

APPEL A PROJETS

**Projet de réhabilitation d'un immeuble de logements et d'un local commercial
en centre-ville de Belley**



I) Situation et contexte du projet

a) La Ville de Belley

Belley, capitale du Bugey, est chef-lieu de canton (33 communes) et la ville la plus importante de la Communauté de Communes Bugey Sud avec 9 500 habitants.

La Ville de Belley est située au cœur de la région Auvergne Rhône-Alpes dans le département de l'Ain (01) à :

- ½ heure de Chambéry et d'Aix-les-Bains
- 1 h de Lyon, Genève et Grenoble
- 3 h 30 de Paris en train (gares de Virieu-le-Grand à 12 km et Culoz à 16 km)
- ¾ d'heure de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry, à ½ h de l'aéroport du Bourget-Chambéry et à 1 h de Genève-Cointrin.

Plus de détails sur l'histoire de Belley sont à découvrir sur le site de la ville à l'adresse suivante : <https://www.belley.fr/>

b) Une ville engagée dans une dynamique de revitalisation

Un contexte économique favorable...

Ville d'industries et de services, Belley est dotée d'un tissu économique dynamique et varié qui associe de grandes entreprises (Volvo, Conductix, Géral, Comatel, CNR, Hermes ...) et un réseau de PME très dense.

A ce dynamisme économique vient s'ajouter depuis les années 2012, un accroissement démographique significatif (+ 304 logements entre 2012 et 2017). Le développement du parc résidentiel témoigne de l'attractivité locale de Belley.

La ville de Belley concentre plusieurs atouts majeurs qu'il est important de souligner :

- Rôle de « ville centre » en matière de consommation commerciale : les dépenses des ménages de la zone de chalandise du pôle commercial belleysan ont augmenté d'environ 44% (soit 52,5 millions d'euros) entre 2003 et 2017.
- Un fort potentiel de consommation autour des commerces et des services
- Un rayonnement culturel et un potentiel touristique intéressants
- Une union commerciale dynamique
- Un dispositif « Petites Villes de Demain » qui apparaît comme un levier pour une redynamisation globale de la ville.

... Et des opportunités à saisir

Malgré ce positionnement de pôle commercial central, Belley est marqué par deux tendances fortes :

- Un vieillissement et une dégradation du bâti (intérieur et extérieur)
- Et l'existence de vacance commerciale.

La mairie de Belley et la Communauté de Communes Bugey Sud se sont lancées dans une démarche pro active visant à agir sur les problématiques liées à l'habitat, la maîtrise foncière, l'amélioration de la qualité de vie et la vacance commerciale.

L'objectif est d'attirer de nouvelles populations en centre-ville, de redévelopper les fonctionnalités essentielles, et d'encourager de nouveaux usages ; tout en offrant un cadre attractif, et une harmonie territoriale pour vivre et habiter la centralité.

Le bâtiment situé au 30-32 Rue Saint Jean est « un premier acte symbolique » de l'action menée en faveur de la valorisation des logements et des locaux commerciaux vacants.

c) Le foncier à valoriser

- Parcelle AK 456
- Surface cadastrale de la parcelle : 142 m²
- Classement du PLU : Zone UA1
- Dans cette zone, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Pour cette raison, la ville a fait établir un diagnostic patrimonial et structurel. Il a été réalisé par le cabinet d'architecte « SAM ARCH » : il est mis à disposition du candidat un plan indicatif côté du bâtiment avec un diagnostic de la structure et des pistes possibles en termes de rénovation potentielle. Les contraintes y sont décrites. (Annexe n°1)
- Points de vigilance : Il faudra en tout point être conforme aux exigences de la zone UA1 du PLU ; la Ville attire en particulier l'attention des candidats sur les paragraphes suivants du règlement de la zone UA1 du PLU (annexe n°2 : lien contenant le PDF du PLU) : p11 à 26.
- Ci-joint en annexe un plan de situation (annexe n°3).

d) L'environnement de la parcelle

- Proximité immédiate des écoles maternelles et primaires du centre-ville ;
- Proximité des commerces de l'hypercentre de La Grande Rue, de l'îlot Baudin et de la Vieille Porte ;
- Accessible à pied depuis les parkings publics de Vieille Porte ;
- Accessible depuis le centre-ville à pied.

e) Le prix de vente

- Le prix de vente est fixé à 50 000 € net vendeur.

II) Objet de l'appel à projet

f) Enjeux de l'appel à projet

Préambule, rappel du contexte juridique :

Pour rappel l'EPF de l'Ain a acheté le bâtiment 30-32 Rue St Jean aux propriétaires Mme Marie-Claire PERCEVAUX / MOULIN, M Jean Pierre Antoine PERCEVAUX et Jean-Denis Louis PERCEVAUX, le 10 Mai 2021. La ville de Belley a quant à elle, signé une convention de portage (Délibération du 22 Mars 2021) et de mise à disposition avec l'EPF de l'Ain (Signée le 23 Mars 2021).

Enjeux du projet

L'objet de ce présent appel à projet est d'inviter des entrepreneurs potentiels à s'installer sur le territoire en réhabilitant un immeuble constitué de 3 logements en étages supérieurs et d'un local commercial en rez-de-chaussée.

Ils auront à leur charge la réhabilitation du bâti, la gestion des travaux et la commercialisation des logements.

Le montage contractuel choisi est celui d'un contrat de vente défini à l'article 1582 du Code Civil qui aura lieu entre l'EPF de l'Ain (propriétaire actuel du bâtiment) et le futur acquéreur.

Deux schémas peuvent être envisagés pour le local commercial :

- La vente directe du local commercial ou la signature d'un bail commercial (encadré par l'Article L145-1 du Code du Commerce) à un porteur de projet identifié par l'entrepreneur

1. Phasage de l'opération de réhabilitation :

- Le permis de construire devra être purgé de tout recours dans un délai de 12 mois maximum à compter de la signature de la promesse de vente
- Terminer la réalisation du projet de réhabilitation au plus tard dans les 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique

2. Destination du bien :

- 3 logements doivent être réalisés en étage supérieur :
Les surfaces retenues sont un T2, un T3 et un T4. Leur distribution sera à l'appréciation de l'investisseur ou du promoteur.
- Un local commercial devra être conservé en rez-de-chaussée du bâtiment. Il pourra prendre la forme d'un plateau nu qui pourra ensuite être aménagé par l'occupant qui l'adaptera aux besoins de son activité :
 - ✓ Le local commercial est destiné à recevoir du public : il est donc impératif de prendre les dispositions nécessaires concernant la sécurité-incendie et l'accès aux personnes handicapées et à mobilité réduite (déclaration ERP).

3. Isolation du bâtiment :

- La réhabilitation du bien doit respecter la dernière réglementation thermique en vigueur (CF. Décret 2016-711 du 30 Mai 2016 <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032611310/>)

4. Modalités de réhabilitation :

- La réhabilitation du bâtiment devra intégrer les prescriptions techniques et respecter les prérogatives patrimoniales recommandées par le Cabinet d'Architecture SAM ARCH sollicité par la Mairie (Annexe 1)

III) Modalités de la consultation

g) Organisation de la consultation

Nature de la consultation

La présente consultation ne constitue pas un marché public et ne répond pas à un besoin précis en termes d'aménagements et d'équipements de la Ville de Belley.

Le dispositif d'appel à projet, dans le cadre d'une valorisation foncière de la ville de Belley, a pour objet la sélection d'un projet immobilier en vue de réhabiliter un immeuble avec 3 logements en étages supérieurs et un local commercial en rez-de-chaussée.

→ La consultation est lancée par :

Ville de Belley

11 boulevard de Verdun

01300 BELLEY

- Personne référente : Enzo Bondetti – Directeur Général des services (e.bondetti@belley.fr)

Conditions de participation des candidats :

- Personne physique ou morale
- Les candidats se présenteront à titre individuel ou dans le cadre d'un groupement.

Dossier de consultation :

- Présent cahier des charges
- Trois annexes

h) Modalités de présentation des candidatures et propositions

Présentation des candidatures

Il est demandé aux candidats de constituer un dossier de candidature comprenant obligatoirement les éléments suivants :

- Identité des dirigeants de sociétés (ou autres personnes morales), des représentants légaux, des personnes habilitées à signer. En cas de groupement, nom et organigramme du groupement, statuts de chacun des partenaires, ainsi que les engagements respectifs de chaque partie prenante sur la forme du groupement ou sur les relations juridiques

entre elles ;

- Lettre de candidature motivée et d'habilitation du mandataire par ses cotraitants le cas échéant ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat ;
- Copie du ou des jugements prononcés si le candidat est en situation de procédure collective ;
- Dernier extrait K-bis ;
- Extraits des bilans et des comptes de résultat des trois derniers exercices sauf création d'activité ;
- Déclaration relative au chiffre d'affaires global du candidat et au chiffre d'affaires du candidat concernant les opérations dans le domaine du présent appel à projets sauf création d'activité ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales au 31/12/2019 et 31/12/2020 ;
- Présentation d'une liste des principales références et qualité du candidat ayant un lien avec l'objet de l'appel à projets
- Présentation des moyens humains et techniques consacrés à ce projet (conception/élaboration puis mise en œuvre) ;
- Preuve d'une assurance pour les risques professionnels (article L241-1 al2 du code des assurances) sauf création d'activité.

Présentation des propositions

Dans le cadre de leur proposition, les candidats auront à produire :

- **Livrable 1 : Présentation du groupement (10 pages maximum)**
 - Note de motivation de l'équipe ;
 - Présentation des membres de l'équipe avec lettre d'engagement pour chacun d'eux
 - Organisation de l'équipe et rôle de chacun ;
 - Références de chaque membre de l'équipe.

- **Livrable 2 : Présentation du projet de l'équipe (10 pages maximum)**
 - La compréhension des enjeux ; Les intentions urbaines, architecturales, programmatiques, environnementales, y compris les innovations envisageables ;
 - Une note méthodologique présentant :
 - ✓ Le concept architectural accompagné de documents graphiques prenant en compte les principales contraintes du PLU ;
 - ✓ La description des aménagements intérieurs et extérieurs.
 - La présentation d'un planning prévisionnel détaillé de déroulement du projet en précisant les différentes étapes, de la signature de la promesse de vente à la livraison du programme.

▪ **Livrable 3 : Capacités économiques, financières :**

- Le bilan financier prévisionnel complet de l'opération avec notamment l'indication du coût détaillé des travaux, des loyers envisagés et ou prix de vente par logement et pour le local commercial.

i) Conditions et modalités de remise des dossiers

Remise sous support papier

Le dépôt d'appel à projets sera accompagné de la mention :

Appel à projets – Projet de réhabilitation d'un immeuble de logements et d'un local commercial en centre-ville de Belley

NE PAS OUVRIR.

- Par envoi postal par LRAR à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Belley -Service Technique -11 Boulevard de Verdun, 01300 Belley ;
- Ou contre récépissé au service technique de la Ville de Belley, 11 Boulevard de Verdun, 01300 Belley, les lundis, mardis, jeudis et vendredis matin uniquement

Remise par voie électronique

- Par email à l'adresse suivante : technique@belley.fr
- Ou via la plateforme sur le profil acheteur de la collectivité, à l'adresse URL suivante: <https://marchespublics.ain.fr/>

→ **La date limite de remise des candidatures est le 28 février 12h00.**

IV) Examen et analyse des candidatures

j) Déroulement de l'analyse des candidatures

Complétude des candidatures

La complétude du dossier de candidature sera vérifiée par le service des marchés publics. En cas de pièce manquante, le service sollicitera par courriel le candidat qui disposera de 48 h pour compléter

Vérification de l'éligibilité des candidatures

Une commission dédiée sera chargée de valider l'éligibilité des candidats au regard des éléments demandés au paragraphe h : présentation des candidatures

k) Analyse des projets des candidats

Les propositions des candidats éligibles seront appréciées et notées par la commission selon les critères suivants :

Les critères techniques et financiers :

- Cohérence du planning prévisionnel par rapport au projet envisagé ;
- Qualité architecturale et urbanistique du projet : adéquation avec les règles d'urbanisme, prise en compte de l'environnement du site ;
- Faisabilité économique et financière de l'opération mettant en évidence la solidité de l'opération : appréciée au regard des données financières transmises ;
- La compréhension des enjeux du projet de la commune au regard de son objectif de redynamisation de son centre-ville ;
- Cohérence des moyens humains du candidat par rapport au projet envisagé ;
- Capacités professionnelles et techniques de chaque membre (compétences mobilisées et expériences) ;
- Cohérence du budget prévisionnel avec le projet envisagé ;

Le présent appel à projet ne constitue en aucun cas de la part de la ville de Belley un engagement à contracter. La ville restera libre du choix du programme. Les projets pourront être écartés sans qu'il soit besoin de justifier cette décision.

Déroulement de l'analyse des propositions

L'analyse des propositions et le choix du lauréat se fera ensuite en deux phases :

- Analyse des propositions : la commission technique établit un classement provisoire ;
- Présentation par les candidats sélectionnés de leur offre devant la commission d'attribution en vue de l'établissement du classement définitif ;

Demandes de précisions et négociations

Lors de l'analyse des propositions par la commission technique, celle-ci se réserve la possibilité

- De demander aux candidats des clarifications ou des compléments sur certains points de leurs propositions
- D'engager des négociations le cas échéant.

A l'issue de ces demandes de compléments et/ou de ces négociations, les candidats seront invités à remettre sous 7 jours une version complète ou modifiée de leur projet.

Validité des propositions

L'offre remise est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la signature de l'acte authentique de transfert de propriété pendant un an à compter de la remise de l'offre définitive.

Ils pourront toutefois modifier leur proposition qu'avec l'accord expresse de la Commune.

Abandon de la procédure

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à projets à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux propositions reçues, sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. La Commune n'aura pas à justifier cette décision.

Annexes :

- Annexe n°1 : Etude patrimoniale et structurelle SAM ARCH
- Annexe n° 2 : <https://www.belley.fr/wp-content/uploads/2021/01/Reglement-PLU.pdf>
- Annexe n° 3 : Plan de situation