

Le site des écoles

Cysoing

B

Appel à projet
Cahier des charges



Préambule

Le quartier du site des écoles est localisé au coeur de la ville de Cysoing, entre la mairie et les équipements municipaux, le long de la rue Salvador Allende, et de l'impasse du collège.

Il prend place sur l'ancienne école privée Notre Dame ainsi que sur des terrains ville sur un périmètre total de 2,9 hectares.

La ville de Cysoing a lancé un concours d'urbanisme début 2021, afin de proposer un projet de renouvellement urbain qui s'intègre dans l'esprit de la commune et qui réponde aux enjeux urbains, paysagers et programmatiques souhaités par la ville.

Le nouveau quartier permettra de recréer une offre de logements variée d'environ 220 logements avec l'implantation de maisons individuelles, de logements collectifs ainsi que d'une résidence thématique seniors. 25% de logements sociaux seront répartis dans l'opération, conformément à l'OAP rédigée et annexée au PLU.

Les grands enjeux urbains portés pour ce nouveau quartier de Cysoing sont les suivants:

- renouveler le centre-ville
- proposer un aménagement paysager généreux au coeur du projet, en interface des pôles d'attractivités de Cysoing
- proposer une diversité d'habitat
- donner une identité architecturale au centre-ville
- intégrer les enjeux environnementaux dans les aménagements et les constructions

L'ambition du projet d'aménagement, vise à proposer une écriture architecturale qualitative et variée, tout en garantissant une cohérence et une harmonie globale.

1

PRÉSENTATION DES LOTS CONCERNÉS PAR L'APPEL À PROJET

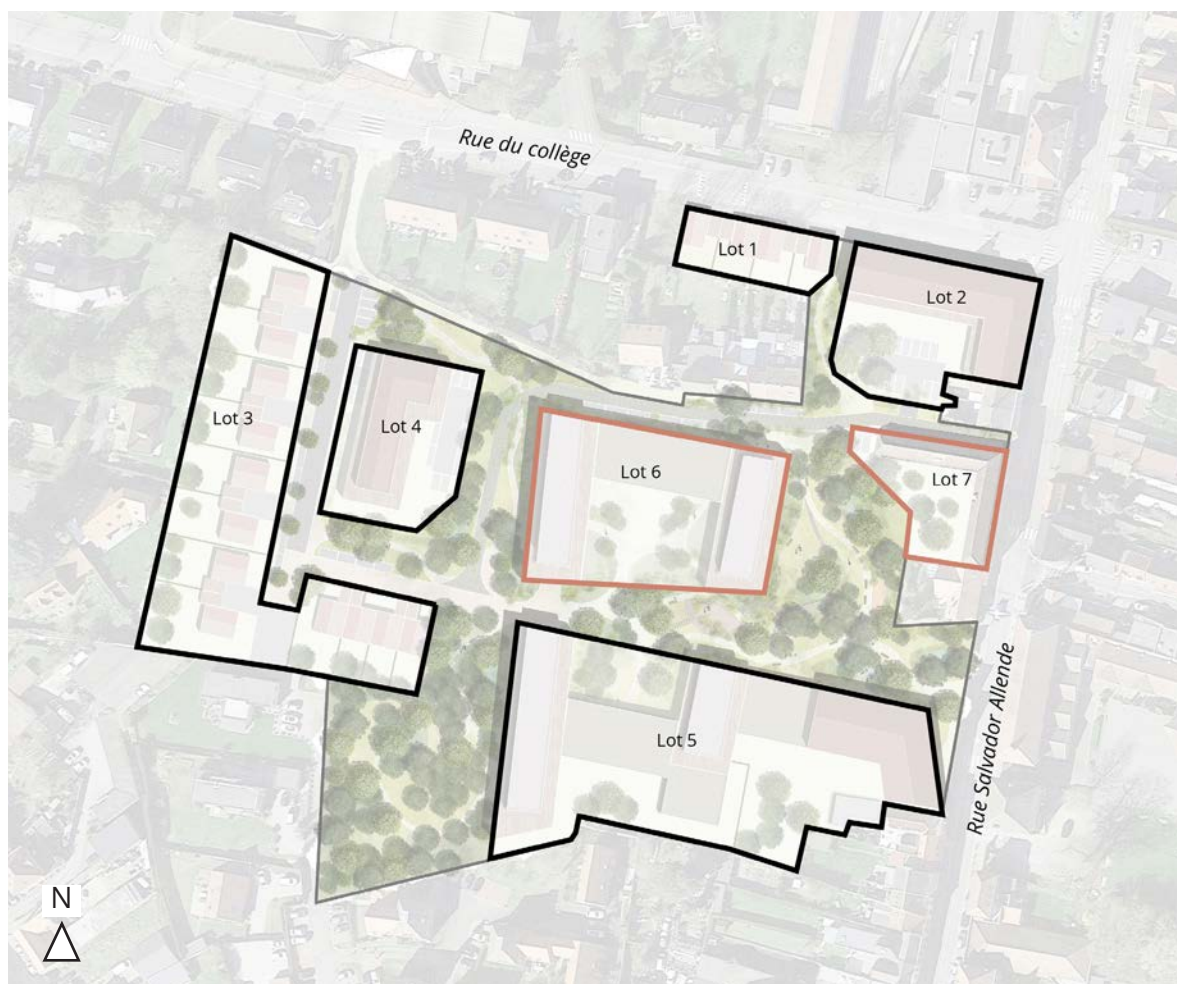


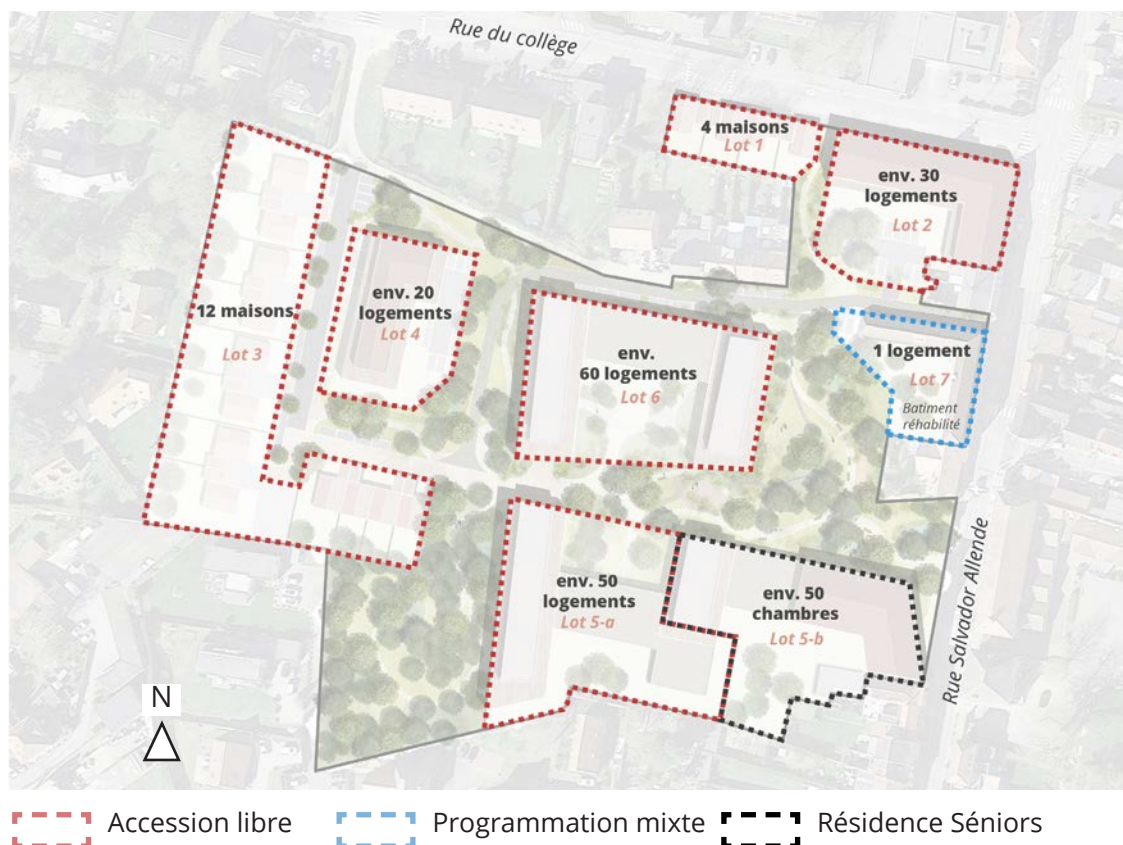
PRÉSENTATION DES LOTS SOUMIS À L'APPEL À PROJET

Les lots concernés par l'appel d'offre sont les lots 1 à 5.

Les lots 6 et 7 se réaliseront en phase ultérieure, une fois que l'école Notre Dame aura déménagé dans ses nouveaux locaux situés sur Innov'Park au nord de la commune.

Le groupement d'architecte qui va concourir devra impérativement répondre sur l'ensemble des cinq lots.





FORME DU GROUPEMENT

L'équipe devra être constituée d'un **groupement d'architectes** afin d'apporter à l'opération une diversité architecturale, tout en garantissant l'homogénéité de l'opération.

Nous souhaitons au minimum avoir un groupement constitué:

- **d' un architecte mandataire (minimum 10 ans d'expérience)**
- **d' un architecte associé**

Un même prestataire ne pourra pas être membre de plusieurs groupements.

Il n'est pas attendu de paysagiste ni de bureau d'étude technique VRD dans le groupement car cette mission est déjà attribuée à **LAND PAYSAGE** pour la partie paysage et **MANING** pour la partie VRD.

Ils interviendront dans les aménagements publics et dans les lots privés pour faciliter les continuités paysagères et viaires sur l'ensemble du projet urbain.

2

LES ATTENTES PROGRAMMATIQUES GÉNÉRALES



La maîtrise des coûts, l'optimisation et la fonctionnalité des logements et de ses annexes sont des enjeux forts pour TISSERIN PROMOTION et MARIGNAN.

Les missions confiées ultérieurement aux Groupements de Maîtrise d'Œuvre pourraient comporter les phases suivantes:

- La Phase I se décompose ainsi : ESQ, APS, PC
- La Phase II se décompose ainsi : APD, PRO, DCE, AMT
- La Phase III ou Phase Travaux se décompose ainsi : VISA, DET, AOR/OPL/GPA/GB

COÛT DES TRAVAUX

Coûts Objectifs :

Logements (compris parking rez-de-chaussée et fondations profondes) : **1 450 € HT/m² SHAB (uniquement superstructure - hors démolition et sous sol)**

CONDITIONS DE RÉMUNÉRATION

- Taux de rémunération : 6,00 % du Coût objectif des travaux (hors OPC)

- Echancier du contrat :

1. ESQ, APS, PC : 20 %

Dépôt PC
Obtention PC

2. APD, DCE, MARCHÉ : 33 %

Lancement APD
APD Validé
DCE Validé
Signature Marché

3. Fourniture des Dossiers Annexes : 5 %

4. Exécution : 42 %

Travaux
Réception
Levée des Réserves
DAT
Conformité
APA

Rémunération forfaitaire, ferme, non actualisable et non révisable.

LES ATTENDUS OBLIGATOIRES (LISTE NON EXHAUSTIVE):

- La démarche chantier à faible nuisance est déployée systématiquement ;
- Les produits de construction, de revêtement de sol ou de mur, les peintures et vernis sont étiquetés A au sens de la réglementation en vigueur ;
- Les colles, peintures et vernis qui entrent dans la fabrication du bâtiment devront être labellisés NF Environnement et/ou Ecolabel et les isolants doivent être certifiés Euceb ;
- Les Fiches de Déclaration Environnementales et Sanitaires sont à fournir (FDES) ainsi que les métrés pour l'établissement des ACV (Analyse Cycle de Vie) avant PC, avant DCE et avant signature des marchés ;
- La durabilité naturelle ou conférée du bois doit être adaptée à la classe d'emploi des normes en vigueur. De plus, Tous les matériaux et systèmes mis en œuvre sur l'opération qui contiennent du bois devront être labellisés FSC® ou PEFC™ ;
- Le traitement du bois sera adapté à sa classification et selon les règles sanitaires et de protection de la santé en vigueur ;
- Les indices du classement UPEC des revêtements de sols sont respectés, en référence aux recommandations définies dans les cahiers du CSTB (notice sur le classement UPEC et classement UPEC des locaux), selon la nature des locaux intérieurs aux bâtiments. Les revêtements de sols sans classement UPEC (par exemple pierre naturelle, parquet, ...) doivent respecter les normes respectives à ces familles ou bénéficier d'un Avis Technique.

INDICATEURS COMMUNS DE PERFORMANCE À ADOPTER

1. RENDEMENT DE PLAN, LES CIBLES À RESPECTER

- 0,95 pour le rendement de (SHAB+SURFACE UTILE) / SDP, Le calcul de la surface plancher comme la surface habitable doit être détaillé niveau/ niveau;
- 0,94 pour le rendement de SHAB/SDP;
- 1,45 pour SHOB super/ (SHAB+SU);
- 8 m² en moyenne / logt à ne pas dépasser pour les surfaces privatives extérieures telles que terrasses, loggias et balcons.

2. RENDEMENT PAR PLACE DE PARKING (SURFACE RAMPE INTÉRIEURE COMPRISE)

SHOB / place de parking

- 25 m² /place de parking non boxée
- < à 30 m² par place, si boxée
- 22 m² / place si parking intégré au RDC

3. RENDEMENT D'ENVELOPPE

• Coefficient de forme (CF)

Le coefficient de forme représente la quantité d'enveloppe nécessaire pour une surface habitable donnée. Il doit donc être maîtrisé en étant le plus bas possible et ne pas dépasser la valeur de 1.

Il est Important, dès la phase de la conception, d'examiner le coefficient de forme (CF.), comme un facteur déterminant dans l'optimisation du coût de la construction. La complexité de l'enveloppe impacte donc considérablement le coût de construction tant en quantité de matériaux qu'en contrainte de mise en œuvre (Gros Œuvre / Doublage,...).

L'approche la plus simple pour déterminer le coefficient de forme:

Le coefficient de Forme (CF.) = la Surface Façade vides pour pleins (sommées surfaces vues) / SHAB

• Coefficient de Compacité (Cft.)

La compacité dépend de plusieurs facteurs (forme, taille, jumelage, ...). Il s'agit d'optimiser les surfaces déperditives verticales et horizontales rapportées au volume habitable (hauteur prise entre dalle).

La compacité doit être inférieure à 0,7

Cette compacité peut être réduite à 0,6 sous réserve, soit d'augmentation des isolations (quelle qu'elle soit), soit d'orientation privilégiée vers le Sud.

Coefficient de compacité :

$$\text{Cft.} = \frac{\text{Surfaces déperditives}}{\text{Volume habitable}}$$

Le système d'isolation thermique par l'intérieur sera préféré, avec une structure béton ou une façade en brique de terre cuite. Selon Etude thermique et analyse technico-économique comparative des solutions constructives.

Prévoir le traitement des ponts thermiques de structure comme de ceux liés à l'insertion des balcons, coffres de volets roulants, baies, loggia, etc, ..

L'installation de système d'énergie renouvelable, autoconsommation, sera à étudier.

- **Rapport Surface vitrée / SHAB**

Le rapport de la surface vitrée / SHAB ne doit pas dépasser la règle des 1/6ème de la SHAB (16,7%) et ni d'être en deçà (imposée par la réglementation thermique).

- **Répétitivité des menuiseries extérieures : 3 formats maximum**

4. RÉPARTITION PRÉVISIONNELLE

Les logements en accession libre à la propriété :

T1	T2	T3	T4	T5
0 %	20-25 %	45 -50 %	20 -25 %	0 -5 %

Les appartements de type T4 occuperont de préférence le dernier étage et/ou des étages élevés et bénéficieront de larges balcons et terrasses ensoleillées.

Aucun appartement en duplex.

5. SURFACES HABITABLES PAR TYPE POUR LES LOGEMENTS

	Surface moyenne	Surfaces Habitables	
		Minimales	Maximales
T1 bis	32	32	35
T2	45	40	45
T3	62	58	65
T4	80	75	85
T5	100	95	110

2

LES ATTENTES PROGRAMMATIQUES PAR LOT



LOT 1

1. IDENTIFICATION DU LOT

Ce front est situé en directe avec l'impasse du collège. Il se caractérise par un alignement continu le long de la rue.

Sa façade arrière est orienté plein sud. La profondeur des parcelles ne permet pas d'avoir une place de stationnement devant les maisons.

Le stationnement est donc envisagé par l'implantation d'un garage accolé à la maison.



2. PROGRAMME DU LOT

Typologies_ Logement en Accession (environ 4 maisons de type 4/ environ 94m²)

Gabarit_ Rez-de-chaussée + combles ou R+1

Emprise foncière_ 620 m²

SDP attribuée_ 385 m²

Ratio SHAB / SDP_ 0,98

Les maisons groupées du lot 1 répondront à la réglementation du PLU, à travers la mise en place d'un garage ou d'un carport ainsi que d'une place aérienne attenante pour les lots en accession libre. Les garages ne pourront pas être imbriqués dans la maison.

Type	Bâtiment	Nombre	Total %
ST	Coll	0	0 %
2P	Coll	0	0 %
3P	Coll	0	0 %
4P	Individuel	4	100 %
5P	Individuel	0	0 %
TOTAL		4	100 %

LOT 2

1. IDENTIFICATION DU LOT

Ce front est situé en directe à l'angle de l'impasse du collège et de la Rue Salvador Allende. Il se caractérise par un alignement continu le long de la rue.

Sa façade arrière est orienté plein sud.

Une partie du stationnement est envisagé en sous-sol et une autre en aérien.



2. PROGRAMME DU LOT

Typologies_ Logement en Accession ou locatif (environ 30 logements)

Gabarit_ R+1 + combles ou R+2

Emprise foncière_ 1642 m²

SDP attribuée_ 2100 m²

Ratio SHAB / SDP_ 0,95

Objectif SHAB_ 1995 m²

Type	Bâtiment	Nombre	Total %
ST	Coll	0	0 %
2P	Coll	10	33 %
3P	Coll	17	57 %
4P	Coll	3	10 %
5P	Coll	0	0 %
TOTAL		30	100 %

LOT 3

1. IDENTIFICATION DU LOT

Ce lot se situe au nord du programme en lisière avec des maisons individuelles.

Ces maisons sont adressées à une voie qui sera créée dans le cadre du permis d'aménager.



2. PROGRAMME DU LOT

Typologies_ Logement en Accession (environ 4 maisons de type 4 + 8 Maisons de Type 5 environ)

Gabarit_ Rez-de-chaussée + combles ou R+1

Emprise foncière_ 4169 m²

SDP attribuée_ 1550 m²

Ratio SHAB / SDP_ 0,98

Les maisons semi-mitoyennes et groupées du lot 3 répondront à la réglementation du PLU, à travers la mise en place d'un garage ou d'un carport ainsi que d'une place aérienne attenante pour les lots en accession libre.

Les garages ne pourront pas être imbriqués dans la maison.

Type	Bâtiment	Nombre	Total %
ST	Coll	0	0 %
2P	Coll	0	0 %
3P	Coll	0	0 %
4P	Individuel	4	33 %
5P	Individuel	8	67 %
TOTAL		12	100 %

LOT 4

1. IDENTIFICATION DU LOT

Ce lot se situe au nord du programme et fait face aux maisons du lot 3 .

Ce lot est adressé à une voie qui sera créé dans le cadre du permis d'aménager.



2. PROGRAMME DU LOT

Typologies_ Logement en Accession (environ 20 logements)

Gabarit_ R+1 + combles ou R+2

Emprise foncière_ 1489 m²

SDP attribuée_ 1300 m²

Ratio SHAB / SDP_ 0,95

Objectif SHAB_ 1235 m²

Type	Bâtiment	Nombre	Total %
ST	Coll	0	0 %
2P	Coll	6	30 %
3P	Coll	10	50 %
4P	Coll	4	20 %
5P	Coll	0	0 %
TOTAL		20	100 %

LOT 5

1. IDENTIFICATION DU LOT

Ce lot se situe au cœur du projet il est bordé par le parc public et par le bosquet. Il se divise en deux programmations, de l'accession à la propriété et une résidence à thématique sénior.

Le bâtiment pourra être un seul bâtiment mais il devra impérativement dissocier les programmes en plan et en volume. La limite entre le lot 5A et 5B n'est pas figée. Elle s'adaptera au projet architectural proposé.



2. PROGRAMME DU LOT

Gabarit_ R+1 + combles ou R+2

Emprise foncière_ 5135 m²

Ratio SHAB / SDP_ 0,95

Lot 5A

Typologies_ Logement en Accession (environ 50 logements)

SDP attribuée_ 3050 m²

Objectif SHAB_ 2897 m²

Type	Bâtiment	Nombre	Total %
ST	Coll	0	0 %
2P	Coll	12	24 %
3P	Coll	33	66 %
4P	Coll	5	10 %
5P	Coll	0	0 %
TOTAL		50	100 %

Lot 5B

Typologies_ Résidence thématique sénior (environ 50 logements)

SDP attribuée_ 3050 m²

Type	Bâtiment	Nombre	Total %
ST	Coll	0	0 %
2P	Coll	20	40 %
3P	Coll	30	60 %
4P	Coll	0	0 %
5P	Coll	0	0 %
TOTAL		50	100 %

3

ORGANISATION DE
L'APPEL À PROJET



DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

L'appel à projet sera organisée en deux temps :

Temps 1 : Remise des candidatures

Temps 2 : Remise des offres

TEMPS 1 : REMISE DES CANDIDATURES

Les architectes souhaitant concourir auront à produire pour le **7 avril - 12h** au plus tard un dossier de candidature comprenant les éléments suivants :

- **Présentation de l'équipe** qui devra être constituée d'un groupement d'architectes afin d'apporter à l'opération une diversité architecturale, tout en garantissant l'homogénéité de l'opération.

Nous souhaitons au minimum avoir un groupement constitué:

- _ d' un architecte mandataire (minimum 10 ans d'expérience)
- _ d' un architecte associé

Un même prestataire ne pourra pas être membre de plusieurs groupements.

La présentation de l'équipe devra intégrer:

- _ une note de présentation de chaque membre du groupement
- _ un organigramme détaillé
- _ un descriptif détaillant l'attribution des lots par membre du groupement.

- **Présentation de 3 références équivalentes** réalisées pour chaque membre de l'équipe avec une synthèse des caractéristiques du programme (année, programmation, etc...)
- **Note de compréhension** des enjeux et d'interprétation des fiches de lot. Maximum 2 pages.

Il n'est pas demandé à ce stade de la sélection des plans de projets, ni de perspectives.

En revanche, des images de références et d'ambiance de projets similaires peuvent être présentées pour donner la tonalité et l'esprit du projet architectural.

Les candidatures seront à déposer aux adresses mails suivantes:

tiphanie.sterck@tisserin-promotion.com
v.dupuis@marignan.immo

Les plis qui seraient envoyés après la date et l'heure limite précitée ne seront pas retenus.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Solidité et pertinence de l'équipe
Qualité et adéquation des références
Compréhension des enjeux du projet

A l'issue de la remise des candidatures, trois équipes seront retenues à concourir.

Notification prévue le 14 avril 2023.

TEMPS 2 : REMISE DES OFFRES

Rendu de la remise des offres : 7 juin 2023 - 12h
Présentation orale en mairie : 14 juin 2023 - (heure à définir)
Désignation du lauréat : 16 juin 2023

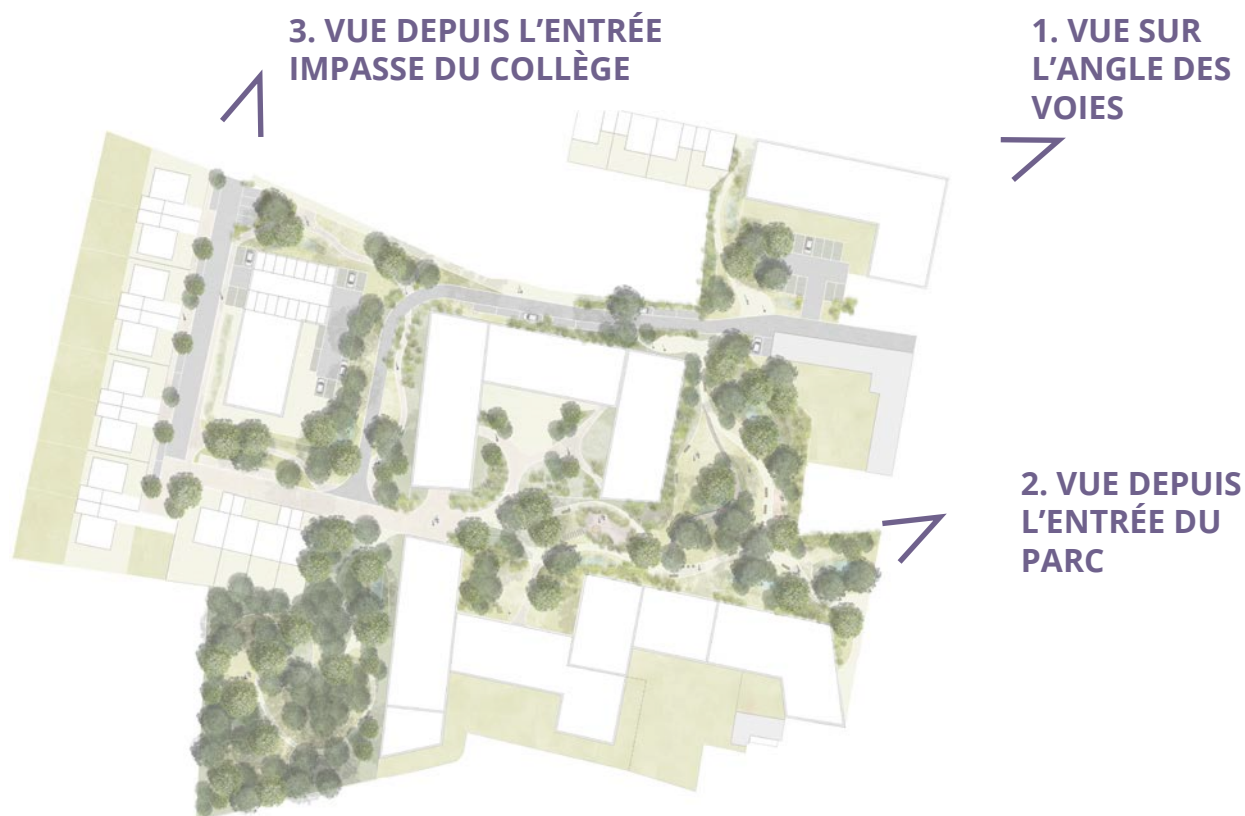
A l'issue de la première phase de consultation, les trois équipes retenues à concourir recevront les documents suivants:

- Livret C : Cahier de prescriptions générales et fiches de lots spécifiques
- Plan en dwg du projet avec la localisation des lots et des aménagements communs

I. PIÈCES GRAPHIQUES:

Livable: Dossier A3

- 3 vues perspectives. Les points de vues sont imposés et repris dans le plan ci-dessous



- Plan rez-de-chaussée localisant les entrées des bâtiments, les espaces communs (locaux vélos, poubelles et techniques) et les accès véhicules
- Plan synoptique des étages (répartition des typologies)
- Coupes longitudinales et transversales par bâtiment
- Elévations selon les 4 orientations cardinales
- Élément graphique témoignant de l'étude de l'ombre portée des bâtiments
- Tout schéma, croquis, plan ou élément permettant la bonne compréhension du projet et de ses ambitions

II. PIÈCES ÉCRITES

Livable: Dossier A4

- **Notice de présentation du projet architectural** permettant de:
 - _ présenter le projet architectural
 - _ préciser l'implantation du projet dans la topographie future du site
 - _ permettre de vérifier la conformité du projet avec les prescriptions architecturales et les fiches de lots.
- **Note technique** sur la conception structurelle et économique de chaque lot (estimation sommaire par lots et par bâtiment).

Le dossier de remise de l'offre sera à déposer aux adresses mails suivantes:

tiphanie.sterck@tisserin-promotion.com
v.dupuis@marignan.immo

Le dossier de remise de l'offre pourra être déposé en version papier chez MARIGNAN et TISSERIN PROMOTION.

Le pli ne devra comporter qu'une seule enveloppe.

Les plis qui seraient remis après la date et l'heure limite précitée ne seront pas retenus.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- Proposition architecturale
- Cohérence du projet avec le CPAUP et les fiches de lots
- Respect de la note technique et de l'objectif du coût de construction

INDEMNISATION

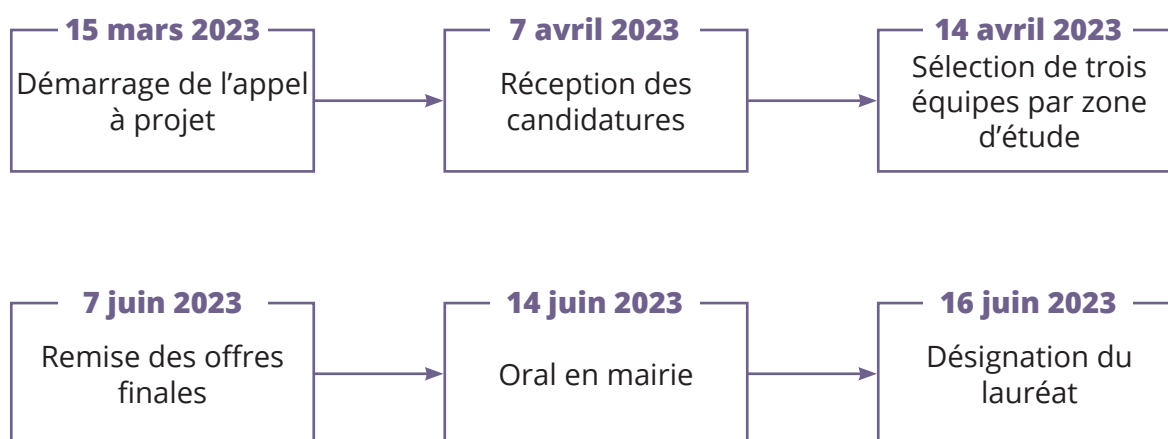
Les équipes non retenues seront indemnisées à hauteur de 10 000 € par équipe, sur présentation d'une facture.

PLANNING

A l'issue de la désignation du lauréat l'objectif est d'aboutir au dépôt des permis de construire **fin novembre 2023**.

Entre la désignation et le dépôt de permis de construire les équipes affineront leurs projets avec les bureaux d'étude déjà désignés:

- LAND PAYSAGE, pour la partie paysage
- MANING, pour la partie technique VRD



Fin novembre 2023

Dépôt PC

MARIGNAN

42 boulevard Carnot
59 008 LILLE

TISSERIN PROMOTION

7 rue de Tenremonde
59 800 LILLE

