



ACTION POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES AUX SABLES D'OLONNE

APPEL A PROJETS OPERATEURS / CONCEPTEURS

SITE « CHOPIN-LA POSTE »

---***---

CAHIER DES CHARGES / REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS

SOMMAIRE

PREAMBULE - CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS.....	3
PARTIE 1 - CAHIER DES CHARGES	5
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	5
1.1 LOCALISATION DU SITE	5
1.2 LES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	14
ARTICLE 2 - LE PROJET URBAIN.....	20
2.1 LES GRANDS PRINCIPES	20
2.2 PROGRAMMATION DE LOGEMENTS	20
2.3 LES ENJEUX URBAINS.....	21
2.4 PRECONISATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES.....	22
2.5 PHASAGE DE L'OPERATION.....	22
PARTIE 2 - REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS.....	24
ARTICLE 1 - CONSTITUTION DES EQUIPES CANDIDATES.....	24
1.1 CONSTITUTION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	24
1.2 CONSTITUTION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE	24
ARTICLE 2 - CADRE DE L'APPEL A PROJETS.....	24
ARTICLE 3 - CRITERE DE SELECTION DES CANDIDATS ET DES PROJETS	26
ARTICLE 4 - COMPOSITION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET DES PROPOSITIONS	27
ARTICLE 5 - DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS	28
5.1 CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'APPEL A PROJETS.....	28
5.2 MODALITES DE DEPOT DES CANDIDATURES ET DE REMISE DES PROPOSITIONS	28
5.3 PILOTAGE DE LA DEMARCHE D'ANALYSE DES CANDIDATURES ET DES PROJETS.....	29
5.4 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	29
ANNEXES.....	30

PREAMBULE - CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La Commune nouvelle des Sables-d'Olonne est née au 1^{er} janvier 2019 de la fusion des trois communes : Les Sables-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et le Château-d'Olonne. Elle devient ainsi la deuxième ville de Vendée avec environ 45 000 habitants. Forte de son dynamisme, elle se caractérise par une « ville à la mer » mais aussi par son statut de station touristique classée bénéficiant d'une renommée internationale grâce au Vendée Globe.



La ville est couverte par le SCoT de l'Agglomération des Sables-d'Olonne approuvé en 2024. Validé le 06 juillet 2023 par le Conseil communautaire de l'Agglomération des Sables d'Olonne, le PLH définit, pour six ans, les ambitions poursuivies suivantes :

- Accompagner la dynamique territoriale sur toutes les composantes de l'Agglomération en assurant le maintien sur le territoire des habitants,
- Programmer, planifier, accompagner la production de logements sur le territoire afin de s'assurer de la qualité résidentielle, de l'accessibilité financière et de la durabilité de l'offre développée sur le territoire,
- Valoriser le parc de logements existants et les secteurs urbanisés en faisant du réinvestissement de l'habitat et du tissu existants un axe programmatique fondamental,
- Accompagner la politique d'aménagement de l'espace et de préservation de la ressource foncière.

Un PLUi au niveau de l'Agglomération est en cours pour une approbation prévue en 2025.

La surface de la ville centre est faible (930 ha) et est consacrée pour une part importante à la protection d'espaces naturels remarquables (plus de 300 ha). Sur les secteurs déjà urbanisés, la Commune centre présente déjà une certaine densité de construction et il reste très peu d'espaces à urbaniser. Le renouvellement urbain constitue donc l'un des principaux outils du développement communal.

- Utiliser le foncier communal pour produire du logement abordable
- Accompagner financièrement les ménages modestes à l'accession à la propriété
- Assurer la durabilité de l'offre abordable pour les générations futures.

L'îlot Chopin-La Poste représente ainsi un site stratégique et d'intérêt majeur pour y développer un projet d'habitat favorisant notamment l'accueil de primo-accédants et de familles (cf. délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2023 jointe en annexe).

Plan de situation zoomé
Source : Géoportail

Des annexes, dont la liste figure à la fin dans ce document, sont également jointes au cahier des charges et sont à prendre en compte par le candidat dans l'élaboration de l'offre.

PARTIE 1 – CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

Le présent cahier des charges fixe les spécificités ainsi que les orientations qu'il est nécessaire de prendre en compte pour réaliser le projet.

Les programmes immobiliers proposés dans ce cahier des charges devront respecter les dispositions du PLU (zonage, règlement...), ainsi que les directives édictées dans le Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) établi par l'architecte conseil (SCE ateliers UP+).

1.1 LOCALISATION DU SITE

Le périmètre de l'opération, d'une superficie globale d'environ 10 780 m², est scindé en deux par l'Avenue François Mitterrand. La partie Est, dénommée « Chopin », d'une superficie d'environ 6 240 m², est délimité au Nord par des habitations et le Chemin du Pas de Renaud, à l'Ouest par l'Avenue François Mitterrand, au Sud par un ruisseau et à l'Est l'Impasse des Néfliers. La partie Ouest, dénommée « La Poste », d'une superficie d'environ 4 540 m², est délimité au Nord par des habitations, à l'Ouest par la Rue des Sources, au Sud par un ruisseau et à l'Est par l'Avenue François Mitterrand.

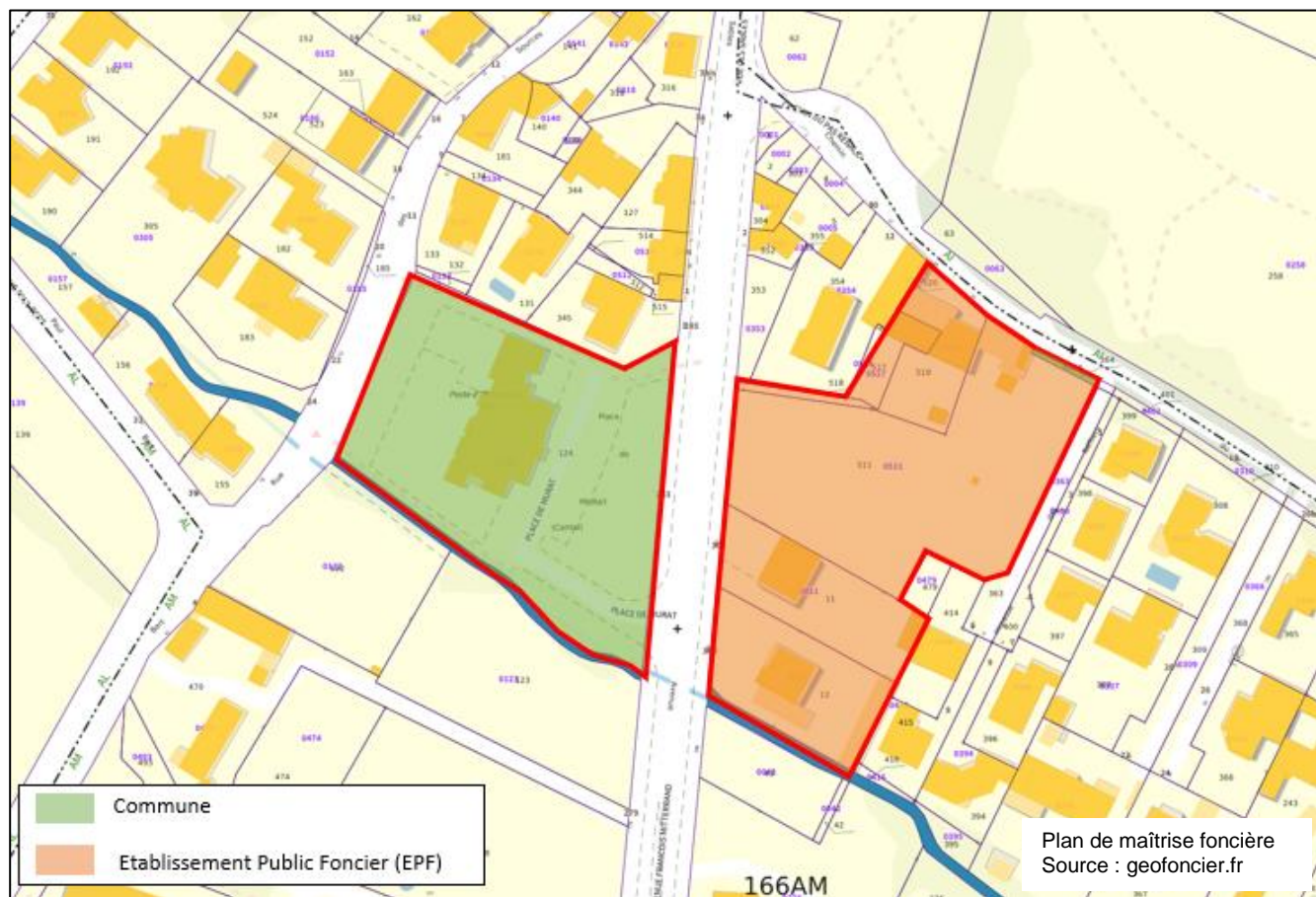


Emprise du site
Source : Géoportail

Actuellement, le site Chopin est occupé par des terrains maraîchers (champs et bâtiments de stockage annexes), deux parcelles résidentielles privatives (maisons avec jardin) et un bassin en béton. Le tout est en cours de démolition avec un achèvement prévu courant avril 2025.

De l'autre côté de l'Avenue François Mitterrand, le site est occupé par la Poste, en majeure partie, avec son parking à l'avant et à l'arrière du bâtiment, et accueille aussi la Maison des jumelages. La délocalisation du bureau de Poste et de l'association est programmée par la Ville.

Le plan cadastral ci-dessous représente le périmètre d'étude et les maîtrises foncières.



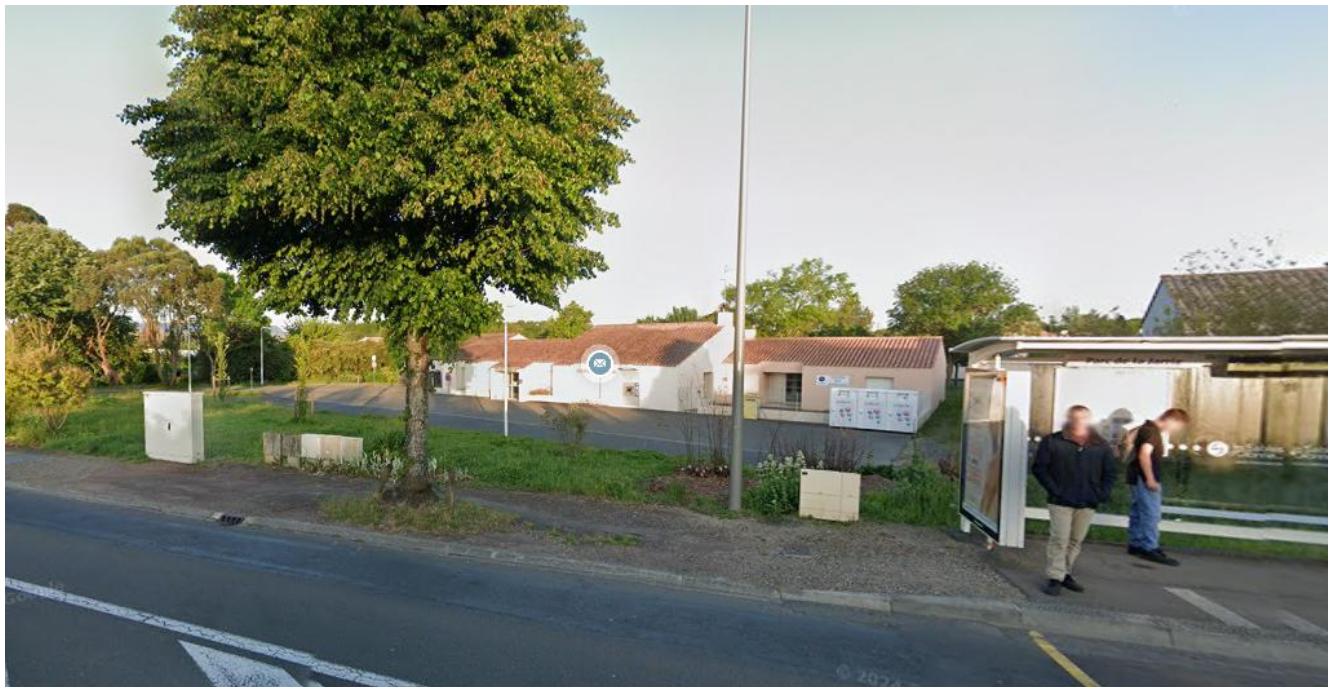
Le tableau ci-dessous récapitule la liste des parcelles, les surfaces et les particularités du site :

Parcelle	Surface (en m²)	Zonage PLU	Occupation actuelle / propriétaire	Observations
AM 11	974	UA	Terrain + maison / EPF Vendée	Démolition en cours
AM 12	1 069	UA + N	Terrain + maison / EPF Vendée	Démolition en cours
AM 511	3 331	UA + UB	Terrain + hangar / EPF Vendée	Démolition en cours
AM 517	186	UA	Terrain + hangar / EPF Vendée	Démolition en cours
AM 519	641	UA	Terrain + hangar / EPF Vendée	Démolition en cours
AM 364	39	UA	Trottoir / Commune	
AM 124	4 541	UA	La Poste + parking / Commune	Délocalisation programmée
TOTAL		10 781		

La ville et l'EPF sont propriétaires de l'ensemble des terrains.

Une convention d'action foncière a été signée entre la Ville des Sables d'Olonne, la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne et l'Etablissement Public Foncier le 20 juillet 2021 sur le site de CHOPIN, visant notamment à préciser les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront revendus à la ville. **L'EPF cèdera les parcelles du site CHOPIN à la ville au 3^{ième} trimestre 2025.**

Photos du site :



Vue sur le site de la Poste (angle Nord-Est) depuis l'Avenue François Mitterrand



Vue sur le site de la Poste (angle Sud-Est) depuis l'Avenue François Mitterrand



Vue sur le site de la Poste (angle Sud-Ouest) depuis la Rue des Sources



Vue sur le site de la Poste (angle Nord-Ouest) depuis la Rue des Sources



Vue sur les maisons en cours de démolition du site Chopin (angle Sud-Ouest) depuis l'Avenue François Mitterrand



Vue sur les terrains des maisons démolies du site Chopin (angle Sud-Ouest) depuis l'Avenue François Mitterrand



Vue sur une des maisons en cours de démolition du site Chopin (angle Nord-Ouest) depuis l'Avenue François Mitterrand



Vue sur les terrains des maisons démolies du site Chopin (angle Nord-Ouest) depuis l'Avenue François Mitterrand



Vue sur les hangars en cours de démolition du site Chopin (angle Nord-Ouest) depuis le Chemin du Passage Renaud



Vue sur les terrains des hangars démolis du site Chopin (angle Nord-Ouest) depuis le Chemin du Passage Renaud



Vue sur le site Chopin et les hangars en cours de démolition (angle Nord-Est) depuis le Chemin du Passage Renaud (Impasse des Néfliers à gauche)



Vue sur le site Chopin avec hangars démolis (angle Nord-Est) depuis le Chemin du Passage Renaud (Impasse des Néfliers à gauche le long de la haie)

1.2 LES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Contexte urbain

L'îlot se situe de part et d'autre d'un des axes majeurs de la commune des Sables d'Olonne : l'Avenue François Mitterrand. Cet axe fait actuellement l'objet d'une requalification. La partie Sud de l'avenue (du Boulevard du Vendée Globe jusqu'à la Rue de la Belle Olonnaise) a été réalisée, la partie centrale (depuis la Rue de la Belle Olonnaise jusqu'à la Rue du Pré Loret) est en cours de travaux. **La portion suivante, au droit du site, sera réalisée après la construction des logements, objet de l'appel à projets.** Un plan projet des aménagements prévus est annexé au présent cahier des charges.

L'îlot propose une situation privilégiée à environ 500 m. du bourg d'Olonne-sur-Mer et à proximité immédiate de la polarité commerciale VillaVerde, mais aussi une situation entre des éléments paysagers structurants : le parc de la Jarrie et la trame arborée du ruisseau de la Salle.

Une visibilité de l'Eglise Notre Dame de l'Assomption est à préserver depuis l'Avenue François Mitterrand.

Le site est desservi par le bus avec un arrêt à proximité immédiate.

La structure urbaine est marquée majoritairement d'un espace construit et de stationnements qu'il conviendra de désimperméabiliser sur la partie de site de la Poste (à l'Ouest).

Le site côté « Chopin » est peu imperméabilisé (73 % sont actuellement occupés par de l'espace de pleine terre et bientôt 100 % suite à la démolition des bâtiments). Une approche de préservation de la pleine terre existante sera recherchée.

Le projet se situe dans un contexte d'interface entre trame verte et urbanisation qu'il conviendra de conforter.

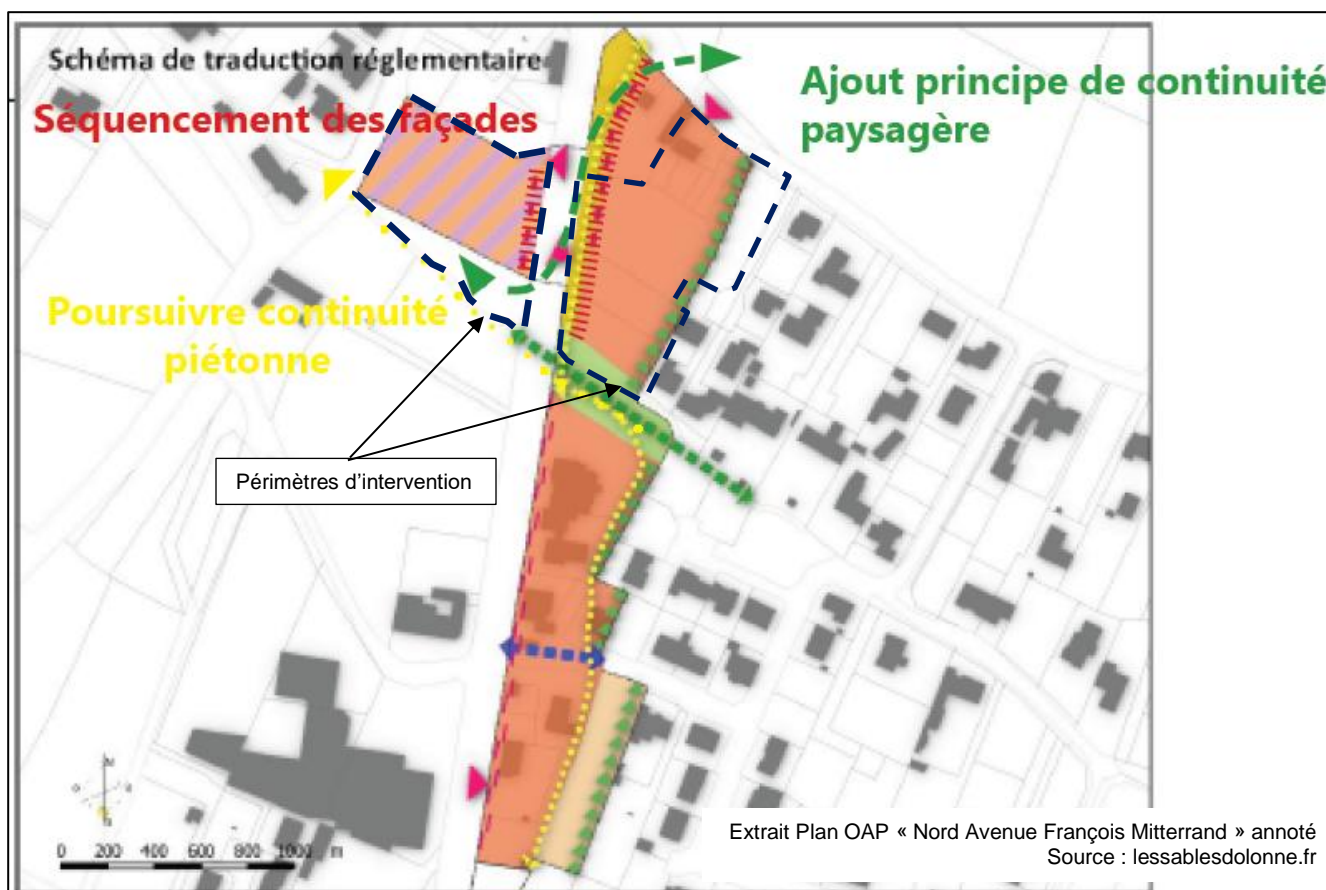
Les enjeux et potentiels du site sont repris dans le CPAUPE.

Urbanisme réglementaire

Le périmètre d'intervention se situe principalement en Zone UA (zone urbaine centrale) du PLU dont la dernière modification n°4-15 a été approuvée le 12 septembre 2024. La petite partie Sud du périmètre (le long du ruisseau) est en zone N (zone naturelle) et la partie Est, le long de l'Impasse des Néfliers, est en zone UB (zone urbaine « périphérique »). Un emplacement réservé y est présent (n°15) : aménagement d'une liaison piétonne le long du ruisseau du bourg.

Le PLUi de l'Agglomération est en cours d'élaboration.

Le règlement du PLU est disponible sur le site Géoportail de l'urbanisme ou sur le site de la ville des Sables d'Olonne.



Dans le cadre de l'appel à projets, le règlement des zones UA et UB sera à prendre en compte pour l'ensemble du site en fonction de la répartition du zonage.

Etat des risques naturels et technologiques

L'îlot est situé en :

- Zone de sismicité 3 (modéré), à savoir une zone à risque sismique faible, comme l'ensemble du département suite au décret N°2010-1255 du 22/10/2010.
- Zone moyennement exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (voir études de sol fournies en annexe).

Archéologie préventive

L'îlot Est (partie Chopin) est concerné par un arrêté portant délimitation de zonages archéologiques dont le seuil est à 100 m². **La saisine anticipée auprès de la DRAC Pays de la Loire n'a donné lieu à aucune prescription d'archéologie préventive (voir annexe).**

L'îlot Ouest (partie La Poste) est aussi concerné par un arrêté portant délimitation de zonages archéologiques dont le seuil est à 100 m². **La saisine anticipée auprès de la DRAC Pays de la Loire a donné lieu à une prescription d'archéologie préventive (voir annexe). Le diagnostic aura lieu les 2 et 3 juin 2025. La remise du rapport est prévue pour début octobre au plus tard.**

Périmètre de protection d'un monument historique

Il est précisé que le projet se situe en limite du périmètre de protection d'un monument historique : l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption classée en 1908. A ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France a précisé que le projet de permis de construire ne serait probablement pas instruit par ses services.

Réseaux divers

Les réseaux existants à proximité du site sont les suivants : électricité (HTA et BT), gaz, pluvial, télécom, EU, éclairage public, eau potable. Le diagnostic technique des réseaux est joint en annexe.

Le groupement d'opérateurs devra faire son affaire personnelle de toutes les formalités administratives (DICT...) et de tous les raccordements et dévoiements qui seront rendus nécessaires par l'opération sur les fonciers cédés.

Nature du sol et du sous-sol

Etudes géotechniques :

Une campagne de sondages relatifs à la qualité des sols a été menée en novembre 2024, sur les sites « Chopin » et « La Poste ». Compte tenu du contexte géotechnique et des terrassements envisagés, une solution par fondations superficielles à semi profondes de type semelles filantes et/ou isolées pourra être étudiée au stade de l'avant-projet en fonction des ouvrages et de leur charge.

Sur le site « La Poste », dans le cadre de descentes de charges faibles, un ancrage des fondations dans l'horizon composé de limon +/- ferme est envisageable. Dans le cadre de descente de charge moyenne à élevée, un ancrage des fondations dans l'horizon composé de micaschiste décomposé à sain est recommandé.

Ces études sont annexées pour information aux candidats.

Diagnostic de pollution des sols :

Des investigations environnementales sur les sols ont été menées en février 2023. Le bureau d'études a réalisé 9 sondages de sol. Il a été mis en évidence :

- Une absence de contamination significative des sols, pour les paramètres recherchés au droit des sondages réalisés,
- Un caractère non inerte des futurs déblais de terrassement qui seraient issus du cœur du site (au droit de l'ancienne mare).

Concernant le dernier point, il est recommandé une gestion spécifique des futurs déblais de terrassement issus du cœur du site, notamment dans le cas où un bâtiment venait à être édifié sur ce secteur de l'ancienne marre : **prioritairement un maintien en place ou en remblaiement sur site, sinon, une caractérisation affinée avant évacuation hors site, en filière agréée (type ISDI+) ou sur un site receveur sous réserve d'application de la réglementation de sortie du statut de déchet.**

Cette étude citée est annexée pour information aux candidats.

Les sondages complémentaires du sol ou du sous-sol obtenus dans le cadre d'études hydrogéologique ou géotechnique en fonction du projet seront à la charge du candidat retenu.

Ils devront être effectués dans les trois mois à compter de la signature du compromis de vente afin d'écarter tout risque de désordre du sous-sol pouvant entraîner la mise en œuvre de dispositifs de fondations exceptionnelles.

Etudes zone humide :

Un diagnostic réglementaire des zones humides sur le site côté « Chopin » a été réalisée en novembre 2024. Les investigations effectuées n'ont pas identifié de sol caractéristique de zone humide.

Le diagnostic est joint en annexe.

Diagnostics immobiliers / Démolitions

Site La Poste :

Des diagnostics immobiliers (amiante, termites, plomb et PEMD) ont été réalisés en octobre 2024 sur le site de La Poste. Certaines zones des bâtiments contiennent de l'amiante. Il conviendra de prendre toutes les dispositions nécessaires dans le cadre de la démolition des bâtiments et l'évacuation des déchets. Il a aussi été repéré des indices d'infestation de termites malgré l'absence de termites vivantes dans le bâtiment.

Les diagnostics sont annexés au présent appel à projets.

Site Chopin :

Des diagnostics ont été réalisés dans le but de désamianter et démolir l'ensemble des bâtiments présents sur site.

Les prestations de désamiantage et de démolition sont pilotées par l'EPF, propriétaire des terrains. Les travaux sont en cours et devraient être achevés courant du mois d'avril, avec une remise en état de la plateforme et des mitoyens.

Plus précisément, le hangar, les deux maisons individuelles et le bassin en béton seront détruits (voir plan ci-après) jusqu'à une profondeur de - 2.00 m par rapport au point bas de chaque bâtiment (dallage, cave, ...). Tous les ouvrages extérieurs situés dans les cours, jardins, les arbres et ouvrages implantés à l'intérieur du périmètre des travaux seront démolis.

D'une manière générale, l'entreprise doit la démolition et l'enlèvement vers les filières adaptées de tous les ouvrages non naturels, y compris infrastructures et ouvrages enterrés, réseaux enterrés d'adduction des bâtiments, dans l'emprise travaux et de tous les végétaux et déchets stockés, situés dans l'emprise du chantier.

Les limites de prestation se situent au niveau de la limite des parcelles représentées sur le plan ci-après (en rouge) : **tous les ouvrages situés dans cette emprise font partie intégrante des travaux et sont à démolir dans le cadre du présent marché, dans la limite des clauses du présent CCTP.**



	Emprise de chantier = elle correspond à la zone d'installation de l'emprise
	Emprise de travaux = elle correspond à la zone des travaux (bâtiments + extérieurs) compris dans le présent marché
	Emprise des bâtiments à démolir = elle met en évidence les bâtiments à démolir
	Extension du périmètre de sécurité
	Plateforme empierrée pour l'implantation de la base vie

Les ouvrages de surface (allées, dallages, enrobés, végétaux...) et éléments enterrés (canalisations, massifs de fondations...) situés autour des bâtiments **dans l'emprise de travaux** sont à traiter dans le cadre du présent marché.

Extrait CCTP désamiantage et déconstruction de bâtiments
situés Avenue François Mitterrand
Source : AD INGE

Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) pour le désamiantage et la déconstruction des bâtiments, précisant l'ensemble des prestations est joint au cahier des charges.

NB : le CPAUPE rédigé en mars fait donc état de la présence des bâtiments même si ces derniers seront démolis très prochainement.

ARTICLE 2 - LE PROJET URBAIN

2.1 LES GRANDS PRINCIPES

La ville des Sables d'Olonne souhaite voir se réaliser sur un ilot à recomposer, un projet d'habitat dont l'objectif est de répondre aux nouveaux enjeux démographiques et de mixité de logements.

Afin de garantir la maîtrise du projet urbain et de favoriser une qualité urbaine et paysagère dans la continuité de l'état des lieux et diagnostic déjà réalisés, le présent article a pour vocation de présenter le cadre dans lequel l'opérateur et l'équipe de maîtrise d'œuvre qui seront amenés à concevoir le projet doivent travailler.

Les objectifs de l'étude de faisabilité réalisée par le bureau d'étude SCE-Ateliers UP+, édicte les principes généraux suivants :

- ✓ S'insérer en courtoisie de l'environnement bâti existant ;
- ✓ S'implanter en retrait de l'Avenue afin de préserver la vue vers le clocher ;
- ✓ Limiter les voiries au sein des lots grâce à une facilité d'accès existante au sein des sites ;
- ✓ Connecter les espaces de nature existants ;
- ✓ Séquencer la façade urbaine sur l'Avenue François Mitterrand afin de faire pénétrer la nature au sein des deux parcelles ;
- ✓ Prévoir obligatoirement des doubles orientations pour chaque logement ;
- ✓ Penser à l'intégration des bâtiments dans la topographie afin de limiter les déblais-remblais ;
- ✓ Déconstruire les bâtiments (du site de La Poste) et envisager une réutilisation de certains matériaux dans le projet ;
- ✓ Préserver autant que possible la qualité des sols existants et urbaniser en priorité les surfaces déjà imperméabilisées ;
- ✓ Réaliser une gestion des eaux à la parcelle autant que possible (noues, jardin de pluie, infiltration à la parcelle pour les lots individuels) en prenant en compte la topographie.

2.2 PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

La dernière modification du PLU, approuvée par délibération du 18 avril 2024, instaure la réalisation d'« *à minima 45 % de logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS dont :*

- *A minima 70 % seront à usage de logements locatifs de type PLUS ou PLAI,*
- *Au maximum 30 % à usage de logement locatif social de type PLS ou de logement en accession abordable de type BRS. »*

Il a été décidé d'aller au-delà de cette exigence en positionnant le curseur au niveau du futur PLUi et augmenter le pourcentage de logements sociaux à 50 %.

Ainsi, le programme immobilier représentera 28 logements environ sur CHOPIN dont :

- **10 logements sociaux (soit 35 %)**, avec la sous-répartition envisagée suivante :
 - o PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 17,5 %
 - o PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 17,5 %
- **4 logements en Bail Réel Solidaire (soit 15 %)**,
- **3 logements dits abordables (soit 10 %)**,
- **11 logements libres (soit 40 %).**

Le programme immobilier représentera 19 logements environ sur LA POSTE dont :

- **7 logements sociaux (soit 40 %)**, avec la sous-répartition envisagée suivante :
 - o PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 20 %
 - o PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 20 %
- **2 logements en Bail Réel Solidaire (soit 10 %)**,
- **2 logements dits abordables (soit 10 %)**,
- **8 logements libres (soit 40 %).**

Il est précisé que les logements libres et/ou abordables peuvent se caractériser par des maisons individuelles. Dans tous les cas, ces dernières devront être réalisées en VEFA.

Par exemple, la fiche de lot dans le CPAUPE représente la réalisation de 12 villas à bâtir.

La définition des logements abordables est précisée dans la délibération de la ville des Sables d'Olonne ci-annexée et fera l'objet au moment de l'établissement du compromis de vente et de l'acte authentique de vente de clauses anti-spéculatives qui s'appliqueront aux acquéreurs successifs des logements concernés.

La typologie de logements devra être diversifiée pour pouvoir loger à la fois des jeunes actifs, des couples ou encore des familles. L'aménagement intérieur devra être spécialement réfléchi afin de créer des logements qualitatifs pour tous.

Le choix des cibles et des typologies devra permettre la mixité intergénérationnelle et sociale de l'opération. Une répartition équilibrée des logements par cible est conseillée.

L'adaptabilité ou l'évolutivité des logements pourra constituer une caractéristique supplémentaire offrant une flexibilité de composition pour pouvoir adapter les logements aux besoins et caractéristiques des futurs occupants.

2.3 LES ENJEUX URBAINS

L'aménagement du site se décomposerait en deux îlots bâtis avec une séquence viaire et verte faisant la séparation entre les secteurs « Chopin » et « La Poste » (l'avenue François Mitterrand) :

- Côté « Chopin » à l'Est, trois bâtiments collectifs en R+1+A pourraient être développés le long de l'avenue, pouvant accueillir 21 logements, et des maisons individuelles (au nombre de 7) positionnées à l'arrière ;

NB : 4 maisons pourraient être desservies par l'Impasse des Néfliers (impasse semi-privée). Dans le cas où des accords ne seraient pas trouvés avec les propriétaires fonciers de l'impasse, une alternative devra être envisagée pour permettre la desserte des lots.

- Côté « La Poste », deux bâtiments collectifs en R+1+A se développeraient le long de l'avenue, pouvant accueillir 14 logements, et des maisons individuelles (au nombre de 5), positionnées à l'arrière.

Un cheminement piéton structurant Est/Ouest et Nord/Sud sera à mettre en place afin de relier les deux secteurs, ainsi que des connexions végétales.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), incluant une fiche de lot, décrit plus précisément les orientations programmatiques.

Ce document sert aussi de références architecturales et urbaines, paysagères et techniques pour les futurs projets d'aménagement et de constructions. Il précise les principes d'implantation du bâti, les gabarits, le traitement des limites de propriétés communes avec l'espace public, le traitement des espaces libres de constructions (parcs de stationnement, espaces collectifs...).

Il est rédigé en vue d'assurer à l'opération une unité urbaine et architecturale sans pour autant chercher à être exhaustif.

Il renseigne les principes directeurs propres au lot à bâtir (enjeux urbains, etc.) ; l'objectif de constructibilité du lot (nombre de logements avec leur répartition par typologie) ; les grandes lignes du programme à construire.

Il présente également un plan faisant apparaître les hauteurs possibles des bâtiments à construire et leurs emprises, les espaces publics éventuels, les espaces verts, les cheminements, les règles d'implantation et d'alignements, et tous les éléments qui régissent la composition du lot.

2.4 PRECONISATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Le projet devra donc être conforme au PLU (et notamment au règlement des zones UA et UB comme indiqué plus haut), ainsi qu'aux indications précisées dans le CPAUPE.

L'opération devra respecter la jauge de logements indiquée et présentera des typologies de formes urbaines variées et adaptées à l'environnement bâti.

Les préconisations sont reprises dans la fiche de lot présente dans le CPAUPE.

2.5 PHASAGE DE L'OPERATION

Cet appel à projets a pour but de retenir un groupement unique constitué d'un ou de plusieurs opérateurs (promoteur et bailleur) chargés de la réalisation du projet dans son ensemble.

Le candidat pourra ainsi formuler des propositions sur le montage opérationnel mais devra néanmoins s'engager sur un phasage précis lors de la remise de la proposition finale.

Comme précisé plus haut sur la partie foncière, le secteur Ouest du site est actuellement occupé par les services de La Poste et une association (maison des jumelages). La Poste pourrait être délocalisée par la Ville en novembre/décembre 2026, mais il s'agit d'une date prévisionnelle conditionnée par son déménagement.

De même, la modification du PLU sera un préalable pour rendre l'opération réalisable dans sa globalité. Le calendrier de modification du PLU pourrait être le suivant :

- **Lancement de la modification du PLU : avril/mai 2025**
- **Mise à disposition du public : octobre/novembre 2025**
- **Approbation : fin 2025/début 2026**

Par conséquent, il peut être imaginé un phasage de l'opération dont l'opérateur sera libre de faire sa proposition.

A titre d'exemple, il paraît probable que l'opération puisse démarrer dans un premier temps par le site Chopin, vierge prochainement de toute occupation, et prenant en considération une modification du PLU pour début 2026, puis dans un deuxième temps par le site de La Poste une fois les locaux libérés.

Ce phasage pourra néanmoins évoluer en fonction des retours de la Ville sur ces deux aspects.

Dans ce sens, en cas de retard lié au relogement des activités sur le secteur La Poste, il sera maintenu **un droit de préférence à l'opérateur choisi afin de mener à bien l'opération dans le temps.**

PARTIE 2 – REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS

ARTICLE 1 - CONSTITUTION DES EQUIPES CANDIDATES

L'équipe candidate devra être constituée d'un ou plusieurs opérateurs immobiliers associés à une équipe de maîtrise d'œuvre. La maîtrise d'œuvre devra avoir été préalablement sélectionnée par l'opérateur.

1.1 CONSTITUTION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

L'appel à projet s'adresse à des entreprises ou groupements d'entreprises à même d'assurer l'ensemble des fonctions d'aménageur, de promoteur, de bailleur, d'investisseur et, le cas échéant de gestionnaire, requises par le projet.

Les modalités d'organisation de la maîtrise d'ouvrage multiple seront expliquées dans une notice : montage opérationnel, gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme, relations contractuelles entre les membres du groupement, conditions de cession du foncier de la Ville au groupement, etc...

Les modalités de réalisation de la part de logements sociaux et en Bail Réel Solidaire (sous réserve du respect des seuils minimums) sont laissées à l'appréciation des groupements candidats. Ce point devra être explicité dans l'offre.

1.2 CONSTITUTION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

L'équipe de maîtrise d'œuvre associée à l'opérateur devra intégrer des compétences en architecture, paysage, ingénierie du bâtiment, environnement. D'autres compétences peuvent être proposées si elles apportent un plus à la conception du projet attendu (OPC urbain...).

ARTICLE 2 - CADRE DE L'APPEL A PROJETS

Le choix du groupement s'effectuera en deux phases :

- Phase 1 : candidature (groupement associant opérateur, bailleur et concepteurs) et offre, sur la base d'une esquisse.
- Phase 2 : audition des 3 opérateurs les mieux classés et mise au point des offres.

La Collectivité retiendra donc, à l'issue de la phase 1, trois équipes maximum sur références, approche méthodologique, engagements et projet, ainsi que sur l'intérêt qu'ils pourront manifester pour le projet.

Une visite pourra être organisée avec les trois candidats retenus à la suite de la phase 1 du présent appel à projets.

Une fois les groupements retenus (3 maximum) pour la phase 2, une audition sera organisée avec la Collectivité permettant de faire part des remarques sur les propositions de la phase 1 et d'affiner les projets. A l'issue de cette rencontre, les équipes candidates rendront un projet mis au point.

Les éventuels écarts qui pourraient intervenir, en particulier dans la programmation urbaine, entre la phase 1 et la phase 2, devront constituer des ajustements et être motivés. La Collectivité se réserve le droit de les refuser.

Lors de chacune des deux phases, une commission sera amenée à sélectionner les groupements d'opérateurs présélectionnés (en phase 1), puis à valider le groupement retenu et son projet après audition (en phase 2).

Il est précisé que les opérateurs s'engagent à rémunérer l'équipe de conception pour les prestations remises dans le cadre de cet appel à projets.

A l'issue de la phase 2, la SPL Destination Les Sables d'Olonne et la Collectivité prévoient une phase de mise au point du contrat de vente avec le groupement retenu.

Le groupement d'opérateurs désigné à l'issue de la phase de mise en concurrence bénéficiera d'une réservation du foncier pour une durée de **3 mois maximum**. Cette durée sera mise à profit par le groupement pour élaborer le projet dont il est maître d'ouvrage, et pour la Collectivité pour s'assurer de son acceptabilité au regard du cahier des charges de l'appel à projets et des engagements du groupement, ainsi que du respect des contraintes réglementaires. **Les projets seront soumis à un VISA de l'architecte conseil, avant dépôt de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou de construire...), ainsi que pour tout permis modificatif (le cas échéant).**

Dès les projets validés dans toutes leurs composantes, une promesse de vente sera signée (après les 3 mois de réservation pour mise au point du projet). La vente sera conclue dès la levée des clauses suspensives et résolutoires, et notamment celles liées à l'obtention des autorisations d'urbanisme et à la purge du recours des tiers. L'acte de vente des terrains comprendra en effet des clauses engageant le groupement retenu à respecter les engagements et le projet qu'il aura proposé, et notamment :

- La répartition par produits et types de logement, ainsi que leurs prix de vente : les opérateurs devront préciser au stade des projets, le prix par typologie de logement en accession libre et abordable, et le prix des terrains libres. Et le cas échéant, le prix de vente en bloc de la VEFA sociale ou en BRS et des prestations de services éventuelles.
- Le projet urbain et architectural : le dossier de demande de permis de construire, les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères du cahier des charges, et toute pièce descriptive complémentaire devront être respectés.
- La démarche sociale et environnementale proposée : le projet s'accompagnera d'une notice sociale et environnementale détaillant les options sur lesquelles les opérateurs s'engageront.

Il est précisé que l'opérateur retenu prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la Commune notamment de l'état du sol, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation du bien immobilier.

Le foncier des sites « la Poste » et « Chopin » sera acquis auprès de la commune.

Il devra faire son affaire de toutes les amenées de réseaux (eau, assainissement, électricité et téléphone depuis la limite du domaine public) ainsi que de tous les abonnements en énergie et en eau.

En cas de désaccord sur les termes du contrat de vente entre les parties (rendant difficile la signature dudit contrat), ou de non-respect des termes du contrat une fois signé par le candidat

retenu, la SPL Destination les Sables d'Olonne et la Collectivité se réservent la possibilité de se tourner vers le groupement qui aura été classé second par la commission.

La SPL Destination les Sables d'Olonne et la Collectivité se réservent également le droit de ne donner suite à aucune proposition et de déclarer l'appel à projets infructueux.

Les groupements non retenus ne pourront prétendre à aucune indemnité.

ARTICLE 3 - CRITERE DE SELECTION DES CANDIDATS ET DES PROJETS

PHASE 1 : CANDIDATURES ET PROJETS

- **Compétences et références (30%)**
 - Les compétences et références de l'opérateur ainsi que des investisseurs ou gestionnaires associés,
 - Les compétences et références de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
 - La qualité du montage organisationnel proposé au sein du groupement.
- **Approche urbaine, architecturale et environnementale (30%)**
 - La pertinence de l'analyse du site et de son environnement, et de l'approche envisagée,
 - La qualité sociale, urbaine, architecturale et paysagère du projet proposé,
 - La fonctionnalité et la qualité d'usage des logements pour chacune des cibles,
 - La qualité du traitement des espaces partagés et aménagements extérieurs privés,
 - La qualité environnementale du projet, notamment en matière de consommation d'énergie primaire et d'économie circulaire.
- **Programmation et approche économique (40%)**
 - La prise en compte des attentes exprimées en termes de programmation,
 - La qualité du montage opérationnel proposé, et le planning et le phasage associés,
 - La stratégie et la pertinence des objectifs de commercialisation et les niveaux de loyer ou de prix de vente moyen proposés (par typologie de logement - libres, aborables, BRS, social),
 - La proposition du candidat quant aux conditions de démarrage de l'opération : avec ou sans taux de pré-commercialisation du programme (des variantes pourront être proposées),
 - La proposition de prix d'acquisition du foncier au regard de la programmation et du projet envisagés, avec une distinction entre les deux sites « Chopin » et « La Poste ».

PHASE 2 : AUDITION ET MISE AU POINT DES PROJETS

Les mêmes critères indiqués en phase 1 seront repris pour l'analyse des offres mises au point.

ARTICLE 4 - COMPOSITION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET DES PROPOSITIONS

PHASE 1 : CANDIDATURES ET PROJETS

Les candidats devront remettre :

- Un dossier de candidature (15 pages maximum) comprenant :
 - Une lettre de motivation présentant l'intérêt du groupement pour l'appel à projets, ainsi que les membres de l'équipe du maître d'ouvrage,
 - Une présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre (références et compétences),
 - Une présentation de 3 à 4 références argumentées sur des opérations similaires (précisant la date, le lieu, le programme, le maître d'œuvre du projet et le montant de travaux HT),
 - Une déclaration sur l'honneur que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales,
 - Un engagement à rémunérer l'équipe de maîtrise d'œuvre et montant des indemnités proposées pour l'esquisse,
 - Des garanties apportées quant à la solidité financière de l'opérateur (statut, moyens, production, stocks de logement, délais de commercialisation, fonds propres, chiffres d'affaires des 3 dernières années, etc...).
- Un projet architectural au stade « Esquisse » comprenant :
 - Une note de présentation globale du projet accompagnée d'une notice architecturale, paysagère et environnementale indiquant également les moyens mis en œuvre pour répondre au programme ; elle devra détailler la prise en compte de la performance énergétique et de la dimension écologique du projet, la conception des espaces libres (stationnement et espaces verts) et des équipements communs,
 - Une note concernant l'organisation opérationnelle et la mise en œuvre du projet (liens, montage opérationnel, modalités de concertation avec la population, planning prévisionnel...), ainsi que les procédures à mettre en œuvre (autorisation d'urbanisme...) pour l'urbanisation du terrain,
 - Un plan masse comprenant les abords du projet avec le volet paysager (précisant le traitement des espaces partagés, des espaces verts...),
Comme précisé en Partie 1 - Article 2.3 (site Chopin), en cas de désaccords des propriétaires, il est demandé un scénario variante évitant l'utilisation de l'impasse des Néfliers.
 - Un plan des principales façades (logements collectifs),
 - Un plan schématique des différents niveaux,
 - Deux perspectives pour chaque îlot bâti ; ces perspectives seront à réaliser depuis l'Avenue François Mitterrand, le Chemin du Pas de Renaud et depuis la Rue des Sources,
 - Deux coupes représentatives du projet (permettant de mettre en évidence le traitement des interfaces publics / privés et des interfaces espaces communs privatifs / espaces privatifs),
 - Un bilan des surfaces.
- Une notice économique (5 pages maximum) comprenant :
 - Un bilan financier prévisionnel détaillé,
 - La méthode de la commercialisation avec une grille faisant apparaître les prix de vente des logements et/ou les loyers (libres, Bail Réel Solidaire, logement abordable et locatif social...), et le cas échéant, le coût des prestations de services,
 - Le mode opératoire retenu (VEFA, CCMI, autre...).

- Une proposition quant au prix d'acquisition de chaque terrain (à confirmer en phase 2).

Ces éléments sont à transmettre sous support numérique au format pdf.

PHASE 2 : AUDITION ET MISE AU POINT DES PROJETS

A l'issue des auditions, les trois candidats seront invités à remettre un dossier mis à jour comprenant, comme pour la phase 1 :

- **Un dossier de candidature**, confirmant ou précisant le dossier remis en phase 1,
- **Un projet architectural au stade « Esquisse »** avec toutes ces composantes, confirmant ou précisant le projet remis en phase 1,
- **Une notice économique** confirmant ou précisant les éléments remis en phase 1,
- **Une proposition d'achat des terrains** confirmée ou modifiée.

ARTICLE 5 - DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS

5.1 CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'APPEL A PROJETS

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Date de lancement de la consultation : vendredi 04 avril 2025
- Date limite de remise des candidatures et projets (phase 1) : jeudi 05 juin 2025
- Choix des 3 candidats retenus : 25 juin 2025
- Date des auditions (phase 2) : semaine 28 ou 29
- Date limite de remise des offres mises au point : début septembre 2025
- Choix du lauréat : fin septembre 2025

L'échéancier général de l'opération peut s'envisager de la manière suivante :

- Lettre de réservation : semaine 39 ou 40
- Mise au point du projet : semaines 41 à 50
- Promesse de vente : semaine 51
- Dépôt autorisation d'urbanisme : date à proposer par l'opérateur
- Date butoir pour la levée des conditions suspensives : date à proposer par l'opérateur
- Début chantier : date à proposer par l'opérateur

5.2 MODALITES DE DEPOT DES CANDIDATURES ET DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les conditions d'envoi et de remise des candidatures et des offres qui suivent s'imposent aux candidats.

Toute remise sous une autre forme que celle imposée au présent règlement entraînera l'irrégularité de l'offre.

Les candidatures et offres seront remises par la voie électronique via le profil d'acheteur www.marches-securises.fr

Référence : « *APPEL A PROJETS : CESSION FONCIERE EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LES SITES CHOPIN-LA POSTE* ».

Il est rappelé que la date limite de dépôt du dossier est fixée au **jeudi 05 juin 2025 à 12h00**.

Les dossiers d'offres mises au point pour les 3 candidats sélectionnés seront à remettre en **septembre 2025**, à la date précisée par la SPL Destination les Sables d'Olonne, dans les mêmes conditions de remise que l'offre initiale.

5.3 PILOTAGE DE LA DEMARCHE D'ANALYSE DES CANDIDATURES ET DES PROJETS

L'ensemble des candidatures et des projets reçus avant la date limite de dépôt est analysé conjointement par la SPL Destination les Sables d'Olonne et le cabinet SCE Ateliers UP+ (architecte conseil), puis soumis à une commission qui détermine l'opérateur - maître d'ouvrage retenu pour la cession des terrains.

5.4 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous renseignements complémentaires d'ordre technique ou administratif qui leurs seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir leurs questions par mail à l'adresse suivante : nicolas.lavergne@lsodeveloppement.fr ou via la plateforme www.marches-securises.fr.

Les modalités indiquées au présent règlement peuvent faire l'objet de modifications ou d'ajustements pendant toute la durée de l'appel à projets. Les candidats seront informés des changements dans un délai suffisant.

Les candidats ne seront pas rémunérés pour les prestations présentées et ne bénéficieront d'aucune indemnité.

- 01 - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)
- 02 - DT Réseaux
- 03 - Levés topographiques - bornages
- 04 - Etudes de sol G1 PGC - Amiante HAP
- 05 - Etude zone humide
- 06 - Diagnostics immobiliers
- 07 - Délibération de la Ville des Sables d'Olonne du 30 janvier 2023
- 08 - DRAC - Archéologie préventive
- 09 - Projet Avenue François Mitterrand
- 10 - CCTP désamiantage et démolitions bâtiments Chopin