



VILLE DE
La Baule
ESCOUBLAC

APPEL A PROJET

REGLEMENT
DE PARTICIPATION



Pavillon LESNERAC

Route de l'immaculée

44500 La Baule-Escoublac

Travaux de réhabilitation d'un bâti à caractère patrimonial à mettre en valeur, avec possibilité d'extension pour la gestion d'un logement à caractère social

Date limite de réception des offres

Le 8 mars 2024 à 12H00

Table des matières

Contexte

Objet de l'appel à projet

Description

Destination des locaux

Caractéristiques de l'engagement avec le candidat

Droit d'entrée

Impôts et taxes

Etat des locaux et travaux à prévoir

Engagements du porteur du projet

Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures

Profil recherché et prérequis

Constitution du dossier de candidature

Conditions de remise des dossiers

Conditions de visite des lieux

Modalités de sélection et jugements des projets

Pré-sélection des candidatures

Audition des candidats retenus

Engagement

Annexes

CONTEXTE

La commune de la Baule-Escoublac est une ville balnéaire de la Presqu'île Guérandaise de 16 000 habitants au cadre de vie préservé. Sa baie et ses espaces boisés ou encore ses jardins en font un territoire verdoyant et attractif.

La commune de La Baule-Escoublac est propriétaire d'un pavillon situé au lieu-dit de Lesnérac, route de l'immaculée.

Ce pavillon est un type de bâtisse style italien à proximité des grands axes routiers et du quartier du Guézy, la commune aspire à faire réhabiliter et mettre en gestion auprès d'un partenaire pour agrandir son offre de logement à caractère social au profit des Baulois.

Historiquement, le château a été bâti au XV -ème siècle, puis son propriétaire, le comte de Sesmaisons a créé la grande allée joignant le château à la route de Guérande et fait construire les deux pavillons italianisants au bord de cette route.

Edifié au début du siècle du XIX -ème siècle, le pavillon Lesnérac est situé dans l'enceinte du château, entouré d'un parc boisé et situé à proximité des écoles et des commerces.

Les parcelles sont communales et se décomposent comme suit :

- Section F n°962 : le pavillon 11 a 86 ca
- Un terrain d'une surface de 500m² complétera ce bien avec la possibilité en fonction du besoin d'étendre la superficie du terrain.

Le bien est situé à Lesnérac, route de l'immaculée 44500 La Baule-Escoublac.

Ce pavillon bénéficie d'une excellente situation (Cf. plan cadastral en annexe 1).

Ce pavillon est situé dans le secteur NS, les possibilités sont les suivantes :

° Les extensions du volume des constructions et installations existantes, à la date de l'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elles sont liées à une activité sportive, culturelle ou de loisir, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :

- Que l'extension des constructions et installations soit limitée à 10 % d'emprise au sol supplémentaire.

° Les installations, à condition :

- D'avoir une vocation sportive et de loisirs,
- Et d'être limitées à 50 m² de surface de plancher créée

OBJET DE L'APPEL A PROJET

Cet appel à projet a pour objet la réhabilitation totale du pavillon appartenant à la commune, puis mettre en gestion ce logement à caractère social, destiné à la population Bauloise pour agrandir son parc de logement social.

Les travaux de réhabilitation et la gestion de ce logement seront réalisés par le même partenaire.

Toutes les autres activités sont exclues.

DESCRIPTION

Des plans et des planches photographiques sont présentés et annexés au présent règlement (Cf annexe 2).

Le logement est actuellement vide et libre de toute occupation.

Il appartiendra au preneur de procéder à l'ensemble de la réhabilitation du logement et de ses abords nécessaires à la mise en location (travaux de mise aux normes, aménagement, équipement ...) dans le respect des règles d'urbanisme de la commune et des normes en vigueur.

D'une surface totale de 92 m² environ (hors dépendances) répartie sur 2 niveaux.

Le bâtiment datant de plusieurs siècles, l'aspect extérieur devra être conservé et les travaux seront soumis à l'accord de la commune.

De base rectangulaire pour la partie principale, le pavillon est composé d'un rez-de-chaussée composé de deux chambres, d'une salle de bain, d'une cuisine et d'un salon (Cf annexe 3).

A l'étage se trouvent une salle d'eau, un dégagement avec placards et une chambre (Cf annexe 4).

Dans le prolongement du bâtiment principal se trouvent des dépendances.

Les principales surfaces sont :

- Un rez-de-chaussée de 63 m² environ
- Un étage de 29 m²
- Plusieurs dépendances

DESTINATION DES LOCAUX

Le preneur réhabilitera le logement afin qu'il corresponde à un besoin en logement social sur la commune.

Le preneur pourra, s'il le souhaite, réaliser une extension attenante au bâtiment existant dans le respect des règles urbanistiques.

CARACTERISTIQUES DE L'ENGAGEMENT AVEC LE CANDIDAT : 3 POSSIBILITES A ETUDIER

1° Le bail emphytéotique administratif (BEA) tel que défini à l'article L1311-2 du Code général des collectivités territoriales :

- ➡ Le bail emphytéotique administratif opère un démembrement de droit de propriété en conférant au preneur, appelé emphytéose, un droit réel de jouissance portant sur l'immeuble. Concrètement, le preneur obtient, en signant un tel bail, un droit réel sur le bien qui lui est donné à bail, et ce sur une très longue période. De ce fait, on peut dire que l'emphytéose devient quasi-proprétaire durant la durée du bail.

2° Le bail à réhabilitation tel que défini à l'article L252-1 du Code de la construction et de l'habitation :

- ➡ Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, s'engage à réaliser des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur, dans un délai déterminé, et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. Il est conclu pour une durée minimale de douze ans et ne peut pas se prolonger à tacite reconduction.

3° La collectivité reste ouverte à toute autre proposition émanant du candidat.

DROIT D'ENTREE

Aucun droit d'entrée ne sera versé par le preneur.

IMPOTS ET TAXES

La taxe foncière est à la charge du bailleur dès la signature du contrat.

Les autres taxes directement ou indirectement attachées au logement sont à la charge du preneur.

ETAT DES LOCAUX ET TRAVAUX A PREVOIR

Les lieux seront pris dans leur état au moment de la signature du contrat, sans pouvoir exiger au propriétaire aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état du bâtiment et même en cas de vice caché majeur.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administratives nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables nécessaires.

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour rendre le logement possible à la location.

Les travaux à la charge du preneur se feront nécessairement sous le contrôle de la commune.

ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET

- Assurer la maîtrise, la conception et la réalisation de la réhabilitation du bâtiment tout en conservant son architecture extérieure en respectant les règles urbanistiques
- Aménager et mettre aux normes en vigueur l'espace intérieur et extérieur,
- Mettre en valeur le patrimoine donné à bail,
- Maintenir le bâti en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais pendant la durée du bail,
- Gérer et mettre en place la location à vocation sociale,
- Prendre en charge les frais de viabilisation, de dépollution, de démolition, de désamiantage ou des fouilles archéologiques

CONDITIONS RELATIVES AU DEPOT ET A L'EXAMEN DES CANDIDATURES

Profil recherché et prérequis

Les porteurs de projet souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer :

- La viabilité économique du projet,
- Leurs compétences professionnelles dans le domaine,

Constitution du dossier de candidature

Les candidats devront présenter un dossier de candidature comportant à minima :

1. Eléments juridiques

- Un extrait de KBIS,
- Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale,
- Une lettre de candidature comportant la raison sociale du candidat,
- Pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat,
- Une attestation sur l'honneur, datée et signée, justifiant que le candidat ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire,

2. Eléments financiers

- Montage financier du projet,
- Budget prévisionnel,
- Des éléments du chiffre d'affaires.

3. Eléments relatifs au projet

- Lettre de candidature (exemples d'opérations similaires, références du candidat dans l'activité visée, intérêt du projet ...),
- Descriptif détaillé du projet et de l'approche locative : description du concept, description du logement réhabilité, présentation des prestataires extérieurs,
- Descriptif des travaux et aménagements envisagés avec si possible des documents d'implantation et d'aménagement des différentes zones permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux,
- Calendrier prévisionnel permettant d'apprécier l'état d'avancement du projet.

Conditions de remise des dossiers

Le dossier d'appel à projet est disponible au téléchargement sur le site internet

[Site officiel - Ville de La Baule-Escoublac](#)

Les candidats privilégieront la remise de leur candidature par **courriel** aux adresses suivantes : sandra.bossard@mairie-labaule.fr et stephanie.rochereau@mairie-labaule.fr

Si toutefois une candidature papier doit être adressée, celle-ci portera la mention suivante :

Appel à projet
Pour la réhabilitation du pavillon Lesnérac à la Baule-Escoublac
Ne pas ouvrir

Pour toutes demandes de renseignements :

- Par mail à l'adresse suivante : sandra.bossard@mairie-labaule.fr et stephanie.rochereau@mairie-labaule.fr
- Par téléphone au 02.51.75.75.75

Conditions de visite des lieux

La visite du site s'effectuera le 15 janvier 2024 à 14h00 (contact : service Patrimoine, Madame Sandra Bossard au 02.51.75.75.75), une confirmation de présence sera à envoyer à l'adresse suivante : sandra.bossard@mairie-labaule.fr avant le 10 janvier 2024.

Modalités de sélection et jugements des projets

La collectivité assurera l'analyse, le classement des projets et le choix définitif.

Pré-sélection des candidatures

Une pré-sélection des candidats se déroulera la semaine 13 de l'année 2024 suivant les critères présentés ci-dessous par ordre de priorité :

CRITERES D'APPRECIATION	Coef de pondération
Respect de l'appel à projet ; Qualité et originalité du projet proposé ; Temps de réalisation du projet ;	40%
Solidité financière du candidat (garanties de financement, ...) ;	30%
Expériences dans des projets similaires ;	30%
TOTAL DES CRITERES	100%

La Ville se réserve le droit de rencontrer ou de prendre contact avec les candidats ayant répondu à l'appel à projet, afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Elle se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation dédiée au site.

Si aucun projet n'est jugé satisfaisant par la collectivité, la commune se réserve le droit de relancer un appel à projet ou ne pas y donner suite.

La ville se réserve le droit de limiter à la pré-sélection à 3 candidats ayant obtenu la meilleure notation

Auditions des candidats retenus

Les candidats présélectionnés lors de cette première phase seront reçus par la collectivité semaine 15 de l'année 2024.

Le candidat présentera en détail son projet et fournira les explications qui pourraient être demandées par la collectivité. La collectivité se réserve la possibilité de négocier avec le candidat sur tous les aspects de sa proposition.

ENGAGEMENT

Je soussigné(e), NOM et Prénom :

Agissant pour le compte de la structure (intitulé complet et forme juridique) :

Ayant son siège social situé au :

Immatriculation :

Numéro d'agrément :

Téléphone :

Courriel :

Déclare avoir pris connaissance du présent document et en accepter toutes les modalités.

À _____ le ____/____/202

Signature :