



# APPEL A PROJET

# SAINT-CHRISTOPHE

## Règlement

**Date limite de réponse : 30 septembre 2024**

## Table des matières

1-Contexte et objectifs de l'appel à projet .....	4
1.1– Contexte.....	4
1.2- Ambition de la ville d'Aouste-sur-Sye .....	4
1.3- Périmètre de l'opération .....	5
1.4– Maîtrise foncière.....	5
1.5- Documents de la consultation .....	5
2-Organisation de l'appel à projet.....	6
2.1 – Calendrier prévisionnel de l'appel à projet.....	6
2.2 - Conditions de la participation à l'appel à projets.....	6
2.3 - Dossier de candidature .....	6
2.3.1 – Contenu du dossier de candidature .....	6
2.3.2 - Critères de sélection des candidatures .....	7
2.4 - Dossier d'offre.....	7
2.4.1 – Composition.....	7
2.4.2 - Critères d'analyse des offres.....	8
2.4.3 – Remise des dossiers .....	8

# 1- Contexte et objectifs de l'appel à projet

## 1.1 – Contexte

La commune d'Aouste-sur-Sye souhaite consulter des porteurs de projet afin de redonner vie à un bâtiment de caractère et bien situé, dans le centre-bourg, dont elle est propriétaire.

Depuis 2020, la commune d'Aouste-sur-Sye a d'abord réfléchi à un projet pour l'ancienne école Saint-Christophe aux côtés de la SCIC Villages Vivants, qui souhaitait y implanter ses bureaux au sein d'un tiers lieu. Des études de maîtrise d'œuvre ont été menées dans ce sens, avec pour objectif d'implanter un restaurant au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages. Au terme de la phase d'études, Villages Vivants n'a pas confirmé son souhait de réaliser l'opération.

Pour autant, la commune reste persuadée qu'un avenir désirable et captivant est possible pour l'ancienne école Saint-Christophe. Aussi, la collectivité se lance à la recherche de porteurs de projet pour redonner vie à ce bâtiment.

## 1.2 - Ambition de la ville d'Aouste-sur-Sye

Depuis 10 ans, la commune d'Aouste-sur-Sye travaille à l'amélioration de son cadre de vie et des services proposés à la population, notamment au travers de la redynamisation de son centre-bourg. Aussi, la collectivité a pu mettre en œuvre une dynamique nouvelle qui commence à porter ses fruits : rénovation du centre-bourg, ouverture d'une MJC-centre-social, ouvertures de nouveaux commerces, restauration des façades. Une nouvelle dynamique et des événements collectifs et culturels s'organisent autour des nouveaux aménagements.

Ce bâtiment est très intéressant à différents titres :

- Localisation dans le centre-ville profitant de toutes ses aménités : commerces, services (MJC, médiathèque, mairie, pôle médical, écoles...), rivière Drôme,
- Ecrin de verdure en milieu urbain, avec son jardin au nord et sa petite cour au sud ;
- Façade à caractère patrimoniale ;
- Proximité directe avec la MJC – centre social Nini Chaize.

Au regard des atouts et qualités de ce site, la commune a mené une réflexion sur le devenir de ce bâtiment avec le CAUE de la Drôme (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement). Au terme de cette réflexion, certains éléments forts ont été retenus et sont posés en conditions requises au présent appel à projet pour le devenir de ce site :

- Rénovation en respect du caractère architectural et patrimoniale du bâtiment et de sa façade ;
- Intégrer une ambition environnementale (matériaux traditionnels et biosourcés, exigence d'isolation thermique) ;
- Projet ayant une valeur ajoutée pour la vie du quartier
- Implantation d'une activité économique ou de service en rez-de-chaussée.

### 1.3 - Périmètre de l'opération

Le bâtiment est situé au 45, rue Charles Chapoutat (26 400 – Aouste-sur-Sye). Acquis en 1983 par la ville d'Aouste-sur-Sye, il s'agit d'une ancienne école privée construite en 1846. Depuis son acquisition par la ville en 2001, il a accueilli diverses activités associatives et économiques, dont la MJC, de 2016 à 2018, en attendant la construction du nouveau bâtiment localisé en contrebas. Il est situé sur les parcelles AD 594 et AD 596 qui comprennent :

- Un bâtiment d'environ 376 m<sup>2</sup> répartis sur trois niveaux ;
- Une petite cour intérieure avec un préau fermé d'environ 60 m<sup>2</sup>, côté rue ;
- Une terrasse et un jardin d'environ 650 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment nécessitera des travaux importants de rénovation. Une intervention récente sur la toiture a permis de le mettre hors d'eau afin de limiter sa dégradation structurelle.

Tous les éléments de diagnostic et de programme ont été développés dans l'étude menée avec le concours du CAUE en 2021 (Annexe 1). Un diagnostic amiante avant travaux a également été réalisé (Cf Annexe 2).

### 1.4 – Maîtrise foncière

Le bâtiment pourra être proposé à la vente ou en bail emphytéotique (long terme), afin de d'alléger la charge foncière de l'opération si nécessaire. Cette option sera discutée avec le candidat retenu.

Une estimation a été réalisée par France Domaine en février 2022, pour un montant de 190 000 €. Une réactualisation réalisée en 2024 a confirmé ce prix.

Le candidat proposera une vision globale du bâtiment avec des complémentarités d'usage entre le RDC et les étages, ou à minima, une compatibilité. A titre d'exemple, le projet pourrait être un tiers lieu avec du coworking aux étages et une activité commerciale en rez-de-chaussée. Quoiqu'il en soit, le rez-de-chaussée du bâtiment aura plutôt une vocation économique ou de service.

### 1.5 - Documents de la consultation

Documents mis à disposition pour la consultation :

- Le présent règlement de la consultation ;
- L'étude programmatique du CAUE ;
- Les plans ;
- Le DAAT.

## 2- Organisation de l'appel à projet

La présente consultation obéit au règlement que se fixe la commune d'Aouste-sur-Sye dans le document présent.

### 2.1 – Calendrier prévisionnel de l'appel à projet

Date limite de dépôt des dossiers : Cf première page du règlement.

L'analyse des dossiers de candidature aura lieu dans le mois qui suit la date limite des dépôts de dossier, afin de donner une réponse aux candidats en octobre 2024 et lancer la seconde phase de consultation avec les 3 candidats retenus pour la seconde phase (Offre).

Cette seconde phase de consultation aura lieu en novembre-décembre 2024.

### 2.2 - Conditions de la participation à l'appel à projets

L'appel à projet est ouvert à tous (entrepreneurs, acteurs de l'économie sociale et solidaire, PME ...).

### 2.3 - Dossier de candidature

Le dossier de candidature devra démontrer la capacité du candidat à mener à bien le projet qu'il va proposer dans son offre :

- D'une part, en justifiant de ses aptitudes professionnelles et de sa solidité financière.
- D'autre part en prouvant sa faculté à mener la maîtrise d'ouvrage d'une opération de rénovation de ce type, techniquement et financièrement.

Ces différentes composantes peuvent être assurées par différents acteurs au sein de l'équipe projet.

#### 2.3.1 – Contenu du dossier de candidature

Le candidat produira un **document présentant l'équipe du projet**, avec le rôle de chacun bien défini.

Il est demandé de préciser également la **gouvernance de cette équipe** (circuit de la décision et partage des « pouvoirs » de décision).

Pour chacun des acteurs de l'équipe projet, fournir un **CV ou des références** de projets ou de réalisations similaires (ou cohérentes) qui permettent d'attester de la capacité du candidat à réussir le présent projet.

Le porteur de projet pourra fournir également tout élément complémentaire qu'il jugera utile à justifier sa capacité à mener à bien son projet techniquement et financièrement (ex : habilitation professionnelle, chiffre d'affaires, sources de financement...)

### 2.3.2 - Critères de sélection des candidatures

A l'issue de l'analyse des dossiers, un comité spécifique de la commune d'Aouste-sur-Sye déterminera quels sont les propositions dont la candidature est recevable et dont l'offre peut être analysée, en conséquence.

Les critères devront confirmer la capacité du ou des porteurs de projets à mener leur proposition à terme.

### 2.4 - Dossier d'offre

Le dossier d'offre présentera le projet du ou des porteurs de projet plus en détail.

#### 2.4.1 – Composition

Une note de synthèse visera à détailler le contenu du projet en fournissant les éléments suivants (4 pages maximum) :

- Présentation générale du projet exposant notamment :
  - La conception / philosophie générale du projet ;
  - La compréhension des enjeux ;
  - Les objectifs poursuivis
  
- Programme :
  - Les différentes affectations du projet, les usages envisagés et les publics visés ;
  - Les surfaces précisées par fonctions et par typologie
  - Projet architectural, incluant l'insertion environnementale et paysagère et les matériaux envisagés pour la rénovation.
  
- Le montage financier et juridique de l'opération : financement de l'opération, relations juridiques entre les porteurs de projet et montage foncier envisagé.

#### 2.4.2 - Critères d'analyse des offres

Les dossiers reçus seront analysés sur la base des critères suivants, avec la pondération précisée ci-après :

- La qualité du groupement : appréciée au regard de la présentation de l'équipe, sa composition, ses références et son expérience (20%) ;

- La solidité financière du/des candidat(s) appréciée au regard des garanties financières présentées (40%) ;
- La qualité du projet et son adéquation avec les ambitions portées par la Ville d'Aouste-sur-Sye et des enjeux du site (40 %) ;

L'analyse des dossiers sera effectuée par la Ville d'Aouste-sur-Sye selon les critères définis ci-avant, par 2 instances :

- une commission spécifique d'analyse qui proposera un classement des porteurs de projet en phase « Candidatures » et « Offres ».
- une validation en conseil municipal de l'offre retenue.

Seuls les candidats retenus à l'issue de la première phase « Candidature » seront admis à participer à la seconde phase « Offres » de l'appel à projets.

Les candidats seront informés du choix de la Ville d'Aouste-sur-Sye par courrier.

#### 2.4.3 – Remise des dossiers

Les candidats sont invités à remettre leurs dossiers :

- sous format électronique à l'adresse mail suivante : [antoine.daublain@mairie-aouste-sur-sye.fr](mailto:antoine.daublain@mairie-aouste-sur-sye.fr)
- sous format papier :
  - Par voie postale ;
  - Par dépôt à l'accueil de la Mairie d'Aouste-sur-Sye.

#### Adresse postale :

Mairie d'Aouste-sur-Sye  
 2, avenue Amédée Terrail  
 26 400 AOUSTE-SUR-SYE

Le pli devra porter la mention suivante :

- En phase « Candidatures » :  
 « Candidature – Appel à projet Saint-Christophe - Ne pas ouvrir ».
- En phase « Offres » :

« Offre – Appel à projet Saint-Christophe - Ne pas ouvrir ».

**La date de remise des candidatures est précisée sur la première page du présent règlement.  
Aucun dossier reçu hors délais ne sera retenu.**

Des questions pourront être adressées avant cette date à l'adresse mail suivante :  
[antoine.daublain@mairie-aouste-sur-sye.fr](mailto:antoine.daublain@mairie-aouste-sur-sye.fr)

**Des visites du site peuvent être programmées sur demande, également à la même adresse mail.**