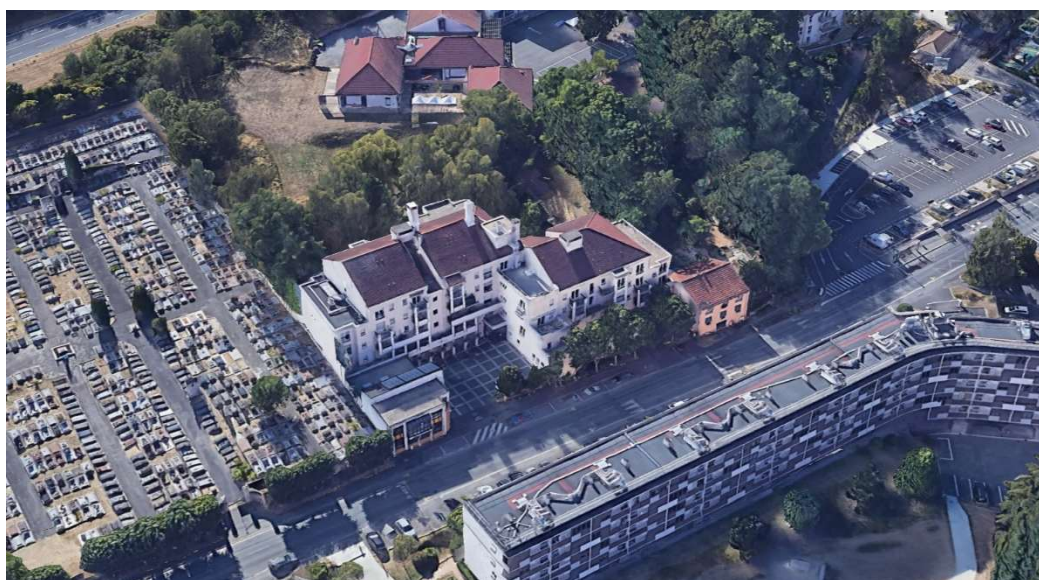




## CONSULTATION OPÉRATEURS

**Objet de la consultation :**  
Requalification du site des Belleaunes  
et réalisation d'un programme immobilier mixte



**SITE :** Résidence « Les Belleaunes » 4 Rue Ambroise Croizat | 91430 IGNY

### **Maitrise d'Ouvrage**

**Ville d'Igny**  
Hôtel de ville  
23 Avenue de la division Leclerc  
91430 IGNY  
Tel : 01.69.33.11.19



### **Assistant à Maitrise d'Ouvrage**

**Logabat Ingénierie (Groupe Axtra)**  
12 rue Louis Bertrand  
94200 IVRY-SUR-SEINE



# SOMMAIRE

<b>A. OBJET DE LA CONSULTATION</b> .....	4
<b>A.1. Présentation générale de l'opération</b> .....	4
<b>A.2. Objectifs de la consultation</b> .....	5
<b>A.3. Principes structurants de l'opération</b> .....	7
<b>B. PRÉSENTATION DU PROJET ET DES ENJEUX</b> .....	10
<b>B.1. Contexte territorial et urbain</b> .....	10
<b>B.2. Présentation du site</b> .....	11
<b>B.3. Enjeux du projet</b> .....	14
<b>B.4. Cadre réglementaire et stratégie d'évolution du PLU</b> .....	16
<b>B.5. Programmation et intentions d'aménagement</b> .....	17
B.5.1 Objectifs globaux.....	17
B.5.2 Offre dédiée aux personnes âgées .....	17
B.5.3 Logements spécifiques.....	18
B.5.4 Logements libres et sociaux .....	18
B.5.5 Services et commerces .....	18
B.5.6 Équipements publics.....	19
B.5.7 Principes d'aménagement et organisation du site .....	19
B.5.8 Adaptabilité et capacité de proposition .....	19
B.5.9 Tableau de synthèse programmatique.....	20
<b>B.6. Intentions urbaines, architecturales et paysagères</b> .....	20
<b>B.7. Études réalisées et à la charge de l'opérateur</b> .....	22
<b>C. MONTAGE OPÉRATIONNEL ET CONTRAINTES</b> .....	24
<b>C.1. Site occupé</b> .....	24
<b>C.2. Données techniques</b> .....	25
<b>C.3. Option foncière</b> .....	27
<b>D. CONTENU DE LA CONSULTATION</b> .....	29
<b>D.1. Maître d'Ouvrage</b> .....	29
<b>D.2. Assistant à Maître d'Ouvrage</b> .....	29
<b>D.3. Méthodologie d'élaboration des projets</b> .....	29
<b>D.4. Exigences programmatiques et qualitatives</b> .....	31
<b>D.5. Conditions et prix de cession</b> .....	32
D.5.1 Prix - Proposition de charge foncière.....	32
D.5.2 Conditions de cession .....	32

<b>D.6. Taxes et participations</b> .....	33
<b>E. RÈGLES DE LA CONSULTATION</b> .....	35
<b>E.1. Calendrier et modalités</b> .....	35
E.1.1 Visite obligatoire .....	35
E.1.2 Planning prévisionnel de la consultation .....	36
<b>E.2. Contenu des offres</b> .....	37
<b>E.3. Critères de sélection</b> .....	39
E.3.1 Phase 1 – Sélection des opérateurs admis à concourir .....	39
E.3.2. Phase 2 – Sélection du lauréat (APS) .....	40
E.3.3. Dispositions générales .....	41
<b>E.4. Modalités de remise</b> .....	41
E.4.1. Modalités de transmission .....	41
E.4.2. Contenu et organisation du dossier .....	42
E.4.3. Date limite de remise des offres .....	42
E.4.4. Questions des candidats .....	42
E.4.5. Auditions des candidats .....	42
E.4.6. Confidentialité .....	42
E.4.7. Validité des offres .....	43
E.4.8. Précisions complémentaires .....	43
<b>E.5. Documents remis</b> .....	43
E.5.1. Liste des documents fournis .....	43
E.5.2. Valeur et utilisation des documents .....	43
<b>F. ANNEXES</b> .....	44
<b>F.1. Liste des annexes</b> .....	44
<b>F.2. Portée des annexes</b> .....	44
<b>F.3. Évolution du dossier</b> .....	44

## A. OBJET DE LA CONSULTATION

### A.1. Présentation générale de l'opération

La Ville d'Igny engage une consultation d'**opérateurs immobiliers** en vue de la **requalification du site des « Belleaunes »**, situé 4 rue Ambroise Croizat, ainsi que du développement d'un **programme immobilier mixte** sur l'unité foncière associée.

Le site accueille actuellement :

- Un **premier bâtiment** accueillant une **résidence autonomie** comprenant des logements et des espaces de services en rez-de-chaussée (restauration, espaces d'activités, accueil, etc.), organisée comme suit :
  - Une partie comprenant actuellement **36 logements occupés par des personnes âgées**,
  - Une autre partie du bâtiment, aujourd'hui déclassée, accueillant temporairement des **associations ignissoises** ainsi que des **publics spécifiques (IME)** accompagnés dans le cadre d'un dispositif d'accès à l'autonomie,
- Un **second bâtiment** correspondant à l'**ancienne médiathèque**, qui restera occupé jusqu'au 1er trimestre 2028, dans l'attente de la livraison du nouvel équipement en cours de construction sur le secteur Curie.

Cet ensemble constitue une offre importante pour le territoire, que la Ville souhaite faire évoluer afin de répondre aux besoins actuels, notamment liés au **vieillessement de la population**, à l'**inclusion des publics spécifiques** et à la **diversification de l'offre de logements**.

Au-delà de l'évolution de l'existant, la Ville souhaite engager une **recomposition globale du site**, en valorisant son **potentiel foncier** et son emplacement en **entrée de bourg historique**, dans l'objectif de développer une **opération immobilière mixte et qualitative**.

Dans ce cadre, le projet devra permettre la réalisation d'un programme comprenant notamment :

- Une **offre de logements dédiée aux personnes âgées**, à hauteur d'environ **30 logements**, accompagnée de **services adaptés**,
- La création de **logements diversifiés** (logements sociaux, logements en accession, logements pour jeunes actifs et familles),
- L'intégration de **logements adaptés pour des publics spécifiques**, notamment dans le cadre de dispositifs d'accompagnement vers l'autonomie,
- Le développement de **services et commerces en rez-de-chaussée**.

L'opération s'inscrit dans une logique de **mixité fonctionnelle et générationnelle**, et vise à constituer un **lieu de vie ouvert sur la ville**.

Implanté en **entrée de ville**, le site présente un enjeu particulier en termes de **qualité urbaine, architecturale et paysagère**.

Le projet devra ainsi contribuer à la **requalification de cette séquence urbaine**, en proposant une **composition cohérente, lisible et qualitative**, intégrant notamment :

- Une attention particulière portée aux **volumes** et aux **matériaux**,
- Un **traitement soigné des façades et des pignons**,
- Ainsi qu'une **valorisation des espaces paysagers**.

Le site étant situé à proximité d'un **monument historique (Église Saint-Pierre)**, le projet sera soumis à l'avis de l'**Architecte des Bâtiments de France (ABF)**.

Le projet devra également intégrer :

- La création d'un **cheminement piéton paysager traversant le site**,
- Favorisant les **circulations douces**, l'**ouverture du site sur son environnement** et maintenant notamment la connexion vers le groupe scolaire Jean-Baptiste Corot.

Enfin, l'opération devra prendre en compte plusieurs **spécificités structurantes** :

- La prise en compte d'un **site actuellement occupé**, impliquant la mise en place d'une stratégie de relogement temporaire et d'accompagnement, notamment pour les **personnes âgées** ainsi que pour les **publics spécifiques** accueillis dans le cadre d'un **dispositif passerelle IME**,
- La possibilité, laissée à l'**opérateur**, de proposer soit une **réhabilitation des bâtiments existants**, soit une **démolition partielle ou totale suivie d'une reconstruction**,
- La **mise en compatibilité du PLU en cours**, visant à faire évoluer le site actuellement classé en **zone UL vers une zone UC**, dont les règles devront être prises en compte dans la conception du projet,
- Et l'intégration d'une **réflexion économique globale**, garantissant la **faisabilité de l'opération**.

Dans ce contexte, la présente consultation vise à sélectionner un **opérateur** capable de proposer un **projet global, cohérent et qualitatif**, conciliant **qualité d'usage, performance économique** et **ambition urbaine et paysagère**.

**Ce projet constitue une opération structurante pour la commune, visant à renouveler l'offre résidentielle et à renforcer l'attractivité du secteur.**

## A.2. Objectifs de la consultation

La présente consultation a pour objet de sélectionner un **opérateur immobilier** (ou un groupement d'opérateurs) en capacité de porter une **opération globale de requalification, de développement immobilier et de montage opérationnel** sur le site des « Belleaunes ».

À travers cette démarche, la Ville d'Igny poursuit plusieurs **objectifs complémentaires**, à la fois **urbains, sociaux, programmatiques et économiques**.

### → Maintenir une offre adaptée aux personnes âgées

L'un des objectifs prioritaires consiste à **pérenniser une offre de logements à destination des personnes âgées**, tout en améliorant significativement la qualité.

Le projet devra permettre :

- Le maintien d'une **offre d'environ 30 logements dédiés aux personnes âgées**,
- L'amélioration de la **qualité des logements et des conditions d'accueil**,
- Le renforcement et la requalification des **services associés** (restauration, espaces communs, activités, etc.),
- L'optimisation du **confort d'usage**, de l'**accessibilité** et de la **qualité de vie**.

La forme de cette offre (résidence services, habitat intergénérationnel, dispositif mixte...) est laissée à l'**appréciation de l'opérateur**, sous réserve de répondre aux besoins identifiés.

### → Développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée aux besoins du territoire

La Ville souhaite profiter du potentiel du site pour créer une **offre de logements diversifiée**, répondant aux besoins actuels et futurs de la population.

Le projet devra intégrer :

- Des **logements locatifs sociaux**, dans le respect des obligations réglementaires liées à la future **zone UC**,
- Des **logements en accession**, avec une dominante de logements familiaux,
- Des logements à destination de **jeunes actifs, étudiants ou agents des services publics**,
- Ainsi que des **logements adaptés pour des publics spécifiques**, notamment dans le cadre de dispositifs d'accompagnement vers l'autonomie (type dispositif passerelle IME).

### → Mettre en œuvre un projet intergénérationnel et inclusif

Le projet devra s'inscrire dans une logique de **cohabitation et d'interaction entre différents publics**, en développant un véritable **lieu de vie intergénérationnel**.

L'intégration de logements pour jeunes en situation de handicap, en lien avec des dispositifs d'accompagnement, constitue à ce titre un enjeu important du projet.

L'opérateur devra proposer une organisation spatiale et programmatique favorisant :

- Les échanges entre les résidents,
- La mutualisation de certains espaces,
- Et le développement de services adaptés à différents profils d'usagers.

### → Développer des services et activités en rez-de-chaussée

La Ville souhaite que le projet intègre des **rez-de-chaussée actifs**, contribuant à l'animation du site et à son ouverture sur le quartier.

Les candidats devront **proposer une programmation pertinente** pouvant intégrer :

- Des **services à destination des seniors**,
- Des **activités médicales ou paramédicales** (professionnels de santé, bien-être type salon de coiffure, etc.),
- Des **commerces de proximité** (restauration, café, salon de thé, etc.),
- Et éventuellement d'autres services (micro-crèche, services à la personne...).

La définition précise de cette programmation reposera notamment sur une **étude de marché réalisée par l'opérateur**, afin d'assurer sa viabilité et sa pertinence.

### → Réaliser un projet urbain qualitatif et structurant

Situé en **entrée de ville**, le site constitue une opportunité de requalification urbaine majeure.

Le projet devra :

- Proposer une **composition urbaine cohérente et lisible**,
- Assurer une **intégration harmonieuse dans son environnement**,
- Valoriser les espaces extérieurs et développer une **trame paysagère qualitative**,
- Et contribuer à améliorer l'image et l'attractivité de ce secteur de la commune.

Une **attention particulière sera portée à la qualité architecturale, à l'organisation des volumes bâtis** et à la relation entre les bâtiments et l'espace public.

### → Garantir la faisabilité et l'équilibre économique de l'opération

La Ville attend des candidats une approche intégrant les **enjeux économiques de l'opération**, notamment :

- L'intégration des contraintes liées au **site occupé et au phasage des travaux**,
- La prise en compte de l'**évolution du PLU**,
- Et la formulation d'une **proposition de charge foncière cohérente et soutenable**.

Le projet devra ainsi démontrer sa **viabilité économique globale**, tout en répondant aux ambitions programmatiques et qualitatives fixées par la Ville.

### → Confier à un opérateur un rôle global de conception et de montage

À travers cette consultation, la Ville souhaite sélectionner un opérateur en capacité de :

- Proposer une **vision globale du projet**,

- Piloter les études et le montage opérationnel,
- S'entourer d'une équipe de maîtrise d'œuvre de qualité,
- Et assurer la réalisation de l'opération dans le respect des objectifs définis.

### A.3. Principes structurants de l'opération

L'opération envisagée présente plusieurs **spécificités majeures** qui devront être pleinement intégrées par les candidats dans la définition de leur projet.

Ces éléments constituent des **principes structurants**, qui guideront l'élaboration des propositions et conditionneront la **faisabilité technique, réglementaire et économique** de l'opération.

#### → Une opération en site occupé et en deux phases successives

Le site accueille actuellement :

- Une **résidence autonomie pour personnes âgées**,
- Ainsi que des **publics spécifiques** accompagnés dans le cadre d'un dispositif vers l'autonomie (**type passerelle IME**).

L'opération s'inscrit dans une logique de réalisation en **deux phases successives**, permettant d'assurer la **continuité résidentielle** des occupants actuels.

À ce titre :

- Une **première cession partielle du site** (portant sur les **emprises non bâties**) sera réalisée au bénéfice de l'opérateur, afin de permettre l'engagement d'une **première phase de construction**,
- Cette première phase devra permettre le **relogement des occupants actuels** (personnes âgées et publics spécifiques – IME), dans le cadre de **nouveaux baux conclus avec l'opérateur**,
- Dans un second temps, la **Ville procédera à la résiliation des baux en cours** et à la **libération complète du site**,
- La **cession du solde foncier**, incluant les bâtiments existants, interviendra alors sur la base d'un **site libre de toute occupation**.

Le projet devra ainsi intégrer pleinement cette **logique de phasage** et les enjeux associés en matière de **continuité résidentielle** et de **gestion opérationnelle**.

Les constructions réalisées en phase 1 ont vocation à accueillir, de manière temporaire ou définitive, les occupants actuels, sans obligation de réaffectation ultérieure au sein de la phase 2.

À ce titre, l'opérateur devra proposer une stratégie intégrant :

- Une **approche opérationnelle cohérente avec ce phasage**,
- L'organisation, si nécessaire, de **solutions de relogement temporaire** pendant la durée des travaux,
- La **proposition prioritaire de relogement au sein du projet futur**,
- La **continuité des conditions d'accueil et d'accompagnement** des publics concernés,
- Et la **limitation des nuisances (sécurité, accessibilité, confort)**.

La prise en compte des **occupants actuels** constitue un **élément déterminant** de la **faisabilité** et de la **qualité du projet**.

#### → Une recomposition globale du site avec plusieurs scénarios possibles

Le site comprend actuellement :

- Un bâtiment accueillant la **résidence autonomie**,
- Ainsi qu'un second bâtiment correspondant à **l'ancienne médiathèque** (occupé jusqu'au 1er trimestre 2028 puis libéré).

Dans ce cadre, la Ville laisse aux opérateurs une **capacité de proposition**, pouvant porter sur :

- La **réhabilitation des bâtiments existants avec extension**,
- Ou une **démolition partielle ou totale suivie d'une reconstruction**.

Les candidats devront justifier le scénario retenu au regard :

- Des **enjeux techniques**,
- Des **contraintes du site**,
- De la **qualité architecturale**,
- Et de la **faisabilité économique**.

#### → Une évolution nécessaire du cadre réglementaire (mise en compatibilité du PLU)

Le site est actuellement classé en **zone UL** du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de permettre la réalisation d'un projet mixte, la Ville engage une **procédure de mise en compatibilité du PLU**, visant à intégrer le site en **zone UC**.

Cette évolution permettra notamment :

- La réalisation de **logements diversifiés**,
- L'implantation de **commerces et services**,
- Et le développement d'un **projet mixte et intergénérationnel**.

Les candidats devront :

- Concevoir leur projet en référence aux **règles de la zone UC**,
- Intégrer les obligations en matière de **logements sociaux**,
- Et prendre en compte le **calendrier de la procédure**, estimé à environ **9 mois**.

#### → Une opération à construire dans une logique d'équilibre économique

Le projet repose sur un équilibre entre :

- La **recomposition du site existant**,
- Les **contraintes techniques et opérationnelles**,
- Et le développement d'un **programme immobilier mixte**.

La capacité du projet à intégrer :

- Une **programmation diversifiée**,
- Une **densité adaptée**,
- Et une **valorisation foncière cohérente**,

constitue un levier essentiel pour garantir la **faisabilité globale de l'opération**.

Les candidats devront proposer une approche permettant :

- D'intégrer les coûts liés au **site occupé et au phasage**,
- De sécuriser le **montage financier**,
- Et de proposer une **charge foncière conforme aux attentes de la Ville**.

#### → Une liberté encadrée laissée aux candidats

La Ville souhaite laisser aux opérateurs une **liberté de conception**, notamment sur :

- L'organisation du site,
- La répartition des programmes,
- Le choix entre **réhabilitation et reconstruction**,
- Et la nature des services et activités proposés.

Toutefois, cette liberté s'inscrit dans un cadre défini par la collectivité, notamment en matière de :

- Maintien d'une **offre pour les personnes âgées (environ 30 logements)**,
- Prise en compte des **publics spécifiques (IME)**,
- Objectifs de **mixité sociale et fonctionnelle**,
- Et **qualité urbaine, architecturale et paysagère**.

Les candidats devront démontrer leur capacité à proposer un projet :

- **Pertinent**,
- **Adapté au contexte local**,
- Et **compatible avec les attentes de la Ville**.

#### → Un rôle central confié à l'opérateur

L'opérateur retenu aura la charge de :

- La **définition du projet urbain et programmatique**,
- La réalisation des **études techniques, réglementaires et économiques**,
- La constitution et le pilotage de l'**équipe de maîtrise d'œuvre**,
- La conduite des **procédures administratives**,
- Et la **réalisation de l'opération**.

Il lui appartiendra d'intégrer :

- Les contraintes du site,
- Les évolutions réglementaires,
- Et les objectifs de la Ville.

#### → Une opération structurante en entrée de bourg historique

Le site occupe une position stratégique en **entrée de ville**, conférant au projet un rôle majeur dans la perception du territoire communal.

À ce titre, les propositions devront :

- Affirmer une **qualité architecturale forte**,
- Proposer une **composition volumétrique maîtrisée**,
- Recourir à des **matériaux qualitatifs et pérennes**,
- Et soigner particulièrement les **façades et pignons visibles**.

Le projet devra contribuer à créer une **image qualitative et identifiable de l'entrée de bourg**, en cohérence avec le caractère du centre ancien.

Le site étant situé à moins de 500 mètres d'un **monument historique** (Église Saint-Pierre), le projet sera soumis à l'avis de l'**Architecte des Bâtiments de France (ABF)**.

#### → Une attention particulière aux espaces publics et aux cheminements

La Ville souhaite que le projet intègre une réflexion qualitative sur les **espaces extérieurs**.

Les candidats devront notamment proposer :

- Un **cheminement piéton traversant le site**,
- Une organisation favorisant les **circulations douces**,
- Et des **espaces paysagers structurants et qualitatifs**.

Ces éléments devront contribuer à :

- L'**ouverture du site sur son environnement**,
- La **qualité d'usage**,
- Et la création d'un **cadre de vie agréable**.

## B. PRÉSENTATION DU PROJET ET DES ENJEUX

### B.1. Contexte territorial et urbain

#### → Localisation et accessibilité

La commune d'Igny, située dans le département de l'Essonne, à environ **15 kilomètres au sud-ouest de Paris**, s'inscrit au cœur du territoire dynamique du **plateau de Saclay**, pôle majeur d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation à l'échelle nationale et internationale. Elle est également la porte d'entrée du site classé de la haute vallée de la Bièvre, en lien direct avec Versailles.

La commune bénéficie d'une **accessibilité favorable**, notamment grâce à :

- La présence de la gare d'Igny, desservie par le réseau **Transilien (ligne V)**, située à proximité du site, permettant de rejoindre **Paris-Austerlitz en environ 30 minutes**, Versailles-Chantiers en 15 min et l'arrivée de la gare de Saclay, sur la nouvelle ligne de métro 18 fin 2026.
- La proximité de plusieurs axes structurants, notamment la **N118**, l'**autoroute A10** et la **Francilienne (N104)**, facilitant les déplacements vers les principaux bassins d'emplois du sud francilien.

Le site du projet, localisé **4 rue Ambroise Croizat**, bénéficie d'une **situation stratégique en entrée de ville**, sur un axe de circulation structurant, assurant à la fois accessibilité et visibilité.

#### → Cadre de vie

Igny offre un **cadre de vie résidentiel de qualité**, caractérisé par un environnement verdoyant et une forte présence d'espaces naturels.

La commune s'inscrit notamment dans le paysage de la **vallée de la Bièvre**, qui constitue un élément structurant du territoire et participe à la qualité environnementale du cadre de vie.

Le site du projet se situe dans un environnement mêlant :

- Des **équipements publics**, notamment le groupe scolaire Jean-Baptiste Corot, un établissement privé catholique (école, collège, lycée), des commerces alimentaires.
- Un **tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire** et un bourg historique avec un aspect village.
- Et des **espaces paysagers et végétalisés**.

Cette situation confère au site un potentiel de développement important, dans un cadre urbain équilibré entre nature et urbanité.

#### → Urbanisme et habitat

Le tissu urbain d'Igny est principalement constitué d'un **habitat pavillonnaire**, complété par des opérations de logements collectifs et intermédiaires, permettant une diversification limitée volontairement de l'offre résidentielle.

La commune s'inscrit dans une dynamique de **développement urbain maîtrisé**, visant à répondre aux besoins en logements tout en préservant les équilibres urbains et paysagers.

Le site de la résidence « Les Belleaunes » constitue aujourd'hui un **équipement structurant à vocation sociale**, dédié à l'accueil de personnes âgées autonomes.

La réflexion engagée par la Ville vise à faire évoluer ce site vers un **programme plus ouvert et mixte**, intégrant de nouvelles formes d'habitat et de services, en cohérence avec les besoins du territoire.

### → Équipements et services

La commune dispose d'un **niveau d'équipements publics satisfaisant**, comprenant notamment :

- Des établissements scolaires (écoles maternelles et élémentaires, collège à proximité),
- Des équipements sportifs et culturels,
- Ainsi que des services publics de proximité.

Elle bénéficie également d'un tissu de **commerces et de services**, contribuant à la qualité de vie des habitants.

La proximité de pôles urbains majeurs tels que **Massy, Palaiseau ou Versailles** renforce l'accès :

- Aux équipements structurants,
- Aux services spécialisés,
- Et aux bassins d'emploi.

Enfin, l'inscription de la commune dans la dynamique du **plateau de Saclay** constitue un levier d'attractivité important, générant des besoins croissants en logements et en services, auxquels le projet devra contribuer à répondre.

### → Positionnement du site dans la commune

Situé en **entrée de bourg**, le site des « Belleaunes » occupe une position stratégique dans la perception du territoire communal.

Il constitue :

- Une **séquence urbaine visible**,
- Un **point de transition entre différents tissus urbains**,
- Et un secteur à fort potentiel de **requalification et de valorisation**.

Dans ce contexte, le projet attendu devra contribuer à :

- Renforcer la **qualité de cette entrée de ville**,
- Structurer les **interfaces urbaines**,
- Et proposer une **image qualitative et cohérente du territoire**.

## B.2. Présentation du site

### → Localisation et périmètre du projet

Le site concerné par la présente consultation est situé au **4 rue Ambroise Croizat**, sur le territoire de la commune d'Igny. Il s'inscrit au sein d'une **unité foncière appartenant à la Ville**, comprenant également le groupe scolaire **Jean-Baptiste Corot**.

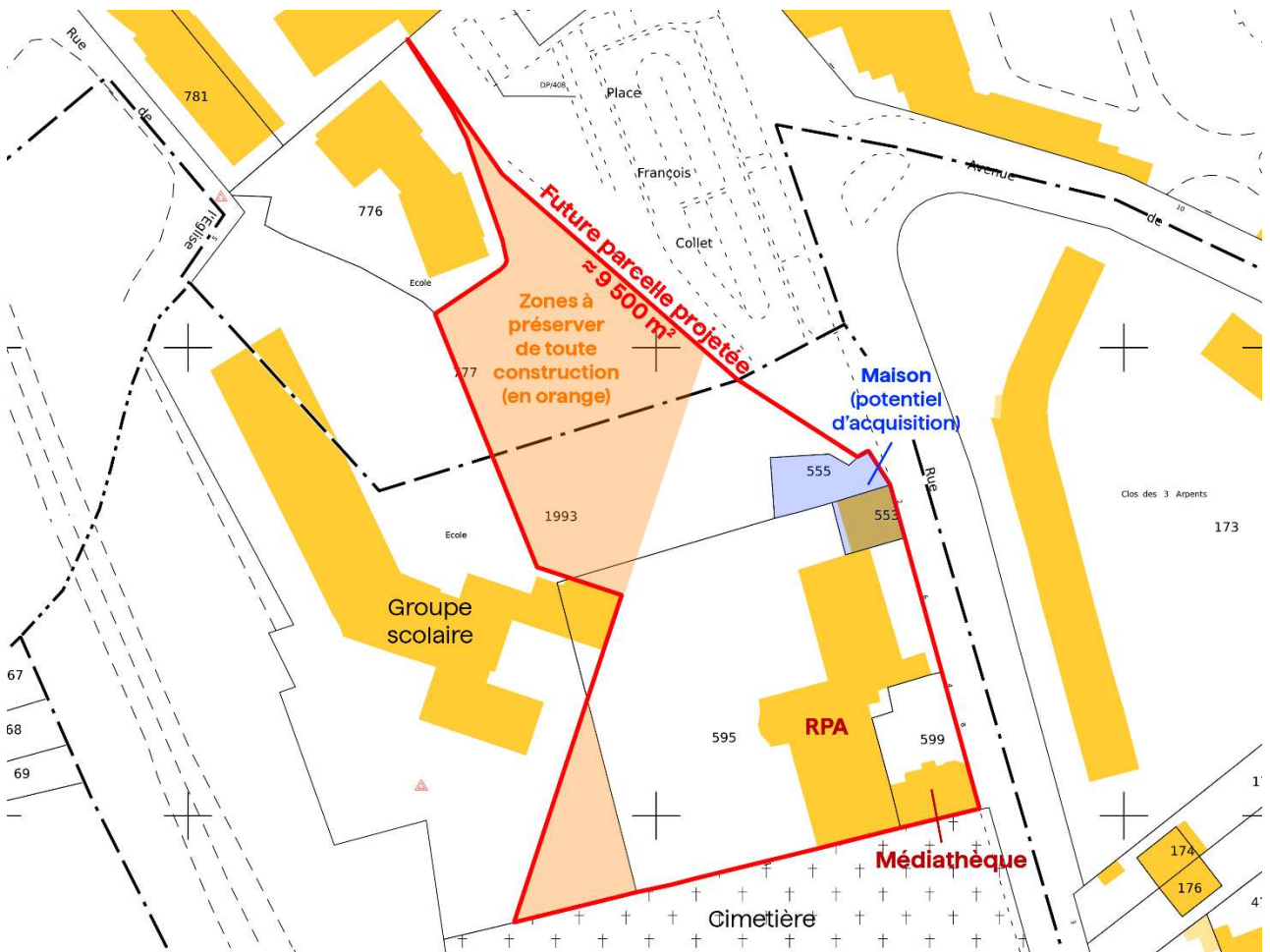
Dans le cadre du projet, un **redécoupage parcellaire** est envisagé afin de constituer une emprise foncière dédiée à l'opération d'environ **9 500 m<sup>2</sup>**, intégrant :

- Le bâtiment accueillant l'actuelle **résidence autonomie**,
- Le bâtiment de **l'ancienne médiathèque** (occupé jusqu'au 1er trimestre 2028 puis libéré),
- Ainsi que les espaces extérieurs associés.

Cette emprise pourra, le cas échéant, être **étendue par l'intégration de parcelles limitrophes**, notamment celles accueillant une maison individuelle à proximité du site, sous réserve d'une **acquisition foncière à la charge de l'opérateur**.



Vue aérienne de la commune d'Igny et localisation du site



Extrait cadastral du site avec future parcelle projetée (en rouge) et zone à préserver de construction (en orange)

### → Occupation actuelle du site

Le site est aujourd'hui occupé par :

1. Un premier bâtiment :
  - Accueillant une **résidence autonomie dédiée à des personnes âgées**, au sein de **36 logements de type T1 et T2**,
  - **Deux chambres d'hôtes**, destinées à l'accueil des familles des résidents, qui devront être **maintenues dans le futur projet**,
  - Une **partie du bâtiment aujourd'hui déclassée**, accueillant temporairement des **associations ignissoises ainsi que des publics spécifiques** accompagnés dans le cadre d'un dispositif d'accès à l'autonomie (type passerelle IME),
  - Des **espaces de services en rez-de-chaussée**, comprenant notamment :
    - Un **accueil**,
    - Une **salle de restauration et une cuisine**,
    - Des **espaces d'activités et de convivialité**,
    - Des **services associés** (lingerie, animation, etc.),
2. Un second bâtiment correspondant à l'**ancienne médiathèque**, actuellement occupé et dont la **libération interviendra au 1er trimestre 2028**, en lien avec la mise en service du futur équipement en cours de réalisation sur le secteur Curie.

La résidence principale est organisée en **R+4**, avec une **nappe de stationnement en sous-sol**.

L'ancienne médiathèque, accolée à la résidence, constitue un **potentiel de reconversion**, notamment en **local commercial ou en service de proximité**, et devra être **intégrée à la réflexion globale du projet**. Ce bâtiment est développé en **R+1**.

(cf. Plans en annexe)

### → Caractéristiques physiques du site et topographiques

Le site présente plusieurs caractéristiques structurantes :

- Une **configuration foncière importante**, offrant un potentiel de recomposition,
- Une implantation en **entrée de bourg**, lui conférant une forte visibilité,
- Et une **topographie marquée**, avec un **dénivelé significatif sur la partie ouest du site**.

Ce dénivelé constitue à la fois :

- Une **contrainte technique**,
- Mais également une **opportunité de projet**, notamment en termes de volumétrie, d'implantation et de traitement paysager.

### → Environnement immédiat

Le site s'inscrit dans un environnement mixte, caractérisé par :

- La proximité immédiate d'**équipements publics**, notamment le groupe scolaire Jean-Baptiste Corot,
- Un tissu résidentiel composé de **maisons individuelles et de petits collectifs**,
- La présence, à proximité immédiate, d'une **opération récente de logements collectifs de plus grande échelle**,
- Ainsi que des **espaces ouverts et végétalisés**.

Sa localisation en **entrée de ville**, le long de la rue Ambroise Croizat, lui confère un rôle structurant dans la perception du territoire communal.

### → Enjeux liés au site

Au regard de ses caractéristiques, le site présente plusieurs enjeux majeurs :

- Un enjeu de **requalification d'un site existant**, aujourd'hui partiellement obsolète,
- Un enjeu de **valorisation d'un foncier stratégique**,
- Un enjeu de **prise en compte du site occupé** et des publics présents (personnes âgées et publics spécifiques – IME),
- Un enjeu d'**insertion urbaine et paysagère**, notamment en entrée de bourg,
- Ainsi qu'un enjeu de **prise en compte des contraintes physiques**, notamment liées à la topographie.

### → Potentiel de développement du site

Malgré ces contraintes, le site présente un fort potentiel pour le développement d'une **opération mixte de qualité**, grâce à :

- Sa **localisation stratégique**,
- La taille de son **emprise foncière**,
- La possibilité de recomposition globale (réhabilitation et/ou reconstruction),
- Et sa capacité à accueillir une **programmation diversifiée**.

Le site constitue ainsi une **opportunité de renouvellement urbain**, à même de contribuer à l'évolution du secteur et à la qualité de l'entrée de ville.

### → Opportunité foncière complémentaire

Une opportunité d'extension du périmètre du projet existe, à travers la possible acquisition de parcelles limitrophes actuellement occupées par une maison individuelle (parcelles AM 553 et 555). L'intégration de ces parcelles permettrait notamment :

- De constituer un **ensemble foncier plus cohérent**,
- D'améliorer la **composition urbaine et le front bâti**,
- De faciliter la **gestion des accès et des flux**,
- Et d'optimiser le **potentiel constructible** du site.

Cette démarche reste à **l'initiative des opérateurs**, qui pourront proposer son intégration dans leur projet et en assumer les modalités (acquisition, démolition, intégration au bilan).

## B.3. Enjeux du projet

Au regard des caractéristiques du site, de son occupation actuelle et de son positionnement stratégique, le projet des « Belleaunes » présente plusieurs **enjeux majeurs**, qui devront être pleinement intégrés par les candidats dans leur proposition.

### → Requalifier un site existant et partiellement obsolète

Le site accueille aujourd'hui des équipements et des logements dont une partie présente un **taux de vacance important** et des caractéristiques ne répondant plus pleinement aux besoins actuels.

L'un des enjeux principaux consiste ainsi à :

- **Revaloriser le site existant**,
- Améliorer la **qualité des logements et des services**,
- Et adapter l'offre aux **usages contemporains**.

Cette requalification pourra s'inscrire dans une logique de :

- **Réhabilitation,**
- Ou de **recomposition plus globale**, incluant démolition et reconstruction.

#### → Maintenir une vocation d'accueil adaptée aux publics existants

Le projet devra intégrer les spécificités liées à l'occupation actuelle du site, en particulier :

- L'accueil de **personnes âgées**,
- Ainsi que de **publics spécifiques** accompagnés dans le cadre d'un **dispositif vers l'autonomie (type passerelle IME)**.

L'enjeu est de :

- **Maintenir une offre adaptée,**
- Garantir des **conditions d'accueil de qualité**,
- **Assurer une continuité des parcours résidentiels et d'accompagnement,**
- **Intégrer les modalités de gestion liées à l'exploitation future**, notamment en se rapprochant du bailleur « **Les Résidences Yvelines Essonne** ».

#### → Développer une programmation mixte et équilibrée

La Ville souhaite faire évoluer le site vers une **opération mixte**, intégrant :

- Des **logements diversifiés** (logements sociaux, accession, logements spécifiques),
- Une offre dédiée aux **personnes âgées** (environ 30 logements avec services),
- Ainsi que des **services et commerces en rez-de-chaussée**.

L'enjeu consiste à proposer une programmation :

- **Cohérente avec les besoins du territoire,**
- **Équilibrée sur le plan économique,**
- Et contribuant à la **mixité sociale et générationnelle**.

#### → Valoriser un site stratégique en entrée de bourg

Situé en **entrée de ville**, le site constitue une séquence urbaine visible et structurante.

Le projet devra répondre à un enjeu fort de :

- **Qualification de l'image de la commune,**
- Création d'une **entrée de bourg lisible et qualitative,**
- Et amélioration de la **perception du site depuis l'espace public**.

Une attention particulière est attendue sur :

- La **volumétrie**,
- La **qualité architecturale**,
- Et le **choix des matériaux**.

#### → Proposer une insertion urbaine et paysagère de qualité

Le site s'inscrit dans un environnement urbain hétérogène, nécessitant une attention particulière à son insertion.

Le projet devra :

- Assurer une **transition entre les différentes échelles bâties**,

- Valoriser les **espaces extérieurs et paysagers**,
- Et proposer une **composition urbaine cohérente**.

La prise en compte de la **topographie**, notamment du **dénivelé à l'ouest**, constitue un élément structurant du projet.

#### → Intégrer les contraintes opérationnelles du site

Le projet devra démontrer sa capacité à intégrer les contraintes spécifiques liées à :

- La prise en compte d'un **site actuellement occupé**,
- La mise en œuvre d'un **phasage opérationnel**,
- L'organisation du **relogement temporaire des occupants**,
- Et la gestion des **contraintes techniques du site**.

Ces éléments constituent des conditions essentielles de **faisabilité du projet**.

#### → S'inscrire dans un cadre réglementaire en évolution

Le projet devra être conçu dans un contexte de **mise en compatibilité du PLU**, visant à faire évoluer le site de la **zone UL vers la zone UC**.

L'enjeu est de :

- Anticiper ce **cadre réglementaire futur**,
- Intégrer les obligations en matière de **logements sociaux**,
- Et proposer un projet **compatible avec cette évolution**.

#### → Assurer la faisabilité et la viabilité économique de l'opération

Le projet devra démontrer sa capacité à :

- Intégrer l'ensemble des **contraintes techniques et opérationnelles**,
- Proposer une **programmation adaptée au marché**,
- Et assurer un **équilibre économique global**.

La capacité à proposer une **charge foncière cohérente**, en lien avec les exigences du projet, constituera un élément déterminant de l'analyse des offres.

## B.4. Cadre réglementaire et stratégie d'évolution du PLU

Le site du projet est actuellement situé en **zone UL** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Igny.

Cette zone correspond principalement à des secteurs destinés à l'accueil d'**équipements publics et de services**, et ne permet pas, en l'état, la réalisation d'un programme immobilier mixte intégrant des **logements, commerces et services**.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, la Ville engage une **procédure de mise en compatibilité du PLU**, visant à faire évoluer le classement du site vers une **zone UC**.

Cette évolution permettra notamment :

- La réalisation de **logements diversifiés**,
- Le développement de **commerces et services en rez-de-chaussée**,
- Et la mise en œuvre d'un **projet mixte et intergénérationnel**.

Dans ce cadre, les candidats devront :

- Concevoir leur projet en se référant aux **règles applicables à la zone UC**,
- Intégrer les obligations en matière de **production de logements sociaux**.

La procédure de mise en compatibilité du PLU sera conduite en parallèle de la consultation et des études de projet.

Sa durée prévisionnelle est estimée à environ **9 mois**, selon les étapes suivantes :

- **Élaboration du dossier** : adaptation des pièces du PLU (zonage, règlement, OAP le cas échéant),
- **Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)** et réunion d'examen conjoint,
- **Enquête publique**,
- **Rapport du commissaire enquêteur**,
- **Mise à jour du dossier**,
- **Approbation de la mise en compatibilité**,
- **Contrôle de légalité et entrée en vigueur**.

Les candidats devront intégrer ce calendrier dans leur réflexion, notamment en matière de :

- **Planning opérationnel**,
- **Montage du projet**,
- Et **conditions de réalisation**.

## B.5. Programmation et intentions d'aménagement

Le projet de requalification du site des « Belleaunes » repose sur la mise en œuvre d'une programmation **mixte, diversifiée et intergénérationnelle**, permettant de répondre aux besoins du territoire tout en assurant la **faisabilité économique de l'opération**.

Les éléments présentés ci-après constituent des **orientations programmatiques**, que les candidats devront intégrer dans leur réflexion, tout en conservant une **capacité d'adaptation et de proposition**.

### B.5.1 Objectifs globaux

Le projet devra permettre la réalisation d'un programme global incluant :

- Une **offre de logements dédiée aux personnes âgées**, accompagnée de services,
- Une offre de **logements diversifiés** (sociaux, accession, spécifiques),
- Ainsi que des **services et activités en rez-de-chaussée**.

La répartition précise des différents segments de logements est laissée à l'**appréciation des candidats**, dans le respect des orientations de la Ville et des règles applicables à la **future zone UC**.

### B.5.2 Offre dédiée aux personnes âgées

Le maintien d'une offre dédiée aux personnes âgées constitue un axe structurant du projet.

Le projet devra intégrer pour environ **1 200 m<sup>2</sup> de SDP** :

- Une offre de logements adaptée, majoritairement composée de **T1**, avec quelques **T2** (notamment pour des couples),
- Ainsi que le maintien des **deux chambres d'hôtes** destinées aux familles.

La forme de cette offre (**résidence services, habitat intergénérationnel, dispositif mixte...**) est laissée à l'appréciation de l'opérateur.

Les services existants devront être maintenus et améliorés, notamment :

- La **cuisine et la salle de restauration**,
- Les **espaces d'activités et de convivialité** (salon, salle d'activités, bibliothèque),
- Les **services à la personne** (téléassistance, portage de repas, transport à la demande).

Le projet devra également prévoir :

- La création d'une **buanderie / lingerie adaptée**,
- Des **espaces communs à chaque niveau**,
- Et une **amélioration globale de la qualité d'usage et du confort**.

La surface dédiée aux services sera à définir par les opérateurs.

L'opérateur devra intégrer les modalités de gestion liées à l'exploitation future, notamment en se rapprochant du bailleur « **Les Résidences Yvelines Essonne** ».

### B.5.3 Logements spécifiques

Le projet devra intégrer, sur environ **525 m<sup>2</sup> de SDP**, une offre de logements adaptés à des publics spécifiques, notamment dédiés à des jeunes en situation de handicap, dans le cadre d'un **dispositif de type "passerelle" (12–17 ans)**, visant à favoriser l'apprentissage de l'autonomie.

Ces logements devront être conçus en cohérence avec les besoins spécifiques des publics accueillis, notamment en matière d'**accessibilité**, d'**encadrement** et de **qualité d'usage**.

### B.5.4 Logements libres et sociaux

Le projet devra intégrer une offre de logements diversifiée pour environ **5 350 m<sup>2</sup> de SDP**, comprenant:

- Des **logements locatifs sociaux et intermédiaires (LLS / LLI)**, conformément aux obligations réglementaires applicables à la **zone UC**, notamment à destination de **jeunes actifs, étudiants ou agents des services publics**,
- Et des **logements en accession à la propriété**.

La Ville souhaite favoriser une **majorité de logements en accession**, notamment à destination des **familles**.

La répartition précise entre les différentes catégories de logements sera définie par les candidats, en lien avec :

- Les **besoins du territoire**,
- Les **objectifs de mixité sociale**,
- Et les **contraintes économiques de l'opération**.

### B.5.5 Services et commerces

Le projet devra intégrer des **rez-de-chaussée actifs**, contribuant à l'animation du site et à son ouverture sur la ville.

Les candidats devront proposer une programmation (dont la surface sera à définir par l'opérateur selon son étude) pouvant notamment inclure (liste non exhaustive) :

- Des **services à destination des habitants**,
- Des **activités médicales ou paramédicales** (infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathes, auxiliaires de vie, etc.),
- Des **commerces de proximité** (restaurant, café, salon de thé, etc.),
- Et éventuellement d'autres services (coiffure, micro-crèche, etc.).

La reconversion de l'**ancienne médiathèque**, si celle-ci fait l'objet d'une réhabilitation, pourra notamment accueillir une partie de ces fonctions.

La programmation précise devra être justifiée par une **étude de marché réalisée par l'opérateur**, garantissant la pertinence et la viabilité des activités proposées.

#### B.5.6 Équipements publics

La Ville souhaite intégrer au projet :

- Un **local dédié à un service public**, d'une surface d'environ **100 m<sup>2</sup> (cession à la ville)**,
- Une **salle mutualisée** d'environ **50 à 60 m<sup>2</sup>**, accessible directement depuis l'extérieur, pouvant être utilisée à la fois par les résidents et par la collectivité.

Ces espaces devront être intégrés de manière **fonctionnelle et qualitative** dans le projet.

#### B.5.7 Principes d'aménagement et organisation du site

Le projet devra proposer une **organisation cohérente et lisible du site**, permettant la coexistence des différentes fonctions.

Les candidats devront notamment :

- Tirer parti de la **topographie du site**, notamment du dénivelé marqué à l'ouest,
- Organiser les **accès et les circulations** (piétons, véhicules, livraisons),
- Proposer une implantation des bâtiments favorisant :
  - La qualité des **espaces extérieurs**,
  - Les **vues** et les **orientations**,
  - Et l'**intimité** des logements.

Une attention particulière sera portée :

- A la **qualité des espaces communs**,
- A la **gestion des interfaces** entre les différentes entités programmatiques,
- Et à la **lisibilité globale du projet**.

Le projet devra également intégrer un **cheminement piéton traversant et paysager**, contribuant aux circulations douces, à l'ouverture du site et **au maintien de la connexion vers le groupe scolaire Jean-Baptiste Corot**.

#### B.5.8 Adaptabilité et capacité de proposition

Les éléments de programmation présentés ci-dessus constituent un **cadre de référence**, que les candidats pourront adapter, dans une certaine mesure, en fonction :

- Des contraintes **techniques et réglementaires**,
- Des résultats de leur **étude de marché**,
- Et de leur **stratégie de développement**.

Toute proposition devra toutefois :

- Respecter les **objectifs fondamentaux de la Ville**,
- Démontrer sa **pertinence et sa cohérence**,
- Et garantir la **faisabilité globale du projet**.

### B.5.9 Tableau de synthèse programmatique

Composante	Programme	Objectif quantitatif	Observations
Logements et services dédiés aux personnes âgées	Logements (T1/T2) et chambres d'hôtes familles	≈ 1 200 m <sup>2</sup> de SDP	Maintien sur site
	Espaces communs et services	À définir	À renforcer
Logements spécifiques	Logements handicap (IME)	≈ 525 m <sup>2</sup> de SDP	Dispositif type « passerelle » à conserver
Logements libres	Logements sociaux et intermédiaires (LLS et LLI)	≈ 5 350 m <sup>2</sup> de SDP	Mixité attendue (jeunes actifs, fonctionnaires etc.)
	Logements accession		Logements familiaux à privilégier
Services / activités	Exemples de services envisagés : Médical / paramédical, micro-crèche, salon de coiffure etc.	À définir	Selon étude marché
	Exemples de commerces envisagés : Restauration, café...	À définir	Selon étude marché
Équipements publics	Local Ville	~100 m <sup>2</sup>	Obligatoire
	Salle mutualisée	50–60 m <sup>2</sup>	Accès extérieur
Stationnement	Parking	À définir	Selon besoins et PLU

## B.6. Intentions urbaines, architecturales et paysagères

Le projet devra s'inscrire dans une **démarche qualitative exigeante**, à la hauteur de la localisation stratégique du site, situé en **entrée de bourg**.

Il devra proposer une réponse **cohérente, lisible et intégrée**, tant sur le plan urbain qu'architectural et paysager.

### → Une composition urbaine structurante

Le projet devra contribuer à structurer cette **entrée de ville**, en proposant une composition urbaine :

- **Lisible et hiérarchisée**,
- En cohérence avec les **tissus environnants**,
- Et participant à une **séquence urbaine qualitative** le long de la rue Ambroise Croizat.

Une attention particulière sera portée :

- À la **volumétrie des constructions**,
- À leur **implantation** par rapport à la voirie,
- Et à la **gestion des transitions** avec les espaces voisins (notamment les tissus résidentiels et les équipements publics).

Le projet devra notamment veiller à :

- Éviter les effets de **front bâti monotone**,
- Proposer une **composition rythmée et adaptée à l'échelle du site**,
- Et valoriser les **perspectives et vues**.

### → Une qualité architecturale affirmée

La Ville attend un projet présentant une **écriture architecturale soignée et pérenne**, en cohérence avec l'identité d'un **bourg francilien**.

Les candidats devront porter une attention particulière :

- À la **qualité des matériaux**, privilégiant des matériaux **durables et qualitatifs** (ex : pierre, enduits qualitatifs, matériaux pérennes),
- Au **traitement des façades et des pignons**, notamment sur les vues lointaines et les franges visibles (ex : traitement qualitatif côté cimetière),
- À la **diversité maîtrisée des volumes et des façades**,
- Et à l'**intégration des éléments techniques** (stationnement, locaux techniques, etc.).

Le projet devra éviter toute architecture standardisée ou banalisée, et proposer une **identité propre**, en lien avec le contexte local.

### → Intégration paysagère et trame verte

Le projet devra intégrer une **dimension paysagère forte**, participant à la qualité de vie des futurs usagers et à l'insertion du projet dans son environnement.

Les candidats devront notamment :

- Préserver et renforcer la **trame végétale existante**,
- Proposer des **espaces extérieurs qualitatifs et plantés**,
- Favoriser la **gestion intégrée des eaux pluviales** (noues, infiltration, etc.),
- Et soigner les **interfaces entre espaces bâtis et espaces paysagers**.

Une attention particulière sera portée à la création d'une **continuité végétale le long des espaces publics**, contribuant à la qualité de l'entrée de ville.

### → Chemins doux et ouverture du site

Le projet devra intégrer un **cheminement piéton structurant**, traversant le site, permettant :

- De favoriser les **circulations douces**,
- D'assurer une **perméabilité du site**,
- De créer un **espace de vie paysager ouvert**,
- Et de **préserver et renforcer les continuités piétonnes existantes, notamment en direction du groupe scolaire Jean-Baptiste Corot**.

Ce cheminement pourra prendre la forme d'une **venelle paysagée**, constituant un élément fort de la composition du projet.

### → Prise en compte des contraintes patrimoniales

Le site étant situé à proximité d'un monument historique (Église Saint-Pierre), le projet sera soumis à l'avis de l'**Architecte des Bâtiments de France (ABF)**.

À ce titre, les candidats devront :

- Proposer une architecture respectueuse du **contexte patrimonial**,
- Porter une attention particulière aux **volumétries, matériaux et teintes**,
- Et anticiper les exigences liées à cette **contrainte réglementaire**.

### → Cohérence d'ensemble et qualité d'usage

Au-delà des aspects formels, le projet devra démontrer :

- Une **cohérence globale entre programme, architecture et paysage**,
- Une **qualité d'usage élevée** pour l'ensemble des publics (personnes âgées, jeunes, familles),
- Et une attention particulière portée aux **espaces communs et partagés**.

L'objectif est de proposer un projet à la fois :

- **Fonctionnel**,
- **Agréable à vivre**,
- Et **durable dans le temps**.

## B.7. Études réalisées et à la charge de l'opérateur

La réalisation de l'opération nécessite la mobilisation de plusieurs études techniques, réglementaires et économiques.

Dans ce cadre, aucune étude de faisabilité préalable n'est fournie par la Ville, afin de laisser aux opérateurs une **pleine liberté de proposition** dans la définition de leur projet.

Les candidats disposent néanmoins de documents relatifs à l'existant, notamment les **plans de la résidence et de l'ancienne médiathèque**, fournis en annexe du présent dossier.

### → Études à la charge de l'opérateur

L'opérateur retenu aura la responsabilité de réaliser, à ses frais, l'ensemble des études nécessaires à la conception, au montage et à la réalisation de l'opération.

À ce titre, il devra notamment engager les études suivantes :

- **Études techniques**
  - Etudes géotechniques (mission G2AVP a minima),
  - Etudes de réseaux et VRD,
  - Diagnostics complémentaires sur l'existant (structure, amiante, etc.),
  - Etudes de stationnement et de circulation,
  - Etudes relatives à la gestion des eaux pluviales,
  - Etudes de trafic si nécessaire.
- **Études réglementaires et administratives**
  - Analyse de conformité au **PLU en vigueur et à sa mise en compatibilité (zone UC)**,
  - Constitution des dossiers d'autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment),
  - Participation, le cas échéant, à la procédure de **mise en compatibilité du PLU**,
  - Réalisation d'éventuelles études spécifiques (archéologie préventive, dossiers réglementaires).
- **Études programmatiques et économiques**
  - **Étude de marché** (logements, services, commerces),
  - Elaboration et mise à jour du **bilan financier d'opération**,
  - Définition de la **stratégie de commercialisation**.
- **Études de conception et de maîtrise d'œuvre**
  - Conception du projet (ESQ, APS, APD, PRO),
  - Constitution et pilotage de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
  - Intégration des contraintes du site (topographie, site occupé),
  - Prise en compte du phasage de l'opération.
- **Études spécifiques liées à l'opération**
  - Définition du **phasage opérationnel**,

- Organisation du maintien en fonctionnement du site et, le cas échéant, du **relogement temporaire**,
- Intégration des besoins spécifiques des publics accueillis (personnes âgées et jeunes en situation de handicap),
- Prise en compte des **enjeux environnementaux et de qualité d'usage**.

**Cette liste n'est pas exhaustive.** Les candidats devront compléter ces éléments par toute étude qu'ils jugeront nécessaire pour garantir :

- La **faisabilité du projet**,
- Sa **conformité réglementaire**,
- Et sa **viabilité économique**.

#### → **Coordination et articulation des études**

L'opérateur devra assurer la coordination de l'ensemble des études, en garantissant :

- Leur **cohérence globale**,
- Leur compatibilité avec les **objectifs de la Ville**,
- Et leur intégration dans les différentes phases du projet.

Une attention particulière devra être portée :

- À la bonne articulation entre les **études techniques, programmatiques et économiques**,
- Et à l'intégration des contraintes du site dès les **premières phases de conception**.

#### → **Responsabilité de l'opérateur**

L'opérateur retenu sera pleinement responsable :

- De la **qualité et de la complétude des études réalisées**,
- De la **faisabilité technique et réglementaire** de son projet,
- Et de la **fiabilité de son montage économique**.

Il lui appartiendra de vérifier l'ensemble des données mises à disposition et de procéder aux compléments nécessaires.

## C. MONTAGE OPÉRATIONNEL ET CONTRAINTES

### C.1. Site occupé

Le site du projet est actuellement occupé et en fonctionnement.

Il accueille :

- Des personnes âgées, au sein de la résidence existante,
- Ainsi que des publics spécifiques, notamment des jeunes en situation de handicap accompagnés dans le cadre d'un dispositif de type passerelle (IME).
- Le site comprend également un bâtiment correspondant à l'ancienne médiathèque, qui restera en fonctionnement jusqu'au 1er trimestre 2028.

Dans le cadre de l'opération, la cession du foncier interviendra selon une logique de **phasage opérationnel en deux temps**, permettant d'assurer la continuité résidentielle des occupants actuels :

- Une **première cession partielle**, portant sur les emprises non bâties, permettra la réalisation d'une première phase de construction destinée au relogement des occupants actuels,
- À l'issue de cette première phase, et après relogement des occupants, la Ville procédera à la résiliation des baux en cours et à la libération complète du site,
- Une **seconde cession**, portant sur le solde du foncier incluant les bâtiments existants, interviendra alors sur la base d'un site libre de toute occupation.

Toutefois, le projet devra intégrer pleinement les enjeux liés à la situation actuelle des occupants et à la continuité résidentielle.

Le calendrier de libération progressive du site sera précisé par la Ville et intégré dans les documents contractuels.

#### → Organisation du relogement temporaire

Le projet devra intégrer une **réflexion sur le relogement des occupants**, en lien avec le bailleur pressenti « **Les Résidences Yvelines Essonne** », incluant :

- Les **personnes âgées**,
- Ainsi que les **publics issus du dispositif IME**.

Les occupants actuels devront se voir proposer en priorité une solution de relogement au sein du projet.

Dans le cadre du phasage opérationnel, la première phase de construction devra permettre le relogement des occupants. Ce relogement pourra ainsi être organisé **de manière temporaire ou définitive au sein des constructions réalisées en phase 1**, sans obligation de réaffectation ultérieure dans les bâtiments réalisés en phase 2.

Les candidats devront proposer :

- Les **modalités de relogement envisagées**,
- Le **phasage associé**,
- Les **solutions d'accompagnement adaptées aux publics concernés**.

#### → Définition d'une stratégie opérationnelle adaptée

Le projet devra s'appuyer sur une **stratégie opérationnelle cohérente**, intégrant :

- Le **calendrier de libération du site**
- L'organisation des **solutions de relogement temporaire si nécessaire**,
- Et la **réintégration prioritaire des occupants au sein du projet futur**.

Les candidats devront démontrer leur capacité à proposer :

- Une organisation réaliste et adaptée aux contraintes du projet,
- Des solutions garantissant la **continuité des parcours résidentiels**
- Et une prise en compte des **contraintes sociales et humaines** de l'opération.

### → Un enjeu majeur de l'opération

La **prise en compte des occupants actuels** constitue un **enjeu central du projet**.

La qualité de la réponse apportée par les candidats sur ce point sera un **élément déterminant dans l'analyse des offres**, notamment au regard :

- De la **pertinence des solutions proposées**,
- De leur **faisabilité opérationnelle**,
- Et de leur capacité à garantir le **respect et l'accompagnement des publics concernés**.

## C.2. Données techniques

La réalisation du projet devra prendre en compte un ensemble de **contraintes techniques, réglementaires et opérationnelles**, inhérentes à la nature du site et aux caractéristiques de l'opération.

### → Caractéristiques générales du site

Le site s'inscrit au sein d'une unité foncière plus large d'environ **17 335 m<sup>2</sup>**, comprenant notamment :

- La résidence existante,
- Une ancienne médiathèque (occupée jusqu'au 1er trimestre 2028 puis libérée),
- Des espaces extérieurs et des emprises liées aux équipements publics à proximité.

Dans le cadre du projet, un **redécoupage parcellaire** est envisagé afin de constituer une emprise foncière dédiée à l'opération d'environ **9 500 m<sup>2</sup>**, intégrant :

- Le bâtiment accueillant actuellement la résidence,
- Le bâtiment de l'ancienne médiathèque,
- Ainsi que les espaces extérieurs associés.

La résidence actuelle présente :

- Une emprise au sol d'environ **1 350 m<sup>2</sup>**,
- Une organisation en **R+4**,
- Et une nappe de stationnement en sous-sol (*cf. plans en annexe*).

Les surfaces existantes sont communiquées à titre indicatif.

Le projet pourra intégrer, selon la proposition des candidats :

- Une **réhabilitation partielle ou totale des bâtiments existants**,
- Ou une **démolition suivie d'une reconstruction**,
- Ou une solution mixte.

### → Topographie et configuration du terrain

Le site présente une **topographie marquée**, avec un dénivelé significatif sur sa partie ouest.

Cette configuration induit :

- Des différences de niveaux importantes à l'échelle du site,
- Des contraintes en matière d'accessibilité et de gestion des circulations,
- Mais également des opportunités en termes d'implantation et de composition architecturale.

Les candidats devront intégrer cette topographie dans leur projet, notamment pour :

- Adapter l'implantation des constructions,
- Optimiser les accès et les liaisons internes,

- Et valoriser les caractéristiques du site.

#### → Accès et desserte

Le site est desservi principalement par la **rue Ambroise Croizat**, axe structurant de la commune. Les candidats devront porter une attention particulière :

- À l'organisation des **accès véhicules et piétons**,
- À la gestion des flux (résidents, visiteurs, services, livraisons),
- Et à la sécurisation des circulations, notamment pour les **publics fragiles**.

La prise en compte de la cohabitation entre :

- Les différents usages du site (logements, services, publics spécifiques),
- Et les contraintes liées à la gestion des phases de relogement et à l'organisation du chantier, constitue un enjeu majeur.

#### → Stationnement

Le site dispose actuellement d'un **stationnement en sous-sol**, lié à la résidence existante.

Le projet devra intégrer une réflexion globale sur le stationnement, en prenant en compte :

- Les besoins liés aux différents programmes (logements, services, équipements),
- Les contraintes du site et de sa topographie,
- Et les exigences réglementaires applicables à la **future zone UC**.

Les candidats devront proposer :

- Une organisation **optimisée du stationnement**,
- Compatible avec les objectifs **urbains et paysagers** du projet.

#### → Réseaux et contraintes techniques

Les informations relatives aux réseaux (eau, assainissement, électricité, etc.) sont fournies à titre indicatif dans les documents annexes.

Les candidats devront :

- Vérifier la capacité et la localisation des réseaux existants,
- Identifier les éventuelles adaptations nécessaires,
- Et intégrer ces éléments dans leur projet.

Une attention particulière devra être portée à :

- La **gestion des eaux pluviales**,
- L'adaptation aux contraintes du site,
- Et la compatibilité avec les exigences réglementaires.

#### → Bâtiments existants

Les bâtiments existants (résidence et ancienne médiathèque) constituent des éléments structurants du site.

Les candidats devront :

- Analyser les caractéristiques techniques du bâti existant,
- Évaluer les possibilités de transformation ou de démolition,
- Et proposer une stratégie d'intervention **cohérente et justifiée**.

Des diagnostics complémentaires (structure, pathologies, amiante, etc.) devront être réalisés dans le cadre des études à leur charge.

### → Données indicatives et responsabilité des candidats

Les éléments présentés dans cette section sont communiqués à titre informatif.

Il appartient aux candidats :

- De procéder aux **vérifications nécessaires**,
- De compléter ces données par leurs propres investigations,
- Et d'intégrer l'ensemble des contraintes techniques dans leur proposition.

### C.3. Option foncière

Dans le cadre du projet et de la **recomposition du site des « Belleaunes »**, une opportunité d'extension foncière a été identifiée à proximité immédiate du périmètre de projet.

Cette option concerne l'acquisition de parcelles limitrophes actuellement occupées par une maison individuelle, situées en continuité directe du site et pouvant, le cas échéant, être intégrées à l'emprise foncière du projet (estimée à environ **9 500 m<sup>2</sup>** après redécoupage).

### → Description des parcelles concernées

Les parcelles concernées par cette opportunité sont les suivantes :

- Parcelle cadastrée AM 553, d'une superficie d'environ **134 m<sup>2</sup>**,
- Parcelle cadastrée AM 555, d'une superficie d'environ **190 m<sup>2</sup>**.

Ces deux parcelles représentent une emprise totale d'environ **324 m<sup>2</sup>**.

Elles accueillent actuellement une maison individuelle, dont la démolition pourrait être envisagée dans le cadre du projet.

### → Intérêt de l'intégration au projet

L'intégration de ces parcelles au périmètre de l'opération présente plusieurs avantages :

- La constitution d'un **ensemble foncier plus cohérent et unifié**,
- L'amélioration de la **composition urbaine du site**,
- La création d'un **front bâti maîtrisé en entrée de ville**,
- Une meilleure gestion des **accès et des flux**, notamment depuis la rue Ambroise Croizat,
- Et la possibilité de renforcer la **qualité paysagère**, notamment par la continuité des aménagements végétalisés.

Cette extension foncière permettrait également d'optimiser :

- L'implantation des constructions,
- L'organisation des espaces extérieurs,
- Et le potentiel de développement du site.

### → Modalités de mise en œuvre

Cette opportunité foncière est proposée à l'initiative des candidats.

Dans ce cadre :

- Les candidats pourront choisir d'intégrer ou non cette option dans leur proposition,
- Ils devront, le cas échéant, engager eux-mêmes les **démarches nécessaires à l'acquisition de ces parcelles**,
- Et intégrer les coûts associés dans leur **bilan financier d'opération**.

La Ville ne maîtrise pas, à ce stade, le foncier concerné par cette option.

→ **Intégration dans les propositions des candidats**

Les candidats souhaitant intégrer cette option devront :

- Démontrer la **pertinence de cette intégration** dans leur projet,
- Préciser les impacts sur la **composition urbaine et architecturale**,
- Et justifier l'**intérêt économique et opérationnel** de cette démarche.

Cette option pourra constituer un levier d'optimisation du projet, sans pour autant constituer une obligation.

→ **Une opportunité d'optimisation du projet**

L'intégration de ces parcelles doit être envisagée comme une opportunité complémentaire, permettant aux candidats de proposer un projet :

- Plus **cohérent à l'échelle du site**,
- Mieux **intégré dans son environnement**,
- Et potentiellement optimisé en termes de **fonctionnement et de valorisation**.

## D. CONTENU DE LA CONSULTATION

### D.1. Maître d'Ouvrage

La présente consultation est organisée par la **Ville d'Igny**, propriétaire du site.

La Ville assure la définition des orientations du projet, le pilotage de la consultation et la sélection de l'opérateur. Elle sera l'interlocuteur principal des candidats tout au long de la procédure.

**Ville d'Igny**  
Hôtel de ville  
23 Avenue de la division Leclerc  
91430 IGNY  
Tel : 01.69.33.11.19



### D.2. Assistant à Maître d'Ouvrage

La Ville d'Igny est accompagnée dans la conduite de cette opération par une mission d'**assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** assurée par **Logabat Ingénierie**.

À ce titre, Logabat Ingénierie intervient notamment pour :

- L'élaboration du présent cahier des charges,
- L'organisation et le suivi de la consultation,
- L'analyse des offres des candidats,
- Et l'accompagnement de la Ville dans le processus de sélection de l'opérateur.

Logabat Ingénierie assurera ainsi le **suivi de la consultation jusqu'à la désignation de l'opérateur retenu**, en lien étroit avec la Ville.

**Logabat Ingénierie (Groupe Aextra)**  
12 rue Louis Bertrand  
94200 IVRY-SUR-SEINE



### D.3. Méthodologie d'élaboration des projets

La présente consultation est organisée en deux phases successives, permettant de sélectionner un opérateur à l'issue d'une première phase de mise en concurrence, puis d'approfondir le projet retenu jusqu'à un niveau d'étude **Avant-Projet Sommaire (APS)**.

Cette méthodologie vise à garantir la qualité des propositions, tout en permettant à la Ville d'Igny de choisir un opérateur en capacité de répondre aux enjeux du site et aux objectifs du projet.

#### → Phase 1 : consultation performancielle de charge foncière

Une première sélection sera effectuée dans le cadre d'une consultation performancielle de charge foncière.

À ce stade, le présent dossier a pour objet de présenter :

- Les caractéristiques du site,
- Les contraintes techniques et réglementaires,

- Ainsi que les orientations programmatiques définies par la Ville.

Sur la base de ces éléments, les candidats devront proposer une réponse permettant d'apprécier :

- Leur compréhension des enjeux du projet,
- Leur capacité à définir un programme cohérent et équilibré,
- Leur aptitude à proposer un projet économiquement viable,
- Et leur capacité à intégrer les contraintes spécifiques de l'opération.

Les candidats devront notamment :

- Proposer une **capacité constructive adaptée au site**,
- Définir les **grandes orientations d'implantation et de volumétrie**,
- Proposer une **programmation détaillée** (logements, services, commerces),
- Intégrer les contraintes liées au **site occupé** et proposer un **phasage opérationnel en deux temps permettant le relogement préalable des occupants**,
- Et présenter une **offre financière**, incluant une proposition de **charge foncière**.

À l'issue de cette première phase, la Ville retiendra un nombre restreint de candidats (3 à 5) admis à poursuivre la consultation.

### → Phase 2 : élaboration du projet au stade Avant-Projet Sommaire (APS)

Le ou les candidats retenus à l'issue de la première phase seront invités à engager une seconde phase, consistant en la production d'un projet au stade **Avant-Projet Sommaire (APS)**.

À ce stade, les candidats devront approfondir et consolider leur proposition, notamment sur les aspects :

- Urbains et architecturaux (plan masse, volumétrie, principes architecturaux),
- Programmatiques (répartition des surfaces et des fonctions),
- Techniques (prise en compte des contraintes du site et de la topographie),
- Opérationnels (phasage, gestion du site occupé, relogement),
- Réglementaires (compatibilité avec la **mise en compatibilité du PLU – zone UC**),
- Et économiques (bilan financier consolidé).

Le projet devra démontrer sa **faisabilité globale** ainsi que sa capacité à répondre aux objectifs de la Ville.

Des échanges avec la Ville et son AMO pourront être organisés afin de permettre aux candidats d'ajuster et d'améliorer leur proposition.

### → Principe de dialogue avec les candidats

La Ville souhaite inscrire cette consultation dans une démarche de **dialogue constructif** avec les candidats, afin de favoriser l'émergence de propositions adaptées et qualitatives.

Dans ce cadre :

- Des échanges pourront être organisés en phase 2,
- Les candidats pourront être invités à ajuster leur projet,
- Et la Ville pourra formuler des observations visant à améliorer les propositions.

### → Sélection de l'opérateur

À l'issue de la consultation, la Ville sélectionnera l'opérateur dont la proposition sera jugée :

- La plus pertinente au regard des objectifs du projet,
- La plus cohérente sur les plans urbain, architectural et programmatique,
- Et la plus solide en termes de faisabilité technique et économique.

### → Engagement des candidats

La participation à la consultation implique pour les candidats :

- La prise en compte de l'ensemble des éléments du dossier,
- La mobilisation des compétences nécessaires à l'élaboration d'une offre complète,
- Et l'engagement dans une démarche **sérieuse et réaliste**.

Les candidats devront être en mesure de démontrer leur capacité à mener à bien une opération de cette nature, dans le respect des attentes de la Ville.

### → Issue de la consultation

À l'issue de la deuxième phase :

- Un opérateur sera désigné par la Ville,
- Une **promesse de vente** sera conclue entre la Ville et l'opérateur retenu,

Cette promesse précisera notamment :

- Les conditions financières de la cession,
- Le calendrier prévisionnel de réalisation,
- Et les conditions suspensives (notamment liées à la **mise en compatibilité du PLU**).

Un **Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)** pourra être établi afin de définir :

- Les engagements de l'opérateur,
- Les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères,
- Ainsi que les conditions de réalisation de l'opération.

La Ville se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation.

## D.4. Exigences programmatiques et qualitatives

Le projet devra répondre aux orientations définies par la Ville et démontrer sa capacité à proposer une opération **cohérente, qualitative et faisable**, intégrant les dimensions programmatiques, urbaines, architecturales et économiques.

Sans se substituer aux éléments détaillés dans les parties B et C, les candidats devront porter une attention particulière aux points suivants :

### → Cohérence programmatique

- Pertinence de la programmation proposée au regard des **objectifs de mixité**
- Adéquation avec les **besoins du territoire** et les publics ciblés
- Équilibre global de l'opération et lisibilité du projet

### → Qualité d'usage et prise en compte des publics

- Qualité des logements et des espaces communs
- Adaptation aux besoins des **personnes âgées** et des **publics spécifiques (IME)**
- Développement d'espaces favorisant le **lien social** et les usages partagés

### → Qualité urbaine, architecturale et paysagère

- Qualité de l'insertion du projet dans son environnement
- Prise en compte de la **topographie du site**
- Qualité des espaces extérieurs et des cheminements, notamment des **circulations douces**
- Niveau d'ambition architecturale, en cohérence avec une **entrée de bourg qualitative**

→ **Faisabilité et robustesse du projet**

- Prise en compte des contraintes du **site occupé**
- Pertinence du **phasage opérationnel**
- Faisabilité technique et réglementaire (notamment PLU – zone UC)
- Solidité du montage économique

→ **Valeur ajoutée de la proposition**

- Qualité globale de la réponse apportée
- Capacité à proposer un projet adapté, innovant et pérenne
- Contribution à la valorisation du site et à son intégration dans la ville

## D.5. Conditions et prix de cession

La Ville d'Igny prévoit la **cession du foncier** nécessaire à la réalisation de l'opération au profit de l'opérateur retenu.

Les candidats devront intégrer dans leur proposition l'ensemble des éléments liés aux conditions de cession, notamment en termes financiers, juridiques et opérationnels.

### D.5.1 Prix - Proposition de charge foncière

La **charge foncière** sera proposée par les candidats dans le cadre de leur offre.

Elle devra être exprimée :

- En **valeur globale**,
- Et précisée en €/m<sup>2</sup> de SDP le cas échéant.

Les candidats devront présenter une **proposition financière argumentée**, intégrant :

- L'ensemble des composantes du projet (logements, services, équipements),
- Les contraintes spécifiques de l'opération (site occupé, phasage, relogement temporaire),
- Les coûts liés à la transformation ou à la démolition des bâtiments existants,
- Ainsi que les éventuelles acquisitions foncières complémentaires.

La **charge foncière minimale fixée par la Ville est de 460 € / m<sup>2</sup> SDP**.

Toute offre inférieure à ce seuil pourra être jugée irrecevable.

Les modalités précises (montant ou méthode de calcul) pourront être précisées en annexe du présent document.

### D.5.2 Conditions de cession

Les modalités de cession du foncier seront définies avec l'opérateur retenu et formalisées dans le cadre d'une **promesse de vente synallagmatique**.

À ce stade, les principales conditions envisagées sont les suivantes :

- Signature d'une **promesse de vente**, assortie du versement d'un acompte, dont le montant sera précisé ultérieurement (ordre de grandeur : 5 à 10 % du prix de cession),
- Réalisation des conditions suspensives, notamment :
  - Obtention des **autorisations d'urbanisme purgées de tout recours**,
  - **Mise en compatibilité du PLU permettant la réalisation du projet (classement en zone UC)**,

- Obtention des **financements nécessaires**,
- **Signature de l'acte authentique de vente** dans un délai à définir, à compter de la levée des conditions suspensives,
- **Paiement du prix de cession** au comptant lors de la signature de l'acte, déduction faite de l'acompte versé,
- **Prise en charge des frais d'acte** par l'acquéreur.

Ces conditions pourront être ajustées dans le cadre des échanges avec l'opérateur retenu.

#### → Phasage de la cession et libération du site

La cession du foncier à l'opérateur retenu interviendra selon un **phasage en deux temps**, permettant d'assurer la continuité résidentielle des occupants actuels :

1. Une **première cession partielle**, portant sur les emprises non bâties, permettant la réalisation d'une première phase de construction destinée au relogement des occupants actuels (personnes âgées et publics spécifiques), dans le cadre de nouveaux baux conclus avec l'opérateur,
2. Une **seconde cession**, portant sur le solde du foncier incluant les bâtiments existants, qui interviendra après libération complète du site par la Ville, sur la base d'un site libre de toute occupation.

Le calendrier de ces deux phases de cession sera précisé par la Ville et intégré dans les documents contractuels.

#### → Répartition des responsabilités et accompagnement des occupants

Dans le cadre de cette organisation :

- La Ville d'Igny assurera la **libération juridique du site**, notamment par la résiliation des baux en cours préalablement à la seconde cession,
- L'opérateur retenu sera responsable de la **mise en œuvre opérationnelle des solutions de relogement et d'accompagnement des occupants**, en cohérence avec le phasage du projet.

À ce titre, il devra notamment :

- **Proposer en priorité aux occupants actuels des solutions de relogement** au sein du projet futur,
- Organiser, si nécessaire, des solutions de relogement temporaire pendant la durée des travaux,
- Et définir les modalités d'accompagnement adaptées aux publics concernés (personnes âgées et publics spécifiques).

Ces éléments devront être précisés par les candidats dans leur offre, notamment en lien avec le phasage opérationnel du projet.

## D.6. Taxes et participations

L'opération sera soumise à la **taxe d'aménagement**, dont le taux communal actuellement en vigueur dans la commune est de **5 %**.

Les candidats devront intégrer dans leur bilan :

- L'ensemble des **taxes et participations applicables**,
- Les coûts liés aux **raccordements aux réseaux**,

- Ainsi que toute contribution liée à la réalisation de l'opération.

Les candidats devront également prendre en compte les incidences financières liées à la **mise en compatibilité du PLU**, le cas échéant.

Il appartient aux candidats de vérifier les dispositions fiscales et réglementaires en vigueur et d'en tenir compte dans leur proposition.

## E. RÈGLES DE LA CONSULTATION

### E.1. Calendrier et modalités

La présente consultation est organisée selon un calendrier prévisionnel défini par la Ville d'Igny.

Ce calendrier a pour objectif de permettre :

- Une bonne compréhension du projet par les candidats,
- Une remise d'offres dans des conditions adaptées,
- Et une analyse efficace des propositions.

Les candidats sont invités à respecter strictement les échéances qui leur seront communiquées. Le calendrier prévisionnel détaillé de la consultation est présenté ci-après.

#### E.1.1 Visite obligatoire

Une **visite du site est obligatoire** pour l'ensemble des candidats souhaitant remettre une offre.

Cette visite constitue une étape essentielle, permettant :

- D'appréhender les caractéristiques du site,
- De prendre connaissance de ses contraintes (site occupé, topographie, accès),
- Et de mieux comprendre les enjeux du projet.

#### → Organisation des visites

Une session de visite sera organisée à la date suivante :

- **Mardi 05 mai à 10H00**
- Point de rendez-vous : **Résidence « Les Belleaunes »** au 4 Rue Ambroise Croizat, 91430 Igny

#### → Modalités d'inscription

Les candidats souhaitant participer à l'une des visites devront s'inscrire préalablement auprès de :

**Contact** : Camille DRON, cheffe de projet AMO chez LOGABAT Ingénierie du groupe Aextra

**Email** : c.dron@axtra-groupe.fr

Toute demande d'inscription devra être transmise au plus tard le **jeudi 30 avril 2026**

#### → Conditions de participation

Chaque candidat devra :

- Participer à la visite du site,
- Imprimer et faire signer une **attestation de visite** (*jointe en annexe*).

Toute offre remise par un candidat n'ayant pas participé à la visite obligatoire pourra être déclarée **irrecevable**.

### E.1.2 Planning prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

#### **1ère phase de consultation : sélection d'un opérateur**

- **Date de lancement de la consultation** : 20 avril 2026
- **Date limite de remise des offres** : 20 mai 2026
- **Commission d'analyse et d'audition des candidats** : 3 juin 2026

#### **2ème phase de consultation : élaboration du projet au stade APS**

- **Lancement de la phase 2** : 8 juin 2026
- **Date limite de remise des offres (APS)** : 13 juillet 2026
- **Commission d'audition des candidats** : 20 et 21 août 2026

#### **→ Étapes ultérieures prévisionnelles**

- **Désignation de l'opérateur** : fin août 2026
- **Signature de la promesse de vente** : dernier trimestre 2026
- **Dépôt du permis de construire** : dernier trimestre 2026
- **Obtention du permis de construire** : Mise en compatibilité du PLU opposable, environ mars 2027
- **Signature de l'acte de vente - cession phase 01** : 2<sup>nd</sup> trimestre 2027
- **Démarrage chantier phase 01** : juin 2027
- **Livraison phase 01 + relogement** : juin 2029
- **Signature de l'acte de vente - cession phase 02 (RPA libre de toute occupation)** : 2<sup>nd</sup> semestre 2029
- **Démarrage chantier phase 02** : Fin 2029
- **Livraison phase 02** : Courant 2031

#### **→ Procédure de mise en compatibilité du PLU (en parallèle de la consultation et des études)**

La réalisation de l'opération est conditionnée à la **mise en compatibilité du PLU**, visant à faire évoluer le site de la **zone UL vers la zone UC**.

La procédure sera engagée en **juin 2026** et se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

1. **Élaboration du dossier**
  - Constitution du dossier et adaptation des pièces du PLU  
**Période estimée : juin - juillet 2026 (2 mois)**
2. **Consultation des PPA / réunion d'examen conjoint**
  - Organisation de la réunion en mairie
  - Recueil des avis et établissement du procès-verbal  
**Période estimée : juillet 2026 (1 mois)**
3. **Enquête publique**
  - Organisation et déroulement de l'enquête publique
  - Mise à disposition du dossier et recueil des observations  
**Période estimée : août – septembre 2026 (2 mois)**
4. **Rapport du commissaire enquêteur**
  - Analyse des contributions
  - Rédaction du rapport  
**Période estimée : novembre 2026 (1 mois)**
5. **Mise à jour du dossier**

- Prise en compte des avis et ajustements  
**Période estimée : décembre 2026 (1 mois)**
- 6. **Approbation de la mise en compatibilité**
  - Passage en conseil municipal / communautaire  
**Période estimée : janvier 2027 (1 mois)**
- 7. **Contrôle de légalité et caractère exécutoire**
  - Transmission en préfecture et entrée en vigueur  
**Période estimée : février 2027 (1 mois)**

**Durée totale estimée : environ 9 mois (juin 2026 – février 2027)**

#### **→ Objectifs du calendrier**

Le calendrier prévisionnel proposé vise notamment à permettre :

- La sélection d'un opérateur dans des délais compatibles avec les objectifs de la Ville,
- L'engagement rapide des études opérationnelles,
- La conduite en parallèle de la **mise en compatibilité du PLU**,
- Et la mise en œuvre du projet dans un calendrier maîtrisé.

#### **→ Caractère indicatif du planning**

Le présent planning est communiqué à titre indicatif.

La Ville se réserve la possibilité d'ajuster ce calendrier en fonction :

- Du déroulement de la consultation,
- De l'avancement de la procédure de mise en compatibilité du PLU,
- Du nombre et de la qualité des offres reçues,
- Et des échanges avec les candidats.

## **E.2. Contenu des offres**

Afin d'apprécier la capacité des candidats à répondre aux objectifs du projet, il est demandé aux opérateurs de fournir une offre complète comprenant les éléments suivants à chaque phase de la consultation.

#### **→ 1ère phase de consultation : sélection d'un opérateur**

Les candidats devront remettre un dossier comprenant les éléments suivants :

- **Présentation de l'équipe et références**
  - Une **note de présentation** du candidat ou du groupement,
  - La **composition de l'équipe** (avec opérateur, architecte, BET, exploitant le cas échéant + organigramme),
  - Des **références** d'opérations similaires (projets mixtes, résidences services, opérations en site occupé),
  - Un **book de références**.
- **Note d'intention et de compréhension du projet**

Une note détaillant :

  - La compréhension des enjeux du site et du projet,
  - La vision globale proposée (urbaine, architecturale et programmatique),
  - Les motivations du candidat,
  - Et son engagement à respecter les orientations définies par la Ville.
- **Proposition programmatique et constructibilité**

Une note précisant :

- La capacité constructive proposée,
- La programmation détaillée (logements, services, commerces),
- La répartition par typologies (T1, T2, logements familiaux, etc.),
- Et la prise en compte des publics spécifiques (seniors, jeunes en situation de handicap).

- **Analyse de marché**

Une note comprenant :

- Une analyse du marché local,
- Les prix de sortie envisagés,
- Le positionnement des produits,
- Et une analyse spécifique des besoins en logements seniors et publics ciblés.

- **Note technique**

Une note comportant :

- Une estimation des coûts de construction,
- Une décomposition des postes (infrastructure, superstructure, aménagements extérieurs),
- Les premières hypothèses techniques.

- **Méthodologie de conduite de l'opération**

Une note détaillant :

- L'organisation du projet (équipe, partenaires),
- La méthodologie en phase études, commercialisation et travaux,
- La gestion du site occupé,
- Et les modalités de pilotage de l'opération.

- **Phasage et planning prévisionnel**

- Un planning global de l'opération,
- Les grandes étapes (études, autorisations, travaux),
- Et une première approche du phasage, notamment en lien avec le site occupé.

- **Proposition financière et bilan**

- Une proposition de charge foncière,
- Un bilan financier prévisionnel détaillé (sur la base du bilan type fourni en annexe),
- Les hypothèses économiques (prix de vente, coûts, marge),
- Les éléments à intégrer à la promesse de vente (conditions suspensives, délais, etc.).

**→ 2ème phase de consultation : élaboration du projet au stade APS**

Les candidats retenus (3 à 5) devront remettre un dossier approfondi comprenant :

- **Projet architectural et urbain (APS)**

- Plan masse détaillé,
- Plans des niveaux,
- Coupes, façades et principes volumétriques,
- Traitement architectural et paysager,
- Insertion du projet dans son environnement.

- **Programmation détaillée**

- Répartition précise des logements (typologies, surfaces),
- Description détaillée des services, commerces et équipements,
- Organisation des espaces communs,
- Prise en compte des publics spécifiques.

- **Phasage opérationnel détaillé**

- Organisation des différentes phases de travaux,

- Gestion du site occupé,
- Stratégie de relogement des résidents.
  
- **Approche technique et environnementale**
  - Principes constructifs,
  - Prise en compte des contraintes du site,
  - Démarche environnementale (énergie, gestion de l'eau, confort, végétalisation).
  
- **Bilan financier consolidé**
  - Bilan détaillé actualisé (sur la base du bilan type fourni en annexe),
  - Plan de financement,
  - Charge foncière définitive.
  
- **Mise à jour des pièces de la phase 1**
  - Actualisation et approfondissement des notes remises en phase 1.

#### → **Format des rendus**

Les candidats devront remettre un dossier :

- Clair, structuré et argumenté,
- Comprenant des documents graphiques lisibles,
- Et permettant une analyse comparative des propositions.

### **E.3. Critères de sélection**

La sélection des candidats et des offres sera réalisée au regard des éléments remis dans le cadre du présent dossier de consultation.

La consultation est organisée en deux phases :

- **La phase 1** constitue une phase de sélection des opérateurs sur la base d'un dossier de candidature enrichi intégrant des éléments d'offre simplifiée ;
- **La phase 2** correspond à une phase d'élaboration d'une offre approfondie au stade Avant-Projet Sommaire (APS).

Les critères d'analyse sont définis en cohérence avec les pièces demandées aux candidats.

#### E.3.1 Phase 1 – Sélection des opérateurs admis à concourir

L'analyse des propositions sera effectuée au regard des pièces demandées en phase 1.

##### **1. Qualité de l'équipe et des références**

*(au regard de la présentation de l'équipe et des références)*

- Pertinence et complémentarité de l'équipe proposée,
- Qualité et adéquation des références présentées,
- Expérience sur des opérations similaires (résidences services, projets mixtes, site occupé).

##### **2. Compréhension du projet et qualité de l'intention**

*(au regard de la note d'intention)*

- Compréhension des enjeux du site et du projet,
- Pertinence de la vision globale proposée,
- Cohérence avec les objectifs de la Ville,
- Motivation du candidat.

### **3. Pertinence de la programmation et de la constructibilité**

*(au regard de la note programmatique)*

- Cohérence de la capacité constructive proposée,
- Pertinence de la programmation (logements, services, commerces),
- Qualité de la répartition des typologies,
- Prise en compte des publics spécifiques.

### **4. Pertinence de l'analyse de marché**

*(au regard de la note d'analyse de marché)*

- Compréhension du marché local,
- Crédibilité des prix de sortie envisagés,
- Pertinence du positionnement des produits,
- Adéquation avec les besoins identifiés.

### **5. Faisabilité technique et méthodologie opérationnelle**

*(au regard des notes technique et méthodologique)*

- Crédibilité des hypothèses techniques,
- Pertinence de la méthodologie de conduite de l'opération,
- Prise en compte des contraintes du site,
- Gestion du site occupé.

### **6. Phasage et planning prévisionnel**

*(au regard du planning et du phasage)*

- Lisibilité du planning global,
- Pertinence des grandes étapes,
- Cohérence du phasage envisagé.

### **7. Robustesse du bilan et proposition financière**

*(au regard du bilan financier et de la charge foncière)*

- Cohérence du bilan financier,
- Crédibilité des hypothèses économiques,
- Niveau et pertinence de la charge foncière proposée,
- Equilibre global de l'opération.

À l'issue de cette phase, la Ville retiendra un nombre restreint de candidats (3 à 5) admis à participer à la phase 2.

#### E.3.2. Phase 2 – Sélection du lauréat (APS)

L'analyse des propositions sera effectuée au regard des pièces remises en phase 2.

#### **1. Qualité du projet urbain, architectural et paysager**

*(au regard du projet APS et des pièces graphiques)*

- Qualité de la composition urbaine,
- Insertion dans le site et prise en compte de la topographie,
- Qualité architecturale,
- Qualité du traitement paysager.

#### **2. Qualité de la programmation et des usages**

*(au regard de la programmation détaillée)*

- Qualité des logements et des typologies,
- Pertinence des services associés,
- Qualité des commerces et des rez-de-chaussée actifs,
- Organisation des espaces communs.

### **3. Faisabilité opérationnelle et phasage**

*(au regard du phasage détaillé et de la méthodologie)*

- Pertinence du phasage des travaux,
- Gestion du site occupé,
- Stratégie de relogement,
- Réalisme opérationnel global.

### **4. Qualité technique et environnementale**

*(au regard de l'approche technique et environnementale)*

- Pertinence des principes constructifs,
- Prise en compte des contraintes du site,
- Qualité de la démarche environnementale,
- Confort d'usage.

### **5. Robustesse économique et conditions de cession**

*(au regard du bilan consolidé)*

- Solidité du bilan financier,
- Crédibilité du plan de financement,
- Niveau de charge foncière,
- Cohérence globale de l'opération.

#### E.3.3. Dispositions générales

- L'analyse des propositions sera réalisée à partir des seuls éléments remis par les candidats.
- Toute proposition incomplète pourra être écartée ou faire l'objet d'une demande de précisions.
- Le choix de l'opérateur ne reposera pas uniquement sur le critère financier, mais sur une appréciation globale de la qualité du projet.
- La Ville se réserve la possibilité d'engager des échanges avec les candidats, notamment en phase 2, afin d'améliorer les propositions.
- La Ville pourra décider de ne pas donner suite à la consultation si les offres ne sont pas jugées satisfaisantes.

#### **E.4. Modalités de remise**

Les candidats sont invités à remettre leur proposition dans les conditions définies ci-après.

##### E.4.1. Modalités de transmission

Les offres devront être transmises sous format numérique.

Elles devront être adressées :

- Soit par voie dématérialisée (plateforme dédiée ou adresse électronique),
- Soit via un lien de téléchargement sécurisé.

Les modalités précises de transmission sont les suivantes :

- **Adresses mail de remise des offres** : [ikubler@igny.fr](mailto:ikubler@igny.fr) / [c.dron@axtra-groupe.fr](mailto:c.dron@axtra-groupe.fr) / [g.doyen@axtra-groupe.fr](mailto:g.doyen@axtra-groupe.fr)
- Format des fichiers attendus :
  - Format PDF pour l'ensemble des pièces écrites,
  - Formats complémentaires autorisés (Excel, images) si nécessaire,
  - Les fichiers devront être clairement nommés et structurés.

#### [E.4.2. Contenu et organisation du dossier](#)

Les candidats devront remettre un dossier complet conforme aux exigences définies à l'article E.2.

Le dossier devra être structuré de manière lisible, avec :

- Un sommaire,
- Une organisation par thématique (équipe, intention, programmation, bilan, etc.),
- Des documents clairement identifiés.

En phase 1, les candidats veilleront à fournir un dossier synthétique et structuré.

En phase 2, une attention particulière sera portée à la qualité de présentation des pièces graphiques et du dossier APS.

#### [E.4.3. Date limite de remise des offres](#)

Les offres devront être remises au plus tard : le **20 mai 2026 à 12h00**.

Tout dossier remis hors délai pourra être écarté.

#### [E.4.4. Questions des candidats](#)

Les candidats pourront poser des questions relatives à la consultation.

Les questions devront être adressées :

- **Contact** : Camille DRON, cheffe de projet AMO chez LOGABAT Ingénierie du groupe Axtra
- **Email** : [c.dron@axtra-groupe.fr](mailto:c.dron@axtra-groupe.fr)
- **Date limite de réception des questions** : **Jeudi 07 mai**

Les réponses apportées seront communiquées à l'ensemble des candidats afin de garantir l'égalité de traitement.

#### [E.4.5. Auditions des candidats](#)

Dans le cadre de la consultation :

- Des auditions pourront être organisées à l'issue de la phase 1 et/ou de la phase 2,
- Les candidats concernés seront invités à présenter leur proposition devant un jury.

Les modalités d'organisation des auditions (date, format, durée) seront précisées ultérieurement.

#### [E.4.6. Confidentialité](#)

Les candidats sont invités à identifier les éléments de leur offre présentant un caractère confidentiel.

La Ville s'engage à ne pas divulguer les informations confidentielles transmises, dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats.

#### E.4.7. Validité des offres

Les offres remises par les candidats devront rester valables pendant une durée de :

- **Durée de validité** : 120 jours

#### E.4.8. Précisions complémentaires

- La Ville se réserve la possibilité de demander aux candidats des compléments ou précisions sur leur offre,
- Les candidats s'engagent à répondre dans les délais impartis,
- La Ville se réserve le droit d'interrompre la procédure à tout moment.

### **E.5. Documents remis**

Dans le cadre de la présente consultation, la Ville met à disposition des candidats un ensemble de documents permettant d'appréhender le site, ses contraintes et les enjeux du projet. Ces documents ont pour objet d'éclairer les candidats dans l'élaboration de leur proposition. Ils sont fournis à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité de la Ville.

#### E.5.1. Liste des documents fournis

Le dossier de consultation comprend notamment les éléments suivants :

- **Documents généraux**
  - Le présent cahier des charges de consultation,
  - Le cas échéant, les documents administratifs associés.
- **Documents relatifs au site et au projet**
  - Les **plans existants de la résidence « Les Belleaunes »**,
  - Les **plans existants de la médiathèque**,
- **Documents complémentaires transmis durant la consultation**  
Le cas échéant, pourront être transmis :
  - Un relevé topographique du site
  - Des diagnostics amiante et plomb
  - Une étude environnementale : diagnostic faune flore et zones humides

#### E.5.2. Valeur et utilisation des documents

Les documents fournis aux candidats le sont à titre informatif.

Il appartient aux candidats :

- De vérifier les informations transmises,
- De compléter ces éléments par leurs propres analyses.

Ces documents sont destinés exclusivement à l'élaboration des propositions et ne peuvent être diffusés à des tiers sans l'accord préalable de la Ville.

## F. ANNEXES

Les annexes ci-après font partie intégrante du présent dossier de consultation. Elles ont pour objet de compléter les informations fournies aux candidats et de leur permettre d'élaborer leur proposition.

### F.1. Liste des annexes

Le dossier de consultation comprend notamment les annexes suivantes :

#### → **Annexes techniques et graphiques**

- **Annexe 1** : Plans existants de la résidence « Les Belleaunes »
- **Annexe 2** : Plans existants de la médiathèque
- **Annexe 3** : Bilan type

#### → **Annexe complémentaire (le cas échéant)**

- **Annexe 4** : Attestation de visite
- **Annexe 5** : Relevé topographique du site
- **Annexe 6** : Diagnostiques amiante et plomb
- **Annexe 7** : Etude environnementale : diagnostic faune flore et zones humides

### F.2. Portée des annexes

Les annexes sont fournies à titre informatif.

Les candidats sont invités à :

- Analyser l'ensemble des documents transmis,
- Vérifier leur cohérence,
- Et les compléter par leurs propres investigations si nécessaire.

### F.3. Évolution du dossier

La Ville se réserve la possibilité :

- De compléter le dossier de consultation par la transmission de nouvelles annexes,
- D'apporter des précisions ou modifications aux documents transmis.

Ces éléments seront communiqués à l'ensemble des candidats dans le respect du principe d'égalité de traitement.