

Département de Loire Atlantique
Commune de La Haye Fouassière



AMENAGEMENT DE LA ZAC RUE DE SEVRE



Consultation de promoteurs-associés en vue de la cession d'un terrain communal – Projet commercial

**CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION VALANT
REGLEMENT DE CONSULTATION**

Remise des offres : 7 septembre 2016

SOMMAIRE

Préambule	P.2
1. Présentation de l'opération	P.3
1.1. Situation de la commune et du site, objet de l'opération	P.3
1.2. Le périmètre de la consultation & le programme envisagé	P.5
1.3. Le projet d'aménagement	P.10
2. Le partenariat recherché par la Collectivité	P.8
2.1. Le rôle de l'opérateur lauréat de la consultation	P.8
2.2. Le statut de promoteur associé	P.8
2.3. Les modalités contractuelles du promoteur associé	P.8
3. Les modalités de la consultation	P.9
3.1. Déroulement de la consultation	P.9
3.2. Présentation des candidatures et des offres	P.9
3.3. Modalités de remise des offres	P.10
3.4. Critères de sélection	P.10
3.5. Renseignements complémentaires	P.11
Annexe :	
Protocole d'accord	

PREAMBULE

LA HAYE-FOUASSIERE (4 534 habitants, janvier 2016) est une commune située à 15 kms au sud-est de Nantes, en plein cœur du vignoble nantais. Elle s'étend sur plus de 1180 ha. La Sèvre Nantaise, qui constitue sa frontière naturelle avec la commune de Saint-Fiacre-sur-Maine, la borde sur 7 kms.

La Commune a initié en 2013 une opération d'aménagement dite « rue de Sèvre » sur une superficie d'environ 5,4 ha, à vocation principale d'habitat, à proximité immédiate du centre-ville.

La localisation du site est riche en atouts : à proximité immédiate de la Sèvre Nantaise (au sud), le long de la RD 74, axe routier d'entrée sud de la commune.

Par délibération en date du 12 Juillet 2013, le conseil municipal a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite de Rue de Sèvre. L'aménagement de ce site stratégique doit permettre à la commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat et notamment permettre la réalisation de logements sociaux et abordables nécessaires au maintien et à l'accueil de familles à revenus modestes sur la commune en cohérence avec les documents supra communaux (SCoT).

La société CM CIC Aménagement Foncier a été désignée comme concessionnaire de la ZAC Rue de Sèvre chargé d'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC.

Toutefois, des éléments nouveaux sont intervenus lors des études pré opérationnelles, et ont conduit la Commune de la Haye Fouassière a résilié le Traité de Concession pour les motifs suivants :

- Les études des sols menées par le concessionnaire révèlent la présence d'anomalies sur une partie du site.
- Et cette situation a remis en cause le programme prévisionnel de constructions et plus particulièrement, l'équilibre économique de l'opération en ne permettant plus la commercialisation des terrains à bâtir envisagés et en admettant uniquement de l'habitat collectif.

Par ailleurs, le secteur Rue de Sèvre étant le site prioritaire et stratégique identifié au PLU (1AU) pour la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, la Commune confirme que la procédure de Zone d'Aménagement Concerté reste la procédure la plus appropriée pour atteindre les objectifs communaux et supra communaux : maîtrise qualitative et fonctionnelle du projet, phasage opérationnel de l'opération, maîtrise foncière.

Ce faisant, il est nécessaire pour la Commune de modifier le dossier de création tel qu'établi afin de modifier le programme prévisionnel des constructions, les orientations d'aménagement et le mode de réalisation de la ZAC au regard des motifs exposés ci-avant.

C'est dans ce contexte que la municipalité souhaite poursuivre **cette opération en régie communale**. Pour ce faire, la Commune procède à une consultation d'opérateurs en immobilier commercial afin que le partenaire retenu participe aux études d'aménagement du site (*programme prévisionnel, schéma d'aménagement, montage financier*). A l'issue du déroulement de la procédure, il sera prioritaire pour l'attribution des charges foncières lui permettant de réaliser son projet commercial.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Situation de la commune et du site objet de l'opération

LA HAYE-FOUASSIERE est située à 15 kms au sud-est de l'agglomération nantaise, le long de la RN 249 (Nantes – Cholet - Bressuire), en plein cœur du vignoble nantais. Elle s'étend sur plus de 1180 ha. La Sèvre Nantaise, qui constitue sa frontière naturelle avec la commune de Saint-Fiacre-sur-Maine, la borde sur 7 kms.

La Haye Fouassière est identifiée comme une centralité « d'équilibre d'avenir » à l'échelle du SCoT.

La commune appartient à la Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine.

Cette situation aux portes de l'agglomération Nantaise lui offre une accessibilité aisée depuis des communes importantes :

- 16 kms du centre de Nantes,
- 46 kms de Cholet,
- 48 kms d'Ancenis,

Et des pôles de vie plus proches :

- 13 kms de Vallet,
- 15 kms de Clisson.



Source : Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine

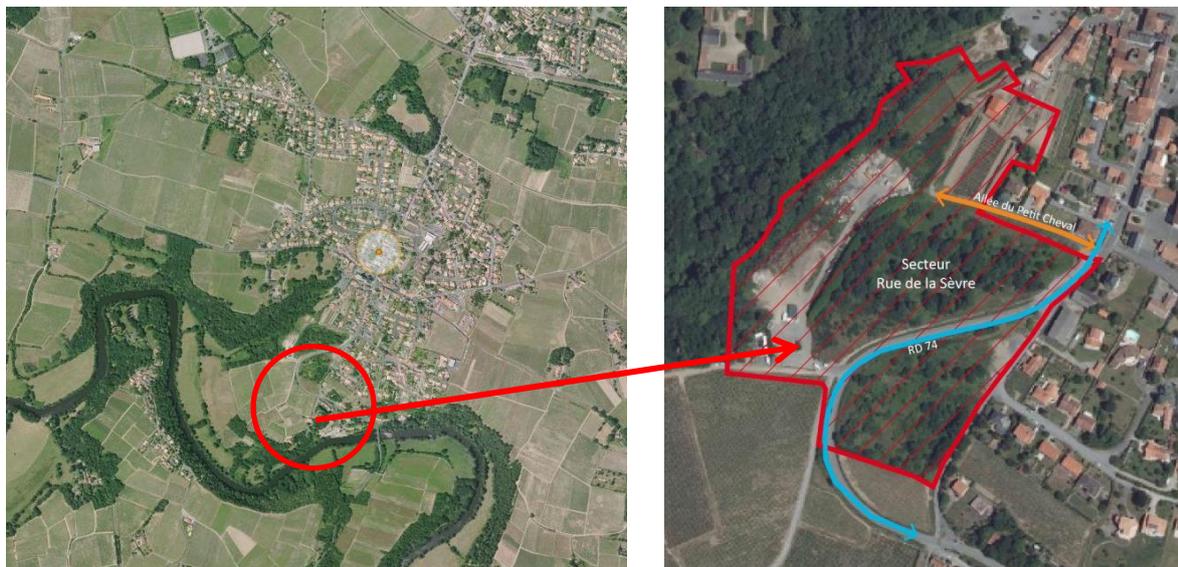


Source : extrait du dossier de création en vigueur

La commune bénéficie du passage Tram Train Clisson / Nantes. La gare de la Haye Fouassière compte 22 allers et 23 retours quotidiens en semaine.

UN SITE STRATEGIQUE pour le développement de La Haye Fouassière :

- A l'ouest et au nord-ouest, le vallon du ruisseau qui part du bourg pour se jeter dans la Sèvre Nantaise,
- A l'est, la RD 74 (rue de la Sèvre), axe d'entrée de la commune, qui scinde également le site en deux,
- Au sud, des surfaces agricoles,
- Au nord, le centre-bourg.



Source : Géoportail – Conception SIAM Conseils

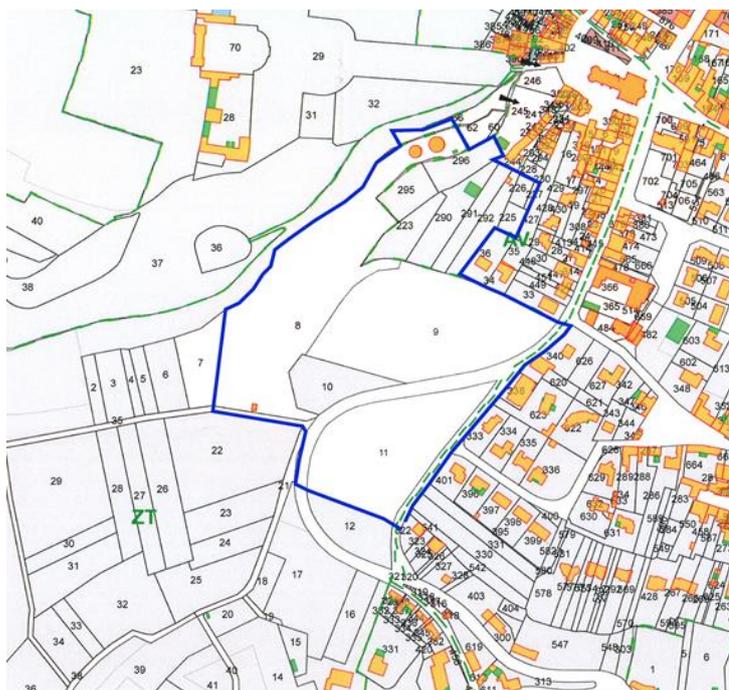
Le périmètre de l'opération :

Il couvre une superficie de 5,4 hectares, et est délimité par :

- L'allée du Petit Cheval au Nord ;
- La rue de Bel Air à l'Est ;
- Le vallon du ruisseau à l'Ouest ;
- Le vignoble au Sud.

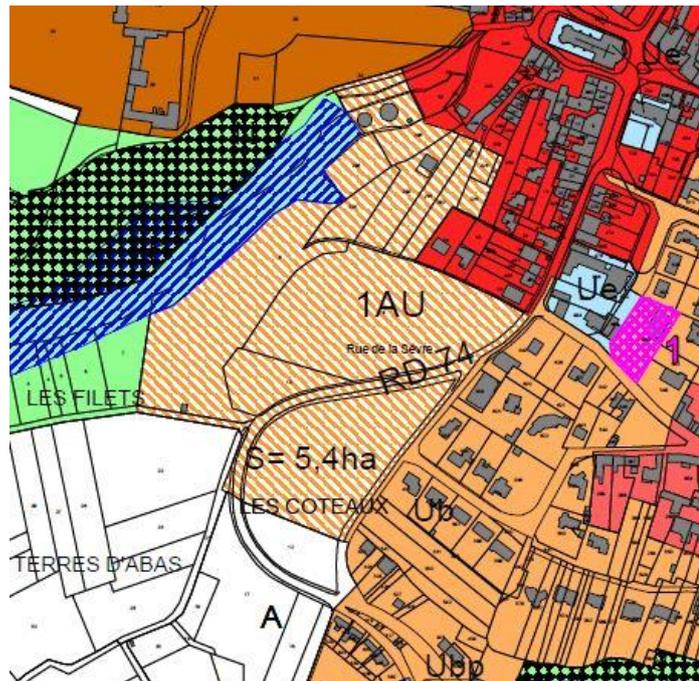
Le site bénéficie de deux voies de desserte : la RD 74 (rue de la Sèvre) qui divise le secteur en deux parties et qui se prolonge vers le centre-bourg, et l'allée du Petit Cheval au Nord.

Les parcelles 9,10 et 11, représentant 26 037 m², sont propriétés communales (portage foncier par l'Agence Foncière de Loire Atlantique). Le vallon, parcelle 8, n'est pas vouée à être urbanisée.



Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur :

Le projet d'aménagement est classé en zone 1AU au PLU en vigueur.



1.2. Le périmètre de la consultation & le programme envisagé

Le projet de la Collectivité consiste dans un premier temps à réaliser un programme essentiellement sur les parcelles maîtrisées par l'Agence Foncière compte tenu des échéances de remboursement (avril 2017).

A. Le périmètre de la consultation :

Le périmètre de la présente consultation porte sur les terrains sur :

- la parcelle 9 en partie.

Le candidat estimera le foncier nécessaire à la réalisation de son projet, dont les espaces dédiés aux stationnements, aux espaces verts et espaces de circulation.

Source : Extrait du dossier de création de la ZAC



B. Le programme envisagé :

La Commune de La Haye Fouassière souhaite accueillir une moyenne surface commerciale alimentaire sur le secteur Rue de la Sèvre en entrée de ville.

Le candidat proposera donc un programme détaillé en distinguant la surface de vente, la surface de stockage, la surface de plancher, le nombre de stationnements et ainsi le foncier nécessaire à la réalisation du projet commercial.

De plus, la pharmacie, implantée, sur la commune de La Haye Fouassière souhaite également s'implanter sur ce site, non loin du futur pôle commercial. L'opérateur retenu devra donc réaliser pour le compte du pharmacien la **coque du bâtiment** afin d'assurer une cohérence architecturale. Dans le cadre de ce projet, le pharmacien souhaite devenir propriétaire.

A ce stade, les besoins de la pharmacie sont de 300 m² livré sous la forme d'un plateau vide à aménager en totalité. Il s'agit d'une activité nécessitant des livraisons régulières. Les places de stationnement sont estimées à 12.

Ainsi, le candidat retenu devra donc se rapprocher du pharmacien et concevoir avec lui le projet et s'entendre sur le prix de vente du bâtiment et du terrain.

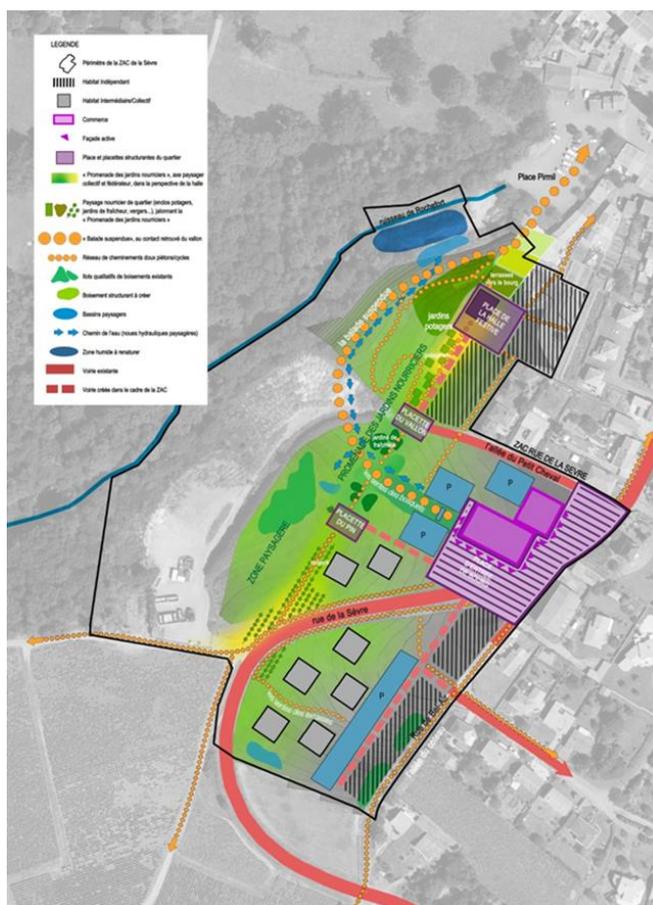
1.3. Le projet d'aménagement

Le projet de la municipalité consiste donc à mettre en œuvre une opération d'aménagement à vocation d'habitat.

Ce projet devra répondre aux objectifs suivants :

➔ **Créer une nouvelle entrée de bourg :**

- Créer une nouvelle entrée qui valorise le centre bourg, en s'appuyant notamment sur le front bâti, la qualité du cadre naturel et des aménagements paysagers.
- **Marquer l'entrée du centre bourg** avec une place soigneusement conçue (qualité des aménagements et des ambiances, intégration des stationnements...) **via l'implantation d'un pôle commercial et d'une pharmacie dans un premier temps, puis d'un pôle santé (regroupement de professions médicales et para médicales).**



Source : IN SITU – Etudes pré opérationnelles

➔ **S'inscrire dans la pente et dans le cadre naturel du projet :**

- Accompagner la topographie et inscrire le projet dans la pente, notamment échelonner les gabarits de constructions en fonction des variations du relief, vers le Sud et vers l'Ouest (vallon du ruisseau).
- Requalifier l'espace naturel du vallon du ruisseau, en lien avec le parc du château de Rochefort, afin d'en faire un lieu de promenade, de loisirs, en lien avec la place Pirmil.
- Préserver des cônes de vue vers le vallon depuis les espaces publics, dans la mesure du possible, et en accompagnement de la pente des terrains.
- Le vallon du ruisseau d'une superficie d'environ 16 000 m² sera à préserver et à valoriser.

➔ **Réaliser progressivement les logements :**

- Le programme doit être établi en adéquation avec les orientations du SCOT du vignoble nantais et il convient d'atteindre une densité **d'environ 23 logements par hectare.**
- **Un minimum de 25 % de logements locatifs aidés** conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme communal.
- **Quelques terrains à bâtir sur des parcelles de l'ordre de 400 m².**
- **Une programmation essentiellement en collectif** en accession à la propriété à destination de jeunes ménages, de jeunes seniors, des secundo accédants et des investisseurs.
- **La nécessité de rembourser l'Agence Foncière de Loire Atlantique au plus tard en avril 2017.**

2. LE PARTENARIAT RECHERCHE PAR LA COLLECTIVITE

La Commune de La Haye Fouassière souhaite retenir une société ayant la qualité d'opérateur en immobilier commercial. **L'opérateur retenu apportera son expertise pour l'élaboration du projet**, élaboration menée conjointement avec les élus, les services de la collectivité ainsi qu'avec l'équipe pluridisciplinaire en charge du dossier de ZAC.

2.1 Le rôle de l'opérateur lauréat de la consultation :

A ses risques et à sa charge, l'opérateur apportera son expertise pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il apportera spécifiquement son savoir-faire à la **définition du programme résidentiel**, à **l'élaboration du schéma d'aménagement** et au **montage financier de l'opération** en vue de la finalisation en parallèle du dossier de réalisation de la ZAC, pour notamment ajuster le prix d'acquisition des terrains communaux équipés.

En parallèle de l'élaboration du dossier de réalisation, le promoteur pourra formaliser son permis de construire en respectant les prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

2.2 Le statut de promoteur associé :

L'opérateur sélectionné à l'issue de la présente consultation bénéficiera d'un statut privilégié intégrant d'une part **une clause d'exclusivité pour l'étude du projet**, et d'autre part **de priorité pour l'attribution des charges foncières** pour le projet commercial.

Un protocole établira les droits et devoirs de chacune des parties joint en annexe du présent cahier des charges.

Durant cette phase, l'opérateur prendra en charge l'ensemble des frais inhérents à sa réflexion.

L'acquisition des terrains ainsi que les travaux d'aménagement et d'équipements secondaires de l'unité foncière seront à la charge de l'opérateur, et seront financés par les cessions de charges foncières.

2.3 Les modalités contractuelles du partenariat :

Le promoteur retenu signera dans un premier temps un protocole d'accord, sur la base d'une valorisation prévisionnelle de la charge foncière destinée aux terrains communaux. Puis un compromis de vente sera signé au moment de l'approbation du dossier de réalisation sous réserve de l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers, établissant le prix ferme et définitif de la charge foncière. A l'issue de ces deux phases, les deux parties procéderont à la signature de l'acte authentique pour la cession du terrain communal.

3. LES MODALITES DE LA CONSULTATION

3.1 Déroulement de la consultation :

Consultation en 1 tour avec candidature et offre puis auditions / négociations des candidats au besoin. Il est demandé à chacun des candidats de réserver **la date du mercredi 5 octobre 2016** pour les auditions / négociations éventuelles. L'heure sera précisée ultérieurement.

A l'issue des auditions / négociations le Groupe de Travail se réserve la possibilité de **compléter les informations** auprès d'un ou plusieurs candidats voire de les revoir une dernière fois pour préciser un aspect ou un autre de l'offre. Le Conseil Municipal validera le choix du lauréat au plus tard fin Octobre 2016.

3.2 Présentation de la candidature et de l'offre :

Le candidat devra présenter :

Du point de vue de la candidature (pièces administratives)

→ Les pièces relatives à la situation propre de l'opérateur économique, y compris les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :

- Une lettre de motivation du candidat ;
- Un extrait du K-bis du registre du commerce et des sociétés, ou un document équivalent ;
- Une lettre de candidature justifiant l'identité du candidat et l'objet de sa candidature, accompagnée des documents l'habilitant à la signature (le modèle DC1 peut être utilisé) ;
- Une attestation sur l'honneur que le candidat a satisfait aux obligations sociales et fiscales pour l'année 2015, dûment datée et signée ;
- Une attestation d'assurance de responsabilité civile et dommages ouvrage;
- Le pouvoir de la personne habilitée à engager la société ;
- La copie du ou des jugement(s) prononcé(s) si le candidat est en redressement judiciaire.

→ Les pièces relatives à la capacité économique et financière :

- La déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant des prestations similaires ;
- La déclaration du candidat (le modèle DC2 peut être utilisé) ; la désignation du capital social des représentants ayant qualité pour engager la société ;
- Le bilan financier des trois derniers exercices ainsi qu'une notice prévisionnelle de leur situation et leurs perspectives.

→ Les pièces relatives aux capacités techniques :

- Une présentation de la société ou du groupement indiquant son organisation, les moyens d'expertise juridique, technique et financière auxquels elle peut recourir pour la réalisation de sa mission ainsi que tous les éléments permettant d'apprécier sa solidité financière.

Du point de vue de l'offre :**• du point de vue du programme :**

L'opérateur fournira :

- une **analyse de l'aire de chalandise et du potentiel de consommation** d'une surface alimentaire à proximité du centre-ville de La Haye Fouassière.
- Un **programme distinguant la surface de vente de la surface de la surface de stockage et le foncier nécessaire** au vue de cette analyse ainsi que **l'enseigne dédiée**.
- **Un descriptif des principaux rayons et produits envisagés**.
- **une note explicitant les arguments permettant de limiter les impacts sur la structure commerciale existante,**
- **Un calendrier prévisionnel de réalisation.**

• d'un point de vue financier :

Il appartiendra à l'opérateur de préciser **le niveau de charges foncières pour le pôle commercial et la pharmacie**.

Cela permettra donc de déterminer **la valorisation de la charge foncière globale** pouvant être attendue par la Collectivité. **L'opérateur précisera également les modalités précises d'acquisition du foncier.**

• du point de vue des références :

L'opérateur fournira :

- **Une liste de références illustrées** correspondant à des opérations similaires réalisées au cours de ces trois dernières années, détaillant les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, sa programmation, la surface de plancher développée, la nature des prestations et le coût global.

- ***Le projet de protocole, annexé au présent cahier des charges, établi par la commune et devant être complété par les propositions du candidat.***

Les pièces de la candidature et de l'offre devront être transmises en version papier. L'ensemble des pièces devra également être fourni en version informatique sur CD-ROM.

3.3 Modalités de remise des offres

Date limite de réception des offres :

Les candidatures devront parvenir **avant le mercredi 7 septembre 2016 à 12h00** en Mairie.

Envoi des offres :

Les candidatures sous enveloppe cachetée portant la mention « *Consultation de promoteurs associés en vue de la réalisation d'un programme commercial – ZAC Rue de Sèvre* » - NE PAS OUVRIIR » devront être adressées par pli recommandé avec accusé réception ou déposées contre récépissé à :

Mairie de La Haye Fouassière

6 rue de la Gare - BP 51 - 44690 LA HAYE-FOUASSIÈRE CEDEX

3.4 Critères de sélection :

Le choix du lauréat se fera au regard de la pertinence de son offre sur la base des trois critères détaillés ci-dessous :

Les offres seront jugées sur 100 points.

CRITERES	PONDERATION
<p>1. Capacités techniques et financières du candidat</p> <p>La valeur de la capacité technique et financière du candidat sera évaluée au regard des éléments fournis dans le cadre du dossier de candidature :</p> <p>1.1 La capacité technique et professionnelle. (10)</p> <p>1.2 La capacité économique et financière. (5)</p>	15
<p>2. Les références du candidat</p> <p>2.1 Les références du candidat correspondant à des opérations similaires réalisées au cours des trois dernières années et présentant des qualités d'intégration architecturale, environnementale et paysagère (25)</p>	25
<p>3. Valeur technique de l'offre</p> <p>La valeur technique de l'offre sera appréciée au regard de :</p> <p>3.1 La valorisation de la charge foncière globale pouvant être attendue par la Collectivité. (30)</p> <p>3.2 Pertinence du programme au regard l'analyse de l'aire de chalandise et du potentiel de consommation. (20)</p> <p>3.3 La note explicitant les arguments permettant de limiter les impacts sur les commerces de proximité existants du centre-ville. (10)</p>	60

3.5 Renseignements complémentaires :

Mairie de La Haye Fouassière

Contact : Monsieur BOUILLANT Jean Pierre, Maire de la Commune

Téléphone : 02.40.54.80.23

Mail : accueil.mairie@la-haye-fouassiere.fr

Renseignements techniques :

Contact : Mr Loïc DUMONT, Directeur des Services Techniques

Téléphone : 02.40.36.69.24

Mail : services.techniques@la-haye-fouassiere.fr