REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS MIXTES ET INTERGENERATIONNELS SUR LA COMMUNE DE CHAMPNIERS

<u>Date et heure limite de remise des projets:</u>
le 30 juin 2017 à 12h00

SOMMAIRE

Article 1 : Objet de l'appel à projet 3
Article 2 : Présentation de la commune et du contexte 3
2.1. Présentation de la commune 3
2.2. Contexte émergeant 3
2.3. Cadrage du projet 4
2.4. Aide accordée 5
Article 3 : Déroulement de la procédure 5
Article 4 : Remise des propositions 6
4.1. Présentation 6
4.2. Visite du site 6
4.3. Documents à produire 6
4.4. Mode de remise des propositions 7
4.5. Date limite de réception des propositions 7
Article 5 : Modalités de jugement des propositions 7
5.1. Composition de la commission ad-hoc 7
5.2. Critères de jugement des propositions 7
Article 6 : Auditions (optionnel) 8
Article 7 : Documents disponibles et renseignements complémentaires 8
7.1. Contenu du dossier remis à chaque opérateur 8
7.2. Autres documents à disposition des opérateurs 8
7.3. Demande de renseignements 8

Article 1 : Objet de l'appel à projet

La commune de Champniers lance un appel à projet pour la création de logements intergénérationnels et mixtes (sociaux et non sociaux).

L'initiative du projet appartenant à l'opérateur économique, la réalisation de ce dernier ne rentre pas dans le champ d'application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 Mars 2016 relatifs aux marchés publics.

Le contexte et les contraintes inhérentes à la création de cet ensemble immobilier sont décrits au sein de l'article 2 du présent document.

Article 2 : Présentation de la commune et du contexte

2.1. Présentation de la commune

Champniers, commune du département de la Charente, se situe sur le territoire du Pays Entre Touvre et Charente, à 8 km d'Angoulême. Elle appartient au Canton de Gond Pontouvre, à la Communauté de Communes de Braconne et Charente et est desservie par les routes nationales n°10 et n°141.

Suite à l'adoption du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale du Préfet de la Charente, la commune a intégré la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême au 1er Janvier 2017.

Les habitants de Champniers étaient au nombre de 5 592 au recensement de 2014 (population légale 2017, source *INSEE*), avec une densité de la population de 124,27 hab/km². L'évolution de la population, entre les recensements de 2008 et 2013, a évolué de +0,4 %.

Les plus de 60 ans étaient au nombre de 1417 au recensement de 2013 (population légale 2016, source *INSEE*) et représentaient 27,2 % de la population de la commune.

2.2. Eléments de contexte

Face à cette tendance démographique, il apparait donc opportun de développer, au sein de la commune de Champniers, une offre d'accueil diversifiée et accessible aux personnes âgées autonomes mais dont l'isolement ne permet plus le maintien dans le logement d'origine. Ce mode d'accueil intermédiaire (avant l'entrée en institution pour personnes âgées dépendantes) permettrait ainsi à ces derniers de se maintenir dans leur environnement géographique tout en bénéficiant d'un logement adapté à proximité des commerces et du centre bourg.

Force est également de constater une opportunité de disposer, au sein de la commune, de logements à loyer modéré permettant également l'accueil d'un public aux revenus modestes (notamment un public jeune) comme en atteste l'Observatoire Social et Economique en vue de l'analyse des besoins sociaux réalisé par le CCAS en 2010 (disponible, sur demande, en mairie).

2.3. Cadrage du projet

Les candidats répondront librement, dans le cadre de cet appel à projet, en termes de dispositions constructives, de principes d'aménagement et de dimensionnement. Le projet proposé devra néanmoins respecter les contraintes du Plan Local d'Urbanisme, consultable, en mairie (comme mentionné à l'article 7.2).

Au vu de la structure démographique de la commune, il est vivement souhaité qu'une partie des logements puisse être plus particulièrement destinée aux personnes âgées autonomes (logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite et domotisés).

De même, il semble opportun que ces logements (réservés en priorité aux séniors) relèvent de plusieurs catégories de financement (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Intermédiaire) et que certains d'entre eux soient non conventionnés afin de permettre aux personnes âgées de différentes catégories sociales d'avoir accès à ce type d'hébergement.

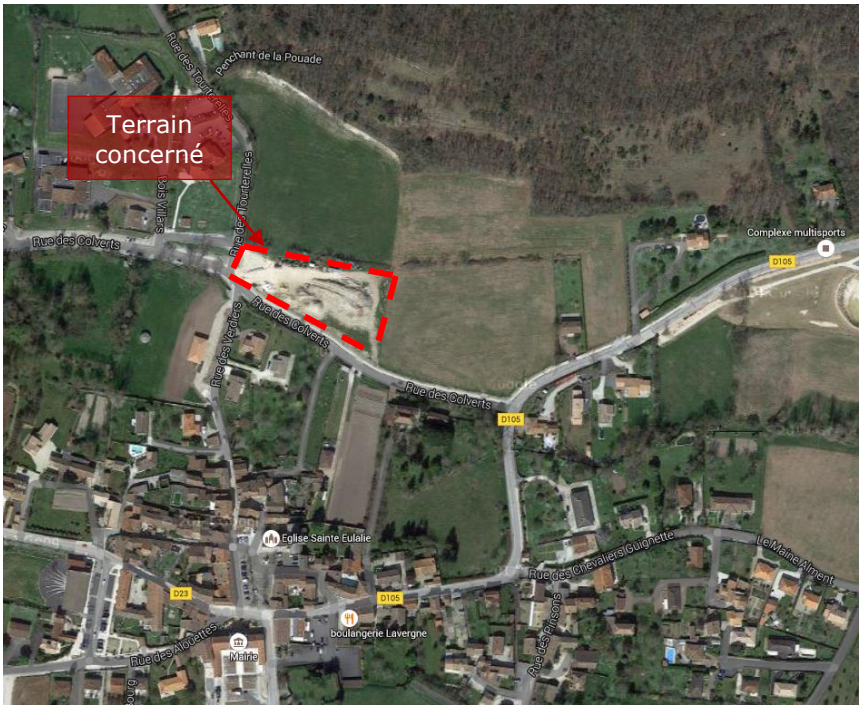
Par ailleurs, la présence d'une salle multi-activité et d'un bureau de permanence, au sein de la résidence, est souhaitable. Il est, par ailleurs, précisé que la commune bénéficie d'un service de portage de repas et d'autres services à la personne activables par les futurs locataires.

Enfin, ces petites unités de vies, axées en priorité sur les attentes des séniors, pourraient être au cœur d'un ensemble immobilier plus large comportant également des logements conventionnés de type PLAI ou PLUS (accessibles notamment à un public jeune désireux de rester au sein de la commune et ne disposant pas des moyens financiers adéquats pour l'accès à un logement non conventionné).

Bien entendu, cet ensemble immobilier devra être conforme à l'ensemble des normes en vigueur. Ainsi, la Réglementation Thermique 2012 et le récent décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront notamment être pris en compte.

De même, il est précisé que la présence d'une salle multi-activité induirait la qualification de ce bâtiment en Etablissement Recevant du Public (au sens de l'article R 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) soumis, par conséquent, aux différents normes y afférentes (accessibilité….).

2.4. Aide accordée



L'aide publique accordée prendra la forme d'un don de terrain d'une superficie de 6 170 mètres carré. Il est précisé qu'une partie de ce dernier est grevée d'une servitude au sein du Plan Local d'Urbanisme : le cône de vue sur le Puy de Nelle devra, en effet, être préservé. Les orientations d'aménagement et de programmation (issues du Plan Local d'Urbanisme) propres à cette parcelle sont jointes au présent règlement.

Il est également spécifié que l'ensemble des frais inhérents au transfert de propriété seront à la charge de l'opérateur économique.

Article 3 : Déroulement de la procédure

La procédure pourra se dérouler en deux temps.

Dans un premier temps, après une visite du site, il appartiendra aux opérateurs économiques intéressés de remettre à la collectivité une proposition dans les conditions mentionnées à l'article 4. Il est précisé qu'il ne sera versé aucune prime aux opérateurs en contrepartie de leur proposition.

Dans un second temps, à l'issue de la phase d'examen des propositions, une audition pourrait être organisée avec tout ou partie des opérateurs économiques ayant répondus.

Article 4 : Remise des propositions

4.1. Présentation

Les propositions seront entièrement rédigées en langue française.

4.2. Visite du site

Une visite du site sera organisée le jeudi 1er juin à 14h, sur site, rue des Colverts, 16 430 CHAMPNIERS. La présence de l'opérateur à cette dernière est **obligatoire.**

Une attestation de visite, signée par le représentant du pouvoir adjudicateur, sera remise à chaque opérateur à l'issue de cette dernière. Le candidat devra obligatoirement joindre cette attestation à sa proposition. En l'absence de cette dernière, sa proposition ne sera pas examinée par la collectivité.

4.3. Documents à produire

Les opérateurs devront fournir les pièces suivantes :

- Un **dossier de références** représentant graphiquement et/ou photographiquement **cinq opérations** jugés les plus significatives. Chaque référence sera limitée à un recto (format A4) couleur et adressé en feuilles volantes individuelles pour un affichage aisé. Ces références feront apparaitre la date et le lieu de leur réalisation, leur coût (travaux), la surface du bâti concernée par le projet. Il est conseillé de présenter une vue extérieure et une vue intérieure de chaque œuvre.

- **Cinq planches graphiques en format A3 (42 x 29,7)**
  - **A3 n°1:** un plan de masse en couleur échelle 1/500ème du site faisant notamment apparaître les dessertes, la voirie globale, les espaces de stationnement, les différents bâtiments et les principes d'aménagement extérieurs,
  - **A3 n°2:** une vue en plan du RDC des bâtiments au 1/500ème,
  - **A3 n°3:** la façade principale au 1/200ème,
  - **A3 n°4** : Un plan intérieur de chaque type de logement (échelle : 1/200ème)
  - **A3 n°5:** Expression de la volumétrie d'ensemble

- **Une notice de présentation (4 pages format A4 maximum)** justifiant les grands axes de la conception (l'insertion dans le site, les options techniques et esthétiques, le parti architectural retenu, l'organisation des espaces et les liaisons fonctionnelles), décrivant le parti technique (nature des structures principales, type de fondation, matériaux employés…) et précisant les différents types de logements, leur nombre ainsi que les différents tarifs incombant aux futurs résidents (loyers, charges…)

- **Un calendrier prévisionnel d'exécution de l'opération**

- Une **fiche de renseignements** précisant le chiffre d'affaires et effectifs moyens annuels de l'entité sur les trois dernières années

- **L'attestation de visite du site** signée par le représentant du pouvoir adjudicateur

4.4. Mode de remise des propositions

Le pli contenant la proposition sera transmis par voie postale ou remis contre récépissé à l'adresse suivante :
Mairie de Champniers
1 rue des Grives-Musiciennes
Le Bourg
16430 Champniers

Les horaires de la collectivité sont les suivants :

- Du Lundi au Jeudi : de 08h30 à 12h30 de 13h30 à 17h30
- Le Vendredi : de 08h30 à 12h30 de 13h30 à 16h30

Les propositions devront être transmises sous pli cacheté portant les mentions :

« Appel à projet pour la construction de logements mixtes et intergénérationnels»
NE PAS OUVRIR

Il appartient aux opérateurs de veiller, sous leur seule responsabilité, au bon acheminement de leurs plis et ce avant l'expiration du délai de remise des plis.

4.5. Date limite de réception des propositions

Les opérateurs devront impérativement faire parvenir leur proposition avant le 30 juin 2017 à 12h00.

Article 5 : Modalités de jugement des propositions

5.1. Composition de la commission ad-hoc

Une commission, composée d'élus et d'agents municipaux, sera désignée par le Conseil Municipal afin de vérifier la complétude des dossiers, d'examiner les propositions reçues, et de les classer.

Le Conseil Municipal désignera, par la suite, la proposition qu'il souhaite retenir.

5.2. Critères de jugement des propositions

Les propositions seront jugées au moyen des critères suivants, hiérarchisés par ordre d'importance décroissant :

- **Qualité et pertinence du projet proposé :**
  - **Qualité architecturale et paysagère** (insertion dans l'environnement existant, traitement des abords et accessibilité au bâtiment, volumétrie et expression des façades, orientation)
  - **Qualité fonctionnelle** (mixité sociale et intergénérationnelle, organisation fonctionnelle des espaces et adéquation au public concerné)
  - **Qualité technique et environnementale** (choix et pérennité des matériaux, choix sur les moyens de production de chaleur, de traitement d'eau, de traitement d'air, prise en compte des principes de développement

durable)
- **Références en matière d'opérations similaires**
- **Calendrier prévisionnel de l'opération**
- **Moyens humains et financiers de l'entité**

Article 6 : Auditions (optionnel)

Dans un second temps, la collectivité pourrait recevoir tout ou partie des opérateurs lors d'une audition afin de permettre à ces derniers de présenter leur projet et de répondre aux éventuelles questions soulevées par la commission.

A l'issue de l'audition, chaque candidat disposerait d'un délai de 7 jours minimum pour remettre, s'il le souhaite, une nouvelle proposition. En l'absence de nouvelle proposition dans le délai imparti, la proposition initiale du candidat serait maintenue.

Article 7 : Documents disponibles et renseignements complémentaires

7.1. Contenu du dossier remis à chaque opérateur
Le dossier comprend les documents suivants :
- Le présent règlement
- La fiche de renseignements (à remplir)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3.0) issues du Plan Local d'Urbanisme de la commune

7.2. Autres documents à disposition des opérateurs
Il est précisé que les documents suivants sont consultables en mairie par les candidats:
- Le Plan Local d'Urbanisme
- L'observatoire Social Economique en vue de l'analyse des besoins sociaux de la population réalisé en 2010 par le Centre Communal d'Action Sociale de la commune de Champniers
- Le résultat de l'enquête menée auprès de la population de Champniers (concernant un foyer résidence sur le territoire communal)

7.3. Demande de renseignements
Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats pourront faire parvenir une demande écrite à :
Mairie de Champniers
1, rue des Grives Musiciennes
16 430 CHAMPNIERS
Courriel : courrier@champniers.fr

Les demandes de renseignements devront parvenir, au plus tard, 7 jours avant la date limite de réception des propositions.