

RÈGLEMENT

MODIFIÉ LE 29/09/2017

(VERSION MISE À JOUR LE 10/11/2017)


IMAGINE ANGERS

APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS





Le règlement d'Imagine Angers a fait l'objet des modifications suivantes :

-  - Modifications du 29/09/2017 apportées au texte du règlement en vue de préciser la phase n°2 de l'appel à projets Imagine Angers ;
- Mise à jour du 10/11/2017 corrigeant les erreurs matérielles du texte mais n'apportant pas de modification de fond au règlement modifié.



PRÉAMBULE

PARTIE 1: LES ENJEUX ET AMBITIONS DE L'APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS

1 - LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE ET LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

- A - Imaginer le patrimoine architectural de demain
- B - Imaginer des synergies avec les filières d'excellence angevines
- C - Imaginer l'innovation environnementale
- D - Imaginer de nouveaux usages et des innovations favorables au « vivre ensemble »
- E - Imaginer d'autres manières de construire les projets

2 - LES SITES PROPOSÉS PAR LA VILLE D'ANGERS

- A - Éléments de présentation générale
- B - Éléments de présentation par site

PARTIE 2: LE DÉROULEMENT DE L'APPEL À PROJETS

1 - PHASE 1: LA SÉLECTION DES CANDIDATS SUR LA BASE D'UNE ÉQUIPE PLURIELLE ET D'UN PROGRAMME INNOVANT

- A - Composition des équipes
- B - Formation des équipes
- C - Candidature des équipes
- D - Constitution du dossier de candidature
- E - Sélection des équipes appelées à proposer une offre

2 - PHASE 2: LA SÉLECTION DES PROJETS LAURÉATS POUR CHAQUE SITE, SUR LA BASE D'UNE OFFRE TECHNIQUE ET FINANCIÈRE FINALE

- A - Mise à disposition d'un dossier d'informations détaillées



- B - Accompagnement des équipes sélectionnées en phase 2**

- C - Constitution de l'offre finale

- D - Sélection des projets lauréats

- E - Suites données au présent appel à projets et à la phase de sélection des lauréats



PRÉAMBULE

Souvent citée en exemple pour sa qualité de vie, son patrimoine et son environnement plaisant, Angers est aussi résolument tournée vers l'avenir. La capitale de l'Anjou est une ville en mouvement tant sur le plan urbain, qu'économique, culturel ou social.

Angers est aussi une agglomération qui innove, avec la présence de la Cité de l'objet connecté et le label French Tech ; une agglomération à la pointe de la recherche, grâce à ses filières d'excellence (électronique professionnelle, santé et biotechnologie, numérique et végétale); une agglomération qui fait référence au plan international, avec ses deux pôles de compétitivité (Végépolys, Atlanpole Biothérapie).

Les nombreux chantiers engagés depuis 2014 et ceux qui vont l'être au cours de l'année 2017 témoignent des potentiels et du dynamisme d'Angers : la création de deux nouvelles lignes de tramway, la végétalisation du centre-ville, les opérations tertiaires autour de la gare, l'aménagement des bords de Maine en centre-ville et du secteur Quai Saint-Serge ou encore la rénovation urbaine des quartiers de Belle-Beille et de Monplaisir...

L'un des enjeux pour notre ville est de se développer sans pour autant oublier son identité ni sa singularité, qui font aujourd'hui sa réputation. Pour cela, il importe d'imaginer des projets qui s'appuient sur la richesse de son patrimoine, de son paysage et de ses habitants.

La commune dispose, en réserves foncières, de plusieurs sites emblématiques qui méritent attention et réflexion sur leur devenir. Que construire face au château ? Au bord de la Maine ? À côté de la future patinoire ? À l'entrée ou au cœur du nouveau quartier des Hauts-de-Saint-Aubin ? Au pied de la future ligne du tramway ?

C'est pour apporter des réponses à ces questions, pour susciter des solutions diverses, riches, innovantes et peut-être inattendues mais toujours singulières, nourries de l'identité, du paysage et du patrimoine angevins qu'est lancé l'appel à projets IMAGINE ANGERS.

Pour résumer, il s'agit de concevoir des bâtiments pour ces sites emblématiques mais aussi d'imaginer des programmes, des usages, des innovations propres à répondre aux évolutions à venir de nos façons d'habiter, de travailler ou encore de consommer.

Cet appel à projets s'adresse à des promoteurs, à des investisseurs ainsi qu'à des constructeurs et à des concepteurs. Il s'adresse aussi à tous les acteurs de la ville d'Angers et d'au-delà, entreprises, institutions, collectifs, porteurs d'idées ou de projets, tous prêts à unir leurs compétences, leurs créativité et leurs énergies pour Imaginer Angers !

Christophe BÉCHU
Maire d'Angers



PARTIE 1:
LES ENJEUX
ET AMBITIONS
DE L'APPEL À
PROJETS URBAINS
INNOVANTS



1 - LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE ET LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

L'appel à projets IMAGINE ANGERS s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement du territoire d'Angers, qui repose d'une part sur la valorisation de son patrimoine et son cadre de vie exceptionnels et, d'autre part, sur son dynamisme et sa capacité d'innovation.

IMAGINE ANGERS, à travers la réalisation à court terme de bâtiments emblématiques, poursuit un double enjeu. Au niveau local, il s'agit de susciter l'émergence de projets innovants à même de répondre aux évolutions des aspirations, des modes d'habiter, de travailler ou d'échanger des Angevins. Mais plus globalement, il s'agit également de réaliser des projets emblématiques et démonstrateurs, qui incarnent l'identité d'Angers et participent à son rayonnement.

C'est pourquoi l'objectif de cet appel à projet n'est pas uniquement d'imaginer des bâtiments à l'architecture singulière, mais aussi et surtout d'accueillir des programmes innovants, de rendre possibles des usages émergents, de créer des synergies entre acteurs de tous horizons et dynamiques du territoire...

A

Imaginer le patrimoine architectural de demain

Angers bénéficie d'un héritage culturel et patrimonial remarquable, dont les témoins architecturaux jalonnent la ville. Située aux portes de la Loire, aux marches de la Bretagne, entre calcaire et schiste ardoisier, la capitale de l'Anjou offre un paysage architectural et urbain à la fois harmonieux et complexe, mais aussi singulier en raison de son histoire dense. Elle recèle un patrimoine historique important et compte plus d'une centaine de monuments classés et six sites protégés.

Le centre d'Angers est constitué du quartier historique de la Cité, contenu à l'intérieur d'une enceinte du III^e siècle dont les traces sont encore partiellement visibles aujourd'hui. Ses rues étroites, tracées au Moyen-Âge, abritent des maisons de chanoines et chapelains placés sous l'autorité du Chapitre cathédrale jusqu'à la Révolution. De l'autre côté de la Maine, le quartier de la Doutre offre un patrimoine remarquable, marqué notamment par de nombreux édifices religieux, comme l'abbaye de Ronceray, et hôtels particuliers médiévaux, gothiques ou renaissance. La particularité de ce quartier réside également dans sa relation à la rivière avec son front bâti quai des Carmes, encadré par deux espaces ouverts sur la rivière : la cale de la Savatte et le quai Monge accompagné de la place de la Rochefoucauld.

La partie haute du centre-ville est quant à elle marquée par la grande qualité et richesse des édifices bâtis au XIX^e siècle. L'unité des matériaux (façades de tuffeau, toits en ardoise), offrent une harmonie qui s'accommode de l'éclectisme des façades. Angers a aussi été, de longue date, une terre d'expérimentation et d'innovation architecturale, comme en témoignent par exemple les édifices remarquables art déco et art nouveau du centre-ville et des quartiers résidentiels, qui sont devenus aujourd'hui partie intégrante du patrimoine de la ville.



Dans le centre comme dans les quartiers en développement, la ville garde ainsi la trace de son histoire, dont témoignent diverses constructions, allant des hôtels particuliers de l'hypercentre au patrimoine rural encore présent sur le plateau des Capucins.

Dans la perspective de valoriser son patrimoine bâti et paysager, tout en construisant la ville de demain, Angers, après avoir fait du patrimoine un des enjeux forts du nouveau plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), se lance dans la création d'un secteur sauvegardé, nouvellement appelé « site patrimonial remarquable ».

Parallèlement, et dans la même logique de valorisation, la Ville entend, à travers l'appel à projets IMAGINE ANGERS, engager la construction de bâtiments qui feront le patrimoine de demain. Sans tomber dans le pastiche, ni dans l'évocation anecdotique d'une architecture régionale, les constructions à venir, résolument contemporaines, ne devront pas pour autant être l'expression d'une architecture à la mode, interchangeable d'une métropole à l'autre.

Elles devront prendre en compte les singularités paysagères, urbaines, culturelles et économiques d'Angers, afin de proposer des projets participant à l'image d'une ville harmonieuse, forte de son histoire, mais également résolument tournée vers l'avenir.

B Imaginer des synergies avec les filières d'excellence angevines

L'économie angevine repose sur des activités diversifiées d'une part, et le développement de filières d'excellence d'autre part : le végétal, le digital et la santé.

≡ Le végétal

Le végétal fait partie intégrante de l'identité angevine. La capitale de l'Anjou est souvent qualifiée de « capitale du végétal », et reconnue comme telle, y compris sur le plan international.

Le poids que ce secteur d'activités représente dans l'économie locale est conséquent : 20 000 emplois, 4 500 entreprises, 2 500 étudiants (3 000 à la rentrée 2018 avec l'implantation de l'école d'ingénieurs Istim), 25 pôles de formations supérieures, 450 chercheurs et enseignants-chercheurs, un pôle de compétitivité au rayonnement mondial, Végépolys, et un parc à thème – Terra Botanica – qui a déjà attiré plus de 1,5 million de visiteurs depuis son ouverture....

Le territoire angevin est numéro un national en matière d'horticulture. Mais l'Anjou est aussi réputé pour sa diversité de productions : arbres fruitiers, maraîchage, semences et bien sûr viticulture, avec la présence aux portes d'Angers de terroirs tels que le Savennières, l'Anjou noir...

Angers accueille le siège de nombreuses institutions et organismes à fort rayonnement dont Végépolys, le pôle de compétitivité à vocation mondiale, et l'office communautaire des variétés végétales (organisation européenne).



Angers est le point de rencontre incontournable des professionnels du végétal avec différents salons, et accueillera en 2022 le Congrès mondial de l'horticulture.

L'enseignement supérieur angevin en matière de végétal est le premier pôle français et un leader européen. La démarche Objectif Végétal, coordonnée par l'Université, a été initiée pour allier recherche, formation et innovation, afin d'accélérer le développement de la filière angevine.

Au-delà de l'écosystème dynamique et performant, le végétal est un élément clé de la qualité et de la singularité du cadre de vie d'Angers, et un marqueur fort de l'identité angevine.

Avec plus de 50 m² d'espace vert par habitant, la ville est largement au-dessus de la moyenne nationale. Fin 2016, la ville se voyait attribuer la Fleur d'Or, distinction suprême du fameux label « Villes et villages fleuris ».

Au-delà de cette reconnaissance, la Ville poursuit aujourd'hui un ambitieux programme de travaux visant à végétaliser les nouvelles opérations d'urbanisme, et renforcer encore la présence du végétal dans le tissu urbain existant. Cette stratégie répond à l'objectif de conforter cet élément fort de l'identité angevine, tout en répondant aux nouvelles attentes des habitants sur la présence de la nature en ville.

En 2016, la Ville a lancé un plan de végétalisation du centre-ville : au-delà du réaménagement en cours d'espaces publics historiques (allée Jeanne-d'Arc, promenade du Bout-du-Monde aux abords du château...), le plan vise en particulier des cheminements dans le centre, qui seront support de végétalisation, de manière pérenne ou temporaire, voire événementielle. Cette démarche explore les multiples possibilités d'intégrer le végétal en ville, y compris sous des formes nouvelles ou inattendues, dans des espaces historiquement minéraux.

Ce plan de végétalisation de la ville intègre la participation des habitants, avec, par exemple, la création de « mini-jardins » au pied des façades de leurs habitations, plantés et entretenus par leurs soins. La question de la place de l'habitant est au cœur des réflexions sur la nature en ville, comme en témoigne le réseau de jardins familiaux, ou encore, le projet de plantation d'arbres fruitiers dans les parcs, jardins et squares pour faire d'Angers un conservatoire des variétés anciennes, tout en permettant aux habitants d'en bénéficier.

La synergie avec les filières d'excellence est explorée, avec l'expérience des greenpods (jardinières connectées qui se greffent sur le mobilier urbain), par exemple.

≡ Le digital

Le territoire d'Angers est labellisé French Tech dans le cadre du réseau thématique « IoT & Manufacturing » : ce label démontre la dynamique économique et les savoir-faire du territoire dans la filière numérique.



Angers bénéficie en matière de numérique et d'électronique d'un écosystème complet. Il est ainsi possible de tout faire à Angers : étudier, inventer, fabriquer, tester, commercialiser aussi bien des produits, des machines, des logiciels que des services.

En lien avec la labellisation French Tech, le territoire dispose d'un lieu totem dédié à l'Internet des objets, la Wise Factory. Cette dernière héberge notamment une entreprise unique en son genre : la Cité de l'objet connecté, accélérateur industriel qui répond aux besoins de rapidité de développement des entreprises innovantes s'appuyant sur l'Internet des objets pour proposer de nouveaux produits et services.

Angers accueille également le siège de We Network, un cluster qui fédère 700 acteurs de la filière électronique du Grand Ouest et anime un campus de l'électronique à vocation internationale. Le territoire dispose ainsi d'un des réseaux académiques les plus denses et innovants de France avec des écoles d'ingénieurs et des laboratoires de recherche internationalement reconnus.

☰ Santé et biotech

Cœur géographique des Pays de La Loire, Angers accueille un centre hospitalier universitaire qui rayonne sur toute la partie orientale de la région. La Métropole dispose ainsi de toutes les offres de soin d'une grande métropole. Angers accueille également le centre régional de lutte contre le cancer Paul-Papin qui est le siège de l'Institut de cancérologie de l'Ouest.

Angers est par ailleurs pôle de formation universitaire de premier plan pour les métiers de la santé. L'UFR Santé est une des sept composantes de l'Université d'Angers. Elle regroupe les départements de médecine, pharmacie et maïeutique.

La recherche biomédicale angevine est également en pointe, notamment en matière de lutte contre les pathologies vasculaires, de médecine mitochondriale et de nanomédecine. Angers s'intègre pleinement dans le pôle de compétitivité « Atlanpole Biothérapies », labellisé en 2005, et qui couvre la Bretagne, les Pays de la Loire et Centre-Val-de-Loire.

Ces compétences sont appuyées par une proximité forte entre activités de recherche et cliniques. L'ensemble des acteurs publics est regroupé sur le site du CHU au sein de l'Institut de biologie en santé, qui ne cesse de se développer depuis plus de 10 ans. Une extension ouvrira d'ailleurs en 2017.

En matière de production de médicaments, Angers Loire Métropole compte plusieurs industriels dont Farma (groupe Fareva), Zach system (groupe Zambon) et MSD Santé animale. Ces sociétés emploient plus de 600 personnes dans la production de médicaments, la recherche et le développement en chimie fine. Dans le domaine de la santé animale, on compte également des entreprises de référence.

L'appel à projets IMAGINE ANGERS offre une occasion sans précédent pour créer de nouvelles synergies en croisant les filières d'excellence angevines avec celle de la construction, pour soutenir l'innovation et conforter l'image du territoire.



C Imaginer l'innovation environnementale

Première ville verte de France (classement Unep 2015), Angers développe une politique ambitieuse en termes de qualité de vie et de développement durable.

De longue date, Angers s'est engagée dans une démarche de développement durable, conciliant dynamisme économique, qualité de vie, protection de l'environnement et attractivité du territoire.

Après la signature d'engagements internationaux et nationaux (charte d'Aalborg et charte pour l'écologie urbaine), elle crée dès 1999 une mission développement durable et met en œuvre son premier Agenda 21, dans le cadre du projet « Angers, ville durable », en partenariat avec l'Ademe, dont le siège est à Angers.

Suivront plusieurs plans d'actions, puis la diffusion du développement durable à l'échelle de l'agglomération grâce à l'adoption par Angers Loire Métropole d'un Agenda 21, Plan climat énergie territorial et d'un Agenda 21 Biodiversité.

En matière de développement durable, Angers se veut terre d'innovation.

En termes d'aménagement urbain, Angers est exemplaire par sa prise en compte du végétal dans la ville, ou encore son important réseau de chaleur urbain, dont elle poursuit l'extension dans les quartiers qui n'en sont pas encore dotés.

Elle a également été l'une des premières agglomérations à se doter, dès 2013, d'une Agence locale de l'énergie, guichet unique pour les particuliers, les collectivités et les entreprises qui engagent des actions innovantes en matière d'énergie et de climat.

Le champ de la construction est aussi investi par cette démarche avec, par exemple, dans le quartier des Hauts de Saint Aubin, un projet expérimental de bâtiment à énergie positive (Bepos), lauréat du Puca (Plan urbanisme, construction et architecture). Ce projet, conçu après deux années d'études et de recherches et réalisé par Podeliha en lien avec Alter, consiste à construire des logements locatifs, innovants tant en terme de production énergétique que d'usage et mode d'habiter des futurs locataires. À proximité du parc Terra Botanica, l'immeuble accueillera notamment des façades végétalisées et un biotope refuge de 500 m² sera installé en toiture. Sa réalisation devrait ainsi aboutir pour la première fois en France à l'obtention du label BiodiverCity dans le secteur du logement social. De même, la Ville d'Angers a candidaté et été retenue pour la construction d'un immeuble démonstrateur à ossature bois, dans le cadre de l'appel à projets également porté par le Puca. Ce projet innovant verra le jour en 2019 sur les rives de l'étang Saint-Nicolas.

L'appel à projets IMAGINE ANGERS s'inscrit donc dans la continuité de l'engagement d'Angers en faveur du développement durable : il offre l'opportunité de développer des constructions exemplaires, voire innovantes, en terme de qualité environnementale.



D Imaginer de nouveaux usages et des innovations favorables au « vivre ensemble »

La Ville d'Angers cultive une tradition d'ouverture, de générosité et d'entraide, forte de son histoire humaniste et de la présence d'associations, à l'instar de la communauté Saint-Vincent-de-Paul, ATD Quart-Monde, ... Elle concentre aujourd'hui plus de 1 700 associations, dont 20 % œuvrent dans les domaines de l'action sociale et médico-sociale, de l'action gérontologique, de la santé et de l'enfance.

Aujourd'hui, l'un des enjeux du projet de territoire d'Angers Loire Métropole, adopté en 2016, est de fonder le « vivre ensemble » pour :

- favoriser l'accessibilité des habitants aux droits, services et équipements ;
- créer des opportunités de rencontres et des systèmes d'entraide ;
- générer du lien social ;
- exercer sa citoyenneté.

Il s'agit notamment de renforcer la mixité (sociale, générationnelle...) dans tous les domaines, en confortant la place donnée au temps et aux lieux de partage, d'interconnaissance, de rencontre entre les habitants. Il s'agit également de prévenir les risques d'exclusion des populations les plus vulnérables, mais aussi d'encourager l'engagement et la capacité d'initiative de chacun, habitants, entreprises, associations.

En termes d'aménagement et de construction, l'enjeu est d'imaginer des espaces favorisant les interactions sociales et créant les conditions de développement de solidarités spontanées. C'est ainsi qu'en 2016 ont été inaugurées à Angers, des maisons partagées, lieux de vie ouverts sur la ville et leurs quartiers dans lesquels personnes handicapées, assistants et volontaires vivent ensemble, dans un lieu à taille humaine, conçu pour respecter leur vie privée et leur intimité.

La Ville vient également de mener une réflexion pour « *Penser les seniors de demain* ». Il s'est agi d'identifier leurs modes de vie, leurs besoins en accompagnement et vie sociale, leurs usages des technologies, les moyens de préserver leur santé, les conditions d'exercice de leur citoyenneté et de contribuer à la silver économie ...

Le développement d'un habitat évolutif, prenant en compte le vieillissement dès sa conception, le développement d'offre d'hébergement temporaire, ou encore d'habitat bi-générationnel est recommandé.

Angers accueille aujourd'hui plus de 38 000 étudiants : ceux-ci bénéficient d'une offre de logements suffisante et diversifiée, à coût relativement modéré, qu'il ne paraît pas nécessaire de renforcer quantitativement.



Néanmoins, il est utile de s'interroger sur les nouveaux usages et attentes portées par les nouvelles générations, et, d'une manière générale, par l'évolution des modes de vie : espaces de coworking, appartements partagés, évolutifs, connectés, espaces de convivialité, tiers lieux...

Comment les concevoir et quelle place leur offrir dans la ville de demain ?

L'appel à projets IMAGINE ANGERS offre l'occasion d'imaginer de nouveaux espaces, à la fois favorables au « vivre ensemble », mais aussi prenant en compte l'évolution des usages, des modes d'habiter, de travailler, de se détendre, ou encore de communiquer.

E Imaginer d'autres manières de construire les projets

L'appel à projets IMAGINE ANGERS offre l'occasion de réfléchir de manière ouverte et décloisonnée non seulement sur la forme, mais aussi sur le contenu et les usages de la ville de demain.

La constitution d'équipes pluridisciplinaires, rassemblant d'une part des investisseurs, constructeurs, concepteurs, mais aussi potentiellement des futurs utilisateurs des lieux, vise à créer des synergies permettant de sortir des schémas classiques de la production de la ville.





2 - LES SITES PROPOSÉS PAR LA VILLE D'ANGERS

A Éléments de présentation générale

 **Sept sites étaient initialement proposés par la Ville d'Angers. N'ayant pas recensé de candidature à l'issue de la phase 1, le site Saint-Exupéry ne sera plus ouvert en phase 2.**

Les six autres sites proposés ont été retenus pour leur caractère immédiatement constructible et leur forte attractivité. Cinq d'entre eux se trouvent au sein d'opérations d'aménagement confiées à la société Alter, qui ont fait ou feront l'objet d'un fort investissement public. Le dernier foncier, situé en secteur diffus (Montaigne), sera fortement valorisé par l'arrivée, d'ici à 2022, de la seconde ligne de tramway qui le longera. Il a une situation géographique à forte valeur ajoutée dans l'avenir, sur une entrée de ville qui fera également l'objet d'aménagements conséquents à moyen terme.

Ces six parcelles présentent toutes de ce fait un positionnement stratégique dans leur quartier. Elles ont volontairement été choisies de taille différente, pour laisser place à tous types d'opérateurs et de projets dans la démarche IMAGINE ANGERS.

La programmation attendue dans les futures propositions n'est volontairement pas définie ou très peu encadrée dans le cahier des charges, afin de laisser le champ libre à la créativité des équipes sur ce point. Cette programmation doit toutefois être cohérente avec les enjeux et la vocation principale de chaque secteur (notamment la notion de centralité d'agglomération pour Front-de-Maine et Gambetta, ou une vocation dominante autour de l'enseignement supérieur, la recherche et les loisirs urbains pour Quai Saint-Serge).

B Éléments de présentation par site

Les sites proposés dans le présent appel à projets, propriétés de la Ville d'Angers ou de sa société d'aménagement Alter, sont les suivants :

- **Front-de-Maine** : dernier îlot emblématique de la ZAC Front-de-Maine, situé face au château d'Angers et à côté du théâtre national Le Quai ;
- **Jean-Moulin** : un îlot stratégique de la ZAC des Capucins, encadré par la ligne A du tramway et le boulevard Jean-Moulin, qui irrigue ce nouveau quartier de 10 000 habitants en cours de réalisation. Compte-tenu de la géographie particulière de cet îlot, les projets proposés pourront porter sur tout ou partie de la surface la parcelle ;
- **La Proue** : un second îlot stratégique de la ZAC des Capucins, situé face à l'école supérieure de l'Eseo et donnant sur la ville et les basses vallées angevines ;



- **Montaigne** : un site en entrée de ville en secteur diffus, située sur l'avenue Montaigne face au Conservatoire de musique et le long de la future ligne B du tramway, avec une future station prévue face au site ;
- **Gambetta** : le dernier îlot constructible de la ZAC Thiers-Boisnet, face à la Maine et au pied de l'hyper-centre historique d'Angers ;
- **Quai Saint-Serge** : un îlot prestigieux de la nouvelle ZAC Quai Saint-Serge, qui fera face à la future patinoire, desservie par l'actuelle ligne A du tramway. Compte-tenu de sa taille conséquente (8 300 m²), les projets proposés pourront porter sur tout ou partie de la surface de l'îlot.

Un dossier synthétique de présentation, pour chaque site, est disponible sur le site internet Imagine Angers et précise les principales caractéristiques et spécificités du lieu, en particulier :

- le contexte urbain et historique dans lequel s'insère le site et les opérations d'aménagement et de construction en cours ou programmées à proximité ;
- le site en termes géographique, foncier et d'occupation sous forme de cartographies de synthèse ;
- les principales dispositions réglementaires applicables au regard du PLUi tout récemment approuvé par la Communauté urbaine ;
- le cas échéant, des pistes programmatiques identifiées par la Ville comme présentant potentiellement un intérêt au regard des caractéristiques du site, de ses usages passés ou des projets antérieurs.





PARTIE 2: **LE DÉROULEMENT** **DE L'APPEL** **À PROJETS**



L'appel à projets innovants IMAGINE ANGERS a pour objectif de susciter des projets de construction innovants par leur programme, leur forme, leurs usages...

Afin de laisser le temps aux équipes de se constituer et de proposer des programmes à la hauteur des enjeux fixés, la Ville d'Angers a convenu d'organiser l'appel à projets en deux séquences spécifiques.

La démarche se déroulera ainsi en 2 phases successives :

- Une première phase dite de « **programme** » (premier semestre 2017), qui est dédiée à la constitution des équipes souhaitant participer à la démarche, via le dépôt d'un dossier de candidature avec une proposition de programme sur un ou plusieurs sites, à l'issue de laquelle une sélection de plusieurs équipes sera effectuée par la Ville d'Angers pour chacun des 7 sites ;
- Une seconde phase dite de « **projet** » (**de septembre à début 2018**), lors de laquelle les équipes retenues élaboreront leur projet et soumettront leur offre finale, à l'issue de laquelle un classement définitif sera proposé par un jury.



1 - PHASE 1: LA SÉLECTION DES CANDIDATS SUR LA BASE D'UNE ÉQUIPE PLURIELLE ET D'UN PROGRAMME INNOVANT

Cette première phase dite de « programme » sera consacrée à la présélection des équipes candidates souhaitant porter une offre sur un ou plusieurs des sites proposés, sur la base des éléments ci-après énoncés.

A Composition des équipes

Les équipes admises à participer à l'appel à projets comprennent :

- Un mandataire : investisseur et/ou promoteur ou constructeur, en général maître d'ouvrage de la construction ;
- Des concepteurs : architectes, bureaux d'études (développement durable, structures et fluides...), programmistes et, en fonction des projets, urbanistes, paysagistes, designers, architectes d'intérieurs, artistes, coloristes, éclairagistes... futurs maîtres d'œuvre de l'esquisse de projet à présenter en seconde phase ;
- Des usagers futurs : porteurs de projets, entreprises, start-up, collectifs, institutions, associations ou tout autre acteur de la ville au sens large du terme, appelés à avoir ou concevoir un usage durable du futur bâtiment. La présence d'usagers futurs n'est pas réglementairement obligatoire dans la constitution des équipes, mais elle constitue une plus-value qui sera prise en compte dans l'appréciation de la qualité des équipes et du projet.

Le mandataire de l'équipe s'engage, en participant à l'appel à projets IMAGINE ANGERS, à indemniser équitablement les concepteurs de son équipe, au regard du travail de conception fourni à chaque phase, quelle que soit l'issue de l'appel à projets.



B Formation des équipes

Pour favoriser une réflexion ouverte et décloisonnée, afin de permettre l'émergence de projets innovants, la Ville d'Angers encourage la constitution d'équipes associant des partenaires d'origines et de compétences variées.

Pour cela, la Ville proposera divers dispositifs favorisant les rencontres entre les acteurs intéressés par le projet :

- le 25 avril : **une soirée événement** de présentation et d'échanges autour de la démarche, qui permettra de convier les différentes familles de partenaires amenés à constituer des équipes autour d'un programme pluriel ;
- page d'annonces « **Participez - Meet-up** » sur le site internet « www.imagine.angers.fr », accessible aux professionnels et porteurs de projets qui se seront inscrits sur le site internet (via un mot de passe) ;
- une « **Boîte à idées** » numérique, ouverte du 1^{er} mars au 15 mai 2017 et qui permettra la mise en ligne d'un mur d'idées actualisé, visible par tous et alimenté à partir des propositions des Angevins ou de toute personne ayant un intérêt pour Angers, invités à faire part de concepts ou usages pour les futurs programmes envisagés...

Les acteurs intéressés par la démarche et qui souhaitent profiter de ces actions pour échanger avec la collectivité et d'autres candidats potentiels, que ce soit sur les programmes, les projets ou les sites, sont ainsi invités à manifester leur intérêt auprès de la Ville via le site internet, rubrique « Participez », sans que cela ne constitue une obligation réglementaire pour déposer sa candidature à l'appel à projets.

C Candidature des équipes

Les équipes constituées sont appelées à faire connaître leur candidature avant **le jeudi 13 juillet 2017 à 16h** :

En remettant contre récépissé (ou LRAR) un dossier de candidature sous pli, portant la mention « Ne pas ouvrir en dehors du service », en 4 exemplaires papier ainsi que sous format informatique (clé USB, CD-Rom...), à :

« Candidature IMAGINE ANGERS »
Ville d'Angers, Hôtel de Ville
Direction Aménagement et Développement des territoires
BP 80011 - 49020 ANGERS CEDEX 02

Une même équipe peut candidater sur plusieurs sites.

Un même participant peut candidater au sein de plusieurs équipes distinctes, sous réserve d'en informer les mandataires.



D Constitution du dossier de candidature

- 1) **L'indication du site sur lequel l'équipe candidate**, avec un dossier qui précisera si le projet porte sur tout ou partie de l'emprise du site (possibilité offerte pour les sites de Saint-Serge et Jean-Moulin de proposer un projet ne portant que sur une partie du site).

NB : les équipes peuvent candidater avec un même programme ou différents programmes sur plusieurs sites : dans ce cas, il conviendra de remettre un dossier par site.

- 2) **Une présentation de l'équipe**, identifiant clairement le mandataire et l'ensemble des participants par catégorie (mandataire : promoteur-investisseur-constructeur / concepteurs / porteurs de projet et/ou utilisateurs) :

- Pour chaque membre de l'équipe, il conviendra de joindre ses compétences, références, capacités techniques et financières ;
- La nature de l'engagement entre membres de l'équipe devra être précisée. En particulier concernant les prospects et futurs usagers, il devra être explicité leur niveau d'engagement dans le projet et le cas échéant, la portée de l'engagement contractuel et la nature de leurs conditions suspensives.

- 3) **Une proposition de programme détaillée et argumentée :**

- Cette note - de 10 pages maximum - indiquera les principaux éléments du programme fonctionnel et opérationnel envisagé, à travers la description des différentes activités et usages projetés (type d'activités, programmation, public ciblé,...) ;
- Une première approche est également attendue concernant la surface envisagée pour chaque élément de programme (en SDP ou fourchette de SDP) ;
- Autant que nécessaire, pour les éléments de programme le nécessitant, il sera indiqué les modalités envisagées pour la gestion future du projet.

- 4) **Une note explicitant les champs d'innovation sur lesquels portera le projet :**

L'innovation peut porter sur les programmes, l'architecture, l'environnement, la gestion, les synergies créées avec les filières locales, etc. (cf. chapitre 1 relatif à l'innovation polymorphe attendue dans l'appel à projets).

Une note méthodologique - de 10 pages maximum - précisera clairement dans quel(s) domaine(s) le projet est innovant, singulier, et/ou participe au rayonnement de la ville.



5) Une première estimation du prix d'acquisition

L'équipe précisera une première estimation du prix (ou la fourchette de prix) qu'elle envisage à ce stade pour l'acquisition du foncier sur lequel elle candidate. Elle précisera également les conditions suspensives qu'elle entend intégrer dans la promesse d'acquisition.

Pour information, voici quelques références de charges foncières :

- Pour les 2 sites situés dans la ZAC des Capucins (îlots La Proue & Jean-Moulin), la charge foncière minimale attendue dans le bilan initial de l'opération d'aménagement était de 250 € / m² de SDP ;
- Pour les 3 autres sites situés en ZAC (îlots Front-de-Maine, Gambetta & Quai Saint-Serge), la charge foncière minimale attendue dans le bilan initial de ces opérations d'aménagement était de 350 € / m² de SDP ;
- Pour le site en secteur diffus de l'avenue Montaigne (îlot Montaigne), une charge foncière minimale de 250 € / m² de SDP a été estimée, sur la base des prévisions budgétaires de la Ville et des références de transaction foncières du marché angevin, sur des sites comparables.

NB : La collectivité pourra, le cas échéant, demander aux équipes candidates des précisions nécessaires à la compréhension du dossier.

E Sélection des équipes appelées à proposer une offre

La composition des équipes, leurs propositions programmatiques, d'innovations et de prix seront examinées par la Ville : seules 3 à 6 équipes par site seront retenues en seconde phase de l'appel à projets.

Cette première phase de sélection vise à limiter le nombre d'équipes par site, afin de concentrer l'appel à projets / la consultation sur les projets jugés les plus intéressants pour la Ville, et trouver un équilibre entre quantité de travail à fournir par les équipes et probabilité de sélection finale du projet.

Les 4 critères de sélection des équipes et programmes seront les suivants :

- Qualité, robustesse et mixité de l'équipe : il s'agit de retenir des équipes présentant les références, compétences et capacités financières pour porter des projets innovants, tout en étant ouvertes, de par leur composition, aux enjeux d'innovation de l'appel à projet. La présence d'usagers/prospects du site sera considérée comme une plus-value dans l'analyse des projets ;
- Intérêt de la proposition programmatique et pertinence dans son contexte local ;
- Intérêt des innovations proposées ;
- Acceptabilité et cohérence de la première estimation de prix envisagée à ce stade.

Les équipes retenues pour concourir en seconde phase seront informées **le vendredi 29 septembre 2017**.



2 - PHASE 2: LA SÉLECTION DES PROJETS LAURÉATS POUR CHAQUE SITE, SUR LA BASE D'UNE OFFRE TECHNIQUE ET FINANCIÈRE FINALE

La deuxième phase de l'appel à projets porte sur la formalisation des projets, sous forme d'esquisse architecturale permettant de comprendre l'organisation programmatique, le fonctionnement du bâtiment (accès, desserte...) et son insertion dans son cadre environnemental et urbain.



Elle est également l'occasion de préciser et consolider la programmation et les partenariats proposés en première phase. À ce titre, le règlement ne s'oppose pas à ce qu'une équipe retenue fasse évoluer sa proposition de programme détaillé ou intègre de nouveaux partenaires et futurs usagers. Ceci, sous réserve que ces évolutions ne puissent pas être analysées comme une modification substantielle de l'esprit initial de la candidature.

Enfin, cette seconde phase doit permettre de formaliser les engagements des équipes garantissant la pérennité de la programmation proposée et d'établir une offre globale de prix d'acquisition du foncier.

Les équipes retenues devront remettre pour **le vendredi 19 janvier 2018, 15 h**, un dossier papier complet en 2 exemplaires + un exemplaire numérique, sous pli, portant la mention « Ne pas ouvrir en dehors du service DADT » à

« Offre finale IMAGINE ANGERS »
Ville d'Angers - 83, rue du Mail (2^e étage)
Direction Aménagement et Développement des territoires
BP 80011 - 49020 ANGERS CEDEX 02

A

Mise à disposition d'un dossier d'informations détaillées

À l'issue de la phase de sélection des candidats appelés à produire une offre technique et financière pour chacun des sites, la Ville d'Angers et ses partenaires mettront à la disposition des équipes retenues un « dossier d'informations détaillées » regroupant les principales informations en leur possession pour leur permettre d'analyser les éléments techniques, fiscaux, environnementaux, administratifs et juridiques des sites et de formuler leur offre finale.


La Ville d'Angers et ses partenaires se réservent la possibilité, si nécessaire, d'enrichir les dossiers d'informations au cours de cette seconde phase. Le site internet dédié reste le vecteur prioritaire de sollicitation technique en cas d'interrogation à formuler pour clarifier certaines informations relatives à la démarche et/ou à la présentation des sites.

La Ville d'Angers et ses partenaires ne donneront aucune garantie sur l'exactitude ou l'exhaustivité des informations et documents présentés dans les dossiers d'informations de l'appel à projets urbains innovants.




 Des visites seront organisées pour les sites soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France, suivant des modalités qui seront précisées par la Ville d'Angers.

B Accompagnement des équipes en phase 2

 Tout au long de la phase 2, les services de la Ville et, le cas échéant, leurs partenaires se tiennent à la disposition des équipes pour répondre à toute question, notamment technique ou juridique nécessaire à leur bonne appréhension des sites ou de la procédure. Pour ce faire, il sera notamment proposé à chaque équipe retenue une rencontre après l'annonce des candidatures sélectionnées (courant octobre 2017).

C Constitution du dossier de l'offre finale

- Un rappel succinct de la composition de l'équipe et de la nature de l'engagement entre membres de celle-ci ;


 • Une notice descriptive du programme (**celui-ci pouvant potentiellement être précisé ou complété par rapport à la phase 1**), d'un maximum de 10 pages ;

- Une notice descriptive du projet, permettant d'en comprendre son caractère innovant, son fonctionnement et les principales caractéristiques architecturales et techniques ; à savoir : la relation au site et sa logique d'intégration urbaine, les éléments socle de la conception architecturale et technique, le fonctionnement interne du ou des bâtiments, l'organisation de la desserte... ;

- Une notice précisant, le cas échéant, la stratégie de commercialisation (notamment des éléments relatifs au coût de sortie envisagé et au calendrier prévisionnel de commercialisation...) et, le cas échéant, les modalités de gestion (modèle économique) des programmes le nécessitant ;

- Une offre de prix et la définition des conditions suspensives pour l'acquisition des terrains ;

- Une note explicitant les modalités d'indemnisation des concepteurs de l'équipe.

 • **Un document contractuel signé, destiné à être annexé à l'avant-contrat et à l'acte authentique de cession du terrain, visant à garantir à la collectivité la réalisation du projet immobilier lauréat, ainsi que le respect des programmes et usages proposés dans le dossier d'offre finale et leur pérennité (une proposition de modèle de cadre de réponse sera transmise via le dossier technique adressé aux candidats retenus pour la phase 2) ;**



- Afin de rendre la lecture du dossier plus rapide et accessible au plus grand nombre et de comparer aisément les projets, des plans et toute autre illustration permettant d'appréhender le projet dans son environnement architectural, urbain et paysager, ainsi qu'un certain nombre d'informations détaillés ci-après :
 - Un nom pour le projet envisagé ;
 - Une présentation de l'équipe : mandataire, équipe de conception, usagers déjà identifiés ;
 - 2 vues de perspective extérieure du projet (résolution minimum : 300 DPI, A3 paysage ou portrait, format JPEG) ;
 - 1 à 4 autres vues à la libre appréciation de chaque équipe candidate (vue d'ambiance, vue intérieure... selon les mêmes caractéristiques techniques : résolution minimum : 300 DPI, A3 paysage ou portrait, format JPEG) ;
 - 1 plan masse au 1/500^e et illustratif ;
 - Une présentation synthétique du projet reprenant les éléments majeurs développés dans les notes spécifiques évoquées ci-avant.

Il est précisé que le rendu attendu par la Ville est de niveau **esquisse**. Il s'agit en effet de pouvoir appréhender l'aspect général du bâtiment, son fonctionnement global et son interaction avec l'espace public alentour.

Les supports présentés par les équipes dans leur offre finale pourront être réutilisés (en l'état ou modifiés) par la Ville d'Angers dans le cadre de sa communication publique, dans le respect du code de la propriété intellectuelle. En particulier, une exposition publique de tous les projets, avant la tenue des jurys, pourra être réalisée.

D Sélection des projets lauréats



Les projets seront examinés par un jury constitué pour chacun des sites faisant l'objet d'une phase 2. Ce jury sera composé d'élus, d'experts et de personnalités ou représentants de la société civile.

Les critères d'analyse des projets sont :

- **Le caractère innovant du projet** au regard des attentes exprimées dans le présent appel à projets et des spécificités du territoire. La contribution des projets au renforcement de l'attractivité angevine sera particulièrement examinée.



- **Les qualités paysagères, urbaines, environnementales et architecturales du projet**, tant en matière d'intégration dans son environnement immédiat qu'en termes de mode constructif envisagé. L'attention sera notamment portée à l'ambition apportée en termes d'écriture architecturale et environnementale du projet immobilier.
- **La pertinence du projet développé et sa pérennité** : les choix programmatiques, les mesures prises en faveur d'une conciliation efficiente et durable des usages.
- **Le prix proposé et le réalisme du montage juridico-financier envisagé**, ainsi que tous les éléments présentés pour garantir la réalisation à court terme du projet proposé et sa mise en œuvre telle que définie dans l'offre technique et financière présentée à l'issue de l'appel à projets, **et sa pérennité**. L'analyse du montage juridico-financier intégrera l'appréciation des modalités proposées pour l'indemnisation des concepteurs par le maître d'ouvrage du projet, que l'équipe soit lauréate ou pas.



Le jury a pour mission de procéder à l'examen des projets et de proposer, pour chaque site, un classement de ces derniers au regard des critères ci-avant définis.

Une audition des équipes pourra, le cas échéant, être envisagée par la Ville.

Le choix du projet retenu pour chaque site, éclairé par le classement du jury, est de la responsabilité de la Ville d'Angers.

E

Suites données au présent appel à projets et à la phase de sélection des lauréats

À l'issue du jury et avant le choix définitif du projet retenu, la Ville d'Angers pourra auditionner tout ou partie des équipes candidates, leur demander d'apporter des précisions sur le projet présenté et ses marges d'évolution.



L'appel à projets a pour objectif de permettre la réalisation à court terme des projets retenus, **après cession des sites aux équipes retenues par la Ville.**

Cependant la Ville d'Angers se réserve également le droit de ne pas donner de suite dans le cadre du présent appel à projets, sur certains sites, si aucun projet ne répond à ses attentes en termes d'ambition, d'innovation ou d'intégration urbaine et architecturale.



Les projets retenus l'étant au stade d'esquisse, ceux-ci nécessiteront, après désignation des lauréats, une phase de mise au point technique incluant de potentiels ajustements liés, le cas échéant, au bilan des concertations, à l'avis ABF, aux opportunités et aux contraintes techniques non connues à ce jour...

Lors de cette mise au point, le lauréat s'engage à mener ou participer, autant que de besoin, à la concertation préalable sur le projet aux côtés de la Ville.



CONTACTS

VILLE D'ANGERS

Direction Aménagement et Développement des territoires

Marie Chambolle, Directrice
Bruno Legendre, Responsable Aménagement opérationnel

BP 80011 - 49 020 Angers Cedex 02
02 41 05 47 71

imagine.angers@ville.angers.fr

www.imagine.angers.fr

#ImagineAngers