

Appel à projets

«LE BAR DES AIGLES»

Cahier des charges

Règlement de la consultation

Date limite de remise des dossiers de candidature:

15 Mai 2025, à 12H00

Contact: Élodie COTE

aap-bardesaigles@belley.fr / 04 79 42 06 74

TABLE DES MATIÈRES

Préambule.....	5
I. Cahier des charges.....	6
A. Le site.....	6
B. Les objectifs.....	7
1. Les orientations définies.....	7
II. Règlement de la consultation.....	8
A. Candidatures.....	8
1. Constitution des équipes.....	8
2. Visite du site.....	8
3. Dossier de candidature.....	9
4. Dépôt du dossier de candidature.....	10
B. Sélection.....	10
1. Calendrier prévisionnel de la consultation :.....	10
2. Critères de sélection des candidats.....	10
3. Auditions des équipes et désignation du porteur de projet retenu.....	11
4. Négociations et délibération.....	11
C. Informations complémentaires.....	11
Annexes :.....	12

PRÉAMBULE

La Commune de BELLEY a fait l'acquisition, par le biais de l'Etablissement Public Foncier de l'Ain (EPF) qui en supporte la charge foncière, d'un ensemble immobilier en centre-ville.

Dans son objectif de requalification de friches urbaines, la Commune organise un appel à projets (ou « *appel à manifestation d'intérêts* »), c'est-à-dire une procédure de consultation visant à susciter des initiatives privées et à sélectionner un porteur de projet à qui sera consenti un avantage. En l'espèce, l'appel à projets « Bar des aigles » aboutira à la cession en pleine propriété d'un tènement nu au lauréat sélectionné.

Partenaire de la Commune et propriétaire des parcelles, l'EPF s'associe à la collectivité dans l'organisation et l'exécution de la présente procédure de consultation.

Les immeubles situés sur les parcelles proposées à la vente doivent faire l'objet d'une démolition au printemps 2025, des expertises ayant révélé la présence de mérules et l'existence d'un péril ordinaire.

I. CAHIER DES CHARGES

A. LE SITE

1. La Commune de BELLEY

Capitale historique du Bugey, la Commune de Belley allie richesse historique et perspectives d'avenir. Située à seulement 75 kilomètres de Lyon et à 50 kilomètres de Chambéry et d'Aix-les-Bains, sa situation géographique privilégiée en fait un lieu de vie et d'investissement attractif.

La Ville possède un patrimoine architectural particulièrement bien préservé, en cours de classement en tant que Site patrimonial remarquable (SPR).

La municipalité s'engage activement dans une dynamique de développement visant à revitaliser le centre-ville et à renforcer l'attractivité économique locale. Lauréate du programme national « Petites Villes de Demain », Belley encourage les actions privées sur son territoire et soutient les projets d'aménagement ambitieux.

C'est dans cette démarche de revitalisation du territoire que s'inscrit le présent appel à projets qui doit aboutir à la requalification d'une friche urbaine idéalement située en cœur de ville.

Par ailleurs, la qualité de vie à Belley est facteur déterminant pour les porteurs de projets ; la Ville offre un cadre de vie agréable, alliant le charme d'un environnement rural à la proximité des grandes métropoles et agglomérations régionales. Ce cadre naturel est renforcé par un tissu économique dynamique, soutenu par un réseau associatif actif qui favorise les initiatives locales et une jeunesse impliquée sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, Belley représente une opportunité pour ceux qui souhaitent s'engager dans un projet d'aménagement sur une commune en pleine mutation.

2. Le périmètre du projet

Le tènement proposé à la vente est un immeuble emblématique de l'époque contemporaine belleysane : l'ancien « Bar des aigles », bordé par l'artère principale (rue de la République) et la rue Grammont, est situé dans le cœur

historique de la Ville au sein d'un secteur qui fait l'objet d'une attention particulière de la part de la municipalité.

Le tènement est constitué des cinq parcelles suivantes :

- AS 455 (55 m²)
- AS 456 (265 m²)
- AS 457 (6 m²)
- AS 458 (37 m²)
- AS 118 (37 m²)



L'ensemble immobilier doit être entièrement démolé par l'EPF au mois de mars 2025 afin de proposer aux porteurs de projets candidats un terrain nu de 400 m².

3. Prescriptions applicables

L'ensemble du tènement est classé en zone UA1 et se situe dans le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR).

Un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) précisera les modalités réglementaires de l'application du SPR et sera opposable au porteur de projet pour l'obtention de son autorisation d'urbanisme.

B. LES OBJECTIFS

1. Les orientations définies

L'appel à projets ne visant pas à satisfaire un besoin de la collectivité, la Commune se borne à définir des objectifs généraux déclinés sous forme d'orientations.

La Commune et l'EPF fixent les orientations suivantes :

- Requalification et valorisation d'une friche urbaine en cœur de ville
- Proposer un projet qui s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant

2. Les conditions de cession du tènement

Le présent appel à projets aboutira à la sélection d'un porteur de projets à qui sera cédé l'ensemble du tènement.

Au terme de l'appel à projets, une promesse synallagmatique de vente sera conclue entre la Commune, l'EPF et le lauréat retenu. Ce compromis n'interviendra qu'après l'accord des parties sur les conditions essentielles de l'opération (prix de cession, durée, conditions suspensives...).

Il est rappelé que l'EPF et la Commune attendent des candidats une offre d'acquisition sérieuse et cohérente avec les dépenses qu'elles ont engagées afin de requalifier la friche (acquisition des biens, sécurisation des immeubles frappés d'un péril, démolition).

I. RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

La Commune de BELLEY et l'EPF de l'Ain font le choix, sans y être contraints, de faire précéder la vente des parcelles (AS n° 118, 455, 456, 457 et 458) d'une procédure de mise en concurrence préalable visant à susciter l'initiative privée et à sélectionner un porteur de projet.

Afin de respecter le principe d'égalité de traitement entre les candidats au rachat de ce bien, il est indispensable de définir les critères de sélection du lauréat, les modalités de candidature et le calendrier de la consultation.

A. CANDIDATURES

1. Constitution des équipes

Chaque équipe candidate doit être constituée :

- d'un ou plusieurs opérateurs immobiliers ;
- d'une équipe de maîtrise d'œuvre présentant des compétences en architecture et en urbanisme.

2. Visite du site

La visite du site est obligatoire pour chaque équipe candidate.

Elles sont effectuées sur demande auprès du service technique de la Commune de BELLEY :

Services techniques
technique@belley.fr
04 79 42 23 08

A l'issue de la visite, une attestation est délivrée au candidat qu'il joindra à son dossier de candidature.

2. Dossier de candidature

Les dossiers de candidatures sont à retirer sur le site internet de la Ville.

Les dossiers de candidatures doivent obligatoirement être constitués des éléments suivants :

- Une notice de présentation du projet :
 - Présentation de l'équipe (membres, références pertinentes de l'opérateur, capacités financières, délais de commercialisation, garanties financières) ;
 - Présentation du projet (usage des constructions, ambitions, modalités de portage, qualités des extérieurs et des façades, conformité aux orientations définies par la Commune (art. I.B.1) ;
- Une offre d'engagement :
 - Bilan des dépenses/recettes du projet, prix pratiqués et stratégie de commercialisation ;
 - Calendrier global du projet (signature du compromis, études pré-opérationnelles, dépôt des demandes d'autorisations, signature de l'acte de cession, commercialisation et travaux.
 - Offre de prix pour l'acquisition du tènement ;
 - *Term sheet* ou conditions de la promesse synallagmatique de vente (conditions suspensives, durée de la promesse...)
- Une esquisse du projet
 - Plan d'implantation et un descriptif des surfaces ;
 - Esquisses des façades ;
 - Illustrations de vues du projet depuis le domaine public (à hauteur d'homme)
- L'attestation de visite du site

Les équipes candidates dont le dossier est incomplet peuvent être invitées par la Commune à produire les dernières pièces manquantes dans un délai raisonnable.

2. Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidatures doivent être remis en format papier et en format informatique (clé USB, PDF ...) contre récépissé (ou lettre recommandée avec accusé de réception)

A l'adresse postale suivante : Hôtel de Ville
11 boulevard de Verdun
01300 Belley

Ou à l'adresse mail suivante : aap-bardesaigles@belley.fr

B. SÉLECTION

La sélection du porteur de projet est effectuée par un comité de sélection présidé par le Maire de BELLEY et composée du Directeur de l'EPF de l'Ain, d'élus locaux et d'agents territoriaux.

Le comité de sélection étant une instance consultative, la désignation finale du lauréat sera consacrée par les délibérations du Conseil municipal de BELLEY et du Conseil d'administration de l'EPF.

1. Calendrier prévisionnel de la consultation :

- Janvier 2025 : Lancement de l'appel à projets
- 15 Mai 2025, à 12 heures : Fin du délai de réception des dossiers de candidatures
- Juin 2025 : Audition des équipes candidates et affinage des projets
- Juillet / Aout 2025 : Sélection du candidat retenu et négociations
- Automne 2025 : Délibérations du CM et du CA autorisant la signature de la promesse synallagmatique de vente.

2. Critères de sélection des candidats

Les candidatures seront analysées par un comité de sélection constitués d'agents et d'élus de la Commune et du Directeur de l'EPF de l'Ain.

Il est rappelé que la collectivité attend des candidats une offre pécuniaire en contrepartie de la cession du tènement.

La sélection des candidatures et du lauréat final s'effectuera sur la base des critères suivants :

- Prix de rachat du foncier à l'EPF de l'Ain ;
- Prise en compte des orientations exprimées par la Commune (art. I.B.1) ;
- Qualité urbaine et architecturale du projet ;
- Capacités techniques et financières de l'équipe candidate ;
- Délais prévisionnels de réalisation du projet.

3. Auditions des équipes et désignation du porteur de projet retenu

Les équipes candidates ayant déposé un dossier complet seront auditionnées par le comité de sélection. Les dates et créneaux seront transmis dans un second temps.

Chaque équipe candidate pourra être amenée à adapter et consolider son projet dans un délai de quinze jours à compter de la date de son audition.

Le comité de sélection procédera ensuite à la désignation du candidat retenu sur la base des critères précédemment définis (art. II.B.1).

4. Négociations et délibération

Des négociations préalables à la délibération du Conseil municipal pourront être menées entre le comité de sélection et l'équipe candidate retenue.

Ces discussions se borneront à définir les conditions et modalités de la promesse synallagmatique de vente (durée, prix, conditions suspensives...).

La signature de la promesse synallagmatique de vente sera soumise à délibérations du Conseil municipal de BELLEY et du Conseil d'administration de l'EPF.

C. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

L'EPF de l'Ain et la Commune se réservent le droit de déclarer la procédure de sélection infructueuse si aucune des offres n'est adaptée.

Durant toute la phase de la procédure de mise en concurrence, les informations et réponses aux questions des candidats seront consultables depuis la page dédiée sur le site internet de la ville

La Commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au présent règlement de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications du dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ANNEXES :