



# Cahier de consultations Appel à projets

## Site de la Place de la Vendée MOUZILLON

Cahier de consultation  
Novembre 2024

Date limite de dépôt des dossiers de réponses à l'appel à projet :  
**le vendredi 10 janvier 2025**

## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| <b>PRÉAMBULE</b> .....   | 3  |
| <b>1. Présentation du site</b> .....   | 3  |
| 1.1. La localisation du site dans la commune .....                                       | 4  |
| 1.2. Les composantes du site .....   | 4  |
| <b>2. Cadre réglementaire</b> .....  | 6  |
| 2.1. Le règlement du PLU actuel .....  | 6  |
| 2.2. L'OAP Place de la Vendée .....  | 6  |
| 2.3. Elaboration actuelle du SCoT du Pays du Vignoble Nantais et du PLUi de la CCSL..... | 6  |
| <b>3. Les enjeux du projet</b> .....   | 7  |
| 3.1. Enjeu n°1 : Répondre aux besoins des habitants en logements.....                    | 7  |
| 3.2. Enjeux n°2 : Insertion urbaine, architecturale et paysagère .....                   | 8  |
| 3.3. Enjeux n°3 : Insertion environnementale et énergétique .....                        | 10 |
| 3.4. Spécificités techniques de l'opération .....  | 12 |
| <b>4. Déroulé de la procédure d'appel à projets pour l'acquisition du site</b> .....     | 12 |
| 4.1. Déroulement général et calendrier.....  | 12 |
| 4.2. Sélection des candidats.....  | 13 |
| a) Phase 1 : Sélection des candidats appelés à proposer une offre.....                   | 14 |
| b) Phase 2 : Sélection du projet lauréat.....  | 15 |
| c) Critères d'appréciation des offres.....   | 15 |
| 4.3. Renseignements complémentaires.....   | 16 |
| 4.4. Auditions des candidats retenus.....  | 16 |
| 4.5. Désignation de l'opérateur .....  | 17 |
| 4.6. Pré actes de ventes – permis de construire – acte de vente .....                    | 17 |
| 4.7. Mode de règlement du prix d'acquisition.....  | 17 |
| <b>5. Clauses spécifiques à la vente</b> .....   | 17 |
| <b>ANNEXES</b> .....   | 18 |

## PRÉAMBULE

Afin d'accompagner les évolutions urbaines et sociales, la commune de Mouzillon s'est engagée dans une démarche de renouvellement urbain et de valorisation de son cœur de bourg. Pour permettre cela, en 2021, la commune a réalisé un Plan Guide Opérationnel qui a été validé en avril 2024 par le Département de Loire-Atlantique dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Cœur de bourg / cœur de ville ».

Sont ressortis de cette étude plusieurs enjeux et notamment l'urbanisation de la Place de la Vendée, située en plein cœur du bourg. Les élus souhaitent qu'**un véritable projet d'urbanisation de la place centrale soit déployé**. L'appel à projet porte **sur la réalisation d'un programme immobilier de logements de types collectifs**, le but étant **de permettre le développement d'une offre résidentielle en cœur de bourg**.

**La commune est propriétaire de l'ensemble du terrain** d'assiette du projet permettant le lancement opérationnel de ce secteur.

La présente consultation vise à **sélectionner un opérateur** qui, sur la base du respect du règlement de consultation attendue se verra attributaire du foncier afin de réaliser l'opération.

La commune de Mouzillon est à l'initiative et au pilotage de cette consultation. La Communauté de Communes Sèvre et Loire accompagne techniquement la commune.

### 1. Présentation du site

Situé dans le vignoble nantais, la commune de Mouzillon se situe à l'est du Département de Loire-Atlantique, au contact de Nantes Métropole (à 25 min de Nantes).

La commune se trouve sur le territoire de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL) qui se compose de 11 communes : Divatte-sur-Loire, Saint-Julien-de-Concelles, Le Loroux-Bottereau, Le Landreau, La Chapelle-Heulin, Vallet, La Regrippière, Mouzillon, Le Pallet, La Boissière-du-Doré et La Remaudière.

Mouzillon compte **2 874 habitants** et **1 192 logements en 2020**.

Entre 2014 et 2022, **la moyenne annuelle de logements autorisés est de 17 logements** sur la commune. En 2023, sur Mouzillon, **le prix médian au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir est de 178 €/m<sup>2</sup>**.

Entre 2015 et 2022, la commune comptabilise une moyenne par an de 27 transactions de maisons et d'1 transaction d'appartement. En 2022, **le prix de vente médian au m<sup>2</sup> des maisons est de 2 792,21 €/m<sup>2</sup>**. En 2022, sur la CCSL, le prix de vente médian au m<sup>2</sup> d'un appartement **est de 2 972 €/m<sup>2</sup>**.

Une fiche présentant une synthèse des données statistiques de la commune est annexée (Annexe 5).

## 1.1. La localisation du site dans la commune

Le site de la Place de la Vendée profite d'une localisation stratégique puisque le terrain communal est dans le centre-bourg de Mouzillon.

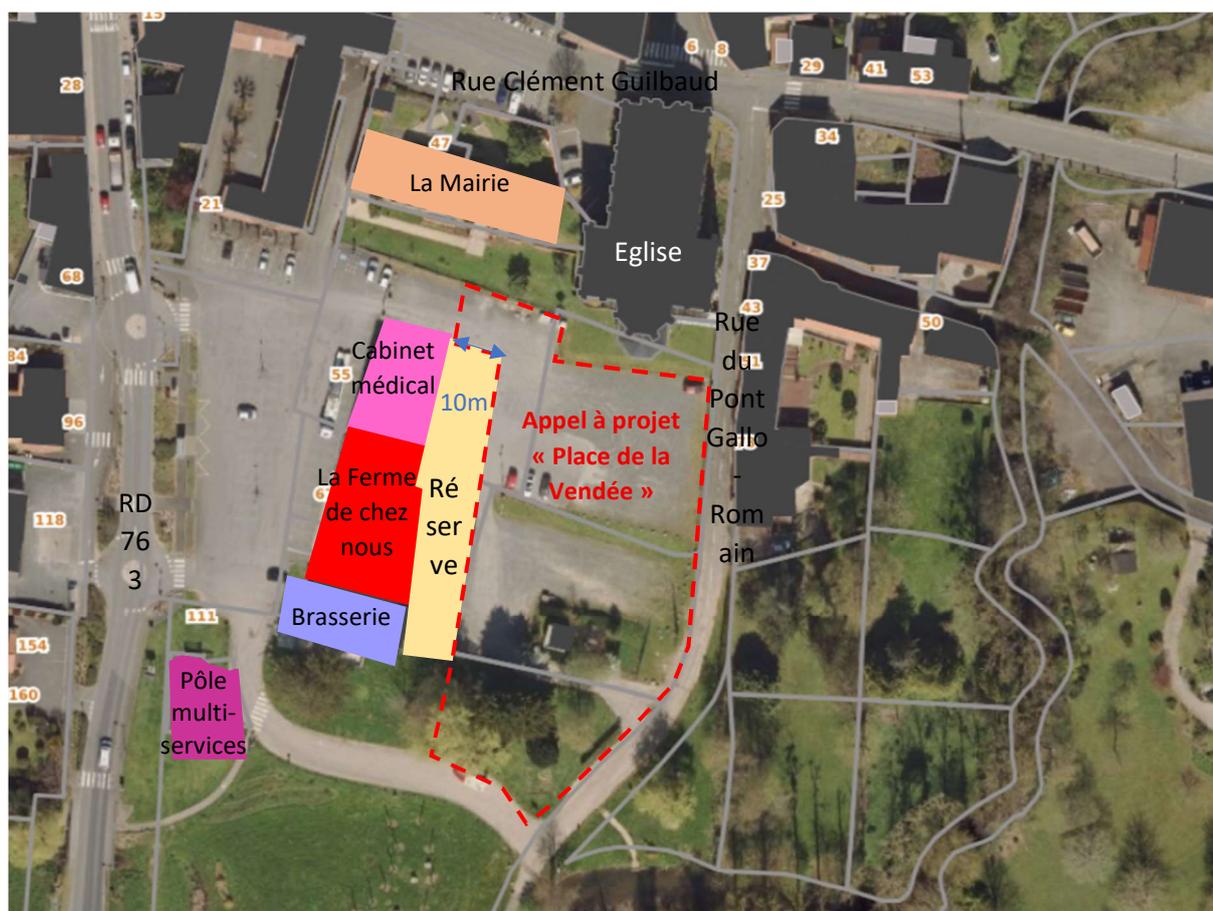
D'une manière plus large, le terrain communal s'insère dans un secteur central qui se compose :

- **d'une place publique** composée de parkings. Cette place a vocation à être requalifiée dans les années à venir,
- **de cellules commerciales** (propriété communale) qui apportent une dynamique sur le secteur : la Ferme de chez nous, la brasserie « La Sanguèze » complété par un pôle multiservices (propriété privée),
- **d'un cabinet médical** (propriété communale) regroupant divers praticiens : kinésithérapie, ostéopathie, soins infirmiers, orthophonie, pédicurie-podologie et psychologie.
- **Une pharmacie, un garage et un salon de coiffure-esthétique** complètent l'offre commerciale à l'ouest.

## 1.2. Les composantes du site

Le site objet de la réflexion s'étend sur une superficie de **4 000 m<sup>2</sup> (surface vendue)**, propriété de la commune. L'emprise cédée par la commune et concernant cette opération est celle figurant en rouge sur le plan ci-dessous. Le site a vocation à être vendu en l'état.

Le foncier est composé **d'un terrain à l'arrière des commerces actuellement utilisé pour du stationnement.**

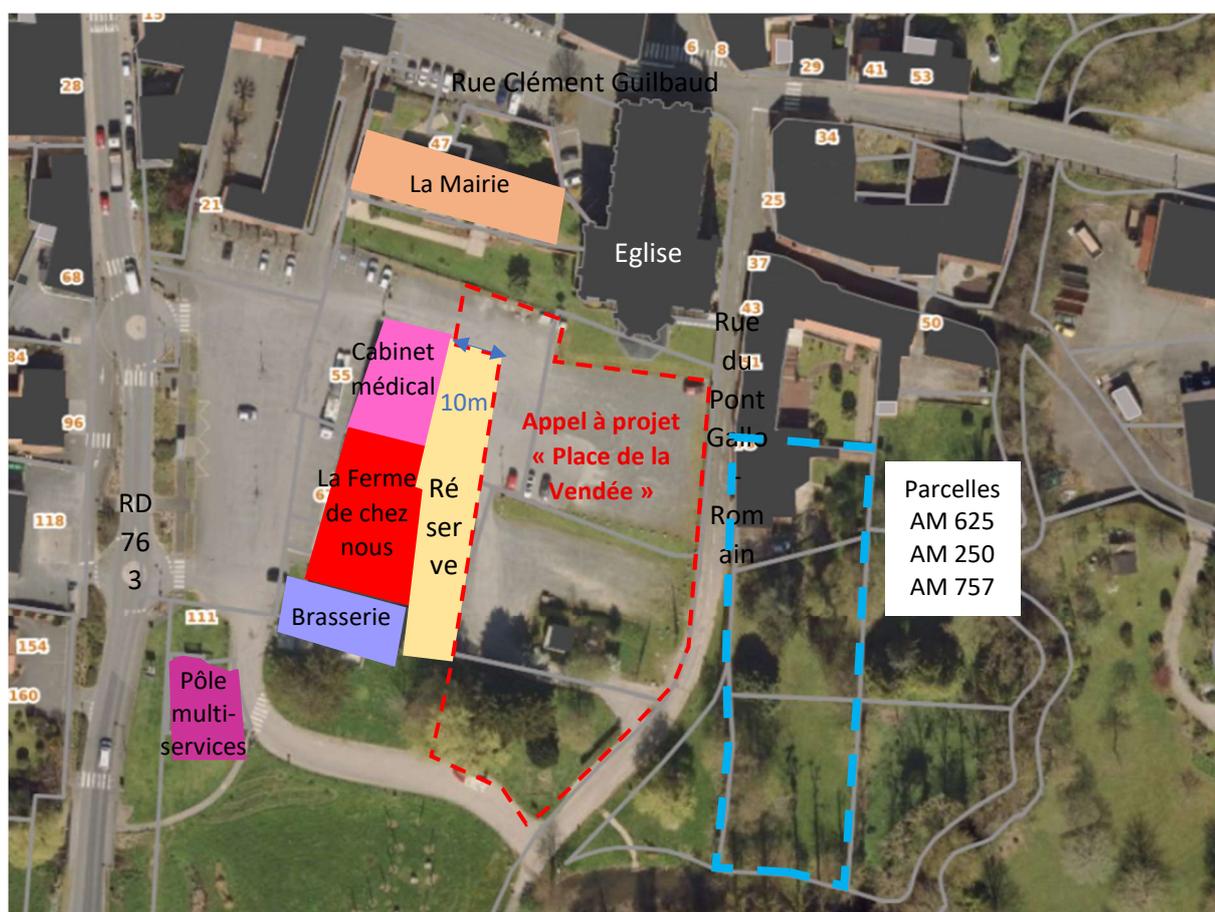


*Réserve \* : destinée à l'agrandissement des cellules commerciales et/ou de services. Elle comprend une largeur de 10 m et une surface estimée à 600 m<sup>2</sup>.*

Il est à préciser qu'une opération de 10 logements locatifs sociaux va se réaliser sur les parcelles AM 625, AM 250 et AM 757, à côté du site de l'appel à projet « Place de Vendée ».

L'opérateur « Atlantique Habitations » a été choisi par la mairie pour mener les études de faisabilité.

Les stationnements de l'opération de 10 logements locatifs sociaux seront à inclure dans les stationnements de l'appel à projet « Place de Vendée ».



## 2. Cadre réglementaire

Pour tout projet immobilier sur Mouzillon, le Plan Local d'Urbanisme s'applique. Il faudra donc respecter toutes les composantes, notamment le règlement écrit et graphique. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existe également.

Toutefois le PLUI, actuellement à l'étude devrait être en vigueur en 2026.

### 2.1. Le règlement du PLU actuel

Dans le PLU, le foncier est situé dans **un zonage UA**, c'est-à-dire une zone qui rassemble de l'habitat, des équipements publics (écoles) et des activités économiques (commerces, services tertiaires, ...). Le règlement de la zone UA est annexé au présent cahier des charges (cf. Annexe 3).

Les règles principales sont :

- Hauteur maximale des constructions à R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles).  
**Nb : Actuellement, en cours d'élaboration, le règlement du PLUi prévoit en zone UA la hauteur suivante : R+3+combles (rez-de-chaussée + 3 étages + combles).**
- Implantation sur au moins 1 des limites. Et si un recul existe, il doit être de H/2 avec un minimum de 1 m,
- Une architecture avec des volumes simples,
- Secteur sous périmètre architecte des bâtiments de France,
- Les arbres à hautes tiges sont à conserver. Un abattage peut être autorisé pour la création d'habitation en justifiant qu'aucune autre solution n'est possible avec un remplacement des arbres abattus par des plantations locales,
- Stationnements :
  - 2 places de stationnement par logement créé en construction neuve.
  - Pour le logement locatif avec prêt aidés par l'Etat, il faut 1 place par logement créé.

**Le PLUi de la CCSL sera approuvé en février 2026.** Dans son règlement, la hauteur admise de la zone UA sera : « **Hauteur maximale des constructions à R+3+combles** (rez-de-chaussée + 3 étages + combles). Le projet doit prendre en compte cette future hauteur.

### 2.2. L'OAP Place de la Vendée

D'autre part, le périmètre de l'opération est encadré par **une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme (cf. Annexe 4).

L'OAP précise que **la densité minimale de l'opération sera de 50 logements/ha.**

### 2.3. Elaboration actuelle du SCoT du Pays du Vignoble Nantais et du PLUi de la CCSL

Par délibération en date du 10 février 2020, le Syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais a prescrit la révision du SCoT.

Lors de sa séance en date du 27 mars 2023, et conformément à l'article L.143-18 du code l'urbanisme, le comité syndical a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique :

[https://www.vignoble-nantais.eu/fileadmin/SCOT/02\\_SCoT/04\\_revision\\_du\\_scot/Projet\\_Amenagement\\_Strategique\\_version\\_debattue\\_le\\_27.03.2023.PDF](https://www.vignoble-nantais.eu/fileadmin/SCOT/02_SCoT/04_revision_du_scot/Projet_Amenagement_Strategique_version_debattue_le_27.03.2023.PDF)

Actuellement, le Syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais finalise le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

D'autre part, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCSL est actuellement en cours d'élaboration. Le PADD a été validé le 13 décembre 2023. Il indique les éléments suivants pour la commune de Mouzillon :

- 30 logements/ha de densité moyenne minimum à l'échelle de la commune.
- Minimum 206 logements estimés sur 14 ans, soit 15 logements/an.
- Renforcer l'offre en logements T2, T3, T4.
- 48% de création de logements dans l'enveloppe urbaine.
- 10% de la production de logements/an doit être dédiée au locatif social.
- En plus, possibilité de produire de l'accession sociale.

### 3. Les enjeux du projet

Les nombreuses qualités du site, sa situation stratégique, son contexte urbain et la conjoncture actuelle font de la transformation du secteur un projet à fort enjeu pour la commune de Mouzillon.

#### 3.1. Enjeu n°1 : Répondre aux besoins des habitants en logements

L'appel à projet porte **sur la réalisation d'un programme immobilier de logements de types collectifs**, le but étant de permettre **le développement d'une offre résidentielle en cœur de bourg**.

Constatant l'évolution du prix du foncier sur lequel la commune de Mouzillon a très peu de possibilité de maîtrise, constatant également les difficultés des ménages (personnes âgées et des primo-accédants) à s'installer sur la commune, et enfin suite aux échanges des commissions d'Urbanisme et des Aînées, la commune souhaite **prioritairement** que le programme propose :

- **des logements abordables pour les seniors** (accession aidée ou libre, locatif privé ou public) à proximité des services du centre-bourg. Sur ce point, la commune a de véritables attentes. En effet, de nombreux seniors ont formulé le désir de venir s'installer dans le centre-bourg de Mouzillon. Ces derniers habitent soit dans des maisons dont la charge d'entretien est trop élevée, soit dans un bien trop grand face à leurs besoins actuels,
- **des logements en accession** (aidée ou libre) **pour des ménages aux revenus modestes** (primo-accédants) ne trouvant pas d'offre à leur mesure,
- **des logements en locatif privé abordable** pour les jeunes salariés ne trouvant pas d'offre à leur mesure.

Pour compléter son programme, l'opérateur peut proposer **des offres en accession pour tous types de budgets**.

L'opérateur a également **la possibilité de proposer des cellules commerciales ou/et de services en rez-de-chaussée** du ou des immeubles. Dans ce cas, l'opérateur veillera que ces cellules soient réversibles en logements si la ou les ventes ne fonctionnent pas. L'opérateur devra proposer un aménagement au pied des cellules commerciales ou/et de services qui soit lui aussi adaptable ou réversibles si le projet évolue vers des logements.

**Les logements attendus sont des T2, des T3, et des T4.** Les commissions d'Urbanisme et des Aînées n'ont pas formulé d'attentes sur les studios.

En conséquence, sans définir précisément le nombre de logements, leur taille, leur catégorie (accession, locatif, privé, public), la commune souhaite qu'un projet soit élaboré en cohérence avec les attentes des commissions d'Urbanisme et des aînées, l'évolution du secteur concerné et le marché actuel de l'habitat sur la commune.

Le candidat devra, dans son détail du programme, préciser de façon claire et distincte le sous-programme du projet de logements.

### 3.2. Enjeux n°2 : Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'aménagement du terrain jouera un rôle majeur pour la commune car il va modifier l'image du centre-bourg et le densifier. Cette opération concentre donc des enjeux urbains, architecturaux et paysagers forts à l'échelle de la commune.

- **L'insertion urbaine et sa qualité architecturale**

L'identité architecturale du ou des bâtiments doit tendre vers une recherche d'intégration au sein de son environnement urbain et paysagé (proche et lointain) tout en proposant une écriture architecturale à même de répondre aux objectifs de développement durable sur l'avenir (matériaux, toiture, traitement des façades, etc).

**La qualité architecturale** du projet est **essentielle**.

Le secteur est situé au sein du **périmètre des monuments historiques**. L'Architecte des Bâtiments des France devra être associé au projet.

Les propositions architecturales respecteront **le PLU en vigueur et la plan guide** (cf. Annexe 1).

**Un soin sera apporté dans le traitement architectural :**

- **du bâtiment** (matériaux, traitement des façades, dessin de toiture, qualité et pérennité des matériaux, etc.),
- **des éléments techniques en façade et toiture** : porte et grille de ventilation, locaux techniques et transfo, gaines, dispositif de sécurisation des toitures non visible depuis espace public, etc.
- **des parkings privés** s'ils sont traités en rez-de-chaussée.

Dans son projet, l'opérateur devra intégrer au mieux la pente du terrain par rapport à la hauteur des bâtiments et l'environnement urbain.

Une attention sera portée **au bien-vivre ensemble** et en particulier à **la qualité et à la praticabilité** des espaces communs, à la gestion des nuisances sonores et à la prise en compte des cheminements de l'entrée des bâtiments jusqu'aux appartements. Chaque logement devra prévoir :

- Un espace privatif extérieur : jardin, balcon, terrasse, loggia,
- Un local / cave.

Il conviendra également de bien appréhender **les questions de stationnements** pour assurer le confort des futurs habitants. Sur la création des stationnements, le règlement du PLU de Mouzillon précise que :

- 2 places de stationnement par logement créé en construction neuve.
- Pour le logement locatif avec prêt aidés par l'Etat, il faut 1 place par logement créé.

- **Qualité paysagère**

**La qualité paysagère** est un autre élément important du projet. Elle est un vecteur **du bien-vivre ensemble** au sein d'un quartier ou d'un immeuble collectif.

Il est donc demandé **d’y porter une attention particulière** en s’appuyant sur les points suivants :

- **la prise en compte des paysages existants** du centre-bourgs,
- **la prise en compte des valeurs environnementales, climatiques** (lutte contre les ilots de fraîcheur), **et d’usages** (espaces de dépendantes, espaces nourriciers, espaces d’échanges,...) données aux nouveaux espaces publics.
- **le traitement de qualité des voies et des espaces publics** entre le domaine public et privé.

Les espaces publics seront réalisés par l’opérateur et rétrocédés à la commune (selon la règle communale au bout de 10 ans).

Une renaturation est à prévoir avec un traitement perméable des surfaces.

Des arbres devront être plantés.

- **Toitures végétalisées**

Le principe d’une toiture végétalisée est simple : aménager une toiture plane ou à faible pente pour venir la planter. Elle présente de nombreux avantages : favorise la biodiversité, filtre les eaux de pluies, intègre la construction dans son environnement, offre une vue apaisante, participe à l’isolation acoustique et thermique du bâtiment...

Les méthodes extensives avec des nappes pré cultivées de Sedum ne sont pas souhaitées car leur pérennité n’est pas facile à assurer. Et elles ne présentent pas d’intérêt pour la biodiversité et un impact esthétique et écologique faible.

Dans le cas de toitures végétalisées, deux variantes techniques sont préconisées :

- une végétalisation de type semi-extensive avec une épaisseur de substrat entre 40 et 50cm ce qui permet la plantation de nombreuses espèces de plantes vivaces et d’arbustes.
- une végétalisation extensive avec une faible épaisseur de substrat (environ 10 cm) avec un ensemencement initial suivi d’une colonisation spontanée. Les espèces susceptibles de s’installer viennent d’habitats avec des sols pauvres et secs.

- **Intimité et vues**

**La gestion de l’intimité** des espaces extérieurs privés (loggias, terrasses, jardins) mais aussi depuis les espaces partagés (venelles, coursives et dessertes des logements) **doit être prise en compte**.

**Le traitement de l’intimité des logements à rez-de-chaussée** sera particulièrement étudié afin d’éviter les dérives ultérieures de pare-vue. Le végétal et la constitution de haie pourra venir mettre à distance l’espace privé de l’espace public.

### 3.3. Enjeux n°3 : Insertion environnementale et énergétique

- **Maîtrise de l'énergie**

L'ensemble des bâtiments devra atteindre **au minimum la RE2020**.

Il est recommandé les moyens suivants pour atteindre ce niveau de performance énergétique :

- Conception bioclimatique des bâtiments :
  - Optimiser le niveau de compacité du bâtiment,
  - Favoriser la récupération d'apports solaires passifs en hiver (surface de vitrage plus importante au sud, faible au nord),
  - Exploiter le terrain pour limiter la prise au vent et favoriser la captation solaire,
  - Optimiser l'implantation des espaces tampons pour limiter les pertes d'énergie.
- Performance de l'enveloppe :
  - Isolation renforcée des parois opaques (murs, planchers, toitures),
  - Vitrages et menuiseries performants,
  - Traitement des ponts thermiques.
- Performances des systèmes :
  - Privilégier les systèmes énergétiques à haut rendement,
  - Privilégier les systèmes énergétiques recourant aux énergies renouvelables,
  - Privilégier les systèmes de détection de présence et/ou sonde crépusculaire pour les éclairages extérieurs,
  - Privilégier un système de ventilation par logement à haut rendement.

- **Confort d'été**

La RE2020 nécessite une conception des bâtiments dont l'isolation et l'étanchéité à l'air sont performantes. Ce niveau de performance engendre une problématique de confort thermique liée notamment à la difficulté d'évacuer la chaleur interne des bâtiments pendant les périodes chaudes.

Il est recommandé les moyens suivants pour garantir le confort thermique en toute saison sans faire appel à un système de climatisation actif :

- Intégrer des protections solaires sur les baies orientées sud (de préférence fixes et horizontales) et ouest (de préférence mobiles),
- Limiter les grandes ouvertures à l'ouest et à l'est,
- Renforcer l'inertie des constructions,
- Privilégier les logements traversants et éviter les logements mono-orientés,
- Favoriser la ventilation naturelle.

- **Confort visuel**

La performance thermique des constructions ne doit pas se faire au détriment du confort visuel. Si les vitrages sont sur les parois dont les déperditions sont les plus importantes, ils permettent cependant de limiter le recours à l'éclairage artificiel (consommation électrique) et sont nécessaires pour le confort des occupants. L'enjeu est de trouver le juste équilibre dans la répartition des surfaces vitrées/surfaces pleines.

Les recommandations pour garantir le confort visuel dans les logements sont les suivantes :

- Favoriser l'éclairage naturel dans les pièces de vie : séjour, cuisine (20% de surface vitrée/surface au sol)
- Prévoir un éclairage naturel dans les salles de bain
- Prévoir un éclairage naturel dans les circulations (entrées, circulations verticales ou horizontales)

#### • Gestion de l'eau

Face aux enjeux relatifs à la gestion durable de l'eau dans les bâtiments, plusieurs leviers peuvent être activés :

- Valoriser l'utilisation d'eaux non conventionnelles telles que les eaux de pluie et les eaux grises, pour des usages intérieurs et/ou extérieurs qui ne nécessiteraient pas une qualité eau potable.
- Maîtriser les quantités, totale et par usage, de l'eau potable consommée à l'échelle des bâtiments, par la valorisation d'équipements hydro-économiques qui permettent de réduire la consommation d'eau potable (prévoir par exemple des limiteurs de débit, mitigeurs, chasse d'eau 3/6L, etc., afin de limiter les consommations d'eau potable des logements).

#### • Qualité de l'air

Pour garantir la qualité sanitaire des logements, il est recommandé les moyens suivants :

- Favoriser les produits bénéficiant de :
  - Certification NF Environnement et ECOLABEL Européen pour les peintures et vernis,
  - Label GUT pour les moquettes,
  - Label intAIRieur,
  - Classification revêtements de sols AgBB,
  - E1 classification européenne des produits selon la norme NF EN 120 pour les bois reconstitués et les agglomérés de bois.
- Utiliser des produits en contact avec l'air intérieur n'émettant pas de particules et/ou de fibres cancérogènes (tests de cancérogénicité prévus par la Directive Européenne 97/69/CE du 5/12/97 transposée en droit français le 28/8/98.).
- Choisir, le cas échéant, des bois de type :
  - Essence naturellement durable, sans traitement préventif pour la classe de risque concernée conforme au guide du CTBA,
  - Bois traité par un produit certifié CTB P+ adapté à la classe de risque, conforme au guide du CTBA.
- Proscrire les produits étiquetés Xn, T ou T+, ainsi que les produits contenant des substances classées CMR.

### 3.4. Spécificités techniques de l'opération

- **Circulation** : la voie de desserte interne est à la charge de l'opérateur et rétrocédée à la commune (selon la règle communale au bout de 10 ans).
- **Stationnements** : Les stationnements devront respecter les règles du PLU de la commune. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé. Les Parkings privés pourront être traités en sous-sol ou en rez-de-chaussée. **Il n'est pas souhaité des stationnements aériens.**  
Des aménagements pour le stationnement public de vélos sont à prévoir. Les parkings 2 roues seront accessibles et sécurisés, de taille suffisante respectant le code de la construction et de l'habitation. **Le projet devra intégrer les stationnements de l'opération de logements locatifs sociaux (soit 10 stationnements) qui va être construite au 73 rue du Pont Gallo-Romain.**
- **Réseaux** : Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants.  
La collectivité indiquera la présence des différents réseaux en X, Y et Z une fois ceux-ci réalisés en limite du macro-lot cédé. Les services de la commune feront le nécessaire pour accompagner l'opérateur retenu dans les différentes démarches à engager.  
Il est demandé de prévoir des prises pour véhicules électriques.  
Les nouvelles constructions devront intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.
- **Eaux pluviales** : l'opérateur devra respecter les normes en vigueur, il est préconisé une rétention à la parcelle (une note hydraulique devra être communiquée au moment des études et de l'instruction du dossier).  
Il est demandé de prendre en compte la présence de la Sanguèze à proximité, l'adaptation au changement climatique et les problématiques de ruissellement.
- **Qualité des sols** : Aucune étude géotechnique n'a été réalisée sur le périmètre de l'opération.

## 4. Déroulé de la procédure d'appel à projets pour l'acquisition du site

### 4.1. Déroulement général et calendrier

La présente consultation vise à **la sélection d'un acquéreur qui, sur la base d'un projet immobilier**, en cohérence avec les attentes communales exprimées dans le point « 3. » et in fine, se verra attribuer la cession du site concerné.

La finalité de la consultation sera la présentation de son offre par chaque candidat devant un comité de sélection qui retiendra le lauréat. Dès lors, une négociation exclusive préalable à la signature d'un compromis de vente s'organisera avec ce dernier.

Le calendrier est le suivant :

- Novembre 2024 (semaine 47) : **Lancement de l'appel à projets.**
- Novembre 2024 à janvier 2025 (semaine 48 à 2 = 7 semaines) : **Déclaration de candidatures** comprenant les références, la composition des équipes, les intentions de programme envisagé et les garanties financières du porteur du projet. La date de dépôt est **le vendredi 10 janvier 2025, à 12h.**
- Janvier 2025 (semaine 3 à 5 = 3 semaines) : **Analyses techniques** par les services de la CCSL, et demande de compléments éventuels.
- Janvier 2025 (semaine 6 à 7 = 2 semaines) : **Audition des candidats** (les 10 meilleurs dossiers seront retenus), **le vendredi 7 février 2025 et le vendredi 14 février 2025.**
- Février 2025 (semaine 8) : **Choix de maximum 5 équipes retenues.**  
Les équipes seront informées par mail **la semaine 8.**
- Février à mai 2025 (semaine 9 à 19 = 11 semaines) : Remise des offres techniques et financières par les équipes retenues. La date de dépôt est **le vendredi 9 mai 2025, à 12h.**
- Mai 2025 (semaine 20) : **Audition des candidats.**
- Mai à juin 2025 (semaine 21 à 25 = 5 semaines)
  - *Ouverture des projets à la population,*
  - *Analyses techniques par les services de la CCSL, et demande de compléments éventuels.*
- Juin 2025 (semaine 26) : **Choix du lauréat.**
- Juin à septembre 2025 (semaine 27 à semaine 36 = 10 semaines) : Délai de mise au point des compromis entre le lauréat du projet et la commune de Mouzillon.

Il est attendu une offre d'acquisition sur l'ensemble du périmètre.

A l'issue de la consultation, le projet du lauréat fera l'objet d'un suivi par la collectivité, qui pourra donner lieu à des réunions de travail et de présentation avec la collectivité, avec les étapes clés suivantes :

- Validation de l'avant-projet sommaire ;
- Validation du dossier de Permis d'aménager et de Permis de Construire ;
- Validation du DCE (mise au point) ;
- Suivi du chantier – validation des matériaux (échantillonnages) / branchements réseaux / remise en état des espaces publics. Communication auprès des habitants.

Le programme devra être réalisé dans le respect du règlement d'urbanismes en vigueur. Le programme s'inscrira dans une écriture architecturale contemporaine et qualitative, contribuant ainsi à la construction de l'image du renouvellement urbain souhaité par la commune.

Le planning reste indicatif et pourra évoluer à la marge.

#### 4.2. Sélection des candidats

Les candidatures puis les offres seront examinées par un jury composé de représentants de la commune de Mouzillon et de la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

#### a) Phase 1 : Sélection des candidats appelés à proposer une offre

La sélection s'effectuera sur la base des références comparables au projet en question, des intentions de programme envisagé, de la composition des équipes et des garanties financières présentées par le porteur de projet.

Le dossier comprendra exclusivement :

- **Une présentation de l'équipe projet** comprenant notamment le porteur de projet, les investisseurs, la maîtrise d'œuvre (incluant à minima un architecte, un paysagiste, un bureau d'études technique VRD), ainsi que les moyens (personnel, logistique, réseaux, etc.) qui seront mis en œuvre pour assurer la commercialisation des logements.
- **Une notice détaillant les intentions de projet** envisagé (1 page maximum),
- **Une notice présentant les références du porteur** de projet sur des sites similaires et les références des différents membres de l'équipe projet :
  - Les missions de l'opérateur,
  - Les caractéristiques de l'opération (nombre et type de logements, date de réalisation, phasage, prix de cession, etc.) avec le plan masse,
  - Les visuels sur les constructions, l'identité du maître d'œuvre, etc.
- **L'opérateur devra détailler comment il envisage d'associer :**
  - La commune dans l'élaboration du projet et obligatoirement dans le choix de l'architecte du projet. Il détaillera la relation qu'il entend développer avec la collectivité, dans le respect des engagements pris pour la réussite de ce projet,
  - Les riverains du projet.
- Toute pièce attestant de la solidité financière du porteur de projet.
- Sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- **Un argumentaire « critique » du candidat** (maximum 1 page) sur **le dossier de consultation de la commune** : avis sur le projet immobilier au regard du durcissement du marché immobilier et des difficultés d'accession des ménages, avis sur la demande de la commune de cibler les personnes âgées et les jeunes ménages réalisable, avantages et inconvénients du marché de l'habitat de Mouzillon,...

Le dossier de candidature sera remis contre récépissé (ou LRAR) en 3 exemplaires papier avant :

**le vendredi 10 janvier 2025** à 12h à l'adresse suivante :

**Mairie de Mouzillon - Direction générale - 47, rue Clément Guilbaud - 44330 MOUZILLON**

Les candidats transmettent leurs propositions sous pli cacheté portant la mention :

**« Proposition APPEL A PROJET – 47, rue Clément Guilbaud - MOUZILLON - NE PAS OUVRIR ».**

Audition des candidats (les 10 meilleurs dossiers seront retenus),

**le vendredi 7 février 2025 et le vendredi 14 février 2025.**

A l'issue de cette audition, 5 candidats seront retenus et invités à proposer une offre. Ils seront informés par mail **la semaine 8.**

## b) Phase 2 : Sélection du projet lauréat

Le dossier comprendra exclusivement :

- **Une notice architecturale et paysagère synthétique** (2 pages recto/verso). Cette notice intégrera la dimension environnementale, écologique et énergétique. Elle sera accompagnée des documents graphiques suivants :
  - Plan de masse en format A0 (à l'échelle 1/500<sup>e</sup>) précisant notamment la localisation des formes urbaines et des typologies de logements (logements libres, logements en accession abordables),
  - Insertion du projet depuis l'espace public (vue du parking situé à l'est du site, vue de la rue Pont Gallo-Romain situé au ouest du site, vue de l'espace public situé au sud du site),
  - Vue axonométrique du projet (stade esquisse).
- **Un tableau de la programmation et la surface plancher** précisant les types de logements créés et les objectifs en termes de part investisseurs et part propriétaires occupants (cf. annexe 6).
- **Un tableau précisant la charge foncière, les coûts de construction, les objectifs en termes de prix de vente au m<sup>2</sup> de l'opération** (cf. annexe 7).
- **Une offre unique et globale de prix argumentée**, assortie d'une attestation bancaire sur la disponibilité des fonds ou l'offre de prêt, et d'un engagement à verser une garantie de 10% à la signature du compromis.
- La liste exhaustive des conditions suspensives que l'acquéreur souhaite voir figurer dans le futur compromis.

Le dossier de candidature sera remis contre récépissé (ou LRAR) en 3 exemplaires papier avant :

**le vendredi 9 mai 2025, à 12h** à l'adresse suivante :

**Mairie de Mouzillon - Direction générale - 47, rue Clément Guilbaud, 44330 MOUZILLON**

Les candidats transmettent leurs propositions sous pli cacheté portant la mention :

**« Proposition APPEL A PROJET – 47, rue Clément Guilbaud - MOUZILLON - NE PAS OUVRIR ».**

Une audition sera organisée la semaine 20.

Le choix du lauréat sera annoncé la semaine 26.

## c) Critères d'appréciation des offres

### **Sélection des 5 équipes retenues :**

Les critères d'appréciation des offres seront les suivants :

| <b>Critères</b>  | <b>Points</b> |
|--|---------------|
| 1. Présentation de l'équipe  | 20            |
| 2. Notice détaillant les intentions de projet  | 20            |
| 3. Références du porteur   | 20            |
| 4. Association de la commune   | 5             |
| 5. Association des riverains   | 5             |
| 6. Documents administratifs et fiscaux   | 20            |
| 7. Un argumentaire « critique » du candidat sur le dossier de consultation de la commune | 10            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100</b>    |

### **Sélection du projet lauréat :**

Les critères d'appréciation des offres seront les suivants :

| <b>Critères</b>   | <b>Points</b> |
|---|---------------|
| 1. Une notice architecturale et paysagère : <ul style="list-style-type: none"><li>• Plan de masse en format A0 (à l'échelle 1/500<sup>e</sup>) précisant notamment la localisation des formes urbaines et des typologies de logements,</li><li>• Insertion du projet depuis l'espace public,</li><li>• Vue axonométrique du projet.</li></ul> | 40            |
| 2. Un tableau de la programmation et la surface plancher  | 10            |
| 3. Un tableau précisant la charge foncière, coût de construction, les objectifs en termes de prix de vente au m <sup>2</sup>  | 15            |
| 4. Une offre unique et globale de prix argumentée   | 30            |
| 5. La liste exhaustive des conditions suspensives que l'acquéreur souhaite voir figurer dans le futur compromis   | 5             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>100</b>    |

La commune se réserve le droit de renoncer à la vente, si aucun projet ne répond aux enjeux du site, ou si l'offre d'achat n'est pas satisfaisante, se révélant inférieure à la valeur vénale du site.

#### 4.3. Renseignements complémentaires

Toute information complémentaire se rapportant à l'appel à projet ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée auprès de :

#### **Communauté de communes Sèvre et Loire – Pôle Aménagement et Attractivité du Territoire :**

Monsieur Damien SOULLARD

[d.soullard@cc-sevreloire.fr](mailto:d.soullard@cc-sevreloire.fr)

06.32.82.48.08

#### 4.4. Auditions des candidats retenus

Les meilleurs candidats du classement provisoire retenus pourront présenter leur dossier devant le Comité de Pilotage réuni en jury qui sera composé de :

- Monsieur Jean-Marc JOUNIER, Maire de Mouzillon
- Monsieur Gilles MERIODEAU, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme
- Monsieur Jean-Yves CHARRIER, Adjoint au Maire délégué aux affaires sociales
- Monsieur Laurent OLLIVIER, Adjoint au Maire délégué aux travaux et bâtiment
- Madame Nathalie HAMELIN Adjointe au Maire déléguée aux finances
- Madame Sidonie BABIN, DGS de Mouzillon
- Madame Aurélie DUCERF NAVARRO, Directrice pôle aménagement et attractivité du territoire, Communauté de communes Sèvre et Loire
- Monsieur Damien SOULLARD, Chargée de la redynamisation des centres-bourgs

#### 4.5. Désignation de l'opérateur

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de Mouzillon se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Après retours du Comité de Pilotage, le Comité consultatif Cœur de bourg émettra un avis. Enfin, le Conseil municipal de la commune désignera l'opérateur pour la réalisation du projet.

#### 4.6. Pré actes de ventes – permis de construire – acte de vente

Le pré-acte de vente doit être signé au plus tard cinq (5) mois après la notification par la Commune au candidat retenu de l'acceptation de son offre par lettre recommandée. Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie correspondant à 5% du prix de vente.

Le permis de construire devra être déposé au plus tard trois (3) mois après la signature du pré-acte de vente.

L'acte de vente définitif devra être signé au plus tard huit (8) mois à compter de l'accord du permis de construire sauf accord express des parties anticipant cette date.

La signature de l'acte de vente, ou du contrat de mise à disposition, interviendra lorsque les délais de recours du droit des tiers, après délivrance de l'arrêté de permis de construire seront purgés.

#### 4.7. Mode de règlement du prix d'acquisition

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte ainsi qu'il est dit ci-avant, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur municipal de la Commune. Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et conformément à l'article 1593 du Code Civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

### 5. Clauses spécifiques à la vente

Il appartiendra à l'acquéreur d'assurer l'adaptation des futures constructions (fondations...) à la structure géologique du sous-sol du terrain.

La commune offrira la faculté à l'acquéreur, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, de faire procéder sur le terrain à toute étude préalable du sol.

Le terrain sera vendu en l'état. L'acquéreur fera son affaire de la remise en état du site, l'évacuation de terres, gravats, blocs rocheux, murs gabions, etc., d'arrachage et évacuation de la végétation existante le cas échéant, de dépose des clôtures bois et/ou béton, de décroutage d'enrobés, etc.

## ANNEXES

- Annexe 1 : Plan Guide Opérationnel - Place de la Vendée - Mouzillon
- Annexe 2 : Plan du cadastre
- Annexe 3 : Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - zone UA
- Annexe 4 : OAP Place de la Vendée
- Annexe 5 : Contexte de la population et du parc de logements - Mouzillon
- Annexe 6 : Bilan (vierge) de la programmation et la surface plancher de l'opération
- Annexe 7 : Bilan (vierge) financier de l'opération