

Appel à projets

Site « Marie Ménagé » à Saujon

Foncier à réhabiliter et à bâtir



Règlement Général de la Consultation

Décembre 2023

ARTICLE 1 : CONTEXTE LOCAL ET ENJEUX	4
1. PRESENTATION DE LA VILLE DE SAUJON ET DU CONTEXTE URBAIN	4
2. CONTEXTE TERRITORIAL ET DE L’HABITAT	4
3. STRATEGIE DE REDYNAMISATION DE LA VILLE ET AMBITIONS.....	5
Engagements de l’Etat et des partenaires	5
ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE MARIE MENAGE.....	6
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SITE.....	6
2. DESCRIPTIF DU SITE.....	6
3. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU FONCIER.....	8
ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L’APPEL A PROJETS	8
1. OBJET DE L’APPEL A PROJETS.....	8
2. ORIENTATIONS ET ADEQUATION AVE LA STRATEGIE DE LA VILLE.....	8
3. GOUVERNANCE DE LA CONSULTATION	9
ARTICLE 4 : ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS.....	9
1. DEROULEMENT DE L’APPEL A PROJETS	9
2. CALENDRIER DE L’APPEL A PROJETS	10
3. DEROULE DE LA PHASE 2 – OFFRE	10
4. CONDITIONS DE PARTICIPATION	11
2.1 Présentation et composition des équipes.....	11
2.2 Incompatibilité – conflits d’intérêts	11
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l’appel à projets.....	11
5. ACCES A L’INFORMATION	12
3.1 Obtention du dossier de l’Appel à Projet par voie électronique	12
3.2 Modalités d’échange avec les candidats tout au long de la consultation	12
3.3 Organisation des visites du site	12
3.4 Documents de la consultation et documents disponibles.....	13
5. CONDITIONS DE L’APPEL A PROJETS	13
5.1 Indemnisation des équipes.....	13
5.2 Modification du dossier de consultation.....	13
ARTICLE 4 : COMPOSITION DES RENDUS	14
1. COMPLETUDE.....	14
2. PHASE CANDIDATURE	14
2.1 Contenu des dossiers pour la phase candidature.....	14
2.2 Conditions de remise des candidatures.....	15
3. PHASE 2 : OFFRE.....	15
3.1 Contenu et format des dossiers phase offre	15

3.2	Conditions de remise des offres	16
3.3	Modalités d'échange avec les candidats	16
ARTICLE 5 : MODALITES DE SELECTION		17
1.	CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES	17
2.	CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES RENDUES	17
3.	PROCESSUS DE SELECTION	17
ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE		18
ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR		18

1. PRESENTATION DE LA VILLE DE SAUJON ET DU CONTEXTE URBAIN

Située au sein de la Région Nouvelle Aquitaine, dans le Département de la Charente Maritime, au cœur du bassin de La Seudre, la commune de Saujon se situe à 15 km au nord-est de Royan, à environ 30 km à l'ouest de Saintes et à 35 km au sud de Rochefort. Deuxième ville la plus peuplée de l'Agglomération Royan Atlantique, elle compte environ 7 300 habitants sur une superficie de 18,1 km². Elle constitue un pôle de centralité d'un bassin de vie de 22 000 habitants, qui s'étend sur plusieurs territoires administratifs : la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et les Communautés de communes du bassin de Marennes. En effet, les habitants de ces communes utilisent les commerces, les équipements et les services de ce pôle. Également station thermale, l'institution plus que centenaire, accueille environ 5 000 curistes par an. L'eau est omniprésente à Saujon, **le port de Ribérou** marque la frontière entre les eaux douces du fleuve et les eaux saumâtres de l'estuaire de la Seudre. Également, la présence de La Lande offre aux habitants un véritable écrin de verdure à deux pas du centre-ville. Saujon est une commune attractive.

Son développement urbain s'est fait à partir d'un axe historique entre Saintes, Rochefort et Royan, et la création de trois quartiers principaux, qui n'en forment plus qu'un, le quartier de l'église autour de l'église Saint-Martin, puis de la nouvelle église Saint Jean-Baptiste, le quartier de la Croix, où se situe l'Hôtel de Ville, et le quartier du Ribérou autour du port homonyme. Ils s'articulent de part et d'autre de la Seudre autour d'une grande rue bordée d'immeubles bourgeois : la **rue Carnot**. Avec ses nombreux commerces, boutiques et restaurants, elle apparaît comme **le cœur commerçant de la ville**.

2. CONTEXTE TERRITORIAL ET DE L'HABITAT

Depuis 1968, la commune connaît une croissance démographique due au solde migratoire, qui s'est traduite entre 1999 à 2009 par un taux d'évolution de +3,1 %, entre 2014 et 2020, cette croissance s'est poursuivie de manière moins soutenue, avec un taux de +1,1%, elle a un impact sur l'attractivité résidentielle de la commune.

- Concernant l'âge de la population, 14% a moins de 20 ans, les seniors de plus de 60 ans sont fortement représentés (près de 48%) : la commune connaît un vieillissement important de comme c'est le cas sur l'ensemble du territoire communautaire.
- La taille des ménages a tendance à diminuer depuis les années 2000, elle est passée de 2,09 en 2000 à 1,88, en 2020. La progressive diminution de la taille moyenne des ménages que connaît le territoire, appelée également « desserrement des ménages », est un phénomène global qui s'explique par la concordance de plusieurs phénomènes :
 - Le vieillissement de la population : de plus en plus de personnes vivent seules à leur domicile ; en effet, le territoire compte un nombre important de familles sans enfant (36,1%) et de ménages d'une seule personne (41,1%).
 - Les évolutions sociétales et l'éclatement du modèle familial, qui se traduit par la présence de familles monoparentales à hauteur de 10,1%, chiffre en augmentation de 3,9% depuis 2013.

La commune souhaite apporter une réponse en matière de logements pour l'ensemble de sa population pour d'une part, fluidifier le parcours résidentiel des différents publics identifiés dans un contexte de tension immobilière progressive et de la raréfaction des biens à louer, et d'autre part, elle souhaite créer une offre en logements adaptés à la population vieillissante, aux familles mono parentales, aux personnes seules, afin de permettre leur accueil et revitaliser son cœur de ville.

Concernant le parc de logement, la commune comptabilisait 4 699 logements en 2020, entre 1968 et 2018 le nombre de logements a triplé avec un rythme de production constant et une légère accélération entre 1999 et 2014. Essentiellement composé de grands logements, 63.7% des résidences principales sont des T4 et plus en

2020, qui s'explique par la forte urbanisation des années 1980 et 1990. Constitué principalement de maisons individuelles, le parc de logement apparaît en inadéquation avec les nouveaux besoins. Bien que le poids des petits logements (T1 à T2, voire T3) augmente progressivement, notamment boosté par la production neuve et la division en volume, un des enjeux est la création de petits logements notamment les T2 pour assurer une fluidité dans le parcours résidentiel, et répondre à la demande.

Le parc de logement locatifs sociaux représentait en 2020 3,3% des résidences principales, soit 281 logements locatifs sociaux. Actuellement la commune est carencée au titre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), cependant la commune tend à rattraper son retard avec un effort de production amorcé depuis 2013 (plus de la moitié des logements ont été construits il y a moins de 10 ans). En 2022, Saujon comptabilise 232 demandes de logement social, au regard de la demande, il faudrait plus que doubler la production de logements sociaux. Un des enjeux sera de répondre à cette demande.

3. STRATEGIE DE REDYNAMISATION DE LA VILLE ET AMBITIONS

La Ville de Saujon a adopté une stratégie de revitalisation de son centre-ville au travers du programme Petites Villes de Demain, dont la convention cadre ORT a été signée le 13.12.2022. Elle est lauréate de l'AMI Habitat Inclusif de l'ANCT qui lui permet notamment de bénéficier d'un accompagnement en ingénierie.

Le diagnostic du territoire réalisé pour le projet Petites Villes de Demain a permis d'identifier un enjeu en termes de logement, notamment de diversification de l'offre, pour répondre à des enjeux de mixité sociale et générationnelle et a souligné le manque de petits logements et de structures adaptées aux personnes âgées.

Engagements de l'Etat et des partenaires

L'Etat et les partenaires financiers du programme Petites Villes de Demain (Caisse des Dépôts, Action Logement) pourront accompagner le projet des opérateurs lauréats en mobilisant leur financement et notamment au titre du programme *Petites Villes de Demain*. Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire.

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SITE

Le site de projet se situe en centre - ville à 400 m du cœur de ville et à 150 m du port de Ribérou, il jouit d'une situation exceptionnelle.



Figure 1 - Plan de situation du site - Source : Goglemaps

2. DESCRIPTIF DU SITE

La Commune de Saujon est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à l'angle de la rue Henri Dunant et Ribérou sur la commune de Saujon, inscrit en Zone AU au PLU section AE parcelle 0904, d'une superficie de 3 821 m² dont :

- Environ 800 m² au nord seront conservés par la commune pour l'aménagement d'un parc communal,
- Environ 3021 m² d'assiette foncière du présent Appel à Projets.

(Une division parcellaire à la charge de la Commune de Saujon permettra de déterminer avec exactitude l'assiette foncière)

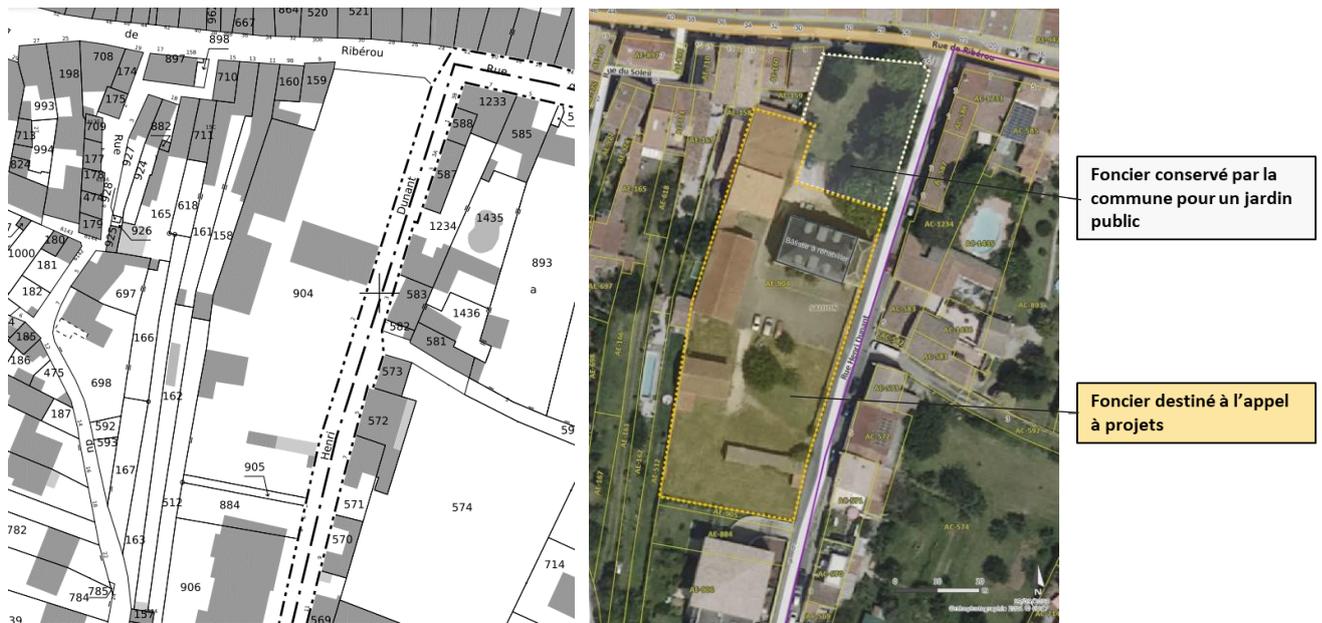


Figure 2 - Extrait cadastral et répartition foncière

L'ensemble immobilier regroupe 5 bâtiments existants pour une surface utile d'environ 1260m² :

- Une maison de maître en R+1, datant du 18^{ème} siècle et disposant de 380 m² SU pour sa partie principale et 75m² SU pour sa partie annexe ;
- Une remise en R+1 à proximité du jardin public, dite « Remise Nord » d'une surface de 260m²SU,
- Un centre de loisirs en RDC, d'une surface de 95 m²SU environ.
- Un bâtiment en RDC, ancien centre de loisirs complètement désaffecté, d'une surface de 54m²SU environ.
- Un bâtiment en RDC servant de dépôt/espace de rangement pour le matériel du Théâtre, d'une surface de 180m²SU environ+ un abri couvert de 17m² le reliant au bâtiment du centre d'accueil.
- Un bâtiment en R+1 servant de centre d'accueil/ logements/ ateliers d'une surface de 220m² SU environ.

A l'exception du bâti de la maison de maître pour lequel, compte tenu de ses caractéristiques architecturales notamment, il existe un objectif de conservation et de valorisation, les autres bâtis (y compris l'annexe de la maison de maître) pourront être démolis dans la proposition de l'opérateur.

Le site sera libéré de toute activité en février 2025.

Le site ne fait l'objet de périmètre opérationnel (pas d'OAP dans le nouveau PLU).

La parcelle présente au Nord un jardin public de 800 m². Ce jardin ne fait pas parti du terrain assiette du projet urbain et immobilier visé par l'appel à projet, et restera sous domaine et gestion de la Ville. Toutefois, il est à prendre en compte d'un point de vue urbain et paysager dans le fonctionnement du site. Une réflexion entre les espaces (accès, délimitation) pourra être engagée avec la Ville.

3. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU FONCIER

Le moyen privilégié serait le bail emphytéotique qui confère des droits réels immobiliers étendus au preneur, avec pour seule condition la conservation et la réhabilitation de l'ancienne maison de maître. Il pourra être proposé par l'opérateur, s'il le juge opportun, une acquisition du foncier sur la partie à construire (hors maison de maître).

Le foncier est mis à disposition en l'état, la mise en état des terrains sera à la charge de l'opérateur. Toutefois, compte tenu des travaux à réaliser, la Ville de Saujon pourra consentir à octroyer une subvention communale dont le montant sera étudié avec l'opérateur retenu.

Les études de sol seront à réaliser également par l'opérateur retenu, sachant également que la localisation des futurs bâtiments n'est pas déterminée.

Il est précisé aux candidats que le transfert de droits sera conclu en la forme authentique devant notaire. A ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés selon le tarif plein applicable, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôles, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers etc.) seront à la charge exclusive du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur plan de financement.

ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a pour objet la sélection d'un **projet immobilier à destination principale de logements**, à travers la **conservation et réhabilitation – à minima- de la Maison de Maître** et de **constructions neuves**. Le projet a pour objectif sa réalisation à court terme (contractualisation avec le lauréat mi-2024 en vue du lancement des opérations – cf. article 3.1 Calendrier), sur une partie du site dans le cadre d'un transfert de droits réel pouvant consister en la conclusion d'un contrat constitutif de droits réels (bail emphytéotique) et, en fonction des projets présentés et des appétences des opérateurs, une vente pour partie du site (hors maison de maître).

Les candidats devront répondre à la consultation en prenant en compte qu'une partie de la parcelle, soit une superficie de 3 021 m². L'emprise du futur jardin public, n'est pas comprise dans le terrain objet de l'appel à projet. (Cf. article 2.2).

2. ORIENTATIONS ET ADEQUATION AVEC LA STRATEGIE DE LA VILLE

L'Appel à Projet lancé par la Ville de Saujon a pour vocation d'apporter des projets immobiliers directement opérationnels, en accord avec les orientations de redynamisation de la Ville et notamment de sa convention cadre **Petites Villes de Demain**.

Au vu des besoins en logements, et suivant la capacité offerte par le site, une quarantaine de logements pourront être réalisés. Il s'agit de répondre au plus près aux besoins de la population tout en fluidifiant le parcours résidentiel à tout âge. L'ambition de la collectivité à travers cet appel à projet est de créer des immeubles à destination d'habitation, pouvant s'adresser à des publics variés, ce compris des personnes en perte d'autonomie et/ou à mobilité réduite, mais également des publics jeunes ou saisonniers. Ce projet immobilier aura pour ambition de faciliter des nouvelles formes d'habitat notamment partagé, inclusif et intergénérationnel, via notamment la création de parties communes.

Etant donné le caractère carencé de la commune en offre sociale, et les besoins pour des publics fragiles, notamment seniors, il sera privilégié une offre à majorité sociale et à loyers modérés.

L'enjeu est de créer un lieu avec un ou des espaces communs, doté d'un projet social et partenarial, permettant d'être un espace inclusif et de partage, à la fois entre les habitants de l'ilot mais aussi avoir un rayonnement au-delà, notamment à l'échelle de la ville. Le projet social proposé pourra être accompagné par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Saujon.

Etant donné le caractère central du site, les bâtiments devront s'insérer dans le tissu urbain existant, avec une intégration paysagère et urbaine, notamment pour créer le lien avec le jardin public – lieu de centralité, de vie et de loisirs. Le projet devra favoriser l'ouverture vers son environnement.

3. GOUVERNANCE DE LA CONSULTATION

Le présent appel à projets est organisé par la Commune de Saujon.

Un Jury de sélection, appuyé d'un comité de pilotage ont été créés spécifiquement pour sélectionner conformément aux critères définis dans le présent document, les candidats retenus lors de la première phase de l'appel à projets, puis le lauréat retenu au terme de la seconde phase.

Le choix du lauréat appartient au Jury de sélection.

ARTICLE 4 : ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

1. DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS

L'Appel à projet se déroulera en deux phases :

- **La première, la phase de sélection des candidatures :** pour recueillir les candidatures de la part des opérateurs ou groupements d'opérateurs et sélectionner trois (3) candidats maximum autorisés à proposer une offre ;
- **La seconde phase, la phase offre :** à l'issue de laquelle les groupements finalistes devront remettre une offre détaillée ; la collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un projet architectural, d'une offre financière et de garantie quant à l'intensité de l'engagement de l'équipe.

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre la Collectivité et les Opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value du projet pour le territoire.

2. CALENDRIER DE L'APPEL A PROJETS

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de l'appel à projet est le suivant :

Phase 1 - Date de lancement de la consultation	20/12/2023
Phase 1 - Date limite de dépôt des questions des candidats	30/01/2024
Phase 1 - Date de visite du site	7/02/2024
Phase 1 Date limite de remise des dossiers candidatures	6/03/2024
Phase 2 - Date de sélection des candidats qualifiés pour la phase 2	21/03/2024
Phase 2 - Ouverture du guichet restreint aux candidats qualifiés et ouverture des questions/réponses aux candidats qualifiés pour la phase 2	25/03/2024
Phase 2- Date limite de dépôt des questions des candidats	12/04/2024
Phase 2 - Phase de réunions techniques avec les candidats retenus	Semaine 15 (8 avril au 13 avril)
Phase 2 - Date limite de remise des offres	30/05/2024
Phase 2- Phases éventuelles d'échanges avec les candidats	Questions aux candidats d'ici le 12/06/2024
Phase 2 – Auditions	Semaine 25 (17 juin au 23 juin)
Date limite de remise des offres complétées – phase 2	Semaine 26
Délibération du Jury de sélection	Semaine 27 ou 28

Ce calendrier est donné à titre indicatif, et la commune se réserve le droit de le faire évoluer au cours de la consultation. Elle en informera alors les participants.

3. DEROULEMENT DE LA PHASE 2 – OFFRE

A l'issue de l'analyse des candidatures, les candidats seront notifiés de leur sélection ou non pour participer à la phase d'offre.

Pour les candidats retenus pour la phase 2 d'offres, celle-ci se déroulera de la manière suivante – selon le calendrier prévisionnel présenté ci-dessus :

- Possibilité de poser des questions à la Ville organisatrice via la plateforme 'Marchés Sécurisés',
- Participation à une réunion technique : chaque équipe candidate devra participer à une réunion technique avec la Ville, où elle exposera son projet et où la Ville pourra faire part de premiers retours sur le projet proposé afin de mieux orienter l'offre à déposer,
- Après dépôt des offres, la Ville se réserve le droit de poser des questions aux candidats afin de bien comprendre l'ensemble des éléments transmis,
- Participation à une audition : chaque équipe candidate viendra présenter son offre définitive lors d'une audition auprès du jury de sélection.

Le calendrier précis de la phase 2 sera précisé au moment du lancement de la 2^e phase de la consultation.

4. CONDITIONS DE PARTICIPATION

4.1 Présentation et composition des équipes

Les candidats sont invités à se présenter seul ou en groupement, selon les capacités à répondre aux enjeux émis par la Ville de Saujon.

En cas de groupement, ceux-ci devront être constitués sous la forme de groupements conjoints permettant d'identifier précisément le rôle, le statut de chaque membre, les compétences, les responsabilités et les engagements de chacun de leurs membres. Un mandataire devra être désigné. Les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiées.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant à la fois :

- En qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements ;
- En qualité de membres de plusieurs groupements.

Chaque mandataire pourra présenter une offre sur le site versé par la commune. En ce sens, l'ensemble des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- Mandataire : Bailleur / Investisseur et/ou constructeur
Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.
- Architecture
- Paysage
- Programmation
- Animation sociale et partenariale

Un promoteur peut également faire partie de l'équipe. L'équipe pourra s'adjoindre d'autres compétences qu'elle jugera utiles, en expliquant leur apport au projet.

Les groupements candidats pourront se constituer en société pour la poursuite du projet.

4.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

Chaque candidat a la responsabilité de s'assurer que la composition du groupement le cas échéant ou l'offre remise, ne présente pas d'incompatibilité ou de conflit d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou offre éliminée par la Ville organisatrice.

4.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

a) Principes généraux

En dehors des cas particuliers prévus ci-dessous, la composition des groupements pourra évoluer lors de la phase 2, et jusqu'à la remise de l'offre complétée, afin que l'équipe du candidat soit le plus en adéquation avec les enjeux du projet.

En cas de modification touchant la structure du groupement candidat, ou en cas de changement dans la composition du capital ou de l'actionnariat de la société dédiée constituée par un groupement candidat, le candidat devra en avvertir la Commune de Saujon et justifier sans délai qu'il respecte les diverses conditions

prévues dans le présent règlement et qu'il dispose de capacités professionnelles et financières au moins équivalentes à celles présentées en phase 1.

En toute hypothèse, toute modification touchant à la structure ou à la composition d'un candidat devra être notifiée et justifiée à la Commune de Saujon, la composition du groupement ayant été appréciée en phase candidature. Cette évolution devra être agréée par écrit par la commune de Saujon.

b) Cas particulier du mandataire

En cas de présentation en groupement, le candidat aura l'obligation de présenter dès la phase 1, un mandataire, qui signera le protocole d'engagement et l'acte authentique de transfert de droits pour le groupement et assurera l'interface avec la commune de Saujon.

Le mandataire ne pourra pas être substitué par un autre membre du groupement.

5. ACCES A L'INFORMATION

5.1 Obtention du dossier de l'Appel à Projet par voie électronique

Le présent règlement de l'Appel à projets et les documents le complétant sont disponibles uniquement sous forme électronique à l'adresse suivante : urbanisme@saujon.fr.

Le candidat est invité à préciser le nom de son entreprise, son adresse électronique et le nom de la personne physique téléchargeant les documents afin que puissent lui être communiquées les notifications et les précisions apportées au dossier de l'appel à projet.

L'attention des candidats est attirée sur les enjeux de l'indication de ces informations. La décision de ne pas s'identifier sur la plateforme de la commune de Saujon ou le fait d'avoir communiqué une adresse de messagerie erronée relève de l'entière responsabilité des candidats qui ne pourront élever aucune réclamation en cas de modification du dossier de l'appel à projets dont ils ne seraient pas destinataires. Les candidats peuvent obtenir de l'aide, dans le cadre du téléchargement du dossier de l'appel à projets, à l'adresse : urbanisme@saujon.fr.

5.2 Modalités d'échange avec les candidats tout au long de la consultation

Le candidat devra passer par la plateforme 'Marchés Sécurisés' et via « Correspondre avec l'acheteur » pour poser les questions qui lui sont utiles lors de la consultation. Aucune réponse ne pourra être apportée par la Ville de Saujon si la question est posée par un autre biais. Les réponses apportées par la Ville de Saujon, sauf obligation de confidentialité notamment, seront partagées à l'ensemble des candidats et soumissionnaires.

Cette plateforme sera utilisée dans les échanges avec les candidats pendant toute la procédure d'appel à projet et après la date limite de remise des offres et notamment dans les cas suivants : négociation, demande de précision sur l'offre...

Le candidat devra avoir vérifié que les mails provenant de la plateforme lui parviennent. La Ville de Saujon ne pourra pas être responsable en cas de non prise en compte des mails envoyés.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'adresse mail renseignée doit être conforme et relevée tous les jours.

En aucun cas il ne sera possible de poser des questions par voie postale, courrier électronique ou télécopie.

5.3 Organisation des visites du site

Les candidats pourront participer à une visite de site organisée par la Ville. Ces visites seront collectives. Cette visite, fortement conseillée, a pour objectif de permettre aux candidats de visualiser le site, ses accès, ses contraintes et ainsi de remettre une offre en toute connaissance de cause.

Les visites collectives du site seront organisées sur deux dates :

- 7 février 2024 ; 10h,
- 8 février 2024 ; 15h.

Avant la visite, le candidat devra prévenir de sa présence auprès : urbanisme@saujon.fr. Sur place, une feuille d'émargement devra être signée par les candidats.

5.1 Documents de la consultation et documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- Le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;
- Du cadre de réponse juridique et financier ;
- Une note technique sur le site, avec les plans des bâtiments ;
- Les diagnostics technique amiante des bâtiments ;
- Des documents du PLU de la commune de Saujon (en cours de révision) ;
- La Convention ORT Petites Villes de Demain de Saujon.

En outre, la commune de Saujon facilitera, en tant que de besoin, l'obtention auprès des autres administrations et organismes compétents des informations et renseignements dont les candidats pourraient avoir besoin.

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leur réponse et se conformer au présent règlement général de l'appel à projets.

6. CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS

6.1 Indemnisation des équipes

De manière générale aucune indemnisation sera versée par la Commune aux candidats pour leur participation à la présente consultation.

6.2 Modification du dossier de consultation

La Ville se réserve la possibilité de modifier, compléter ou mettre à jour le Dossier de Consultation, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 30 jours avant la date limite fixée pour la réception des dossiers successifs. Le cas échéant, les candidats seront informés par e-mail et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des offres. Néanmoins la Ville de Saujon se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

La Ville de Saujon appréciera tout effort fait de soin et qualité de rédaction des documents mais ne saurait le considérer comme un élément d'analyse à part entière

2. PHASE CANDIDATURE

2.1 Contenu des dossiers pour la phase candidature

Les candidats et / ou groupements candidats remettront un dossier électronique comprenant les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et formulaires indiqués ci-dessous :

- **Partie 1 - Présentation de l'équipe projet et de son organisation (10 pages maximum)**

Cette présentation doit permettre d'identifier clairement le rôle de chacun des membres de l'équipe et de leur apport au projet.

Les informations attendues dans cette partie sont :

1. Présentation du mandataire et/ou de la société porteuse créée ou à créer ;
2. Présentation de l'équipe et de son organisation : pour chacun des membres seront explicités ses missions, ses apports au projet, ses durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / exploitation) et son mode d'intervention. Les modalités de travail et de contractualisation projetées au sein de l'équipe seront précisées (rémunération, prise de participation au futur projet...);
3. Références et expériences des membres du groupement (5 à 10 références maximums) : Présentation de références ou expériences pour chaque membre du groupement en indiquant lorsque cela est possible : nom du maître d'ouvrage / nom du projet / année de réalisation / programme général / partenaires associés [une page maximum par référence] ;
4. Lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement attestant qu'ils interviennent dans un cadre accepté par eux.

- **Partie 2 - Présentation du projet envisagé (10 pages maximum) :**

La présentation du projet comportera exclusivement les documents suivants :

- Une présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans les objectifs du présent appel à projets – notamment intentions urbaines, paysagères et sociales ;
- Une description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel du projet ;
- Un cahier architectural sur les orientations architecturale, la prise en compte de l'existant et l'intégration dans le tissu urbain,
- Note sur les pistes d'innovation envisagées (performances environnementales, énergétiques...)

En option, le candidat pourra remettre une planche A3 d'illustrations simples présentant un croquis du parti architectural envisagé [images de référence ou schémas ou illustration].

- **Partie 3 - Capacités économiques, financières et/ou techniques**

Eléments financiers sur le mandataire pressenti :

- Le chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxes concernant les activités liées au secteur ;
- Les bilans des trois derniers exercices clos ;
- Un extrait K-bis de la société mandataire ou tout document équivalent ou attestant de la démarche de création d'une entreprise porteuse.

2.2 Conditions de remise des candidatures

Les candidats sont invités à remettre leur dossier sous la forme dématérialisée uniquement via la plateforme : 'Marchés Sécurisés' / ou urbanisme@saujon.fr.

Les dossiers de candidature devront être déposés avant le **6 mars 2024 à 12 h**, heure de Paris.

3. PHASE 2 : OFFRE

3.1 Contenu et format des dossiers phase offre

Les candidats retenus à la suite de la phase candidature, seront invités à remettre une offre. Pour cela, ils devront remettre les documents suivants, en respectant les tailles, format et nomination ci-dessous :

- **Partie 1 - Notice explicative du projet (30 pages maximum)**

- Vision et ambitions
- Présentation du projet, incluant :
 - L'intégration paysagère et urbaine,
 - Le fonctionnement des espaces communs,
 - Le projet social porté, son fonctionnement et gestion,
 - Les cibles de population pour les logements,
 - La typologie des programmes et logements conventionnés,
 - Le traitement de la question de l'inclusion et des profils intergénérationnels,
 - La gestion des circulations à l'intérieur de la parcelle, et le lien avec l'environnement direct,
 - Les critères environnementaux et thermiques proposés.
- Justification du projet
- Illustrations minimum attendues :
 - Situation urbaine
 - Plan masse
 - Plans, coupes, façades
 - Documents libres
 - Tableau de surfaces de programmes
(Trame qui sera transmis aux finalistes au début de la phase 2 de remise des offres)

- **Partie 2 - Notice juridique et financière**

- Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseurs par type de programme
- Lettres d'engagement des membres du groupement
- Conditions suspensives
- Bilans de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés
- Conditions de gestion
- Stratégie de location (prix de sortie et phasage) / commercialisation (le cas échéant)

- Projet de promesse ou de bail
 - Engagement sur le montant des travaux
 - Engagement sur la redevance / charge foncière proposée,
 - Note explicative et juridique sur le mode d'organisation et de gestion du site envisagé (périmètre de bail et d'acquisition le cas échéant, division, parties communes, copropriétés...).
- **Partie 3 - Notice des modalités de mise en œuvre**
 - Organisation et modalités de travail avec la ville, les partenaires et les habitants
 - Planning détaillé de l'opération avec les catégories suivantes :
 - Etudes pré-opérationnelles
 - Signature d'un compromis de vente le cas échéant / bail emphytéotique
 - Dépôt du PC
 - Signature d'un acte authentique
 - Engagements des travaux
 - Commercialisation

Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l'offre

3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre sous la forme dématérialisée uniquement via la plateforme : 'Marchés Sécurisés' / ou urbanisme@saujon.fr.

Les dossiers d'offres devront être déposés avant le **30 mai 2024 à 12 h**, heure de Paris.

Les dépôts au-delà de cette date butoir, sauf cas de difficultés techniques liées au fonctionnement de la base de données, seront rejetés.

3.3 Modalités d'échange avec les candidats

Comme rappelé dans l'article 4, paragraphe 3 :

- Les candidats pourront poser des questions auprès de urbanisme@saujon.fr ou a.boucrot@saujon.fr,
- Une réunion technique sera organisée avec chaque équipe candidate retenue en phase offre, au début de cette phase afin d'informer les équipes retenues des remarques et recommandations du jury, de souligner les points d'attention et d'identifier le potentiel d'amélioration des projets,
- La Ville pourra revenir vers l'équipe candidate pour poser des questions sur l'offre définitive rendue pour des demandes de précisions / compréhension. La collectivité entrera librement en négociation afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performantiel.
- Une audition sera organisée après le dépôt des offres avec chaque équipe, pour présenter oralement le projet proposé devant le jury de sélection et répondre aux questions posées précédemment par la Ville le cas échéant. Cette audition pourra s'appuyer sur des supports et comprendre un temps de questions – réponses avec le groupement.

ARTICLE 5 : MODALITES DE SELECTION

1. CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants non hiérarchisés et sans pondération :

- Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement ;
- Cohérence et adéquation avec la stratégie de revitalisation de la Ville et la convention Petites Villes de Demain ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- Solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du projet.

2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES RENDUES

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères ci-dessous, établis sans hiérarchie et qui pourront être pondérés selon les attentes de la ville organisatrice.

Critères d'analyses
Programmation et qualité sociale : Capacité de la programmation à répondre aux orientations générales exprimées dans le règlement, modalités de gestion du site, projet social proposé, typologie des logements, cibles visées, caractère intergénérationnel du projet...
Stratégie de revitalisation et réponse aux enjeux du territoire : Cohérence et adéquation avec la convention Petites Villes de Demain et le projet de territoire
Qualités urbaines, paysagères et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, insertion architecturale, articulation et fonctionnement des programmes, gestion des circulations internes à la parcelle...
Qualité architecturale : Modalités de réhabilitation de la Maison de Maître
Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques et thermiques des bâtiments, mode de production d'énergie alternatif, part des espaces de nature/ de pleine terre...
Crédibilité du montage juridico-financier et engagement des membres du groupement :
Solidité de l'équipe par rapport aux ambitions du projet
Le prix : redevance foncière proposée (ou/et charge foncière en cas de proposition d'acquisition d'une partie de la parcelle)
Respect des normes réglementaires
Dimension participative et/ou citoyenne

3. PROCESSUS DE SELECTION

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

Dès la remise des candidatures et offres, la Ville procédera à leur analyse. Pour chaque phase, elle portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement et sera transmise à l'ensemble des membres du jury final.

Pour rappel le Jury de sélection sera composé comme indiqué à l'article 3. Paragraphe 3.

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la Ville de Saujon à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à projet pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.