

Date limite de remise des offres : 24 août 2024 à 12h00



Façade Rue de la Commanderie



Façade rue de la copinerie

COMPOSITION DU DOSSIER

1. OBJET

2. PRESENTATION DU BIEN

- a. Situation géographique
- b. Descriptif
- c. Urbanisme
- d. Travaux de réfection

3. CAHIER DES CHARGES à l'achat

4. MODALITES DE REMISES DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

- a. Pièces à renseigner et à remettre par le candidat
- b. Critères de sélection pour le choix du candidat
- c. Date maximale de remise des candidatures et modalités des visites

PIECES ANNEXES

1. OBJET

La commune de Bourgneuf, en sa qualité de propriétaire, propose l'achat dans un appel à manifestation d'intérêt du bien immobilier dénommé « ancienne école primaire » situé 53 rue de la Commanderie à Bourgneuf (17220).

Cet appel à manifestation d'intérêt est librement institué par la commune de Bourgneuf et n'est pas soumis au code de la commande publique. Il est consultable depuis le site internet de la commune de Bourgneuf.

Le candidat proposera un projet qui s'intégrera de façon cohérente au sein du quartier.

2. PRESENTATION DU BIEN

a. Situation géographique du bien

La commune de Bourgneuf est propriétaire d'un ensemble dit « ancienne école primaire », composé de 3 parcelles cadastrées B44, B45, B46 d'une surface totale de 1 421 m², bénéficiant d'un accès sur 2 rues parallèles, la rue de la Commanderie et la rue de la Coppinerie.

Située au cœur du bourg, en face des futures mairie/agence postale et bibliothèque, ce bien est à proximité de plusieurs services (mairie/agence postale, cabinet médical, école, multiservices, en autres) et d'infrastructures de transport.

Cet ensemble constitue aujourd'hui l'école primaire de Bourgneuf, qui sera déménagée mi 2025 dans l'école actuellement en construction sur le stade. La vente de cet ensemble participe aux financements du nouveau groupe scolaire.

b. Descriptif

Cette parcelle dispose de plusieurs bâtis de plain-pied d'environ **498,18 m²**.

Un premier bâti (A) sur la rue de la Commanderie d'une superficie de 43,80 m² était la mairie de Bourgneuf jusqu'en 1982.

Dans la cour, on trouve un bâtiment comprenant les toilettes de 28,8 m², ainsi qu'un préau 96 m². Un tilleul, dit « Arbre de la Liberté », est en son centre. Il est répertorié en arbre isolé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Un second bâti (B) au centre de la parcelle fait 120,59 m², il comprend 2 grandes classes et un hall central.

Un troisième ensemble (C) de 304,99 m² donne rue de la Coppinerie avec :

- un gymnase de 161,89m², équipé d'une toilette avec une porte sur rue. La toiture est en plaques de fibrociment.
- un bâtiment de 130,33 m² plus récent avec de grandes ouvertures comprenant 2 classes, un hall, un sanitaire et un espace de rangement
- une chaufferie gaz de 7,32 m²
- un petit préau de 5,45 m²



c. Urbanisme

Ces parcelles se situent en zone UV2 à vocation de double front bâti avec possibilité de R+1 selon le PLUi. La réglementation relative à cette zone est accessible sur le site de l'agglomération de La Rochelle : [eb667019-71f0-4ca0-80c3-868e073880cb \(agglo-larochelle.fr\)](http://eb667019-71f0-4ca0-80c3-868e073880cb (agglo-larochelle.fr))

Les rues de la Commanderie et de la Coppinerie disposent de tous les réseaux (électricité, gaz, AEP, EP, EU).

Extrait de règlement :

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (25 m).	(H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).
	Bande B* (Au-delà de 25 m).	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.
Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M ² ET 1 000 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 1 001 M ²
Secteur UV2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

d. Travaux de réfection

L'appel à manifestation d'intérêt permet de rénover les bâtis et/ou de raser l'existant et de construire.

3. CAHIER DES CHARGES

Cette ancienne école relève du domaine privé de la commune de Bourgneuf. Toute vente sera soumise à un régime de droit privé.

Le candidat proposera un prix d'acquisition de l'immeuble à la date de remise de son offre.

Le projet du candidat devra prendre en considération les caractéristiques du centre-bourg. Le candidat a la possibilité de proposer une démolition du bien et de présenter un projet de construction.

L'immeuble sera vendu dans l'état actuel, le candidat retenu ne pourra exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la commune de Bourgneuf pour quelque cause que ce soit.

Tous les frais d'acte (notarié, enregistrement, etc.) seront à la charge du candidat.

Le DPE sera fourni par la commune de Bourgneuf avant la vente.

4. MODALITES DE REMISES DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

a. Pièces à renseigner et à remettre par le candidat

Son offre sera constituée, à minima, des éléments suivants :

- ✓ un courrier de présentation du candidat (expérience, etc.),
- ✓ une présentation du projet qu'il entend réaliser, dans le respect des conditions exposées dans le présent appel à projets (dossier personnel, dossier financier, intégration du projet dans le quartier, croquis si besoin, calendrier prévisionnel de travaux, etc.),
- ✓ le prix d'acquisition avec les clauses suspensives s'il y a,
- ✓ un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent s'il s'agit d'une société.

Le candidat peut transmettre tout autre document qui serait utile pour bien appréhender et analyser le projet proposé.

Tout dossier incomplet pourra entraîner le rejet de la candidature.

b. Critères de sélection pour le choix du candidat

Les candidatures seront classées au regard des critères pondérés suivants :

- Pertinence et motivation du projet au regard de la situation géographique du bien (qualité de la motivation de la destination de l'immeuble, impact au sein du quartier), 30 %,
- Qualité du projet (impacts environnementaux des matériaux), 30 %,
- Prix d'acquisition proposé et conditions suspensives, 20 %,
- Planning prévisionnel, 20 %.

Une note sur 4 sera attribuée pour chaque critère, selon le barème suivant :

1 Point	2 points	3 points	4 points
Offre à peine acceptable, remplit de manière lacunaire les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau passable, remplit de manière normale les exigences qualitatives et quantitatives, avec quelques réserves et incertitudes d'appréciation	Remplit de manière satisfaisante les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau très élevé de réponse, remplit les exigences au-delà des attentes et sans sur-qualité, aucune réserve

c. Date maximale de remise des candidatures et modalités des visites

Les candidats devront faire parvenir leur offre au plus tard le 24 août 2024 à 12h00, selon l'une des modalités suivantes :

- en recommandé avec avis de réception (ou remise contre récépissé) aux adresses suivantes : Mairie de Bourgneuf, 24 rue de la Commanderie, 17220 BOURGNEUF,
- par courriel, à l'adresse suivante : mairie.bourgneuf@wanadoo.fr

Chaque candidat, personne physique ou morale, ne pourra présenter qu'une seule offre rédigée en langue française.

La commune de Bourgneuf examinera les candidatures à l'expiration de la date limite pour la remise des offres. Elle se réserve le droit de négocier et/ou de demander des explications complémentaires avec les trois meilleures offres. Elle se réserve également le droit, en fonction des offres reçues, de ne pas donner suite à cet appel à manifestation d'intérêt sans que la commune n'ait à justifier sa décision.

La commune de Bourgneuf se réserve la possibilité de transmettre à tous les candidats des pièces techniques et administratives complémentaires ou modificatives jusqu'à 15 jours avant la date de remise des offres.

Le candidat accepte les termes du présent document et s'engage à les respecter s'il était retenu. Chaque candidat peut effectuer une demande de visite en s'adressant à la mairie dont les coordonnées figurent ci-après. En cas de pluralité de demandes de visites, une date et un horaire commun seront proposés aux candidats.

Pour tout renseignement complémentaire, le candidat peut prendre contact, avant remise de l'offre, par mail à mairie.bourgneuf@wanadoo.fr ou par téléphone au 05 46 55 00 28.

Le candidat retenu sera informé par courriel que l'offre d'achat qu'il a émise fera l'objet d'une délibération afin que le conseil municipal approuve ce projet.

En l'absence de signature de promesse unilatérale d'achat et après notification de la délibération du conseil municipal de la commune de Bourgneuf au candidat retenu, un compromis de vente pourra être signé si le projet du candidat nécessite l'insertion de conditions suspensives. Des conditions suspensives pourront être autorisées. Celles-ci pourront être assorties d'une date d'échéance maximale d'un mois.

Toutes les dépenses engagées par les candidats (frais d'études, d'établissements de projets, etc.) au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge exclusive, quelle que soit la suite donnée à leur candidature. Ainsi, les candidats renoncent expressément et par avance à toute demande d'indemnité ou de dédommagement quelconque auprès de la commune de Bourgneuf.

Dans l'hypothèse où le candidat retenu renoncerait à signer l'acte d'acquisition (ou le compromis s'il y en a un) qui lui sera proposé, la commune de Bourgneuf pourra, soit retenir le candidat qui sera arrivé second dans l'analyse des offres, soit relancer un appel d'offre.

PIECES ANNEXES

- 1 – Plan cadastral
- 2 – Vue aérienne
- 3 – Plan sommaire des locaux
- 4 – Plans des réseaux