réalisation de ces deux îlots. La sélection des candidatures constitue la première phase de cette consultation qui se poursuivra par une mise en concurrence des 3 candidats sélectionnés. La procédure complète (sélection des candidatures et des offres) se conclura par la signature d'un compromis de vente et le dépôt d'un PC pour les îlots 25 F&E.

Les îlots 25 E et F sont des éléments majeurs dans l'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe du fait de leur positionnement en façade de l'îlot 25 Nord, l'un à l'articulation du chemin du Four de Buze, l'autre occupant la place centrale en face de la place Colonel Arnaud Beltrame (place de l'école Ste Marthe Audisio).

En ce qui concerne le programme, ces deux îlots offrent une constructibilité globale de 7 950 m² pour du logement et des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Une étude réalisée par l'AMO Commerce de la ZAC a permis de définir un plan de merchandising proposant pour les îlots 25F&E d'implanter principalement une brasserie, une boulangerie artisanale et un centre médical.

Constructibilité :

Surface de plancher projet dans le cadre de la fiche de lot comprenant une variable d'adaptation de +/- 10%.

	25 E	25 F	25 E & F
Constructibilité globale	4 550 m ²	3 400 m ²	7 950 m ²
Commerces	400 m ²	450 m ²	850 m ²
Maisons de ville	1 600 m ²	1 000 m ²	2 600 m ²
Logements collectifs	2 550 m ²	1 950 m ²	4 500 m ²

3. Modalités de réponse à l'appel à candidatures

Les réponses des candidats seront entièrement rédigées en langue française.

3.1. Recevabilité des candidatures

Pour être recevables, les dossiers de candidatures devront obligatoirement contenir les pièces suivantes :

- Garanties et capacité professionnelles et financières (attestations sociales et fiscales) pour chaque membre de l'équipe proposée ;
- Courrier d'engagement sur le respect du programme (programmation commerciale, fiche de lot, Charte QE,) signé par tous les membres de l'équipe proposée
- Justificatif de compétences : Référent technique NF Habitat HQE et/ou Accompagnateur BDM

3.2. Forme de la candidature et interdictions

Les candidats devront présenter une équipe complète ayant la capacité et les compétences à mener des opérations immobilières ambitieuses en matière de qualité architecturale, urbaine et environnementale. Cette dimension environnementale attendue au sein des équipes doit notamment se traduire dans leur capacité à construire un dialogue constructif avec l'aménageur et ses partenaires. La dimension innovante des expertises doit également permettre d'anticiper les attentes et les besoins des futurs habitants. L'équipe proposée devra obligatoirement être un groupement composé d'un Promoteur, d'un Architecte et des BET (Thermique-Fluide/QE/Hydraulique/Structure) dont les compétences sont nécessaires pour mener à bien le projet.

Dans le cadre de la présente consultation, les promoteurs et les architectes ont l'interdiction de se présenter en qualité de candidat individuel et/ou de membre de plusieurs groupements.

La possibilité pour les BET thermique/fluide, QE et Structure de répondre en tant que membre de plusieurs groupement est limitée à deux fois.

3.3. Visite du site

Les fonciers se situent au sein de la zone de chantier de l'îlot 25 Nord à l'angle du Chemin du Four de Buze et de l'Avenue Gabriel Audiso. Le site n'est donc pas librement accessible. Toutefois, l'emplacement des îlots peut être repéré depuis l'espace public et les candidats peuvent repérer les abords et l'environnement du projet. Ainsi, les candidats sont réputés s'être rendus sur place et connaître le site pour lesquels ils soumettent une candidature.

3.4. Critères d'évaluation des candidatures

Dans le cadre du présent appel à candidatures, deux critères sont retenus pour l'analyse et l'évaluation des candidatures :

Critère 1 : La Composition de l'équipe, ses compétences pour mener ce type d'opération, la qualité de sa gouvernance interne, la capacité de dialogue avec la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires, son ambition environnementale et d'innovations : pondéré à 60%

Critère 2 : Les références pour chaque membre du groupement : pondéré à 40%

Critères	Attendus
1 - 60% Composition de l'équipe, capacité et compétence à mener ce type d'opération	
1.1 – Compréhension du projet	Note de compréhension du projet et des enjeux (5 pages maximum hors illustrations).
1.2 – Présentation de l'équipe	Organigramme de l'équipe CV justifiants des expériences nécessaires
1.3 – Méthodologie	a/Organisation interne de l'équipe et à chaque étape du projet (Démarche QE, synthèse des études, organisation de la MOE de la conception à la livraison et l'exploitation) b/Gouvernance/démarche partenariale : dialogue avec la SOLEAM, ses conseils, le Concédant (AMPM), les partenaires (VDM, ABF), à chaque étape du projet. Une note d'intention est attendue (10 pages maximum hors illustration).
1.4 – Gouvernance	Organisation interne du groupement mais aussi dans sa capacité de dialogue avec la Soleam, ses partenaires et ses conseils pour « co-élaborer » le projet jusqu'à sa mise en œuvre. Une note d'intention est attendue (5 pages maximum).
2 - 40% Références	
2-1 Promoteur	3 références adaptées au contexte du projet Format A4 (2 pages par référence maximum) Préciser si les références du promoteur et de l'architecte sont équivalentes et/ou communes
2-2 Architecte	
2-3 BET(s) justifiant des compétences : Thermique-Fluides / QE / Hydraulique / Structure* <i>* Si le candidat envisage une structure qui n'est pas en béton.</i>	Présentation de 3 références similaires en explicitant les dispositions constructives (enveloppe) ainsi que les solutions techniques mises en œuvre.

3.5. Modalités de remise des candidatures

Les candidats doivent remettre leur dossier complet auprès de la Soleam avant la date limite indiquée sur la page de garde du présent document.

Quel que soit le mode de transmission, la référence suivante doit être mentionnée dans l'objet du mail : AAC OP192 ILOT 25 F&E

Les dossiers de candidatures doivent être transmis de façon dématérialisée par voie électronique à l'adresse suivante : c.turchini@soleam.net

Pour obtenir les pièces du dossier, les candidats peuvent accéder aux fichiers sur le site internet de la SOLEAM : www.soleam.net - rubrique ACTUALITES.

4. Examen des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il apparaît que des pièces du dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, la SOLEAM peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 5 jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer leur situation juridique ainsi que leurs capacités professionnelles, techniques et financières.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que toute candidature incomplète à l'issue de l'éventuelle demande de compléments sera éliminée.

5. Sélection des candidatures

L'analyse des candidatures sera réalisée par la SOLEAM, avec l'appui technique de l'Urbaniste Conseil de la ZAC et de ses AMO et en lien avec la Direction de l'Aménagement Durable de la Métropole Aix-Marseille Provence, en son titre de Concédant de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe et avec les services techniques de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Marseille.

Une commission ad hoc sera constituée pour procéder à la sélection des candidatures. Suivant le classement qui sera retenu par la commission, **les trois meilleurs dossiers de candidatures** seront invités à confirmer leur intention de poursuivre afin de produire une offre technique et financière (dans le cadre exposé ci-avant) suivant des modalités précisées dans le cahier des charges qui leur sera remis. En cas de désistement d'une équipe (ou de l'un des membres de l'équipes), le dossier de candidature classé en 4^{ème} position sera invité à remettre une offre et ainsi de suite.

La SOLEAM se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à candidatures à tout moment, ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux dossiers de candidature reçus, sans avoir à en justifier et sans que les candidats puissent demander une indemnisation en contrepartie.

6. Information sur la suite de la procédure de consultation

A l'issue de la phase de sélection des candidatures, le cahier des charges et le règlement de consultation détaillé de l'appel à projet sera remis aux trois équipes retenues ayant confirmées leur volonté de poursuivre.

Les trois équipes recevront une indemnité de 12 000 €HT pour établir leur proposition qui devra prendre la forme d'un dossier de faisabilité composé des éléments suivants : note de présentation, grille QE, documents graphiques, maquette volumétrique.

Le dossier de faisabilité sera analysé par une commission technique réunissant, l'Architecte des Bâtiments de France, l'Urbaniste Conseil de la ZAC, les services techniques de la Ville, de la Métropole et de la Soleam.

La sélection du lauréat sera faite à l'appui de l'analyse de la commission technique, par une commission ad hoc constituée de la Métropole, autorité Concédante de la ZAC, la Ville de Marseille compétente en matière d'urbanisme et la SOLEAM, concessionnaire.

Les candidats sont d'ores et déjà informés qu'il est attendu par la SOLEAM une offre de prix minimale ferme d'un montant de **3 250 000 € HT** pour la totalité de la SDP à produire sur les îlots 25 F et E.

L'offre de prix s'entend comme intégrant tout impact qui sera éventuellement généré par les caractéristiques du sol (géotechniques, hydrogéologiques, pollutions...), au sujet desquelles il ne sera pas inséré de conditions suspensives, particulières ou de prise en charge par l'Aménageur dans l'acte de vente. L'ensemble des informations techniques concernant les lots sera précisé dans le cahier des charges de l'appel à projet.

Les offres seront jugées sur les critères suivants (les attendus et les pondérations seront précisés ultérieurement) :

- 1 - Qualité Urbaine et architecturale du projet
- 2 - Performance et cohérence durable du projet (QE et Hydraulique)
- 4 - Cohérence et Qualité de la réponse au regard de la programmation attendues
- 5 - Innovation
- 6 - Offre de prix ferme

Tout document concernant le dossier d'offre remis au stade de la candidature sera écarté et ne sera donc pas pris en compte pour l'analyse des dossiers de candidature. Un candidat qui remettrait un dossier d'offre au stade de la candidature pourra être éliminé.

7. Annexes

Fiches de lots (comprenant un plan de repérage, le plan de la ZAC et le plan des îlots)

Charte Qualité Environnementale de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe

Cahier des charges de cession des terrains de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe

Etude Commerce

Notice hydraulique