APPEL À PROJET

En vue de la cession d'un ensemble immobilier

« Les Jardins de la Varenne »

Cahier des charges

Date de remise des offres : ***16 octobre 2023***

Table des matières / à revoir

PRÉAMBULE 4
Présentation de La Flèche 4
Dispositif « Action Cœur de Ville » 5
1. PRÉSENTATION DU SITE 6
1.1 Une situation stratégique : porte d'entrée de la centralité historique 6
1.2 Une localisation historique qui garde les traces de l'histoire du Château de la Varenne, aujourd'hui disparu. 9
1.3 Description cadastrale : une seule parcelle appartenant à la Ville de la Flèche 10
1.4 Un site partiellement occupé (bâtiment et usages) 11
2. CONTRAINTES D'URBANISME 12
2.1 Document d'urbanisme 12
Le PLUi approuvé le 14 janvier 2021 et modifié le 24 février 2022 (son approbation est envisagée en mai 2023). Ce PLUi classe ce site de projet en zone urbaine Uhc, sous-secteur urbain à vocation principale d'habitat, à vocation patrimoniale. À noter que le site se situe en dehors des secteurs de commerces à préserver au titre de L. 151-16 du code de l'Urbanisme. 12
2.2 Plan de prévention du risque inondation 13
3. Autres servitudes d'urbanisme 15
4. ENJEUX CROISES / URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX 16
5. LE PROGRAMME ENVISAGE 18
1 – OBJET DE LA CONSULTATION 22
2 – PRÉSENTATION DES SECTEURS DE PROJET 22
3 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION 23
A – Les candidatures 23
B – La remise des dossiers de candidature 23
C – Visite des sites 24
4 – LE JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE 24
A – Critère de jugement 24
B – Audition / Négociation 25
C - Compromis de vente 25
5 – LA RÉALISATION DU PROJET RETENU 25
A – Permis de construire 25
B – Vente du terrain 25
6 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES 26
A – Contact 26
B – Contentieux 26

PRÉAMBULE

Présentation de La Flèche

Deuxième ville du département de la Sarthe, La Flèche est une commune de près de 16 000 habitants, étendue sur 7500 hectares, située au cœur de la Vallée du Loir, en Région Pays de la Loire. Sous-préfecture d'arrondissement, La Flèche est la ville centre de la Communauté de Communes du Pays fléchois, qui s'étend sur 305 km2, compte plus de 27 000 habitants et regroupe 14 communes. La Communauté de Communes du Pays fléchois et La Flèche assurent ainsi ensemble un rôle de pôle de centralité, de par leur situation géographique, au carrefour des axes Le Mans-Angers et Laval-Tours.

La ville de La Flèche dispose d'une offre étoffée de services à la population : une sous-préfecture, un tribunal d'instance, un office de tourisme de pôle, un camping municipal****, un pôle petite enfance, des écoles, collèges et lycées publics et privés, un institut de formation en soins infirmiers et aide-soignants, des accueils de loisirs, un Point Information Jeunesse, une Maison de Santé pluridisciplinaire comprenant 20 praticiens de santé, une base de loisirs « La Monnerie » labellisée pavillon bleu, une salle de spectacle, une salle polyvalente, un cinéma municipal, une école de musique municipale, une bibliothèque municipale, quatre maisons de quartier, 4 gymnases municipaux et 3 gymnases d'établissements scolaires et de très nombreux espaces de pratiques pour tous les sports. La Flèche compte 332 commerces, deux marchés hebdomadaires, 6 hôtels, 25 restaurants.

La Flèche affiche un patrimoine bâti et naturel de qualité permettant de proposer un cadre de vie de qualité, à tout âge.

Cette réalité est la concrétisation d'une action menée depuis plusieurs décennies, notamment en faveur du développement durable permet d'offrir aujourd'hui un cadre de vie privilégié au cœur de la Vallée du Loir. La Flèche est régulièrement mise en avant par l'obtention de différents labels :

- Pavillon bleu pour les lacs de la Monnerie ;
- Ville la plus sportive ;
- Territoire vélo ;
- 3 fleurs ;
- Apicité (notamment pour le rucher municipal) ;
- Territoire engagé pour la nature (TEN) ;

Aujourd'hui, la volonté de redynamiser le centre-ville est confirmée.

À titre symbolique, elle se traduit par la réalisation d'un cinéma municipale de 400 places (vecteur de l'installation de nombreux commerce depuis son ouverture) en plein cœur de ville. A été également lancée une opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH – RU), en décembre 2020 qui permet de poursuivre cette action de requalification du centre-ville. Nombreux autres actions réalisées, en cours ou à venir sont axées vers les mobilités douces, la nature en ville et reconquête des bords de rivière, la culture et le patrimoine etc.

Le présent appel à projet s'inscrit dans cette dynamique.

Dispositif « Action Cœur de Ville »

Avec son « binôme » Sablé-sur-Sarthe, la Ville de La Flèche a été retenue en 2018 au titre du dispositif « Action Cœur de Ville ». Après une phase d'étude menée en 2019, un plan d'action de requalification du centre-ville a été signé par différents partenaires institutionnels.

Le site du présent appel à projet étant inclus dans le périmètre ORT (Opération de revitalisation de territoire), ce dispositif « Action Cœur de Ville » ouvre droit à différents modes de financements (prêts, subventions). Le candidat se renseignera directement auprès de l'éventuel financeur et intégrera dans sa candidature les potentielles aides (la candidature ne pourra pas être formulée sous condition d'obtention des aides).

Ajouter carte et périmètre ORT

Parole des partenaires

Banque des Territoires

« Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires peut accompagner les projets qui permettent une relance de l'activité économique. La Banque des Territoires met à disposition une palette d'outils : de l'ingénierie de projet, du financement en fonds propres et en prêts ».

Action Logement

« Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, Action Logement a mis en place un financement nouveau à destination des promoteurs et propriétaires privés pour réaliser un investissement locatif en rénovant un immeuble entier à acquérir ou en réhabilitant pour remettre sur le marché une offre locative de logement de qualité en centre-ville. Les financements Action Cœur de Ville c'est jusqu'à 50% de subvention, des prêts à taux attractif, un amortissement à long terme avec différé et les financements peuvent être cumulés avec les aides de l'Anah et les aides fiscales liées au logement ».

1. PRÉSENTATION DU SITE

1.1 Une situation stratégique : porte d'entrée de la centralité historique

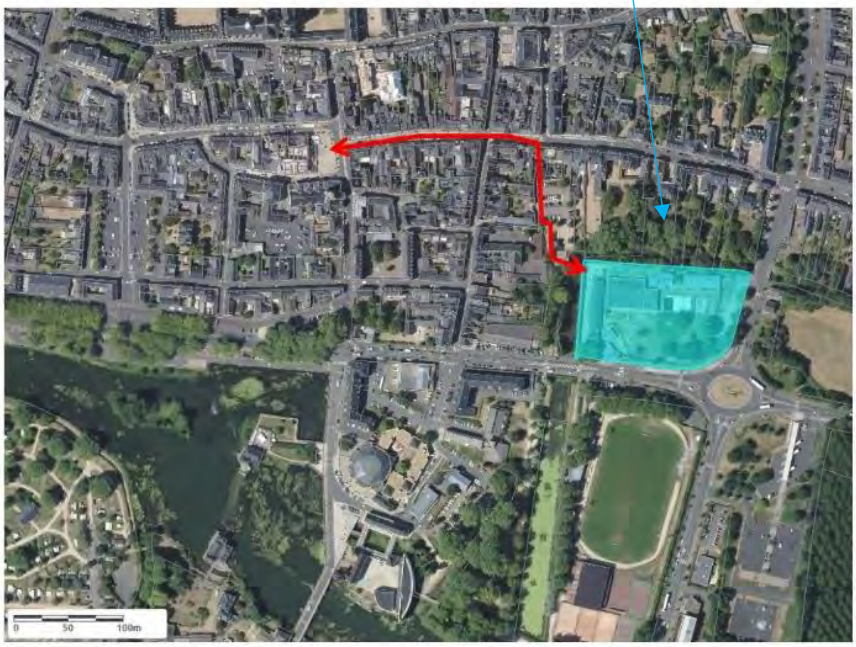
Le site occupe une position stratégique dans la centralité de la ville de la Flèche, à proximité immédiate du cœur historique de La Flèche : la place Henri IV et le jardin public du château des Carmes.

Le site bénéficie d'une forte visibilité via le boulevard de Montréal et celui de la République ainsi que d'une bonne accessibilité en transport en commun avec notamment la gare routière à proximité immédiate.

Egalement le site se situe à proximité des principaux équipements de la ville accessibles à pied ou à vélo : entre 5 à 15 min à pied se trouvent les établissements scolaires, maison de santé, équipements culturels, commerces, parc paysager et bord de rivière, services publics, zone commerciale de la Monnerie et des Arches à moins, site naturel des Lacs de la Monnerie et les 2 marchés locaux hebdomadaires de la ville.

Localisation du site

Distance : 370 m env. de la place Henri IV



Perception du site depuis l’espace public

Vue depuis le boulevard Montréal (bâtiment Montréal : Carroi, Club de foot, Espace multimédia)

Vue depuis le boulevard de la République

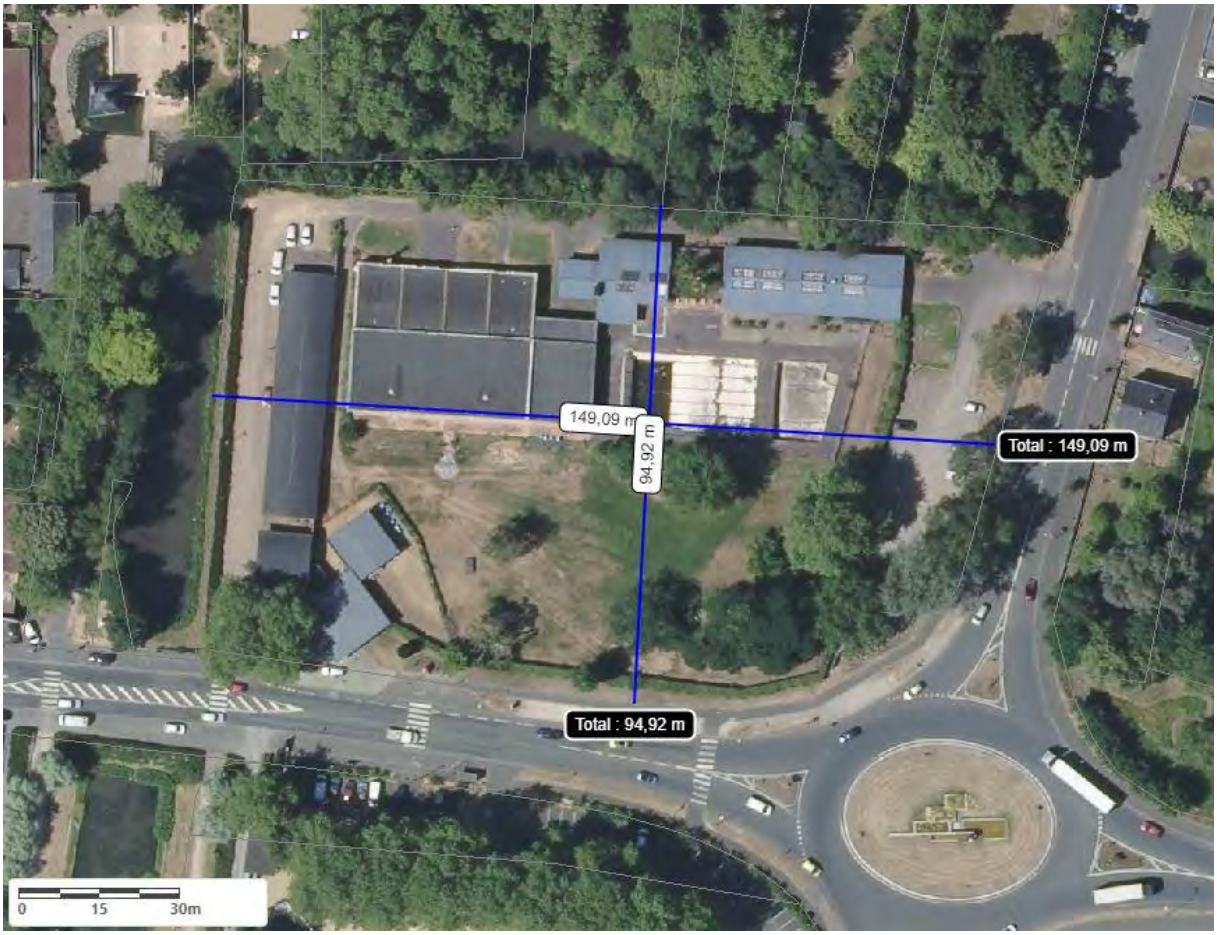
Vue depuis le rond-point devant l’office du tourisme / gare routière

1.2 Une localisation historique qui garde les traces de l'histoire du Château de la Varenne, aujourd'hui disparu.

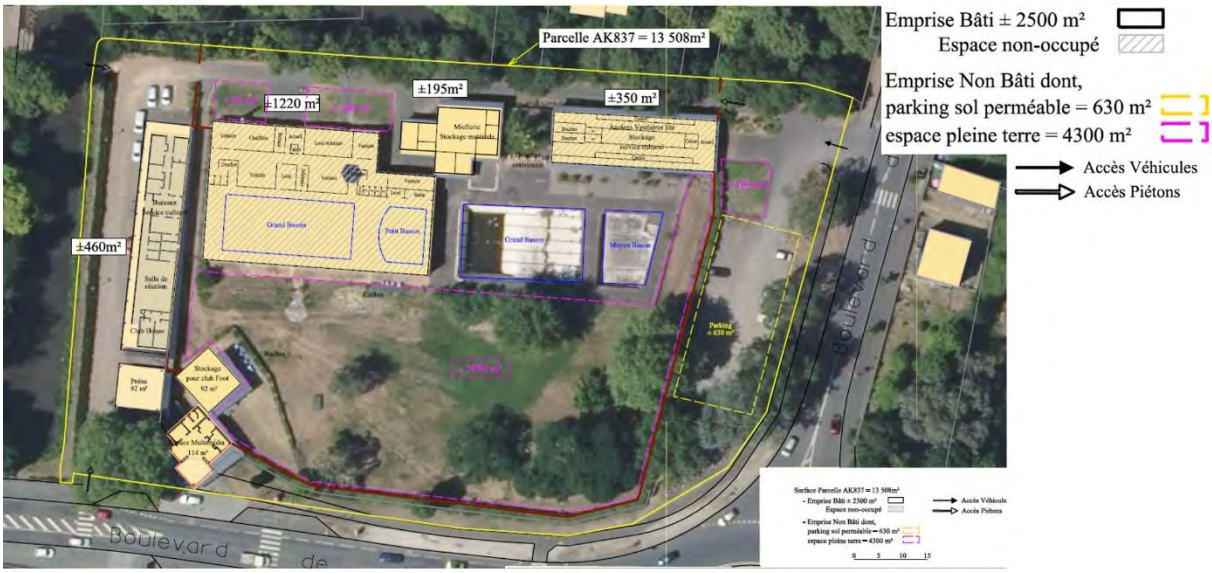
Situé dans le périmètre historique de la ville centre, à l'intérieur des anciens remparts, le site faisait parti de l'ancienne propriété du Marquis Fouquet-de-la-Varenne, dont l'ancien pavillon et les douves bordent le site du projet. A l'emplacement du site, se trouvait le jardin historique du château de la Varenne : un jardin à la française avec son tracé orthogonal.

1.3 Description cadastrale : une seule parcelle appartenant à la Ville de la Flèche

Le secteur de projet est constitué d'une seule parcelle appartenant à la Ville de la Flèche, dont le numéro cadastral est 000AK0837 et la superficie totale est de 13 555 m².



1.4 Un site partiellement occupé (bâtiment et usages)



Les espaces bâtis sont composés :

- De l'ancienne piscine (machinerie, vestiaire, locaux de stockage, bassins). Inaugurée en 1965 la piscine de plein air possédait 2 bassins, puis fut construite en 1974 la piscine couverte de type « plein ciel ».
- Du bâtiment longitudinal de l'espace culturel et sportif Montréal qui date de décembre 1996, accueille le service culturel de la Ville et son association Le Carroi, une salle de réunion ainsi que les locaux du club de foot.
- L'ancienne gare routière composée de 2 bâtiments, devenue ensuite l'Office de tourisme puis plus récemment le lieu d'accueil de l'espace multi-média.

Concernant les secteurs non bâtis, précédemment parc paysager et espaces extérieurs de la précédente piscine, ils sont actuellement dédiés au rucher municipal. Une zone de stationnement d'environ 630 m² occupe la partie Ouest du site.

Le périmètre de projet se porte sur la totalité de la parcelle. Cependant, au regard de l'occupation partielle du site, il pourra être envisagé une opération de renouvellement urbain progressive du site. Une programmation phasée pourrait être envisagée, permettant le maintien des activités existantes à court terme, tout en identifiant le potentiel de développement futur (démolition / reconstruction) sur les espaces occupés.

2. CONTRAINTES D'URBANISME

2.1 Document d'urbanisme

Le PLUi approuvé le 14 janvier 2021 et modifié le 24 février 2022 (son approbation est envisagée en mai 2023). Ce PLUi classe ce site de projet en zone urbaine Uhc, sous-secteur urbain à vocation principale d'habitat, à vocation patrimoniale. À noter que le site se situe en dehors des secteurs de commerces à préserver au titre de L. 151-16 du code de l'Urbanisme.

Plus d'information sur le site du PLU-i : https://urbanisme.ville-lafleche.fr/

Zone urbaine Uhc (extrait règlement):

- Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile : recul entre 3 m et 5 m,
- Implantation par rapport aux limites séparatives : Soit sur limites séparatives latérales, Soit avec un retrait de h/2,
- Hauteur max. des constructions : RDC+2 étages + Comble ou Attique (13 mètres),
- Pas de coefficient de biotope en Uhc ; réaliser des espaces communs plantés d'une superficie minimale adaptée à l'opération,
- Stationnement : 1 place de stationnement par logement,
- ….

2.2 Plan de prévention du risque inondation

Par arrêté préfectoral du 22 février 2019, l'État a prescrit la révision du PPR-i du Loir de 1998 (secteur de La Flèche), dont l'approbation est prévue à l'été 2023.

C'est le règlement du PPRI actuel qui s'applique, et leur cartographie qui fait référence.

Cependant, les décisions doivent être prises en tenant compte de la nouvelle connaissance relative à l'aléa inondation, par conformité à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ("Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte [...] à la sécurité publique, du fait de sa situation, de ses caractéristiques [...]").

Le projet de règlement et la carte réglementaire ayant été présentés aux élus et aux services de la ville, le projet de PPRi sera à prendre en compte.

Par ailleurs, les services techniques et le service urbanisme de la ville de La Flèche travaillent avec le service de la DDT 72, pour prendre en compte les nouveaux éléments de connaissance relative à l'aléa inondation, dans le cadre des nouveaux projets en cours et à venir, afin de permettre le développement urbain sans augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ; il s'agit de concilier les enjeux de sécurité publique avec le développement urbain et industriel.

Le projet de règlement de PPRi imposera vraisemblablement le classement du site de l'ancienne piscine, majoritairement en zone B2, qui regroupe les secteurs de centre urbain soumis :

- Sous aléa faible à des hauteurs de submersion inférieures à 0,5 m avec une vitesse d'écoulement inférieure à 0,2 m/s ;
- Sous aléa modéré à des hauteurs de submersion comprises entre 0,5 et 1 m avec une vitesse d'écoulement inférieure à 0,5 m/s ainsi qu'à des hauteurs de submersion inférieure à 0,5 m avec une vitesse d'écoulement comprise entre 0,2 et 0,5 m/s.

Dans le cadre du site de l'ancienne piscine, en zone B2, les prescriptions sont liées aux constructions nouvelles autorisées devront être intégrées à des opérations de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité.

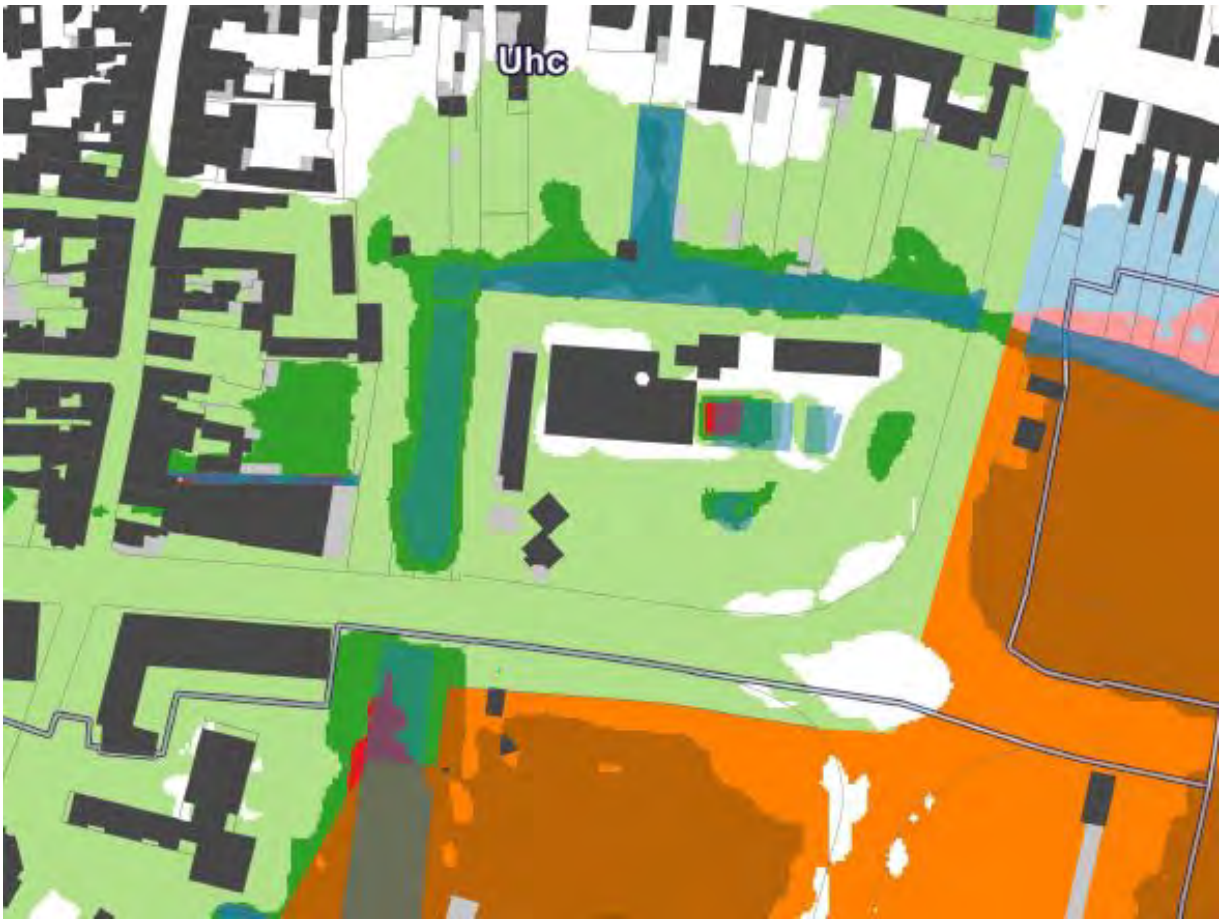
Parmi les prescriptions :

- La prise en compte de la cote de référence selon la nature du projet,
- La cote du plancher du premier niveau habitable sera au-dessus de la cote de référence,
- Les bâtiments à usage d'activité de commerce, agricoles, de services et autres activités du secondaire ou tertiaire, ainsi que ceux des équipements d'intérêt collectif en dehors des établissements sensibles, des services assurant les besoins prioritaires de la population, des établissements relevant de la directive IED ou SEVESO et des équipements sportifs ou de loisirs. Ces constructions seront réalisées sous réserve de mettre en œuvre les mesures d'adaptation aux risques pour la crue de référence imposée par l'étude préalable prévue à l'article R431-16 du code de l'urbanisme. Si les mesures d'adaptation aux risques imposent une mise hors d'eau du bâtiment, alors le premier plancher utile sera situé au-dessus de la cote de référence ;

- L'emprise au sol totale des constructions, résultant des nouveaux projets et des bâtiments existants, ne devra pas excéder 60 % de la surface de l'opération de renouvellement urbain située en zone B2,
- la création de sous-sols est interdite.

Plus d'information sur le site de la Préfecture : https://www.sarthe.gouv.fr/revision-du-ppri-de-la-fleche-a4773.html

Extrait plan de zonage réglementaire du futur PPRi



PPRI-projet

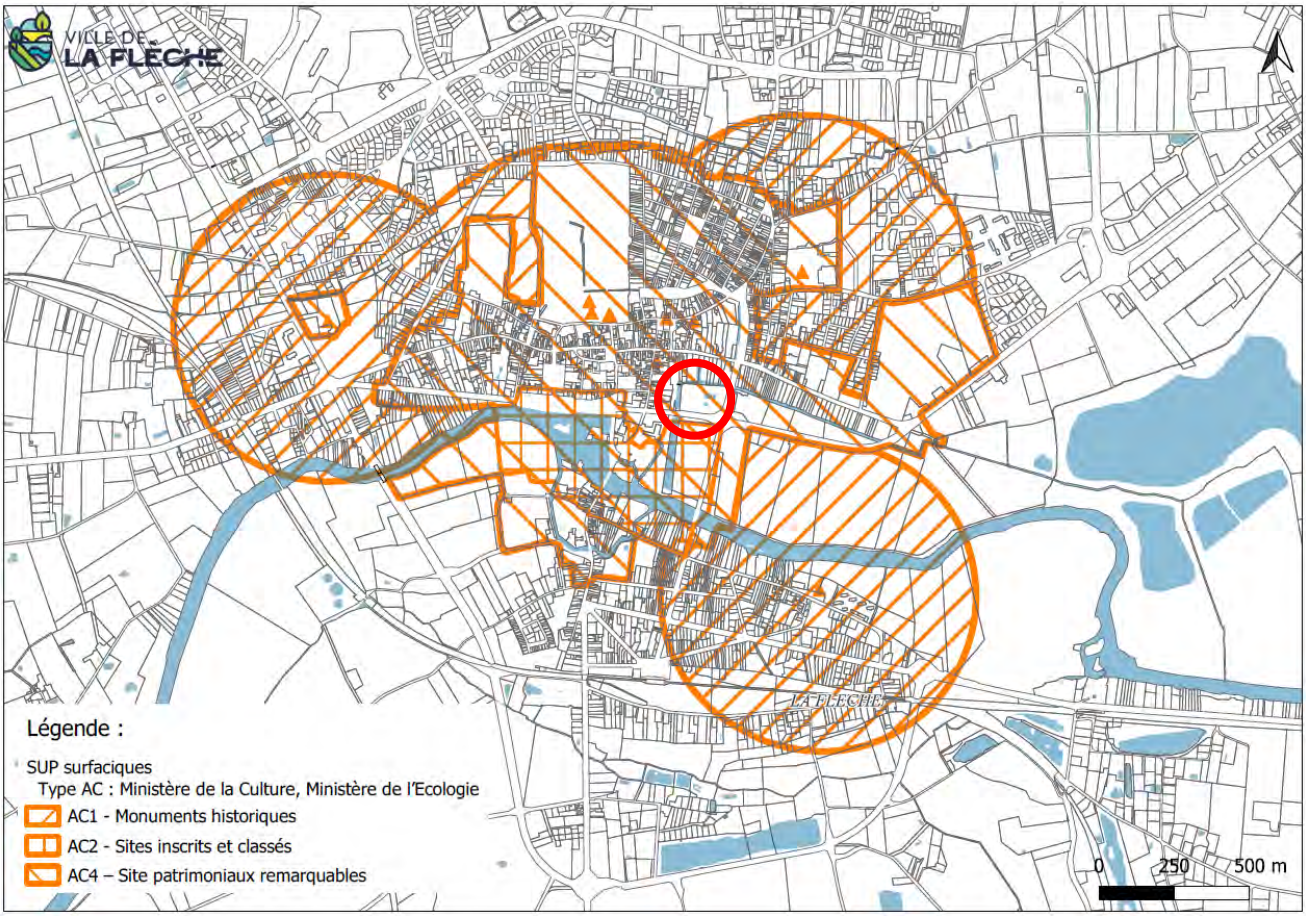
- B1-Aléa fort, centre urbain
- B2-Aléas faibles à modérés, centre urbain
- B3-Aléas faibles à modérés, zone urbanisée hors centre urbain
- R1-Aléas fort à très-fort, zone non urbanisée
- R2-Aléa très fort, zone urbanisée
- R3-Aléa fort, zone urbanisée hors centre urbain
- R4-Aléas faibles à moderés, zone non urbanisée

3. Autres servitudes d'urbanisme

Le terrain est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP - Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de La Flèche approuvé en 1987) et plus précisément dans la zone d'influence directe (dispositions particulières).

Le futur projet urbain (travaux de construction, de démolition, de transformation, de modification de l'aspect des immeubles et de déboisement) est soumis à autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France ; La qualité architecturale (volumétrie, matériaux, couleurs, ambiances, …) apportée au projet sera donc importante pour une bonne intégration dans l'environnement proche.

La loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (Loi LCAP) transforme les secteurs sauvegardés, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).



4. ENJEUX CROISES / URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX

- **Enjeux de développement durable**

La Ville de La Flèche est reconnue pour la qualité de son cadre de vie : entre patrimoine naturel et patrimoine bâti. Forte d'une culture du développement durable depuis plus de 20 ans, La Flèche a été reconnue en 2019 comme « Territoire engagé pour la Nature » et régulièrement reconnu au titre du palmarès des Villes Cyclables.

La candidature devra justifier de la prise en compte de la notion de développement durable dans la définition de son projet, notamment par la présentation de mesures concrètes.

Gestion des eaux pluviales

Conformément aux projets de PLU-i et de PPR-i (en cours d'élaboration), la gestion du pluviale devra être traitée à l'échelle de l'opération (principe de transparence hydraulique). Tout projet innovant en la matière (Zéro tuyau, récupération d'eau, perméabilité des sols, …) sera apprécié dans l'analyse des propositions.

Consommation énergétique et matériaux

La question énergétique de l'opération sera également un critère examiné (vers la notion de bâtiments passifs etc.) : limitation des consommations d'énergie, production d'énergie renouvelable. Les procédés constructifs et propositions techniques pour atteindre cet objectif devront être détaillés : végétalisation des murs, matériaux bio-sourcés, solaire etc.

Dans un souci environnemental et dans la mesure du possible d'économie circulaire, il est attendu de la part de candidat de préciser les modalités de valorisation et de traitement des déchets induits par la démolition.

Biodiversité

Un Atlas de la biodiversité communautaire (ABC) est en cours d'élaboration au niveau communautaire : la prise en compte de la faune et de la flore, y compris ordinaire, en milieu urbain est un enjeu fort.

Aussi, l'opération devra permettre de faciliter le développement de cette biodiversité, notamment sur le volet paysager, où les aménagements devront intégrer les notions de « végétal local », d'enjeu climatique, d'économie de la consommation d'eau. L'enjeu premier demeurant la valorisation et révélation de l'existant : haies arbustives et arbres présents.

Éclairage du site dans sa globalité

Dans le cadre de la « trame noire », l'éclairage public (s'il est indispensable), devra répondre aux prescriptions locales : choix des sources lumineuses, horaire de fonctionnement.

Mobilités actives / modes doux

La gare routière est située à une cinquantaine de mètres du site.

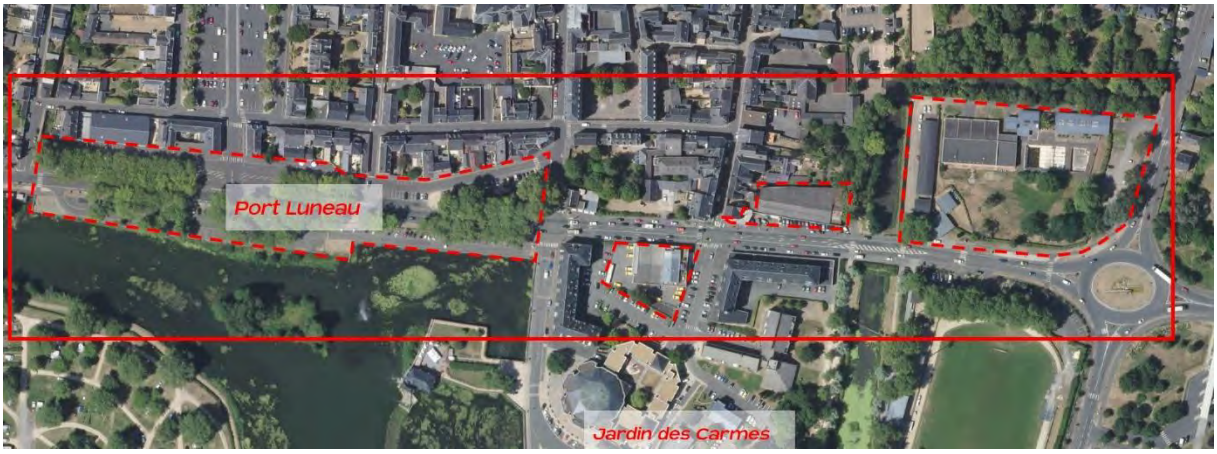
Le terrain est connecté au domaine public sur ses 2 faces, un enjeu d'apaisement à l'échelle du site est primordial. Cependant les abords sont également les lieux de connexions de deux vélos routes majeures (Vallée du Loir à Vélo et Vélo Buissonières) ainsi que d'axes cyclables du quotidien en cours de réaménagement.

Aussi, des parkings vélos comme le prévoit le PLUIh devront être intégrés dans les opérations immobilières et des traversées « mode doux » devront être intégrées dans le projet de composition urbaine du futur ilot.

- **Enjeu de requalification urbaine de la façade sud de la centralité historique**

L'ambition globale du projet s'inscrit dans une stratégie globale de requalification urbaine de la façade sud de la centralité historique ; le site de l'ancienne piscine fait partie d'un secteur ayant un fort potentiel de renouvellement urbain - Port Luneau, La Poste, garage Citroën, …- qui constitue le périmètre de réflexion du futur projet urbain dont les enjeux sont de :

- Révéler le centre-ville, en rapprochant la centralité du boulevard Montréal et des rives du Loir,
- Préserver et conforter les continuités écologiques des trames vertes et bleues



- **Enjeu de qualité urbaine, architecturale et paysagère de cette entrée de ville de La Flèche**

Site majeur de l'entrée de ville de La Flèche, son devenir doit conjuguer les deux piliers identitaires de la commune en tant que « Ville Nature » :

- En accueillant à la fois une signature architecturale qui signalera l'entrée de ville et requalifiera la façade sud de la centralité historique (un secteur à fort potentiel, en évolution et intégré récemment dans le programme Action Cœur de Ville 2.),

- En intégrant largement la trame arbustive et végétale actuelle, en concevant « un parc habité » confortant les continuités écologiques des trames vertes et bleues, en préservant les arbres existants et en permettant des perspectives visuelles sur le(s) futur(s) cœur(s) d'ilot(s) végétalisé(s).

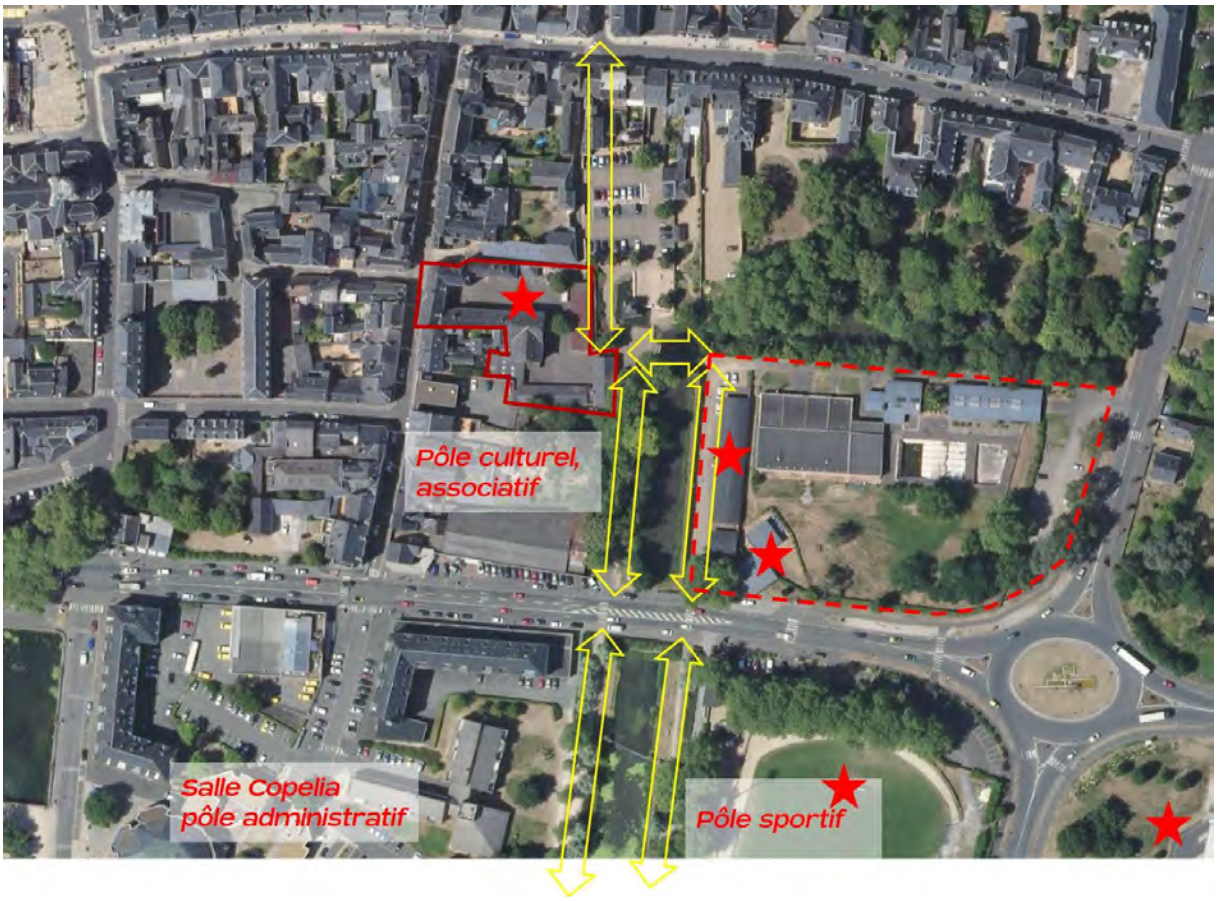
- **Enjeu d'optimisation foncière, de dés-artificialisation et de re-naturation en ville**

Ce projet intègre aussi les nouvelles prérogatives en terme de densité au regard des enjeux du ZAN (zéro artificialisation nette), de la renaturation des espaces urbains et leur désartificialisation.

Au regard de la situation du site dans la centralité historique, les futures constructions s'inscriront dans la continuité des morphologies urbaines et des hauteurs existantes, de sorte à privilégier un programme immobilier en étage (hauteur maximum de construction : 13 mètres, RDC+2 étages + comble ou attique), tout en permettant la création de jardins végétalisés et récréatifs.

5. LE PROGRAMME ENVISAGE

- **Un programme mixte en cohérence et en complémentarité avec le contexte environnant**



Situé à proximité immédiat de plusieurs pôles « attracteurs » de la ville et sur un axe structurant nord sud de cheminement « mode doux » bordant la douve, reliant le jardin public des Carmes au sud et la Grande Rue au nord, il est donc attendu en termes de programmation immobilière un / des rez-de-chaussée à vocation servicielle publique et privée. La création de cellules commerciales n'est pas souhaitée afin de préserver la dynamique actuelle faste de l'hyper-centre. Ces linéaires en rez-de-chaussée auront une vocation à la fois de façades urbaines et seront vecteurs d'animation de l'espace public.

La dimension publique liée à l'histoire du site (ancienne piscine), la porosité de ce site emprunté par les fléchois et usagers du centre-ville, devra se traduire dans la composition urbaine et la programmation du projet, notamment dans la réalisation de traversée « mode doux » et d'un jardin public.

- **Un programme d'habitat collectif en accession privée**

Au regard de la surface du terrain, le programme immobilier en étage (hauteur maximum de construction : 13 mètres, RDC+2 étages + comble ou attique) reste quant à lui assez ouvert selon la typologie des logements, en rappelant que l'intention de la Ville est de pouvoir continuer à accueillir cadres, familles et actifs sur son territoire et que l'offre en termes de logements sociaux est déjà existante (nombreuses nouvelles entreprises s'installant actuellement).

La nomenclature des logements pourra être celle d'un petit collectif en propriété ou en locatif privé comprenant pour certains des éléments de confort : balcon / terrasse.

- **Un parc « habité »**

Comme précédemment indiqué, à l'image de la signature que devra représenter l'ensemble immobilier, il est attendu la conservation et valorisation des espaces paysagers actuels, la conception du projet paysager sera confiée au lauréat de cet appel à projet, les conditions d'entretien peuvent être définies avec la ville.

Plus largement le programme engage une opération de démolition des bâtiments précédemment dédiés à la piscine et par la suite aux bâtiments Montréal (Carroi, Club de Foot, Espace Multimédia).

SCHEMA DE SYNTHESE DES ENJEUX ET INVARIANTS
DE COMPOSITION URBAINE

Préserver les arbres existants

Garantir la porosité de l'ilot pour les mobilités actives / mode doux

Construire les façades urbaines et animer l'espace public avec des rez-de-chaussée dédiés aux services et équipements

Permettre des perspectives visuelles sur le cœur d'ilot végétalisé

Limiter les accès des véhicules depuis le boulevard de la République et concentrer les stationnements à l'est de la parcelle

Permettre le maintien des activités existantes à court terme, tout en identifiant le potentiel de développement futur (démolition / reconstruction) sur les espaces occupés.

APPEL À PROJET

En vue de la cession d'un ensemble immobilier

« Les Jardins de la Varenne »

Règlement de consultation

Table des matières

1 – OBJET DE LA CONSULTATION 22
2 – PRESENTATION DES SECTEURS DE PROJET 22
3 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION 23
A – Les candidatures 23
B – La remise des dossiers de candidature 23
C – Visite des sites 24
4 – LE JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE 24
A – Critère de jugement 24
B – Audition / Négociation 25
C - Compromis de vente 25
5 – LA REALISATION DU PROJET RETENU 25
A – Permis de construire 25
B – Vente du terrain 25
6 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES 26
A – Contact 26
B – Contentieux 26

1 – OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent « Appel à projet » a pour objet de retenir le meilleur projet immobilier sur l'emprise foncière publique décrite dans le Cahier des charges joint, en lien avec les orientations de revitalisation du centre-ville définies par la Collectivité.

À l'issue de cette consultation, un contrat de vente immobilière sera conclu avec le candidat retenu. Il sera alors chargé de réaliser le projet retenu, conformément aux attentes de la collectivité.

Cette consultation, ouverte à tous, cible principalement des opérateurs possédant une expérience reconnue en la matière et présentant des garanties quant à la gestion future du site.

2 – PRÉSENTATION DES SECTEURS DE PROJET

La Ville est propriétaire d'une unité foncière en centre-ville, où une opération de renouvellement urbain est envisagée. Le site est dénommé :

« Jardins de la Varenne »

Un cahier des charges spécifique (joint au dossier d'appel à projet) précise :

- La description actuelle du site ;

- Les contraintes administratives, réglementaires et techniques ;
- Les orientations d'aménagement envisagées ;
- Les enjeux, notamment de développement durable, à mettre en avant.

3 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats devront s'engager à respecter les termes du présent document, et s'entourer de toutes compétences requises pour mener à bien le projet.

A – Les candidatures

Chaque candidat peut déposer un dossier de candidature, celui-ci devra comporter :

- Une fiche de présentation du candidat (pour chaque membre en cas de groupement) : désignation, coordonnées postales, téléphoniques et mail, référent en charge du projet, … ;
- Les références du candidat : au maximum 3 opérations, les plus représentatives du champ de compétence du candidat (en lien avec le présent appel à projet) ;
- Une note descriptive du projet envisagé qui comprendra à minima :
    - Une note de compréhension du territoire et d'intégration du projet à l'échelle de la Ville (1 à 2 pages) ;
    - Une présentation du programme immobilier, avec un croquis d'intention présentant les principes d'aménagement ;
    - Une note explicative synthétique précisant le parti d'aménagement, répondant au mieux aux enjeux de la collectivité, notamment en matière d'environnement (voir cahier des charges) ;
    - Un plan de financement estimatif de l'opération, et notamment :
        - Le prix d'achat du foncier à la collectivité ;
        - Les prix de sortie pour les futurs bénéficiaires de l'opération (à titre indicatif en distinguant le prix au m² en vente, en locatif) ;
        - Les modalités d'occupation de la collectivité sur une surface équivalente à celle de l'espace Montréal, nouvellement construite en rez de chaussée du / des futur(s) opération(s) (montage opérationnel).
    - Un calendrier prévisionnel de la signature du PC, à la commercialisation du projet jusqu'à la livraison de l'opération (pouvant inclure un phasage) ;
    - Et de manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet.

L'ensemble des pièces devront également être transmises au format informatique (au format .PDF), à première demande de la Ville, pendant la période d'analyse des candidatures.

B – La remise des dossiers de candidature

Les candidats devront transmettre leur dossier de candidature, rédigé en français et signé, sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

=== NE PAS OUVRIR === Appel à projet – Dossier de candidature Secteur de projet : **« Jardins de la Varenne »**

Ce pli sera transmis par voie postale en Lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Ville de La Flèche
Espace Pierre-Mendès-France
BP 41
72205 La Flèche Cedex

Ce pli pourra également être déposé contre récépissé à l'adresse suivante :

Ville de La Flèche
Espace Pierre-Mendès-France
BP 41
72205 La Flèche Cedex

La date limite de remise des offres est fixée le ***16 octobre 2023*** Les dossiers de candidature parvenus et/ou hors délai seront irrecevables. Avant le ***1er septembre 2023***, il pourra être décidé de reporter la date limite de remise des offres.

La Ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera alors communiquée sur le site internet de la Ville, ainsi qu'à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour cet appel à projet, et qui aura laissé ses coordonnées.

Les dossiers de candidature auront une validité de 200 jours à partir de la date limite de dépôt.

C – Visite des sites

Une visite des sites pourra être organisée, en fonction des possibilités.

Les candidats intéressés devront prendre contact avec le service Urbanisme (voir ci-dessous : partie 6-A), avant le ***24 juin 2023.***
La date pressentie pour les visites est : ***28 juin 2023 après-midi.***

4 – LE JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

A – Critère de jugement

La Ville n'a pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Cependant à titre d'information, les candidatures seront étudiées sur la base des critères suivants :

- Compréhension des enjeux portés par la Ville ;
- Respect du programme ;
- Expérience du candidat (notamment au travers des références) ;
- Plan de financement (achat du terrain – prix de sortie) ;
- Prise en compte du parti d'aménagement défini dans le cahier des charges (4-) ;
- Les modalités d'occupation de la collectivité sur une surface équivalente à celle de l'espace Montréal, nouvellement construite en rez de chaussée du / des futur(s) opération(s) (montage opérationnel).

B – Audition / Négociation

Après une première analyse des candidatures, la Ville de La Flèche se réserve le droit d'organiser une phase d'audition et de négociation avec au minimum les 3 meilleurs candidats.

La phase d'audition pourra permettre aux candidats retenus de présenter leur projet et de répondre aux interrogations posées.

La phase de négociation pourra porter sur la définition du projet, son plan de financement, son calendrier.

Cette audition aura lieu impérativement après les congés de la toussaint 2023.

C - Compromis de vente

La Ville signera un compromis de vente avec le candidat qu'elle aura retenu. Dans le respect du présent appel à projet et du dossier de candidature retenu, celui-ci définira les conditions de réalisation du projet, jusqu'à la livraison de l'opération.

Jusqu'à la signature du compromis de vente, la Ville se réserve le droit d'interrompre la procédure d'appel à projet et de ne pas donner suite aux dossiers de candidatures retenus, sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Aucune clause suspensive liée à la pré-commercialisation du projet ne sera acceptée.

Le prix proposé par le candidat retenu devra être avalisé par la Direction de l'Immobilier de l'État.
Dans les 3 mois après la signature du Compromis de vente, un dépôt de garantie à hauteur de 5% du prix de vente.

La substitution d'acquéreur ne sera acceptée que si l'acquéreur initial conserve financièrement et juridiquement le plein contrôle de l'acquéreur substitué. Ce dernier sera évidemment tenu à toutes les obligations contractées solidairement avec l'acquéreur initial.

Tout candidat s'engage du fait même de son offre à ne formuler aucune réclamation relative à la nature, la qualité du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle, jusqu'au transfert de propriété.

5 – LA RÉALISATION DU PROJET RETENU

A – Permis de construire

Le Permis de construire (ainsi que toute autre procédure administrative nécessaire), devra être déposé dans les 6 mois suivant la signature du compromis de vente (cependant un avenant reste envisageable). À défaut, la collectivité aura la possibilité de confier le terrain à un autre aménageur.

B – Vente du terrain

L'acte authentique de vente du foncier interviendra au maximum 3 mois après l'obtention du Permis de construire.

Aucune clause suspensive liée à la pré-commercialisation du projet ne sera acceptée.

6 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A – Contact

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats devront faire parvenir, au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite (courrier ou mail) à :

Ville de LA FLÈCHE
Service Urbanisme
Espace Pierre Mendes France
72200 LA FLÈCHE
Mail : urbanisme@ville-lafleche.fr
Téléphone : 02 43 48 53 77
Contact : Emmanuelle Henry, responsable du service Urbanisme.

B – Contentieux

En cas de litige, après une phase de règlement amiable infructueuse, le tribunal compétent est le tribunal administratif dont relève le pouvoir adjudicateur :

Tribunal administratif de NANTES
6, allée de l'île Gloriette
BP 24111
44041 NANTES CEDEX.