



# Appel à projets

## Règlement de consultation

### Reconversion du site de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

L'appel à projets a pour objectif de permettre à des opérateurs de proposer des programmes répondant aux attendus de la commune afin que l'équipe municipale puisse identifier le projet paraissant le plus en adéquation avec les objectifs fixés.

Les candidats devront posséder une expérience reconnue sur des opérations comparables tant en aménagement, qu'en échelle de territoire.

#### Le Volet Foncier

La commune est propriétaire de l'ensemble immobilier

La consultation permettra à la commune d'identifier les modalités de cession du foncier :

- Mise à disposition du foncier moyennant des compensations d'aménagement et la réalisation de travaux
- Cession à titre onéreux : le candidat fera une proposition à la commune

Ce volet fera l'objet de négociation à la phase des auditions mais devra être décrit dans *la notice explicative document 1-d*.

Le candidat devra émettre une proposition pour chaque possibilité offerte : cf document 1-d) *premier alinéa* à produire.

Le cahier des charges qui accompagne le présent règlement de consultation énonce différentes informations.

Elles aideront les candidats à identifier le site et ses environnements administratifs, géographiques, réglementaires.

Les opérateurs intéressés sont invités fortement à se déplacer sur site afin de mesurer les enjeux, contraintes et autres éléments déterminants dans la conception du projet.

Une visite libre, au choix au candidat, est organisée par la commune : **mardi 23 avril 2024 à 11h00**.

La direction de l'aménagement du territoire est référente sur ce projet.

---

#### 1- Le dossier

Il sera composé des documents suivants :

- a)- **Une fiche descriptive de présentation du candidat** (des membres en cas de groupement) :
  - ✚ Désignation
  - ✚ Coordonnées postales
  - ✚ Téléphone, mail
  - ✚ Référent en charge du dossier : la personne désignée devra être la même tout au long du projet
- b)- **Les références du candidat** : 2 à 3 opérations représentatives de l'expérience du candidat dans le cadre de réalisations comparables



# Appel à projets

## Règlement de consultation

### Reconversion du site de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

**c)- Une note explicative** précisant :

- ✚ Le lien entre le projet et les attendus de la commune déclinés dans le cahier des charges,
- ✚ Les enjeux et la philosophie du projet
- ✚ Une analyse du marché
- ✚ La programmation envisagée : le nombre de logements, les typologies envisagées, la réalisation de commerces ou services
- ✚ Un descriptif des travaux et aménagements envisagés : les coûts estimatifs, les délais approximatifs
- ✚ Des plans, croquis et coupes permettant d'apprécier l'insertion du projet dans le site (des tableaux de surfaces possiblement)

**d)- Un programme financier estimatif** portant notamment sur :

- ✚ Le foncier :
  - Le prix d'acquisition du foncier à la commune dans l'hypothèse d'une cession à titre onéreux
  - Les compensations proposées dans le cadre d'une cession à titre gratuit par la commune : travaux et aménagements réalisés et portés financièrement par l'opérateur
- ✚ Les prix de sortie pour les futurs acquéreurs à titre indicatif (une distinction sera faite entre le prix/m<sup>2</sup> de vente et du locatif)
- ✚ Autres éléments qui seraient nécessaires à la compréhension du projet

**e)- Un calendrier prévisionnel des grandes étapes du projet** (comportant la phase dépôt de permis de construire)

**f)-** En sus de l'ensemble de ces éléments, toute information permettant de mieux appréhender et comprendre le projet

## **2- Les modalités de la consultation**

Pour que les propositions soient jugées acceptables, les candidats devront respecter les termes du présent document.

Les dossiers devront être rédigés en français et comporter date et signature.

Les dossiers, composés des documents visés en point 1- *Le Dossier*, seront transmis en format papier et par voie électronique en version PDF.

**Format papier :**

Les dossiers seront adressés par voie postale sous pli recommandé et comporteront la mention :

**Candidature appel à projets  
SITE VIVES ALOUETTES  
NE PAS OUVRIR**



# Appel à projets

## Règlement de consultation

### Reconversion du site de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

à l'adresse suivante :

Services Municipaux Orée-d'Anjou  
4 rue des Noues – CS 10025  
Direction de l'Aménagement du Territoire  
Drain – 49530 OREE-D'ANJOU

#### Format électronique :

Les dossiers seront adressés à l'adresse électronique suivante :

[amenagementduterroire@oreedanjou.fr](mailto:amenagementduterroire@oreedanjou.fr) / objet : **APPEL A PROJETS SITE VIVES ALOUETTES**  
ou sur la plateforme : [e-marchespublics.com](https://e-marchespublics.com) (si le dossier a été téléchargé sur cette plateforme)

Cet appel à projets est organisé en deux étapes :

#### **A/- Phase de consultation :**

**Les candidats transmettront leur projet au plus tard le : 5 juin 2024 à 17h00.**

Toute proposition transmise au-delà de ce délai sera jugée irrecevable et rejetée automatiquement.

La commune réalisera la lecture des propositions sur la base des attendus qu'elle s'est fixée afin d'identifier et retenir les projets qui feront l'objet d'une présentation aux auditions.

La commune procédera à la lecture des projets sur la base des éléments suivants :

<b>Critère 1</b> La nature du projet et les bénéfices apportés au quartier, la qualité de la proposition architecturale, l'acceptabilité de la densité et les enjeux de transition écologique	35 %
<b>Critère 2</b> Le respect et la mise en valeur du site existant : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la qualité urbaine, l'insertion urbaine du projet (lien avec l'espace public, traitement des rez-de-chaussée, articulation avec l'existant)</li><li>▪ l'adéquation avec les attendus de la commune</li></ul>	25 %
<b>Critère 3</b> Motivations du porteur de projet pour ce site ; crédibilité du projet et la soutenabilité du montage financier et juridique <ul style="list-style-type: none"><li>▪ solidité (gouvernance, organisation, finances) pour garantir et pérenniser le projet</li><li>▪ les compétences et le niveau d'engagement financier du porteur de projet et de ses éventuels partenaires</li></ul>	30 %
<b>Critère 4</b> L'offre financière pour l'acquisition foncière	10 %



# Appel à projets

## Règlement de consultation

### Reconversion du site de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

#### B/- Phase auditions :

Le jury, composé d'élus et de techniciens, aura la faculté d'auditionner un ou plusieurs candidats. Le ou les candidats pourront présenter leurs offres sur tous supports qu'ils jugeront utiles. La salle dans laquelle seront organisées les auditions comporte des moyens de projections.

Le jury de sélection pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée, sans que cette demande ait pour effet de remettre en cause l'équilibre et l'économie globale du projet.

La commune se réserve le droit de ne retenir aucun candidat et de lancer une nouvelle consultation, si les projets présentés ne répondent pas aux attentes sans qu'aucune contrepartie ne puisse être exigée de la part des candidats.

Calendrier prévisionnel du déroulement de la démarche d'appel à projets

Lancement de la consultation	9 avril 2024
Visite facultative du site	23 avril 2024
Date limite de réception des candidatures	5 juin 2024
Auditions	Semaine 25 ou semaine 26
Notification au(x) lauréat(s)	Semaine 27 ou semaine 28

#### C/- La notification au lauréat

Le lauréat (ou les lauréats) du présent appel à projets recevra (recevront) une notification par courrier adressé sous pli recommandé avec accusé de réception et par courriel aux coordonnées indiquées dans l'offre.

La proposition du lauréat désigné est ferme, non modifiable à l'exception de la prise en compte des réserves des architectes des bâtiments de France, et doit être maintenue jusqu'à la signature des actes authentiques de transfert de droits.

Les candidats dont la candidature aura été déclarée irrecevable ou dont la candidature n'aura pas été retenue seront informés par courrier recommandé avec accusé de réception et par courriel aux coordonnées indiquées dans son l'offre.

#### D/- L'acquisition du site

Une délibération sera soumise au conseil municipal de la commune d'Orée-d'Anjou afin de procéder à la cession des biens composant le site par acte notarié établi entre la commune et le lauréat ou les lauréats de l'appel à projets.

Si le candidat ou les candidats retenu (s) ne respecte (ent) pas ses (leurs) engagements, à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la délibération du conseil municipal, la commune se réserve le droit de négocier avec l'ensemble des autres candidats ayant remis une offre.

Il est précisé aux candidats que la cession sera conclue en la forme authentique devant notaire. À ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte seront à la charge exclusive du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur montage financier.