

Eco-quartier du

Finosello

Lot ECOLIERS et Lot LYAUTEY

APPEL A PROJETS POUR
CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

DATE LIMITE DE REPONSE :

3 DECEMBRE 2026, 12h00 (heure de Paris)

Table des matières

Table des matières

PREAMBULE	3
I. OBJET DE L'APPEL A PROJETS	3
I.1. Portée générale.....	3
I.2. Présentation des lots.....	5
I.3. Objectifs de l'appel à projets.....	6
I.4. Prix	6
I.5. Négociation du prix de cession	7
II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION	7
III. MODALITES DE LA CONSULTATION	8
III.1. Déroulé prévisionnel de la consultation.....	8
III.2. Composition du dossier de consultation.....	9
III.3. Modalités de publicité et de retrait du dossier de consultation-	10
III.4. Conditions de réponse et de remise des dossiers d'offres	10
III.5. Demandes d'informations complémentaires.....	12
III.6. Planning prévisionnel de la consultation.....	12
IV. CONDITIONS PARTICULIERES.....	12
IV.1. Profils et compétences recherchées.....	12
IV.2. Caractéristiques des groupements	13
V. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE ET SELECTION DES CANDIDATS	14
V.1. Dossier de candidature.....	14
V.2. Dossier d'offres initiales.....	14
V.3. Pièces complémentaires à fournir au stade « Ateliers ».....	16
V.4. Dossier d'offre finale.....	16
VI. MODALITE DE SELECTION DES OFFRES	18
VII. CONDITIONS JURIDIQUES.....	19
VII.1. Engagements des candidats.....	19
VII.2. Conflit d'intérêt.....	19
VII.3. Accord de confidentialité et communication.....	19
VII.4. Délai de validité des dossiers.....	20
VII.5. Prime.....	20
VII.6. Propriété intellectuelle.....	20

PREAMBULE

La SPL Ametarra, concessionnaire de l'opération d'aménagement de l'Écoquartier du Finosello pour le compte de la Ville d'Ajaccio, lance un appel à projets en vue de la cession du lot « Écoliers » et du lot « Lyautey ».

L'Écoquartier du Finosello constitue une opération majeure de renouvellement urbain intégrant logements, commerces, espaces publics paysagers et équipements structurants, notamment le Conservatoire Henri Tomasi. Le projet s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière, de qualité architecturale, de transition écologique et de mixité sociale poursuivis par la Ville d'Ajaccio.

Le présent appel à projets vise à sélectionner un opérateur ou un groupement d'opérateurs capable de développer un programme immobilier exemplaire répondant aux ambitions urbaines, architecturales, environnementales et sociales de l'opération.

I. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

I.1. Portée générale

La présente consultation a pour objet la sélection d'opérateurs immobiliers en vue de l'acquisition du lot « Écoliers » et du lot « Maréchal Lyautey » situés au sein de l'Écoquartier du Finosello.

Le lauréat bénéficiera de la signature d'une promesse de vente puis d'un acte authentique portant sur les droits à construire attachés au lot, évalués à 3400 à 3600 m² (lot Ecoliers E1 et E2) et 9600 à 9800 m² de surface de plancher à destination de logements plus 500 m² de commerces (lot Lyautey L1, L2 et L3). Le prix d'acquisition est fixé à 1.970 M€ (lot Ecoliers) et 6.085 M€ (lot Lyautey).

Les candidats peuvent présenter une candidature et une offre pour un seul lot ou pour les deux lots.

Chaque lot est indépendant et fera l'objet d'une analyse distincte. Les offres ne pourront être subordonnées à l'attribution de l'autre lot.

À l'issue de la procédure, la SPL Ametarra se réserve la faculté d'attribuer les deux lots à un même lauréat ou de désigner un lauréat distinct pour chacun des lots, au regard des résultats de l'analyse des offres.

I.2. Présentation des lots

Le lot Écoliers est implanté à l'angle du Chemin des Écoliers et des espaces publics structurants de l'opération.

Le programme indicatif comprend :

- Superficie du lot : 1749.01 m²
- Emprise au sol de l'ilot E1 : 769.97 m²
- Emprise au sol de l'ilot E2 : 768.61 m²
- 50 à 54 logements,
- Stationnement privatif intégré à l'opération,
- 30 places de stationnement dédiées au conservatoire,
- Intégration fonctionnelle avec le parking public mutualisé,
- Traitement architectural et paysager en lien direct avec le Conservatoire Henri Tomasi,
- Respect des prescriptions du CPAUPE et du règlement du lotissement
- Option (date limite de réponse à l'opérateur à la signature de l'acte) : 80 places de stationnement publiques

Le lot Lyautey est implanté à l'angle du Chemin des Écoliers et des espaces publics structurants de l'opération.

Le programme indicatif comprend :

- Superficie du lot : 2787,82m²
- Emprise au sol de l'ilot L1 : 431,48m²
- Emprise au sol de l'ilot L2 : 1039,47m²
- Emprise au sol de l'ilot L3 : 816,32m²
- 140 à 150 logements,
- Stationnements privatifs intégrés à l'opération,
- Respect des prescriptions du CPAUPE et du règlement du lotissement.

Les caractéristiques détaillées figurent dans les documents techniques remis aux candidats.



I.3. Objectifs de l'appel à projets

Les projets présentés devront répondre aux objectifs suivants :

Objectifs urbains

- Assurer une insertion harmonieuse dans le projet d'ensemble,
- Valoriser les perspectives sur le Conservatoire,
- Participer à l'animation des espaces publics,
- Contribuer à la qualité du cadre de vie du quartier.

Objectifs architecturaux

- Proposer une architecture contemporaine méditerranéenne,
- Développer une écriture architecturale qualitative et pérenne,
- Assurer une cohérence avec les prescriptions du CPAUPE.

Objectifs environnementaux

- Performance énergétique élevée,
- Confort d'été renforcé,
- Gestion exemplaire des eaux pluviales,
- Végétalisation importante des espaces privatifs et des toitures,
- Recours aux matériaux biosourcés ou bas carbone.

Objectifs sociaux

- Diversité des typologies,
- Qualité d'usage des logements,
- Prise en compte des besoins des familles et des personnes âgées,
- Développement de logements accessibles aux ménages locaux.

I.4. Prix

La présente consultation ne doit pas concourir à la surenchère foncière et elle doit à la fois promouvoir une production de logements de qualité et assurer la maîtrise des prix de sortie des logements.

C'est pourquoi, le dispositif appliqué dans le cadre de la présente consultation s'appuie sur les principes suivants :

- **Un prix de référence des charges foncières, établi par la SPL Ametarra au regard de l'équilibre économique de l'opération**, et précisé dans le tableau Excel joint en annexe du présent règlement. Ce prix prend en compte les attendus de la consultation en matière d'innovation, de qualité architecturale et environnementale mais aussi de contraintes techniques. Concernant le lot des Ecoliers, il est prévu un éventuel surcoût pour des travaux de dépollution dans la limite de 100 000 € HT (au-delà de ce plafond, une clause de revoyure sera intégrée dans la promesse de vente à régulariser). Ce prix est susceptible de faire l'objet d'une négociation avec les candidats dans les conditions prévues au présent règlement, sans que cette faculté ne constitue un droit pour ceux-ci ni une obligation pour la SPL.

- **L'engagement de l'opérateur sur un prix moyen de vente** (m² habitable TTC), accompagné d'une grille de prix au m2 par typologie de logement et par étage complété en Excel dans le tableau transmis en annexe.

I.5. Négociation du prix de cession

Le prix de cession des charges foncières indiqué dans le présent règlement constitue le prix de référence établi par la SPL Ametarra au regard de l'équilibre économique de l'opération d'aménagement.

Toutefois, dans le cadre de la présente consultation, les candidats sont autorisés à présenter, dans leur offre, une proposition de prix différente du prix de référence fixé par la SPL, dès lors que cette proposition est dûment justifiée au regard de l'économie générale du projet, de ses caractéristiques techniques, environnementales, architecturales, des contraintes de réalisation ou de toute autre circonstance de nature à en démontrer la pertinence.

Au cours de la procédure, la SPL pourra engager librement toute discussion ou négociation avec un ou plusieurs candidats portant notamment sur le contenu du projet, son équilibre économique, son calendrier de réalisation ainsi que sur le prix de cession des charges foncières.

La SPL demeure libre :

- De maintenir le prix de référence initial,
- D'accepter un prix différent, supérieur ou inférieur au prix de référence
- De ne donner aucune suite aux négociations.

La présentation d'une proposition de prix différente du prix de référence ne confère au candidat aucun droit à l'obtention de la cession et ne constitue pas un critère prépondérant de sélection. La qualité globale du projet, sa faisabilité, son adéquation aux objectifs de l'Écoquartier et son intérêt pour l'opération demeurent les critères déterminants du choix du lauréat.

II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

La présente consultation est une consultation spontanée d'opérateurs. Elle n'entre pas dans le champ de la commande publique.

L'ensemble de la procédure est établi par la SPL et défini aux termes du présent règlement de consultation.

Il est précisé que la SPL se réserve la faculté d'arrêter à tout moment l'appel à projets, pour quel que motif que ce soit, sans que cette décision ne puisse engendrer le versement de dommages et intérêts.

La SPL se réserve le droit d'apporter au plus tard huit (8) jours avant la date limite fixée pour la réception des candidatures et des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié. En cas de modification substantielle, la date limite de réponse pourra être reportée.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats la date limite ci-dessus est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

III. MODALITES DE LA CONSULTATION

III.1. Déroulé prévisionnel de la consultation

Le présent appel à projets se déroulera de la manière suivante :

PHASE 1

1.1 Publicité de la démarche et remise d'un dossier de candidatures et d'offre

- La présente consultation fait l'objet d'un avis de publicité sur le site internet de l'établissement <https://www.ametarra.fr> et par voie de presse. Le dossier peut être retiré par les candidats selon les modalités définies ci-après.

1.2 Analyse des dossiers de candidature et d'offre initiale

- Les dossiers de candidature et d'offre initiale déclarés complets font l'objet d'une analyse effectuée par un comité technique composé par la SPL ainsi que d'experts extérieurs désignés au besoin.
 - Ce comité technique émet un avis simple sur les dossiers à l'intention du comité de sélection.
 - Le comité de sélection, composé par des élus de la SPL et des experts extérieurs à la SPL désignés,
 - se réserve la faculté d'organiser une **séance d'audition** à une date ultérieurement précisée.
 - sélectionne au maximum trois (3) dossiers de candidature et d'offre retenus pour poursuivre la démarche de l'appel à projets.

PHASE 2

2.1 Travail avec les candidats admis

- Les candidats retenus participeront à une visite de site obligatoire
- Les candidats retenus participent à un atelier d'échange/négociation avec le comité technique.
- Les candidats sont appelés à remettre un dossier d'offre définitive à l'issue de l'atelier.

2.2 Audition et choix du lauréat

- Ce comité technique émet un avis simple sur les dossiers à l'intention du comité de sélection.
- Les candidats seront invités éventuellement à présenter leur équipe et leur offre finale devant le comité de sélection. Ils pourront appuyer leur présentation sur tous supports qu'ils jugeront utiles.
- Le comité de sélection composé par des élus de la SPL et des experts désignés procède à la désignation du lauréat à l'issue de l'audition.

III.2. Composition du dossier de consultation

Le dossier remis aux candidats comprend notamment :

- Le présent règlement de consultation et ses annexes
 - Annexe 1 : Grilles tarifaires et économie de chaque lot à remplir concernant l'économie générale du projet (en version Excel à compléter)
 - Annexe 2 : Tableau des livrables attendus
- Condition de la promesse de vente,
- Plans et documents graphiques,
- Charte chantier propre,
- Charte pour un développement responsable dans le pays ajaccien,
- Charte éco quartier,
- CCCT de l'Écoquartier du Finosello,
- Fiche de lot Écoliers,
- Fiche de lot Lyautey,
- CRAUPE,
- Permis d'aménager, règlement du lotissement
- DCE aménagement des espaces publics
- L'étude géotechnique, l'étude de pollution,

- DCE des espaces publics

III.3. Modalités de publicité et de retrait du dossier de consultation-

Le lancement de la consultation est marqué par la mise à disposition du dossier de consultation sur la plateforme sécurisée / data room « Imprima » où des précisions sur le déroulement de l'appel à projets pourront être publiées à tout moment.

Afin d'accéder à la data room Imprima, les porteurs de projets sont invités à adresser une demande d'accès par courriel à l'adresse suivante : aap.finosello@ametarra.fr en précisant leur nom, prénom, structure, fonction ainsi que leur adresse email professionnelle.

À réception de ce courriel par la SPL Ametarra, un courriel d'invitation leur sera adressé afin de créer un compte sur la data room Imprima, leur permettant d'accéder aux documents relatifs au présent appel à projets (règlement de la consultation, annexes et dossier d'information).

A cette fin, les porteurs de projet devront :

- Renseigner le formulaire disponible en ligne, afin de valider la création de leur compte sur la data room Imprima. Chaque candidat ayant sollicité et obtenu un accès à la data room Imprima sera alerté par email quotidiennement de tout nouveau document complémentaire intégré sur la data room au dossier de consultation concernant les lots objet de la présente consultation.

Le candidat ne pourra porter aucune réclamation s'il ne bénéficie pas de toutes les informations complémentaires diffusées par la plateforme de dématérialisation lors du déroulement de la présente consultation en raison d'une erreur qu'il aurait faite dans la saisie de son adresse électronique, en cas de non-identification de la personne lors du téléchargement, en cas de non-indication de la dite adresse électronique, en cas de suppression de l'adresse ou en cas de téléchargement du dossier ailleurs que sur le profil d'acheteur (Imprima).

III.4. Conditions de réponse et de remise des dossiers d'offres

Les dossiers de candidature et offres initiales (phase 1) et dossiers d'offres finales (phase 2) pour les candidats retenus, devront être déposés exclusivement par voie électronique dans leur espace sécurisé sur la data room Imprima.

Les porteurs de projets souhaitant déposer leur candidature et offre (phase 1) sont invités à en faire la demande par courriel aap.finosello@ametarra.fr afin qu'un espace sécurisé de dépôt leur soit ouvert sur la data room Imprima.

A cette fin les candidats devront, dans leur courriel :

- Renseigner le prénom, nom, société, secteur d'activité et email des membres de l'équipe.
- Désigner parmi les membres de l'équipe celui qui est le responsable d'équipe et qui aura la charge de valider la remise des candidatures et des offres déposées sur la plateforme sécurisée Imprima.
- Chacun recevra deux courriels : le premier contiendra une invitation à créer son compte sur

la plateforme sécurisée Imprima ; le second contiendra un lien d'accès à son espace de dépôt.

- L'attention des candidats est attirée sur la nécessité d'anticiper cette demande, laquelle doit être adressée au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des candidatures ou des offres.

Afin de faciliter la remise dématérialisée des documents, les candidats devront conserver la dénomination indiquée à l'article V.2 du présent règlement de la consultation, en y ajoutant le nom du mandataire, sans espace et en majuscules, de la manière suivante :

1. « DOCUMENT 1_XXXX »
2. « DOCUMENT 2_XXXX »
3. « »

Un seul document au format PDF (ou format Excel s'agissant des documents financiers) sera remis pour chaque document « 1 », « 2 », « 3 », etc. compilant l'ensemble des informations requises dans chaque document.

La taille totale des documents déposés sur la data room en phase 1 ne devra pas excéder 100 Mo.

La taille totale des documents déposés sur la data room en phase 2 (offre finale) ne devra pas excéder 100 Mo.

Il est demandé aux candidats de compresser l'ensemble des fichiers (format .zip).

La transmission se fera selon les modalités suivantes :

- Le dépôt de candidature et des offres devront impérativement parvenir à destination avant la date et l'heure indiquées en page de garde ;
- La durée de la transmission du dépôt de candidature et des offres est fonction du débit de l'accès Internet du candidat et de la taille des documents à transmettre. Celui-ci est invité à s'assurer que tous les documents transmis sont utiles à la compréhension de son offre ;
- Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus seront déclarés irrecevables et ne seront pas étudiés.

Les dossiers de candidatures et offres initiales sont à déposer sur la data room Imprima avant le **3 décembre 2026 à 12h00, heure de Paris**, au plus tard.

Pour les candidats admis à participer à la phase 2, les dossiers d'offres finales sont à déposer sur la data room Imprima semaine 13 2027. La date et l'heure seront communiquées ultérieurement aux candidats retenus.

Si le candidat adresse plusieurs offres différentes, seule la dernière offre reçue, dans les conditions du présent règlement, sera examinée. Les dossiers de candidature devront être transmis avant le jour et l'heure inscrits sur la première page du présent règlement de la consultation.

III.5. Demandes d'informations complémentaires

Les demandes d'informations complémentaires doivent se faire par la plateforme Imprima
Les demandes de renseignements devront parvenir à la SPL au plus tard :

- 10 jours avant la date limite de remise des candidatures pour la phase 1
- 10 jours avant la date limite de remise des offres pour la phase 2

Les réponses seront communiquées sur la plateforme.
Aucune demande par courrier électronique ne sera acceptée.

III.6. Planning prévisionnel de la consultation

Phases de la consultation	Date
Publication de la consultation et mise à disposition du dossier de consultation	05-10-2026
Date de fin des demandes de renseignements (candidats)	10 jours avant la date limite de remise des candidatures et offres initiales
Remise des candidatures et des offres initiales	03-12-2026
Sélection des candidats admis aux ateliers et éventuelles auditions	Semaine 1 2027
Ateliers/négociation	Semaine 9 2027
Remise d'offres finales	Semaine 13 2027
Eventuelles auditions et Choix du lauréat	Semaine 16 2027

IV. CONDITIONS PARTICULIERES

IV.1. Profils et compétences recherchées

Chaque groupement devra être constitué a minima :

- D'un ou plusieurs opérateur(s) immobilier(s),
- D'une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant une agence d'architecture.
- De bureaux d'études techniques dont un spécialisé dans le « développement durable », avec

des compétences pour mener des « études bioclimatiques et environnementales de la construction » (compétence attendue pour mener des études bioclimatiques, énergétiques et la réalisation d'Analyse du Cycle de Vie du projet de construction) et un spécialisé dans les fluides

- De la compétence d'un économiste.

Au regard des ambitions en matière de développement durable portées par le présent appel à projets, en particulier sur les enjeux « bas carbone » et impacts bioclimatiques, les équipes sont invitées à se doter des compétences complémentaires qu'elles jugeront nécessaires pour répondre à ces ambitions.

De manière générale, le groupement pourra se doter de toute compétence complémentaire qu'il juge nécessaire

Une compétence et des propositions liées à des stratégies spécifiques de portage des locaux en RDC ou locaux communs (urbanisme transitoire, économie sociale et solidaire, portages associatifs, tiers-lieux...) seront valorisées.

En ce sens, la présence de structures de portage pour ces locaux, favorisant les principes précédemment cités, est fortement encouragée, sous la forme de marque d'intérêt.

Il sera également demandé à chaque groupement de faire référence aux partenaires et conseils pressentis (banques, notaires, avocats...).

IV.2. Caractéristiques des groupements

Le groupement désignera un mandataire qui représentera l'ensemble des membres et qui coordonnera les réponses des membres du groupement. Il sera l'interlocuteur privilégié de la SPL et son identité ne pourra pas évoluer au cours de l'appel à projets.

Le mandataire a vocation à être un opérateur immobilier qui, s'il est désigné lauréat, contractualisera la cession des droits à construire avec la SPL, étant précisé que les groupements pourront comporter plusieurs opérateurs immobiliers (dont bailleurs sociaux) comme précisé ci-dessus.

Le groupement a vocation à rester inchangé tout au long du processus (avec la faculté de s'adjoindre des compétences spécifiques en fonction des besoins). La composition du groupement étant un élément d'appréciation de la capacité du porteur de projet, toute modification de sa composition au cours du processus devra être justifiée et, approuvée par la SPL. Ces modifications ne pourront être admises qu'à la condition que le groupement conserve des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles qui avaient conduit à sélectionner sa candidature.

Les candidats sont informés des conditions de groupement suivantes :

- Il est interdit à un architecte et à un promoteur d'être membre de plus de 2 groupements ;
- Toutes les autres compétences exigées peuvent être membres de plusieurs groupements.

V. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE ET SELECTION DES CANDIDATS

Le dossier remis à chaque étape de la consultation devra présenter l'ensemble des points énoncés ci-dessous. Par principe les dossiers incomplets seront rejetés cependant la SPL se réserve néanmoins le droit d'inviter les candidats à régulariser leurs dossiers.
Le dossier comportera les éléments suivants.

V.1. Dossier de candidature

1/ Les candidats remettront une note de présentation **[une feuille maximum au format A4 recto-verso]** du groupement hors annexes. Elle devra expliquer l'organisation de l'équipe.

En annexe de cette note seront détaillés :

- Les moyens humains et matériels ; Des références détaillées **[maximum trois (3) références par membre du groupement une feuille maximum / support en annexe]** que les membres du groupement jugent représentatives de leur production au regard de l'objet de la présente consultation : le choix de chaque référence sera motivé : lien avec le contexte de la présente consultation, la nature du programme, les attentes programmatiques spécifiques, l'ambition environnementale (au regard notamment des thématiques de qualité d'usage, de conception bioclimatique et de stratégie bas carbone) ; La capacité juridique et financière de l'Opérateur et des investisseur(s) et/ou exploitant(s) : chiffres clés (capitaux propres, niveau d'endettement, CA, effectifs des trois dernières années), éléments indicateurs du niveau d'activité spécifique dans le domaine auxquels se réfère la présente consultation ;
- Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager chacun des membres du groupement.

V.2. Dossier d'offres initiales

Le dossier d'offre initiale est constitué par les éléments suivants :

1/ Une note d'intention et d'engagement **[six (6) pages A4 ou trois (3) pages A3 maximum]** comprenant les éléments suivants :

- Les ambitions et principes de fonctionnement de l'îlot formalisant les premières intentions de parti-pris urbain, architectural et paysager avec des illustrations

- sommaires types images de références, schémas, diagrammes.
- La démonstration d'une bonne compréhension des enjeux de l'opération sur les volets urbains, architecturaux, environnementaux et paysagers
 - La programmation projetée et la présentation des ambitions du groupement sur la qualité des logements, des espaces extérieurs, des espaces et lieux de vie communs au regard de la fiche de lot et des objectifs de la SPL ;
 - Les intentions de l'équipe en termes de développement durable et en termes de démarche d'innovation :
 - Il est attendu une description de la méthode de travail qui permettra d'apprécier la conception bioclimatique et l'impact environnemental des choix constructifs aux différentes phases de la conception.
L'objectif est de concevoir une opération qui tire le meilleur parti de son environnement extérieur pour une performance énergétique et un confort d'été élevé, il est ainsi demandé de préciser quelle approche technique vous permettra d'apprécier l'efficacité du projet tout au long de sa conception. L'objectif est également de maîtriser la trajectoire de l'impact du projet, les principes constructifs sont généralement déterminés dès l'esquisse. Tout au long de la phase de conception, il est donc à prévoir des moyens d'évaluation progressifs permettant d'arbitrer objectivement les choix aux différents stades du projet
 - Il est également attendu une présentation des ambitions bas carbone et les moyens mis en œuvre pour les porter. Le candidat devra démontrer des capacités à développer des projets vertueux en matière de consommation énergétique, de sobriété matière, d'intégration de matériaux bio ou géo-sourcés et de réemploi, en cohérence avec l'économie du projet ;
 - L'engagement du candidat de respecter :
 - L'ensemble des objectifs et conditions de développement du projet décrits dans les pièces de la présente consultation, en particulier la fiche de lot, le référentiel qualité, le CCCT de la zone ;
 - Les règles de la consultation, en cas de sélection pour la Phase 2, à en respecter les différents jalons de rendus et d'ateliers, et formuler une offre définitive dans les délais impartis ;
 - Les règles de la consultation en cas de désignation comme lauréat du présent Appel à Projet, de conduire de bonne foi les négociations avec la SPL afin d'aboutir à la signature d'un avant-contrat, sur la base des conditions de son offre finale et des réserves et remarques émises lors des ateliers et auditions.

2/ Une note de cohérence sur l'économie du projet [**deux (2) pages maximum**]

Cette seconde note comprendra une projection financière équilibrée détaillant les grands postes bilans, sur la base de la fiche de lot.

La projection financière attendue détaillera (à minima) : la charge foncière, le coût travaux, selon des ratios et au regard de l'ambition définie pour atteindre les principales cibles

environnementales, le prix moyen de vente/m² shab des logements libres par typologie.

Cette note devra également comprendre les modalités et rythmes de commercialisation envisagés.

En annexe de cette note devront être complétés selon les modèles joints :

- L'économie générale du projet et l'approche d'un coût de construction objectif devront être corrélées à une analyse fine du marché immobilier produite par le promoteur (grilles tarifaires en version Excel à remplir concernant l'économie du projet)
- La confirmation du prix d'acquisition,
- Les modalités de paiement

V.3. Pièces complémentaires à fournir au stade « Ateliers »

Les candidats admis au stade candidature participeront à un atelier après la notification de leur admission. Cet entretien sera d'une durée d'environ 1 heure, une convocation réglant les modalités pratiques de participation leur sera adressée. Ces ateliers animés par un comité de sélection ont pour objectif d'accompagner les candidats dans la définition et la stabilisation de leur projet.

Les candidats seront amenés à fournir les documents présentés une semaine avant l'atelier, **soit 10 jours ouvrés.**

A titre indicatif, les objectifs de l'atelier sont détaillés succinctement ci-après :

Intentions environnementales, procédés constructifs et économie générale du projet

L'atelier aura pour objectif de mettre en exergue l'impact des intentions urbaines, architecturales et environnementales (procédés constructifs : ossature/structure/second œuvre, réemploi) proposées lors de la consultation en présentant les premières intentions de projet (plans, coupes, volumétrie tel que décrit dans le tableau des livrables).

Il devra être identifiés des leviers d'actions et les coûts associés.

L'atelier aura pour objectif également de stabiliser les ambitions environnementales, les procédés constructifs ainsi que la démarche stratégique juridique et commerciale (commercialisation du parking, des logements, portage des locaux communs et RDC, cadrage juridique adéquat).

V.4. Dossier d'offre finale

L'offre finale décline et précise les éléments du dossier de candidature et d'offre initiale remis en Phase 1 sur le fond et la forme. **Elle fera apparaître les évolutions apportées, notamment celles issues des échanges ayant eu lieu lors de l'atelier.** Elle apporte la preuve des engagements pris par le mandataire et les membres de l'équipe sur la forme, le contenu du projet et sur les modalités de réalisation.

L'offre finale comprendra les éléments suivants :

1. Une note d'intention et d'engagement

Il s'agit de la mise à jour de la note d'intention et d'engagement visée au point V.2.

- 2. Une note de faisabilité technique et réglementaire (respect du PLU, des normes accessibilité et incendie...)**
- 3. Une évaluation de l'impact carbone du gros œuvre et du taux de matériaux biosourcés à partir des quantités inscrites dans la DPGF**
- 4. Une note de programmation exposant notamment la programmation détaillée, le bilan promoteur détaillé avec prix de sortie / coût de construction par produit, le coût des travaux (la grille sera transmise et complétée par une grille de décomposition du cout des travaux, transmise avant la phase d'ateliers). La note intégrera un tableau de répartition des surfaces SDP et SHAB par programme, les surfaces SHAB par logement, ainsi qu'un tableau de répartition des typologies de logements.**
- 5. Les éléments graphiques présentant le projet architectural, le parti pris constructif et environnemental ainsi que la qualité d'usage des espaces.**

Il est attendu un rendu du projet architectural et urbain au niveau **esquisse**.

Le dossier graphique sera établi sur 1 panneau A0. Le cartouche d'une hauteur de 6 cm étant situé en bas, sur toute la largeur du panneau, devra comprendre le numéro de la planche, l'indication « consultation écoquartier du Finosello – lot n° », le nom des intervenants composant l'équipe ainsi que les logos de la SPL et de la ville d'Ajaccio.

Les candidats devront également fournir les documents sur support informatique DWG et PDF ainsi qu'une réduction en format A3 du panneau de présentation en un exemplaire.

- Un rendu du projet architectural et urbain au niveau esquisse
- Une notice architecturale et urbaine compacte intégrant une proposition de programmation pour la constructibilité de l'ensemble du site (niveau faisabilité) ; il s'agira de présenter les programmes développés (par type de programme, m2 SDP développés, répartition spatiale sur le site...) ;
- Un plan (1/500^{ème}) permettant la compréhension des principes d'insertion du projet global dans son environnement plus ou moins proche ;
- Un plan (1/200^{ème}) d'étage courant et du RDC permettant la compréhension des principes de distribution ;
- Une ou plusieurs élévations précisant les matériaux mis en œuvre au 1/200;
- Deux coupes 1/200 côtéées faisant figurer notamment les hauteurs libres sous plafond
- Un document graphique de l'opération depuis l'avenue Maréchal Lyautey et/ou depuis la rue des écoliers
- Une axonométrie à vol d'oiseau permettant d'apprécier la volumétrie d'ensemble dans le contexte urbain ainsi que l'architecture et le paysage projetés

Les plans des projets aux formats DWG et PDF seront fournis au rendu pour que la SPL puisse vérifier les chiffrages.

6. Le calendrier prévisionnel de l'opération.

VI. MODALITE DE SELECTION DES OFFRES

Les critères de la phase 1 porteront sur les éléments suivants :

Candidatures :

- Capacités techniques,
- Capacités financières,
- Capacités juridiques
- Références

offres initiales :

- Insertion urbaine, qualité architecturale et paysagère
- Qualité environnementale
- Spécificité et pertinence de la programmation des logements, qualité d'usage des logements
- Qualité de la programmation hors habitation
- Cohérence des bilans promoteurs et d'exploitation
- Prix d'acquisition

Les critères de la phase 2 (offres finales) porteront uniquement sur les éléments suivants :

- Insertion urbaine, qualité architecturale et paysagère
- Qualité environnementale
- Spécificité et pertinence de la programmation des logements, qualité d'usage des logements
- Qualité de la programmation hors habitation
- Cohérence des bilans promoteurs et d'exploitation
- Prix d'acquisition

Les candidats seront invités éventuellement à présenter leur équipe et leur offre finale devant le comité de sélection. Ils pourront appuyer leur présentation sur tous supports qu'ils jugeront utiles. A l'issue de ces éventuelles auditions, le comité de sélection, procèdera au classement des offres et à la désignation du lauréat.

Le comité de sélection pourra émettre des réserves sur les offres classées. Celles-ci ne sauraient avoir pour effet d'entraîner une modification substantielle des offres classées.

En cas de réserves du comité de sélection, le Lauréat devra formaliser un complément d'offre tenant compte de ces réserves dans un délai pouvant aller d'un à trois mois (selon leur nature) à compter de la notification du courrier faisant état de la décision du comité de sélection et de ces réserves. Ce courrier sera adressé dans les quinze jours suivant la tenue du dernier des comités de sélection. La levée des réserves permettra de confirmer la qualité de lauréat.

La SPL Ametarra se réserve la possibilité de mettre un terme à la consultation sans désigner de lauréat à tout moment, et notamment en cas d'offres finales jugées insatisfaisantes.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent dans son offre, la SPL Ametarra se réserve le droit de négocier avec l'ensemble des autres équipes ayant remis une offre finale.

VII. CONDITIONS JURIDIQUES

VII.1. Engagements des candidats

Les candidats s'engagent :

- En cas de sélection pour la Phase 2, à en respecter les différents jalons de rendus intermédiaires et d'ateliers, et formuler une offre ferme dans les délais ;
- En cas de désignation comme lauréat du présent Appel à projets, de conduire de bonne foi les négociations avec la SPL afin d'aboutir à la signature d'un avant-contrat, sur la base des conditions de son offre finale et des réserves et remarques émises lors des ateliers et audition.

VII.2. Conflit d'intérêt

Le mandataire du groupement a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe ne présente pas de conflits d'intérêts, et devra être en mesure d'en justifier à première demande de la SPL, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée à tout moment.

VII.3. Accord de confidentialité et communication

Les candidats s'engagent à ne communiquer en dehors de leur structure aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de la SPL Ametarra, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent Appel à Projets et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de la SPL Ametarra.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les candidats pourront communiquer toute information confidentielle, dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement (sous les mêmes réserves et conditions) ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi, une réglementation, une administration autorisée (administration fiscale, chambre régionale des comptes, etc.) ou une juridiction.

VII.4. Délai de validité des dossiers

Les candidats seront liés par les offres finales remises pendant douze (12) mois à compter de leur réception par la SPL, délai dans lequel le candidat lauréat sera tenu de régulariser une promesse de vente.

VII.5. Prime

Les études réalisées par les candidats sont à leur charge. Néanmoins, compte tenu de l'investissement que peut représenter cet appel à projets, la SPL versera une prime à destination des deux candidats admis en phase 2 qui ne seront pas déclarés lauréats. Elle sera versée sous les conditions suivantes :

- La prime sera réservée aux groupements ayant déposé une offre finale conforme aux attendus de l'additif au présent règlement de consultation en Phase 2, et n'ayant pas été retenus lauréats ;
- Elle est forfaitaire et égale à 7 000 (SEPT MILLE) euros hors taxe ;
- Elle est versée directement aux concepteurs et les promoteurs s'engagent à verser une somme au moins équivalente.

En dehors de la prime prévue au présent article, les dépenses et frais de toute nature engagés par les candidats pour répondre au présent appel à projets demeureront à leur charge exclusive, tant pour la Phase 1 que pour la Phase 2. Les candidats ne pourront donc demander aucun remboursement ou indemnisation à ce titre.

VII.6. Propriété intellectuelle

Les projets des candidats, tels que présentés et remis à la SPL, peuvent être constitués de différents types de contenu : images, dessins, photographies, documentation, plans, vidéos, plaquettes, etc... (ci-après dénommé ensemble ou individuellement le « Contenu »).

Le candidat concède à la SPL les droits de propriété intellectuelle sur ce Contenu nécessaire à son exploitation par la SPL et en particulier le droit de :

- **Reproduction** : droit de fixer, faire fixer, reproduire, faire reproduire, dupliquer, imprimer, télécharger, numériser, enregistrer tout ou partie des Contenus ainsi que leur adaptation, pour une exploitation de manière isolée ou avec d'autres éléments, sans limitation de nombre, sur tout type de supports papier, numérique, analogique, ou accessibles par voie de téléchargement.
- **Représentation** : droit de communiquer au public, d'exposer, tout ou partie des Contenus, ainsi que leurs adaptations, par tous procédés de communication connus ou inconnus à ce jour, par fils ou sans fils, publics ou privés, gratuits ou payants, et notamment par ondes, par voie hertzienne, par câble, par satellite, par affichage sur tout type de support, analogique numériques (internet, intranet, réseaux sociaux, blogs, chaînes payantes ou gratuites, etc.) de type 5G, 4G, 3G, Edge, UMTS, notamment, par voie de téléchargement, de télétransmission ou tout autre type de système destiné aux téléphones portables, tablettes, consoles de jeux, sites internet ou tout procédé analogue, destiné à

tout média, et tout type de public.

- **Adaptation** à des fins de diffusion du Contenu : traduire en toute langue, modifier ou adapter les contenus (les couleurs, les tailles, etc...) ; le droit de faire des extraits destinés à être reproduits sur tout support. Le droit d'en faire des œuvres dérivées en vue de la fabrication et la vente de produits, sans que cette liste soit exhaustive, des goodies, des jeux (y compris jeux interactifs exploités par tous procédés de télécommunication), des jouets, textiles, pin's, magnet, figurines, etc. Le droit d'utiliser des procédés techniques de compression, et de numérisation, d'utiliser des procédés d'effets spéciaux afin de transformer les Contenus, par exemple dans le cadre de morphing, aux fins notamment de créer des animations.

Ces droits sont consentis pour les seuls besoins du présent l'appel à projets et de la promotion des projets, ainsi qu'à des fins de rétrospective et d'archivage, dans le monde entier, lors de tout type d'évènements (exposition, salon, foire, conférence de presse, manifestations, etc.) pendant toute la durée de l'appel à projets et pour la durée de protection des Contenus par les droits d'auteur, prévue par les législations française et étrangères, ainsi que par les conventions internationales applicables, y incluant toute prolongation éventuelle qui pourrait être accordée.

Un engagement signé du candidat devra être transmis en annexe de l'offre (modèle joint).