

# APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CESSION DE DEUX EMPRISES FONCIERES

Commune d'AIZENAY (85)



DOCUMENT DE CONSULTATION  
CAHIER DES CHARGES / REGLEMENT DE CONSULTATION

# PREAMBULE

## CONTEXTE ET OBJET DE LA CONSULTATION

La commune d'Aizenay est située à 17 kilomètres au Nord-Ouest de La Roche-sur-Yon, et compte plus de 9 880 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2019). Elle bénéficie d'une croissance démographique ininterrompue depuis 1968. Cette croissance s'est accélérée à partir de 1990 et plus particulièrement depuis 1999 avec un taux de croissance annuel moyen de plus de 2% par an (2,1% / an entre 2013 et 2018). La commune dispose d'un tissu commercial diversifié en centre-ville, et d'une offre d'équipements et de services de proximité de qualité. Elle bénéficie d'une position stratégique entre La Roche sur Yon et Saint Gilles Croix de Vie, profitant du dynamisme économique local et de sa proximité avec le littoral.

La commune s'est engagée dans une politique volontariste de rénovation et de renouvellement urbain de ses quartiers anciens en centre-ville et dans les faubourgs. La commune a notamment mené une OPAH-RU entre 2016 et 2021 sur le secteur Planty-Gobin pour rénover le parc de logement ancien et revaloriser les espaces publics. La collectivité a également mené plusieurs projets de renouvellement urbain depuis une dizaine d'années, dont certains avec l'EPF sur les secteurs sud et est du centre-ville (ancienne école Sainte Marie, avenue de Verdun). La commune a donc sollicité une nouvelle fois l'EPF de la Vendée pour l'accompagner dans ses nouveaux projets de renouvellement urbain, sur le secteur ouest du centre-ville.

La présente consultation a donc pour objet le choix d'un ou plusieurs opérateurs qui se verront attribuer les droits à construire sur deux emprises dans le secteur ouest du centre-ville. La consultation concerne donc deux lots, le lot « Soulard-Clemenceau » et le lot « Rue Gobin ». Les candidats pourront remettre une offre sur un lot, ou sur les deux lots.

## UN PARTENARIAT ENTRE LA COMMUNE ET L'EPF DE LA VENDEE

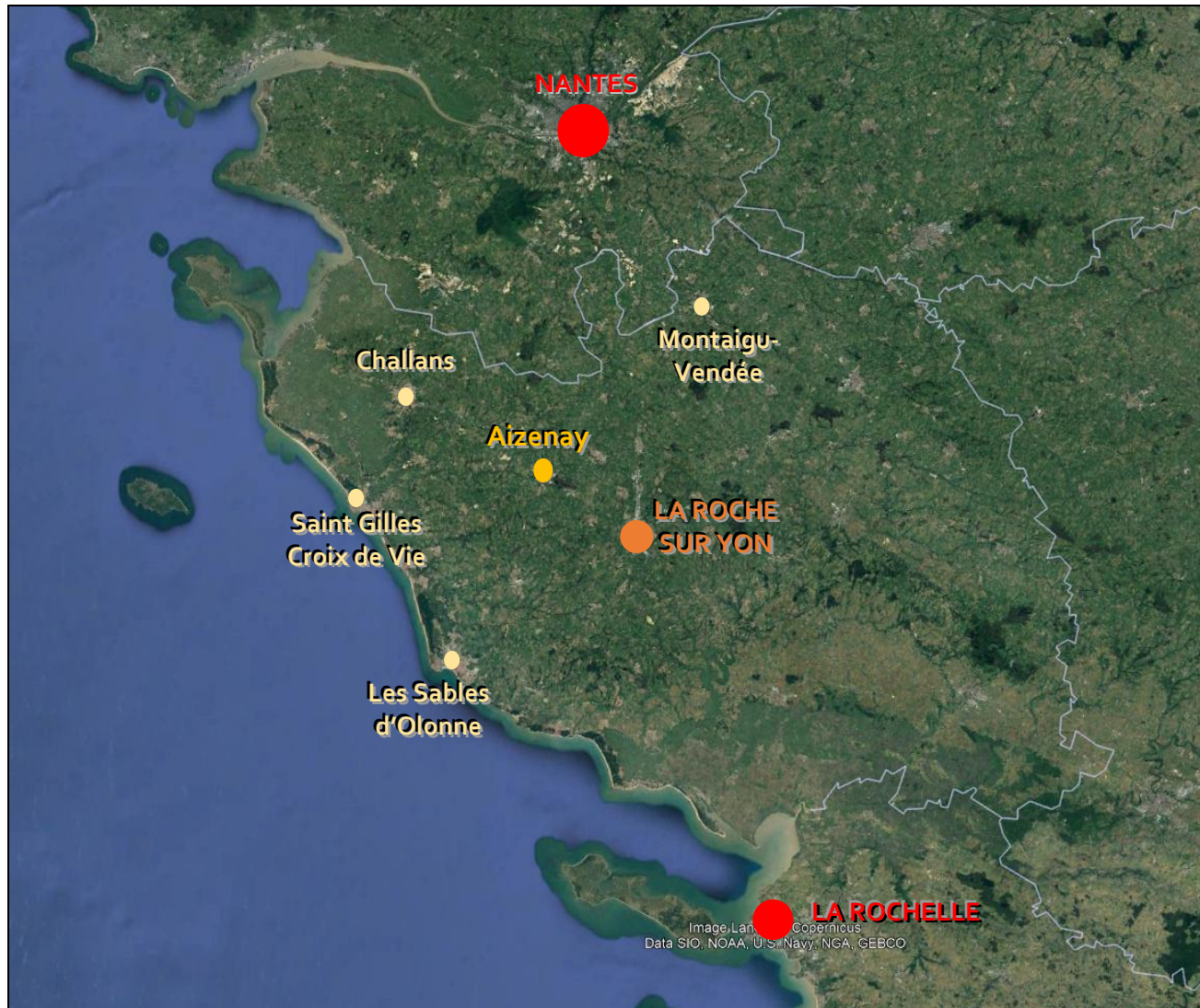
La commune d'Aizenay a donc souhaité que l'EPF de la Vendée puisse porter le foncier et le remettre en état afin de développer un projet urbain qui réponde aux objectifs qu'elle s'est fixée. A ce titre, l'EPF de la Vendée participe au choix du(es) opérateur(s) et assurera la cession des charges foncières.

L'EPF de la Vendée va donc mener les travaux nécessaires à la reconversion des deux sites de projet, en assurant notamment la déconstruction et la gestion de la pollution sur les deux emprises objets de la présente consultation. L'EPF de la Vendée est également chargé de lever les incertitudes liées à l'archéologie préventive (diagnostic archéologie le cas échéant).

# PARTIE 1 / CAHIER DES CHARGES

## ARTICLE 1 - LES SITES

### 1.1 LOCALISATION DE LA COMMUNE



#### Temps de trajet depuis Aizenay :

La Roche sur Yon : 15mn

Challans : 25 mn

Saint Gilles Croix de Vie : 35 mn

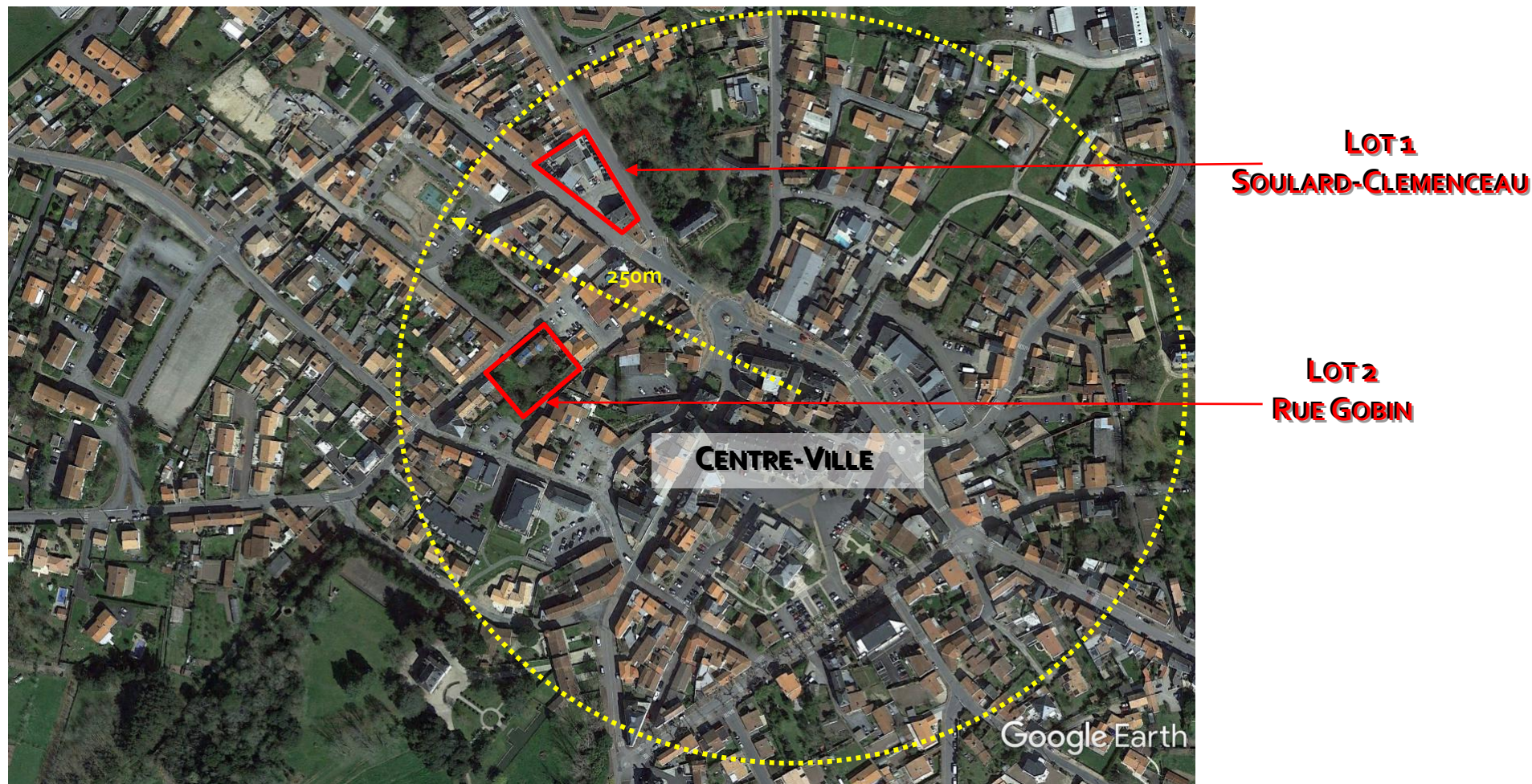
Montaigu Vendée : 40 mn

Nantes : 55 mn

La Rochelle : 1h20mn

## 1.2 LOCALISATION DES PROJETS

Les deux périmètres de projet sont situés sur le secteur ouest du centre-ville, dans un rayon de 250m autour de l'église. Il s'agit de deux emprises en friche, en cours de reconversion par l'EPF de la Vendée (maisons de ville inoccupées ou en ruine, ancien garage).



### 1.3 LES PERIMETRES DE PROJET

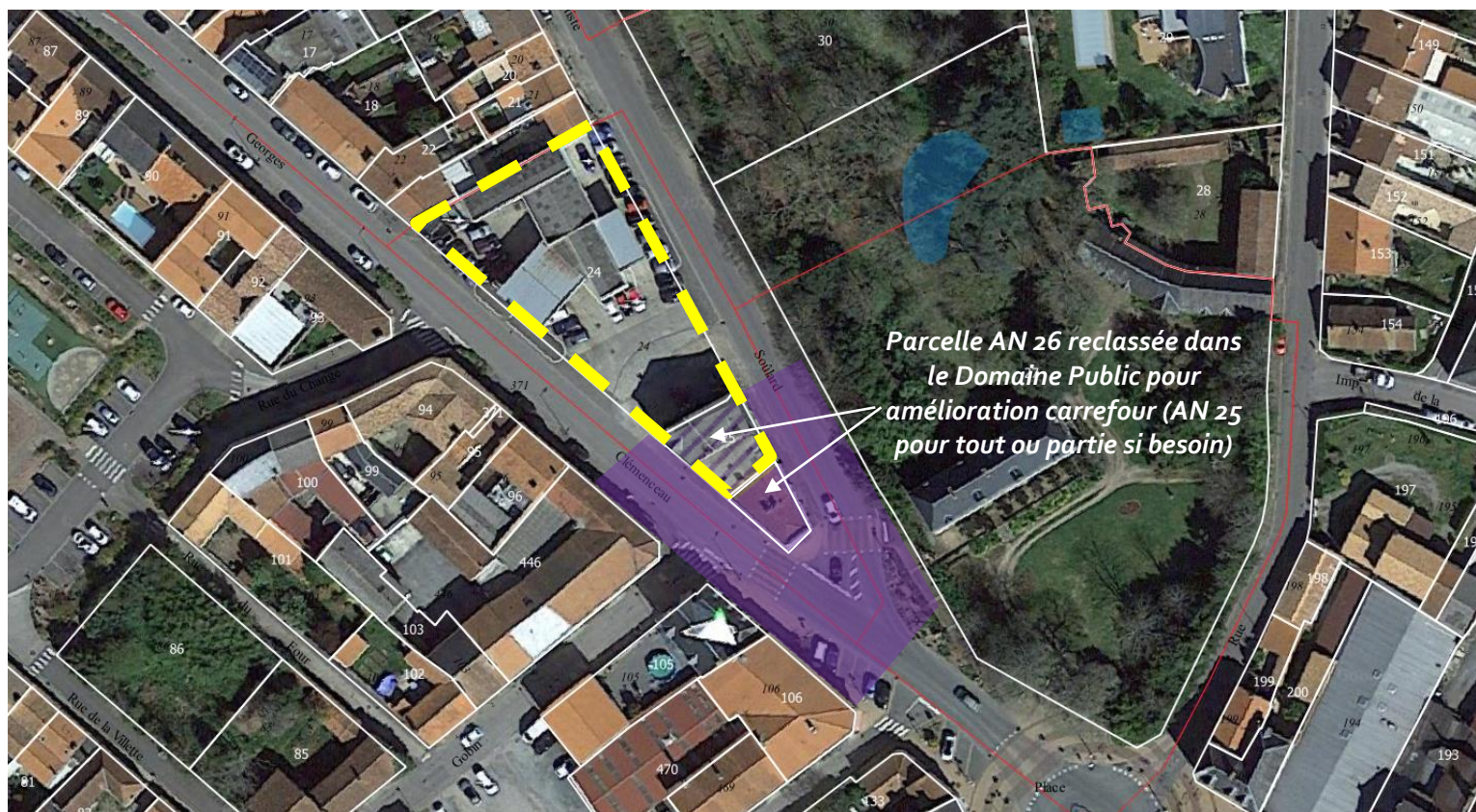
#### **Lot 1 Soulard-Clemenceau**

Le périmètre couvre 2 parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes : Commune d'Aizenay - Section AN n°24 et 25\*

Il est précisé que la parcelle AN 26 située à la pointe de l'îlot actuel est exclue du périmètre du projet immobilier et sera rétrocedée dans le domaine public en vue de la reconfiguration de l'espace public (amélioration visibilité carrefour, mise en scène du futur bâtiment).

*\* La commune s'interroge également sur l'intégration de tout ou partie de la parcelle AN 25 dans le périmètre (à préciser en fonction des besoins du projet immobilier, des besoins en stationnement dédiés aux futurs commerces, de l'intérêt en termes de requalification de l'espace public).*

L'ensemble du site d'une surface globale de 1 446 m<sup>2</sup> est situé en zone UAd du PLUIh et fait l'objet de l'OAP « Ilot Soulard-Clemenceau ».

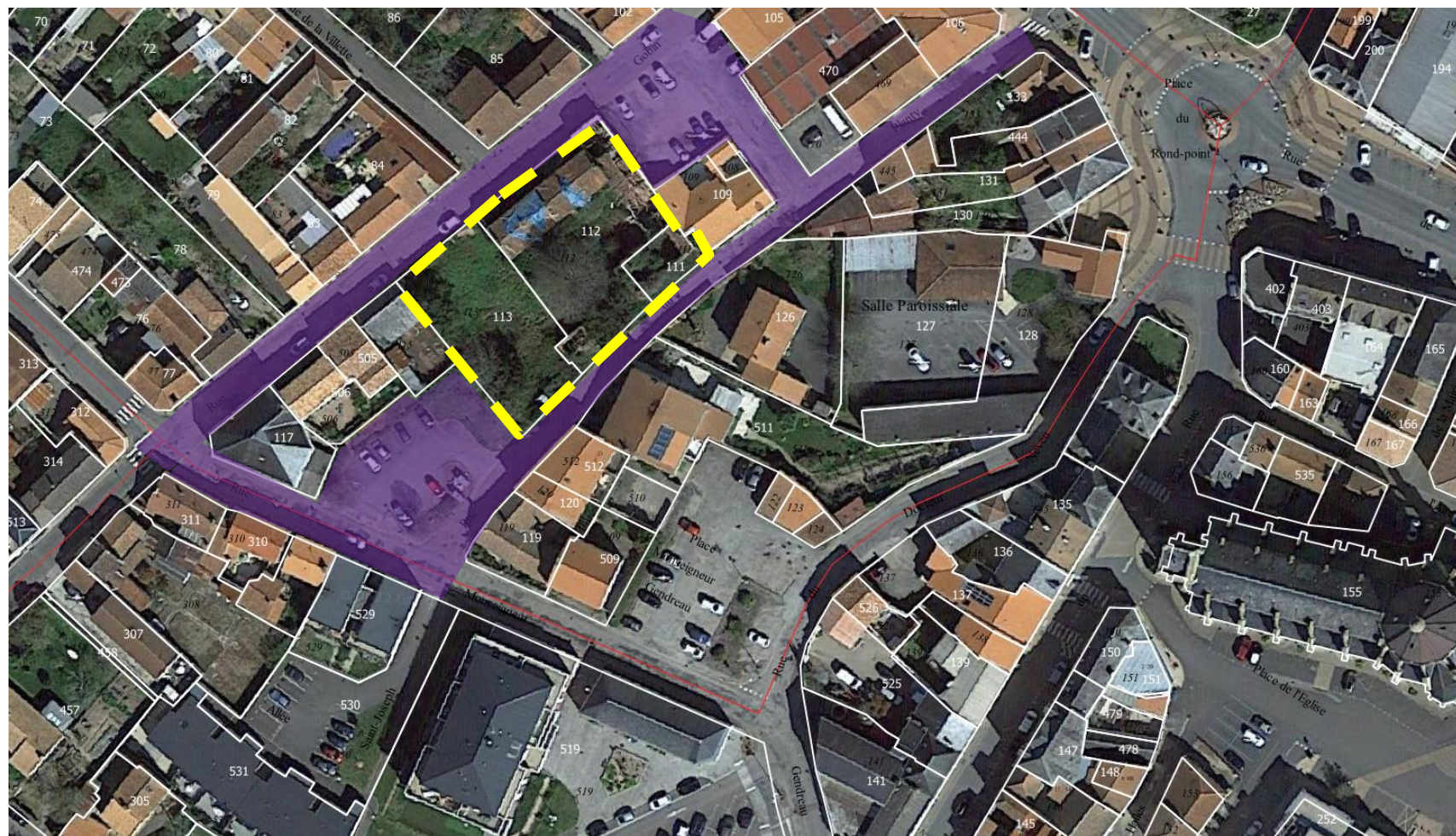


## Lot 2 Rue Gobin

Le périmètre couvre 3 parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes : Commune d'Aizenay – Section BC n°111, 112 et 113

L'ensemble du site d'une surface globale de 1 616 m<sup>2</sup> est situé en zone UAb du PLUIh et fait l'objet de l'OAP « Rue Gobin ».

Il est précisé que les abords de l'îlot font l'objet d'importants travaux de requalification des espaces publics.



## 1.4 LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ET DE LEURS ABORDS

### Visibilité commerciale et résidentielle

#### Lot 1 Soulard-Clemenceau

Le pointe de l'îlot s'inscrit dans le parcours marchand du centre-ville d'Aizenay, tout en étant situé à son extrémité. Le site bénéficie d'une bonne visibilité commerciale du fait de sa situation à l'angle de deux artères importantes de la ville (rue Clemenceau / Rue Soulard), en co-visibilité avec l'hypercentre. Il accueillait des activités commerciales ou de services.



**Vue de l'îlot Soulard-Clemenceau depuis l'hypercentre**



**Vue de l'hypercentre depuis l'îlot Soulard-Clemenceau**

Il s'agit donc d'un emplacement de choix pour développer un projet résidentiel d'envergure abritant également des activités.

#### Lot 2 Rue Gobin

Aucune surface commerciale n'est attendue sur cet îlot. Il bénéficie toutefois d'une grande proximité avec le secteur marchand du centre-ville, et bénéficie d'une forte attractivité résidentielle (quartier de faubourg).

## Paysage urbain :

### Lot 1 Soulard-Clemenceau

L'îlot est situé à la limite de l'hypercentre et s'inscrit dans un tissu urbain constitué de maisons de ville et de bâtiments en R+1 abritant des logements collectifs et des commerces / locaux d'activité. L'îlot dispose d'une ouverture visuelle sur un parc arboré privé situé à l'Est.

### Lot 2 Rue Gobin

L'îlot est situé à la limite du centre-ville et s'inscrit dans un tissu urbain de faubourg constitué d'une alternance de maisons de ville en RDC et R+1.

## Etat actuel des terrains

Les biens seront vendus libres de toute occupation et non bâtis (travaux de démolition et de réhabilitation assurés par l'EPF de la Vendée). L'EPF de la Vendée et la commune souhaitent néanmoins porter à la connaissance des candidats les informations liées à l'état actuel des terrains, à leur usage antérieur, et le résultat des diagnostics réalisés sur les sols (voir diagnostics en annexe). L'EPF réalisera des travaux de réhabilitation du site en fonction du passif environnemental des biens et de l'usage souhaité (travaux de mise en comptabilité).

### Lot 1 Soulard-Clemenceau

La parcelle AN 24 accueillait un ancien garage dédié à l'entretien / réparation / vente de véhicules légers, ainsi qu'une ancienne station de distribution de carburants. Les deux campagnes de sondages réalisés ne montrent pas de contamination des sols à ce stade.

La parcelle AN 25 était occupée par un logement et un ancien atelier de mécanique (cuves enterrées, séparateurs hydrocarbures). Les différents diagnostics ont permis d'identifier une source de pollution concentrée au droit des anciennes cuves (volume estimé à 55m<sup>3</sup>).





### Lot 2 Rue Gobin

L'emprise est occupée par une maison d'habitation et des annexes. Le bien est à l'état de ruine. Aucun diagnostic n'a été mené sur cette emprise. L'EPF de la Vendée procédera à des analyses des sols en cas de découverte de cuves ou de suspicion dans le cadre des travaux de démolition.



### **Espaces publics aux abords des emprises**

#### Lot 1 Soulard-Clemenceau

La commune a prévu de reconfigurer le carrefour entre la rue Soulard et la rue Clemenceau à la pointe de l'îlot. Il est à nouveau précisé que la parcelle AN 26 est exclue du périmètre du projet immobilier pour classement dans le Domaine Public en vue de l'amélioration de ce carrefour. Une partie de la parcelle AN 25 pourrait également être conservée par la commune (dans le même but), en fonction des besoins du projet immobilier.

#### Lot 2 Rue Gobin

La commune d'Aizenay réalise actuellement des travaux de requalification des espaces publics aux abords de l'emprise. Il est néanmoins prévu de réaliser les travaux sur la rue Gobin en deux phases, pour éviter les dégradations liées au futur chantier de construction sur l'emprise concernée par le présent appel à projet. La section allant de la Rue Clémenceau à la rue de la Villette sera donc réalisée après le chantier de construction de l'îlot.

## Archéologie préventive

Les deux emprises sont situées en zone de présomption archéologique.

### Lot 1 Soulard-Clemenceau

L'EPF de la Vendée a sollicité la DRAC pour avis préalable aux travaux de démolition et dans l'optique de travaux de construction. Le bien ne fait l'objet d'aucune prescription.

### Lot 2 Rue Gobin

L'EPF de la Vendée a sollicité la DRAC pour avis préalable aux travaux de démolition et dans l'optique de travaux de construction. Le bien ne fait l'objet d'aucune prescription.

## Architecte des Bâtiments de France

Les deux emprises sont situées dans un périmètre ABF. Les permis de construire devront donc être soumis au VISA de l'ABF.

## Réseaux divers

L'ensemble des réseaux sont présents au droit des deux lots. L'EPF de la Vendée procédera à la déconnection de tous les réseaux sur ces emprises préalablement aux travaux de démolition. Le(s) opérateur(s) devront faire son (leur) affaire personnelle de tous les raccordements, renforcements ou dévoiements qui seront rendus nécessaires par leur projet.

## ARTICLE 2 - LE PROJET IMMOBILIER

---

Le projet réalisé et financé par l(es) opérateur(s) intégrera les seuls équipements propres à l'opération immobilière : immeubles, stationnement résidentiel, espaces extérieurs à vocation privative et collective. Il n'intégrera donc aucun équipement et espace ayant vocation à être rétrocédés dans le domaine public après livraison de l'opération. Il s'agit d'une opération sous maîtrise d'ouvrage privée.

La commune a programmé, sous sa maîtrise d'ouvrage, et en limite de périmètre du projet immobilier :

- le réaménagement des espaces publics situés à la pointe de l'îlot Soulard-Clemenceau **(Lot 1)** au carrefour des rues Soulard et Clemenceau
- la requalification complète des espaces publics situés aux abords de l'îlot Rue Gobin **(Lot 2)**

L'opérateur et son équipe de maîtrise d'œuvre étudieront l'articulation du projet immobilier avec les projets publics limitrophes, et devront faire des propositions pour garantir la cohérence d'ensemble et l'interface entre le projet public et privé.

## 2.1 PROGRAMMATION

### ▪ Lot 1 Soulard-Clemenceau :

La constructibilité globale de l'îlot est estimée à environ 2 000 m<sup>2</sup> SP

Le programme définitif reste à l'initiative de chaque candidat mais devra prendre en compte les attentes de la commune et de l'EPF, à savoir :

- Réalisation d'au minimum 18 logements collectifs ou intermédiaires (dont 4 logements locatifs sociaux)
- Réalisation d'un local professionnel (commercial / services) d'au minimum 200 m<sup>2</sup> (local divisible)

La typologie des logements sera laissée à l'appréciation des candidats mais recherchera au maximum la diversité des produits.

La commune souhaite privilégier l'accueil de commerces ou métiers de bouche de type boulangerie, restaurant, salon de thé. D'autres activités de type salon de coiffure ou de bien être pourraient également être étudiés. Toutes les réservations et sujétions techniques nécessaires à ce type d'activité devront être prises en compte lors de la conception du projet.

### ▪ Lot 2 Rue Gobin :

La constructibilité globale de l'îlot est estimée à 800 m<sup>2</sup> SP.

Le programme définitif reste à l'initiative de chaque candidat mais devra prendre en compte les attentes de la commune et de l'EPF, à savoir :

- Réalisation d'un programme d'au minimum 12 logements individuels groupés ou intermédiaires (dont 3 logements locatifs sociaux).

La typologie des logements sera laissée à l'appréciation des candidats mais devra privilégier les T3 et T4 (en lien avec la forme urbaine souhaitée).

**Les opérateurs sont néanmoins invités à formuler des propositions sur la programmation et sur le périmètre, sous réserve d'apporter les justifications permettant à la commune et à l'EPF de juger de la pertinence de la proposition.**

La part de logement locatif sociaux est fixé à 20% au minimum selon les termes de la convention entre l'EPF de la Vendée et la commune (c'est-à-dire au-dessus du taux de 15% retenu dans PLUIh). Il est précisé que ce taux pourra être modulé différemment sur les deux projets dans le cas où le même opérateur serait retenu sur les deux lots (exemple : 15% sur un lot et 25% sur l'autre).

## 2.2 CADRAGE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGE – ASPECTS REGLEMENTAIRES (PLUIH)

Le respect du cadrage urbain et les propositions constitueront un critère d'analyse des projets (voir Article 3 - Partie 2). Ces critères seront repris lors de la validation des projets en phase opérationnelle (VISA sur PC, conditions particulières dans l'acte de vente). Les principaux objectifs et aspects réglementaires sont exposés dans cette partie, mais les opérateurs devront bien évidemment se conformer au PLUIH annexé à la présente consultation.

***Une visite des deux sites sera organisée en présence des élus le 23/06/2022 à 14H00 afin de préciser le contexte, les objectifs de la consultation et répondre aux questions des candidats.***

### **Lot 1 Soulard-Clemenceau**

Les opérateurs devront prendre en compte l'OAP « Ilot Soulard-Clemenceau » tout en étant vigilant sur le fait que son périmètre porte uniquement sur la parcelle AN 24 alors que la présente consultation comprend également la parcelle AN 25 (pour tout ou partie de l'emprise en fonction des besoins du projet immobilier et des contraintes de visibilité du carrefour entre la rue Clemenceau et la Rue Soulard).

Le projet privilégiera les bâtiments collectifs ou intermédiaires dont la hauteur pourra atteindre un gabarit en R+3+A au maximum. Les opérateurs et leur architecte devront être très attentifs à l'insertion urbaine du projet en modulant si besoin la hauteur du(es) bâtiment(s) et en variant les volumes. Le socle du bâtiment devra bénéficier d'un traitement architectural particulier, afin d'améliorer le rapport à l'espace public (trois façades sur rue) et de mettre en valeur les activités commerciales.

Le(s) bâtiment(s) devront être implantés dans la continuité des bâtiments existants le long des deux voies, pour constituer un front urbain et une unité dans la composition urbaine du quartier. Les opérateurs et leur architecte veilleront toutefois à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à préserver l'intimité des constructions voisines (environnement urbain immédiat, cônes de vue plus lointains, etc...). Le projet devra également prendre en compte les nuisances sonores (circulation sur les voies publiques, fonctionnement des commerces).

Conformément au PLUIH, le projet devra prévoir une place de stationnement par logement au minimum, dans son environnement immédiat (distance inférieure à 300 mètres à tout point de l'unité foncière du projet). Il est néanmoins attendu que les opérateurs respectent les obligations liées au stationnement sur l'emprise du projet. L'opérateur devra proposer une insertion paysagère soignée des stationnements, dans le cas où ceux-ci seraient réalisés en surface. Les opérateurs sont également invités à intégrer des ouvrages de régulation des eaux pluviales dans les aménagements paysagers.

Le PLUIH ne prévoit pas d'obligations précises de stationnement en lien avec les commerces. Le nombre de place doit ainsi être déterminé en fonction des besoins des salariés et des visiteurs. Les opérateurs devront être attentifs à cet enjeu, et ajuster le nombre de stationnement en fonction du type d'activité envisagé (voir programmation ci-dessus). Ainsi, les opérateurs sont invités à aménager des places de stationnement sur l'emprise de l'îlot ou au droit de l'îlot (type arrêt minute) afin de favoriser un accès privilégié aux commerces ou activités et une rotation des véhicules.



**Lot 1 Soulard-Clemenceau (avant démolition)**

## Lot 2 Rue Gobin

Le projet privilégiera les logements individuels groupés ou intermédiaires dont la hauteur pourra atteindre un gabarit en R+1+A au maximum. Les opérateurs et leur architecte sont toutefois invités à moduler la hauteur du(es) bâtiments pour faciliter l'insertion urbaine du projet, offrir une diversité de volume et prendre en compte l'environnement urbain immédiat.



Le(s) bâtiment(s) devront constituer un front urbain en cohérence avec le tissu urbain existant. Les opérateurs et leur architecte veilleront toutefois à préserver au maximum l'intimité des constructions voisines. Le parti pris architectural devra présenter un espace de respiration en lien avec l'environnement immédiat (fronts urbains marqués dissimulant des cœurs d'îlots verts). Les arbres existants devront être conservés (et confortés), et si possible complétés par de nouvelles essences. Les sujets arrachés devront être compensés par de nouvelles plantations.

Conformément au PLUIh, l'îlot devra être desservi par la rue Gobin. Il devra également offrir une place de stationnement par logement au minimum, dans son environnement immédiat (distance inférieure à 300 mètres à tout point de l'unité foncière du projet). Il est néanmoins attendu que les opérateurs respectent les obligations liées au stationnement sur l'emprise du projet. L'équipe devra proposer une insertion paysagère soignée des stationnements, dans le cas où ceux-ci seraient réalisés en surface. Elle sera également invitée à intégrer des ouvrages de régulation des eaux pluviales dans les aménagements paysagers.

## 2.3 OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

La commune et l'EPF de la Vendée ont choisi de ne pas imposer de niveau de performance énergétique, de certification ou de label « qualité ». Il est néanmoins attendu que les candidats fassent des propositions pour améliorer la qualité environnementale du projet par rapport aux obligations réglementaires. (Les opérateurs devront dans ce cas mentionner précisément les objectifs poursuivis et les moyens mis en œuvre pour y parvenir). Le volet environnemental sera un critère d'appréciation du projet.

## 2.4 PHASAGE DES PROJETS (LE CAS ECHEANT)

Cette consultation a pour but de retenir un (ou plusieurs) groupement(s) chargé de la réalisation complète des projets sur chacun des deux lots. Il n'est toutefois pas exclu que les deux projets soient réalisés successivement (et non simultanément) dans le cas où le même groupement serait retenu sur les deux lots.

## ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE LA VENTE

---

### 3.1 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS VENDUS

#### **Lot 1 Soulard-Clemenceau**

L'emprise foncière sera vendue en qualité de terrain à bâtir, c'est-à-dire démolie et remise en état\*

*\* L'EPF de la Vendée réalisera les travaux démolition et de gestion de la pollution, afin d'assurer la compatibilité sanitaire des sols avec l'usage futur envisagé par la commune. Des restrictions d'usage pourraient néanmoins être prescrites en cas de pollution résiduelle.*

#### **Lot 2 Rue Gobin**

L'emprise foncière sera vendue en qualité de terrain à bâtir, c'est-à-dire démolie et remise en état.

### 3.2 PRIX DE CESSION DES CHARGES FONCIERES

Une proposition de prix sera déterminée par chaque opérateur (ou groupement) en fonction de la programmation et du projet proposé. Cette valeur de rachat de la charge foncière sera un critère d'appréciation important de la proposition remise par le candidat.

Il est rappelé que les candidats sont autorisés à remettre une variante sur chaque lot, notamment pour comparer les incidences de la programmation sur la densité des projets et sur la charge foncière.

### 3.4 MODALITES DE CESSION DU TERRAIN

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée informe les candidats qu'un protocole d'accord sera conclu dès la désignation de l'opérateur pour formaliser les principaux engagements mutuels. Ce document préalable servira de base pour la rédaction d'un compromis de vente qui figurera l'ensemble de conditions liées à la cession du terrain.

Le groupement désigné à l'issue de la phase de mise en concurrence bénéficiera d'une réservation du terrain pour une durée de 18 mois maximum. Cette durée sera mise à profit pour le groupement pour élaborer le projet dont il est maître d'ouvrage, et pour la Collectivité pour s'assurer de son acceptabilité au regard du cahier des charges de la consultation et des engagements du groupement.

Dès le projet validé dans toutes ses composantes, une promesse synallagmatique de vente sera signée, moyennant le versement par le groupement retenu d'un dépôt de garantie de 10% du prix de vente du terrain. Le solde du prix de vente sera exigé à la date signature de l'acte authentique de vente. Le projet sera soumis à un VISA de la commune d'Aizenay et de l'EPF de la Vendée avant toute demande d'autorisation d'urbanisme (dépôt PC / PA, etc...). Ce VISA portera sur le volet programmatique et architectural du projet.

La vente sera conclue dès la levée des clauses suspensives, et notamment celles liées à l'obtention des autorisations d'urbanisme, à la purge du recours des tiers, et au respect du projet visé préalablement. Les actes de vente des terrains comprendront également des clauses engageant le groupement retenu à respecter les engagements et le projet qu'il aura proposés.

En effet, si, de sa propre initiative, dans un délai de 5 ans, l'opérateur ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans l'acte ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ses engagements, il sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération. La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document ou toute constatation in situ permettant d'apprécier les conditions de réalisation effective de l'opération.

## PARTIE 2 / REGLEMENT DE CONSULTATION

### ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONSULTATION

---

Il s'agit d'une consultation visant à choisir un groupement associant un opérateur et un architecte sur chaque lot. Les candidats sont invités à remettre une esquisse architecturale (cf article 4) mais il ne s'agit pas d'un concours au sens du code de la Commande Publique.

Les candidats pourront remettre une offre sur un seul lot, ou sur les deux lots.

Une visite des deux sites sera organisée en présence des élus le 23/06/2022 à 14H00 afin de préciser le contexte, les objectifs de la consultation et répondre aux questions des candidats.



Le choix du groupement sur chaque lot se fera donc en une seule phase sur la base d'une note de présentation du groupement (références, moyens, capacités techniques et financières), d'une note d'engagements quant au projet envisagé (programmation, offre foncière) et d'un projet architectural (esquisse).

Les candidatures sur les deux lots seront analysées conjointement par l'EPF de la Vendée et la Collectivité.

L'EPF de la Vendée et la commune d'Aizenay prévoient une audition des trois équipes obtenant les meilleures notes sur chaque lot au stade de l'analyse sur dossiers. Les auditions sur chaque lot se dérouleront comme suit :

- présentation rapide de l'équipe (promoteur / architecte) : 5 mn
- présentation synthétique du projet : 25 mn
- échanges / demandes de précisions : 10 mn

**Audition des 3 premiers candidats sur chaque lot le 30 septembre entre 9h00 et 13h00  
(horaire à préciser)**

Le déroulement des auditions pourra être modifié dans le cas où un (des) candidat(s) serait(ent) concerné(s) par les deux lots (audition unique sur les deux lots sur un temps porté à 1h15).

L'analyse des offres sur chaque lot sera complétée après les auditions et en prenant en compte les réponses aux demandes de précision (délais de réponse de 7 jours après les auditions).

L'EPF de la Vendée et la collectivité prévoient une phase de négociation et de mise au point du protocole d'accord (ou de contrat de vente) avec le groupement retenu sur chaque lot.

En cas de défaillance du candidat retenu, l'EPF de la Vendée et la collectivité se réservent la possibilité de se tourner vers le groupement qui aura été classé second sur le lot concerné.

L'EPF de la Vendée et la commune se réservent également le droit de ne donner suite à aucune proposition et de déclarer la consultation infructueuse.

## ARTICLE 2 – CONSTITUTION DES EQUIPES CANDIDATES

---

Les équipes candidates devront être constituées d'un ou plusieurs opérateurs immobiliers associée(s) à une équipe de maîtrise d'œuvre. La maîtrise d'œuvre devra avoir été préalablement sélectionnée par l'(es)opérateur(s).

### 2.1 CONSTITUTION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

L'appel à projet s'adresse à des opérateurs ou groupements d'opérateurs à même d'assurer les fonctions de promoteur, et le cas échéant d'investisseur et / ou de gestionnaire, requises par le projet.

Le groupement sera donc constitué de :

- 1 promoteur à minima (co-promotion autorisée),
- 1 bailleur social - sauf en cas de VEFA des logements locatifs sociaux - Dans ce cas, le bailleur sera identifié dans l'offre remise de l'opérateur.
- 1 gestionnaire le cas échéant.

### 2.2 CONSTITUTION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

L'équipe de maîtrise d'œuvre associée à(ux) l'opérateur(s) devra intégrer des compétences en architecture (et si possible en urbanisme), ainsi qu'en ingénierie du bâtiment. L'opérateur désigné devra s'engager à conserver l'équipe de maîtrise d'œuvre sur toute la durée du projet.

## ARTICLE 3 - CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS

---

Le choix du groupement s'effectuera sur la base d'engagements et d'une esquisse du projet.

Les critères seront les suivants :

- **Compétences / références - capacité du groupement à mener à bien le projet (10%)**
  - Compétences, références et organisation de(s) l'opérateur(s) en charge de la construction (et de la gestion de la résidence le cas échéant)
  - Compétences et références de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
  - Capacités financières de(s) opérateur(s) en charge de la construction (et de la gestion de la résidence le cas échéant)
  - Pertinence du montage immobilier proposé (montage juridique et opérationnel)
  
- **Programmation (25%)**

- Prise en compte des attentes exprimées en termes de programmation
- Adéquation entre le programme envisagé et les caractéristiques du site
  
- **Approche urbaine, architecturale et environnementale (30%)**
  - Pertinence de l'analyse du site et de son environnement,
  - Qualité urbaine et architecturale du projet proposé,
  - Fonctionnalité et qualité d'usage des logements,
  - Qualité des aménagements extérieurs privatifs,
  - Performance environnementale du projet
  - Prise en compte de objectifs de requalification du carrefour rue Clemenceau / Rue Soulard\* / \* *uniquement pour lot 1 Soulard-Clemenceau*
  
- **Approche économique (30%)**
  - Prix de rachat du foncier à l'EPF de la Vendée (lot 1 – lot 2),
  - Engagement sur le prix de cession des locaux commerciaux ou d'activité par m<sup>2</sup> (SU)
  - Engagement sur un prix de vente unitaire moyen (par typologie de logement) et un prix maximum de vente des logements par m<sup>2</sup> SHAB
  - Pertinence des objectifs de commercialisation
  
- **Délais de réalisation du projet (5%)**
  - Engagement sur un délai de dépôt du PC et de commercialisation des logements

## ARTICLE 4 – COMPOSITION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

---

Les candidats devront remettre :

- **une note de présentation** avec les éléments suivants :
  - Lettre de motivation présentant la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, et l'intérêt du groupement pour la consultation
  - Références représentatives de la production de l'opérateur (et de son maître d'œuvre) au regard de l'objet de la consultation (indiquant la date, le lieu, le programme, le maître d'œuvre du projet, le montant de travaux HT, le montage opérationnel et financier retenu).
  - Garanties apportées quant à la solidité financière de l'opérateur (moyens, production annuelle, stocks de logement, délais de commercialisation, garanties financières, ...)

- montage immobilier envisagé et organisation de la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation et la commercialisation du projet (y compris stratégie de commercialisation)
  
- **une note d'engagement** comprenant les éléments suivants :
  - Présentation et justification du programme / projet envisagé
  - Engagement sur le prix global d'acquisition du terrain, avec une ventilation de la charge foncière du prix en fonction de la nature des produits (logements, locaux d'activité)
  - grille de prix faisant apparaître les prix de sortie des logements (prix de vente unitaire moyen par typologie / prix max au m<sup>2</sup> SHAB) et des locaux d'activité.
  - Les modalités particulières d'acquisition : conditions suspensives ou garanties demandées par le candidat
  - Un planning prévisionnel d'achat depuis la désignation du lauréat jusqu'à la livraison
  
- **un projet architectural au stade « Esquisse »** comprenant :
  - une note synthétique de présentation du projet (analyse du site, approche architecturale et objectifs environnementaux)
  - un plan masse
  - un plan des façades / perspectives du projet dans son environnement / coupes représentatives du projet
  - les plan des différents niveaux permettant d'apprécier l'organisation des logements,
  - un bilan des surfaces

## ARTICLE 5 – MODALITES DE REMISES DES CANDIDATURES

---

### 5.1 RETRAIT DU DOCUMENT DE CONSULTATION ET DE SES ANNEXES

Le cahier des charges de consultation et ses annexes peut être retiré auprès de l'EPF de la Vendée auprès de Monsieur Ronan CARIOU ([ronan.cariou@epf-vendee.fr](mailto:ronan.cariou@epf-vendee.fr)).

### 5.2 DEPOT DES CANDIDATURES

Les candidatures doivent être adressées par mail ou courrier avant le **5 septembre 2022** à 17h00 à l'adresse suivante :

**Etablissement Public Foncier de la Vendée  
123 Boulevard Louis Blanc**

Appel à Projet – Cession foncière  
EPF de la Vendée - Commune d'Aizenay

**85 000 La Roche sur Yon**

**Ou**

**[ronan.cariou@epf-vendee.fr](mailto:ronan.cariou@epf-vendee.fr)**

#### **5.4 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

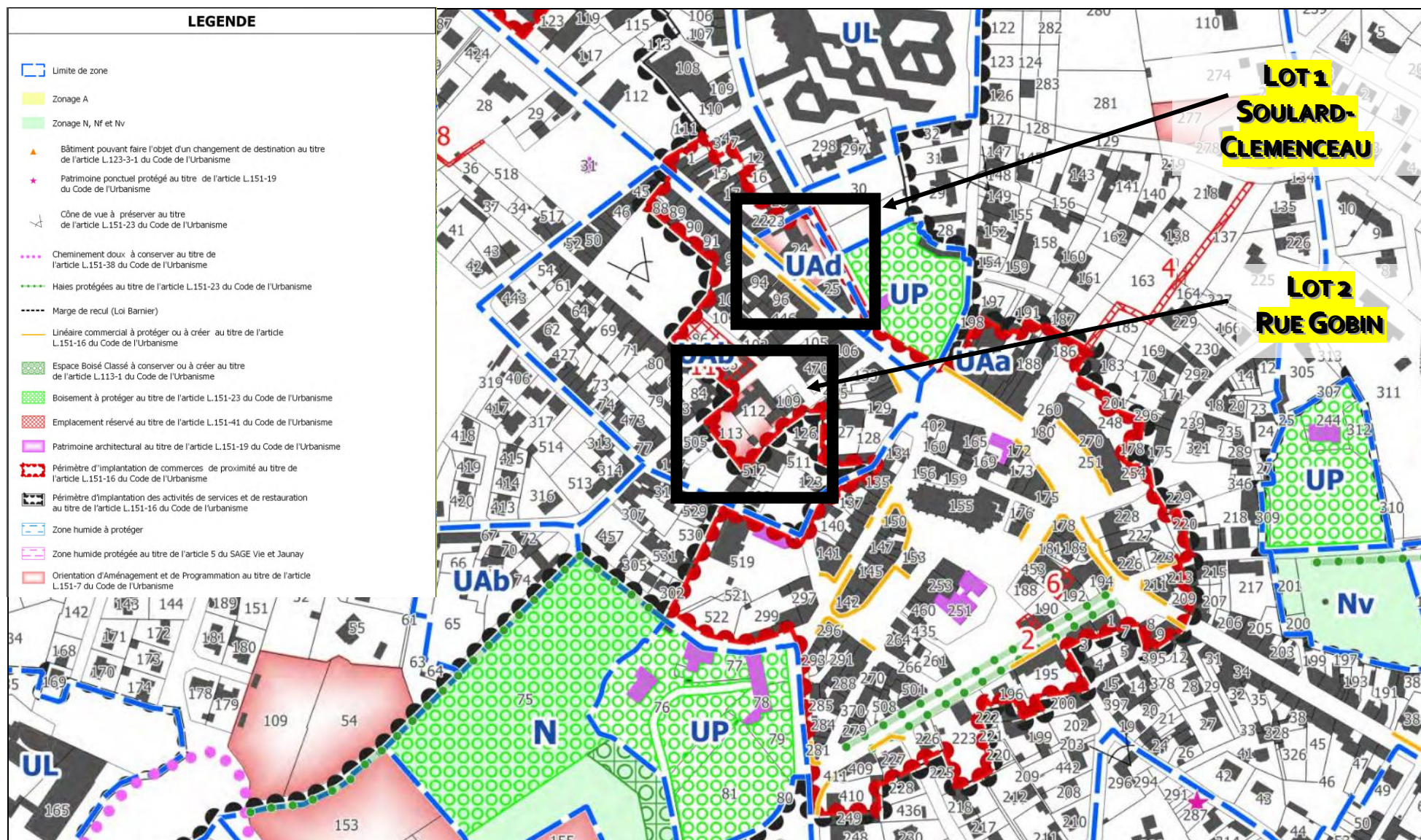
Pour obtenir tous renseignements complémentaires d'ordre technique ou administratif qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir leurs questions par mail à l'adresse suivante :

[ronan.cariou@epf-vendee.fr](mailto:ronan.cariou@epf-vendee.fr)

# **ANNEXES**

- 1/ Extrait Zonage PLU**
- 2/ OAP Ilot Soulard- Clemenceau**
- 3/ OAP Ilot Rue Gobin**
- 4/ Photos**

# ANNEXE 1 REGLEMENT GRAPHIQUE PLUIH



## Ilot Brasseur – Aizenay

### 1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Dans la continuité des implantations des bâtiments le long des deux voies bordant le site, un front urbain sera constitué pour garantir une unité dans l'aménagement.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

### 2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Clémenceau et la rue Soulard
- Le stationnement devra être paysager.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

### 3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

## CONTEXTE



Le site comprend de l'habitat ancien type maison de ville et une ancienne entreprise automobile. Situé à l'entrée de l'hypercentre, le site enchâssé par deux voies de circulation menant aux commerces et services. La configuration du site est délicate à aménagement. La typologie de bâti et la desserte devra tenir compte du quartier d'habitation de la Place du Champs de Foire et de la grande propriété arboré de l'autre côté de la rue Soulard.

## PROGRAMMATION

Superficie : **0.12 hectare**  
Nombre de logements minimum : **18 logements**  
Densité minimum : **150 log / ha**  
Pourcentage de logements sociaux : **15%**



## ANNEXE 2 OAP ILOT SOULARD-CLEMENCEAU (SUITE)

### Ilot Brasseur - Aizenay – Schéma



## ANNEXE 3 OAP ILOT RUE GOBIN

### Rue Gobin - Aizenay

#### 1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires voire des petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principale sera conservé dans le réaménagement du site en cohérence avec le tissu urbain aux alentours.

#### 2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Gobin.

#### 3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

#### CONTEXTE



Situé à deux pas de l'église et du centre-ville, le site est une friche inhabitée. Secteur en mutation, plusieurs projets de renouvellement urbain ont été réalisés aux alentours (Le Clos Sainte Marie.).

#### PROGRAMMATION

Superficie : **0.16 hectare**  
Nombre de logements minimum : **12 logements**  
Densité minimum : **75 log / ha**  
Pourcentage de logements sociaux : **15%**

## ANNEXE 3 OAP ILOT RUE GOBIN (SUITE)

### Rue Gobin - Aizenay – Schéma



## ANNEXE 4 PHOTOS DU SITE



**Lot 1 Soulard-Clemenceau (avant démolition)**

Appel à Projet – Cession foncière  
EPF de la Vendée - Commune d'Aizenay



***Lot 2 Rue Gobin (avant démolition)***

## **ANNEXE 5** DIAGNOSTICS POLLUTION

*Transmis par voie électronique (sur demande uniquement)*