

UNE NOUVELLE AMBITION POUR NOTRE **CENTRE VILLE**

APPEL À PROJETS
ENSEMBLE IMMOBILIER RUE DES MARCHANDS



**REDESSINER
LOUDUN**

VOUS SOUHAITEZ PARTICIPER A CES PROJETS
ET INVESTIR?

05 49 98 15 38 / 06 40 89 82 95

a.derame@ville-loudun.fr

www.ville-loudun.fr



Pour toutes informations complémentaires et visites :

Contacter le Service Développement économique de la Mairie de Loudun

Anthony DERAME

Tél : 05 49 98 15 38/06 40 89 82 95

E-mail : a.derame@ville-loudun.fr

**Inscription aux visites indispensable au préalable par mail à
l'adresse : a.derame@ville-loudun.fr**

En précisant : nom — prénom — adresse postale — numéros de téléphone fixe et portable — adresse email et fonction du demandeur

IMPORTANT : Le présent descriptif a été élaboré à partir d'une synthèse des éléments possédés par la Ville de Loudun et des constatations superficielles effectuées lors d'une visite des lieux. Il ne saurait en aucun cas remplacer une étude technique et réglementaire. Il est précisé que ce descriptif n'est pas un document contractuel.

Sommaire

1. Préambule	4
2. La ville et le périmètre d'intervention.....	5
3. Objet du présent appel à projets	5
4. Analyses des offres.....	9
5. Délai de validité de l'offre formulée par l'opérateur	10
6. Formulaire d'engagement.....	11
7. Remise des pièces	12
8. Annexes	13

1. Préambule

Depuis l'arrivée de la nouvelle municipalité, les forces en présence ont renforcé leur engagement pour le Centre-ville. Cela se traduit aujourd'hui par un plan de développement global de la ville de Loudun visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien.

Parmi les ambitions affichées figurent la requalification de l'espace public, du réseau d'équipements du centre-ville et la mise en valeur des richesses architecturales du cœur historique, porteur de l'image et de l'identité de Loudun.

Ainsi il a été décidé de se lancer dans des projets d'aménagement et de requalification notamment sur des bâtiments du centre historique. Cette démarche vise à libérer tout son potentiel économique, culturel, historique, touristique et bien sûr, améliorer le quotidien des Loudunais qui y vivent ou y travaillent.

Cette ambition se traduit par une démarche conduite conjointement par l'ensemble des services concernés de la Ville, et se fixe comme objectifs de :

- **Repositionner le centre-ville historique comme pôle économique majeur**

- **Affirmer le centre-ville historique comme lieu de destination en renforçant sa dimension patrimoniale et culturelle et son rôle de centralité économique.**

Dans ce contexte, la ville a sollicité l'accompagnement de l'Établissement Public Foncier pour le portage foncier nécessaire à la réalisation du projet urbain. Une convention opérationnelle a été signée le 13 janvier 2015 entre la ville et l'EPF et porte sur un périmètre d'intervention et des ensembles immobiliers bien définis.

Les enjeux sont multiples :

- **Transformer le centre-ville afin qu'il constitue une vitrine et le cœur de cette mutation.**
- **Répondre aux nouveaux besoins en matière de logements, de nos résidents (sénior, ménages monoparentaux...)**
- **Répondre à la demande croissante de logements due à l'implantation du Center Parcs/ aux recrutements importants de nos entreprises suite à une recrudescence d'activité.**
- **Renforcer notre offre en matière de commerces de proximité, de services, en remettant des locaux commerciaux rénovés sur le marché.**

2. La ville et le périmètre d'intervention



Loudun est une commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne en région Nouvelle-Aquitaine. Située au carrefour de l'Anjou, du Poitou et de la Touraine, Loudun est le pôle central d'une communauté de communes regroupant 52 communes, dont 7 associées. La commune joue un rôle majeur de centralité pour l'ensemble du territoire d'où l'importance de dynamiser la ville de Loudun et notamment son cœur de ville.

3. Objet du présent appel à projets

a. Le contexte



La Ville de Loudun souhaite revaloriser l'ensemble immobilier rue des Marchands, dans un quartier de cœur de ville fortement marqué par la présence d'équipements culturels et commerciaux.

Sa proximité avec la place centrale du centre-ville, les halles et la principale rue commerçante de la ville lui confère un emplacement très stratégique.

L'objectif pour la ville consiste à trouver une affectation pour cet ensemble immobilier à travers sa réhabilitation, en vue de renforcer l'offre de logements, l'attractivité et le rayonnement commercial du centre-ville.

b. Les parcelles constituant de l'îlot rue des Marchands

Cet ensemble immobilier s'étale sur la rue des Marchands et la Place Urbain Grandier. L'ensemble immobilier concerné par le projet compte 5 parcelles dont la surface cadastrale totale est de 374 m².

Section AN569

Adresse : Rue des Naveaux

Surface cadastrale : 29 m²

Propriétaire : EPF

Section AN571

Adresse : 5 Rue des marchands

Surface cadastrale : 212 m²

Propriétaire : EPF

Section AN570

Adresse : Rue des Naveaux

Surface cadastrale : 8 m²

Propriétaire : EPF

Section AN572

Adresse : 5 Rue des marchands

Surface cadastrale : 49 m²

Propriétaire : EPF

Section AN575

Adresse : Place Urbain Grandier

Surface cadastrale : 74 m²

Propriétaire : EPF



c. La parcelle étudiée, mais non acquise (en option)

Section AN568

Adresse : 3 Rue des marchands

Surface cadastrale : 92 m²

*Propriétaire : Mme KEOVILAY BOUAKHAM 19 rue de la Porte de Chinon 86200 LOUDUN

d. État d'occupation

Les parcelles :

- AN0569- rue des Naveaux 86200 Loudun
 - Surface cadastrale : 29 m²
- AN0570- rue des Naveaux 86200 Loudun
 - Surface cadastrale : 8 m²
- AN 0571 —5 rue des Marchands 86200 Loudun
 - Surface cadastrale 212 m²
- AN0572 – 5 rue des Marchands 86200 Loudun
 - Surface cadastrale 49 m²
- AN 0575 —3 Place Urbain Grandier 86200 Loudun
 - Surface cadastrale : 74 m²

... sont libres de toute occupation depuis leur acquisition par l'EPF, en 2015.

La parcelle :

- AN 0568 —3 rue des Marchands 86200 Loudun

... est libre de toute occupation actuellement, mais n'a pas encore été acquise par l'EPF. Elle peut être susceptible d'être intégrée au projet [en option]

e. Les études réalisées

Dans le cadre de l'opération d'aménagement du Centre-Ville, cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une étude urbaine multi-thématiques qui a eu pour résultat de déterminer des exemples des projets cohérents :

- Logements
- Surfaces commerciales

Les logements

Les études ont mis en évidence des manques en matière de logements :

- Logements de type T1/T2 ou T3 adaptés à une population plus jeune [étudiants, jeunes actifs ou jeunes couples] et aux ménages monoparentaux
- Logements standing pour les CSP+ des entreprises de Loudun et des alentours. La vitesse de remplissage des derniers ensembles de logements rénovés atteste de ce besoin.
- Logements adaptés pour personnes âgées

À travers cet appel à projets, la Commune souhaite développer une offre de logements répondant à ces besoins identifiés.

La surface commerciale

D'après l'étude réalisée, le secteur présente une bonne commercialité :

- Tenue du marché hebdomadaire (notamment avec les halles Sainte-Croix)
- Réserves de stationnement
- Présence de la collégiale
- Situation en entrée du centre-ville et dans linéaire commerciale



Équipements culturels

Équipements commerciaux

Ilot rue des Marchands

L'étude réalisée, a proposé également des orientations de commerces à y implanter. Compte tenu des besoins de la population et des caractéristiques de l'îlot, il a été préconisé d'installer soit :

- Soit des commerces de bouches :
 - Boulangerie
 - Crèmerie, traiteur ou produits locaux
 - Caviste
 - Supérette
- Soit dans un autre registre, un pôle santé

Cependant, d'autres débouchés sont également envisageables avec des demandes régulières portant sur des activités de services comme les banques, mutuelles... ou des de commerces de prêt-à-porter.

4. Analyses des offres

La Ville de Loudun choisira librement l'opérateur en fonction des offres reçues, au vu des critères suivants :

- ✓ **La qualité du projet proposé au regard des objectifs et attentes de l'appel à projets définis (60 % de la note)**
 - Le renforcement de l'attractivité et du rayonnement du centre-ville (50 %)
 - La valorisation patrimoniale des biens (25 %)
 - La qualité technique du projet et du programme d'aménagement (25 %).
- ✓ **Le montage juridique et financier proposé ainsi que les garanties financières présentées par l'opérateur (40 % de la note).**

À l'occasion de l'examen des offres, la ville de Loudun se réserve le droit d'auditionner les équipes soumissionnaires afin qu'elles présentent leur projet. Les modalités de l'audition seront présentées ultérieurement.

La Ville de Loudun se réserve le droit d'interrompre le processus de consultation à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Néanmoins, dans un tel cas, la consultation peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

La Ville de Loudun n'aura pas à justifier de sa décision.

5. Délai de validité de l'offre formulée par l'opérateur

L'offre est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par le Conseil Municipal, sauf réception par le candidat d'une lettre de la Ville de Loudun, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 12 mois suivant la date limite du dépôt de candidature et faute pour la Ville de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la commune.

6. Formulaire d'engagement

Je soussigné(e), Mme/M
.....

Si société :
.....

Représentant de la société (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RC et des sociétés) :
.....
.....

Domicilié(e) :.....
.....

Téléphone :..... Mail :.....

Propose d'acquérir, auprès de la Ville de Loudun :

L'ensemble des parcelles ; La/les parcelle(s) :

AN0569- rue des Naveaux 86 200 Loudun —

Surface cadastrale : 29 m²

AN0570- rue des Naveaux 86200 Loudun —

Surface cadastrale : 8 m²

AN 0571 - 5 rue des Marchands 86200 Loudun —

Surface cadastrale 212 m²

AN0572 — 5 rue des Marchands 86200 Loudun —

Surface cadastrale 49m²

AN 0575 — 3 Place Urbain Grandier 86200 Loudun

— Surface cadastrale : 74 m²

La parcelle optionnelle

AN 0568 —3 rue des Marchands 86200 Loudun

, ci-après indiqués que j'ai visités et dont je déclare bien connaître la consistance et les caractéristiques

Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s) :
.....
.....

Sans condition suspensive

J'ai également bien noté que la Ville de Loudun pourra renoncer à tout moment à l'objet du présent appel à projets sans aucune indemnité à mon profit.

Fait en un seul original,

A.....

Le.....

Signature

Formulaire à retourner avec les pièces réclamées à :

Mairie de Loudun

1 rue Gambetta

86200 Loudun

7. Remise des pièces

Les offres (dossier de candidature comportant un volet administratif, une description du projet, une note méthodologique, des éléments financiers et éléments graphiques), le formulaire d'engagement sont à remettre, en 2 exemplaires, à l'adresse suivante :

Mairie de Loudun
1 rue Gambetta
86200 Loudun

Cette remise peut se faire :

- Par voie électronique à l'adresse suivante : a.derame@ville-loudun.fr
- par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception (date du dépôt - cachet de la Poste faisant foi) ;
- directement à l'adresse ci-dessus contre récépissé.

L'enveloppe devra porter les mentions :

Service développement économique
Mairie de Loudun
1 rue Gambetta
86200 Loudun

Rappel : une prise de contact et des visites préalables sont réalisables.

Pour cela, prendre contact par mail avec le Service Développement Economique de la Mairie de Loudun :

Monsieur Anthony DERAME
a.derame@ville-loudun.fr
05 49 98 15 38/06 40 89 82 95

8. Annexes

Depuis l'acquisition par l'EPF en **février 2015 pour le compte de la mairie de Loudun**, ce bien est vacant.

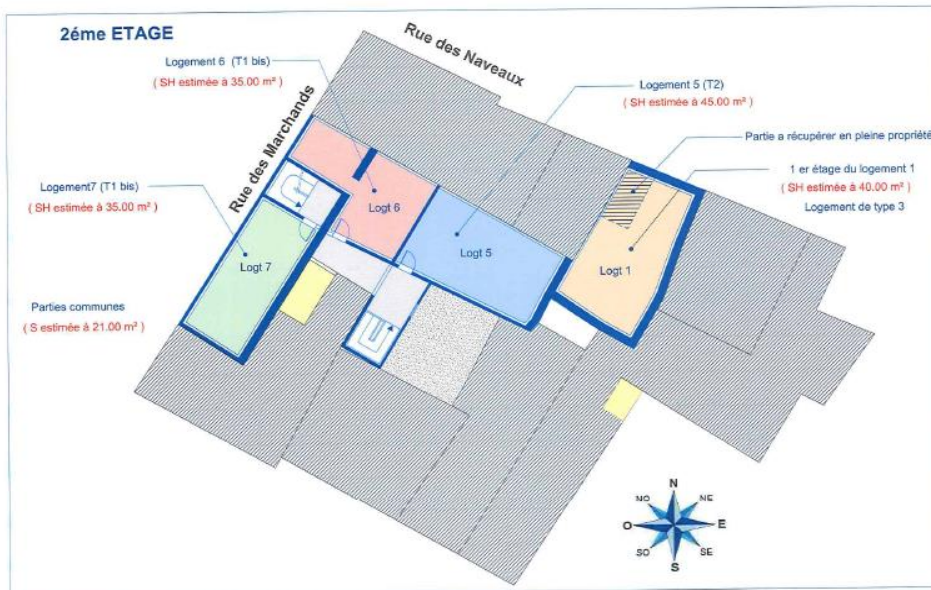
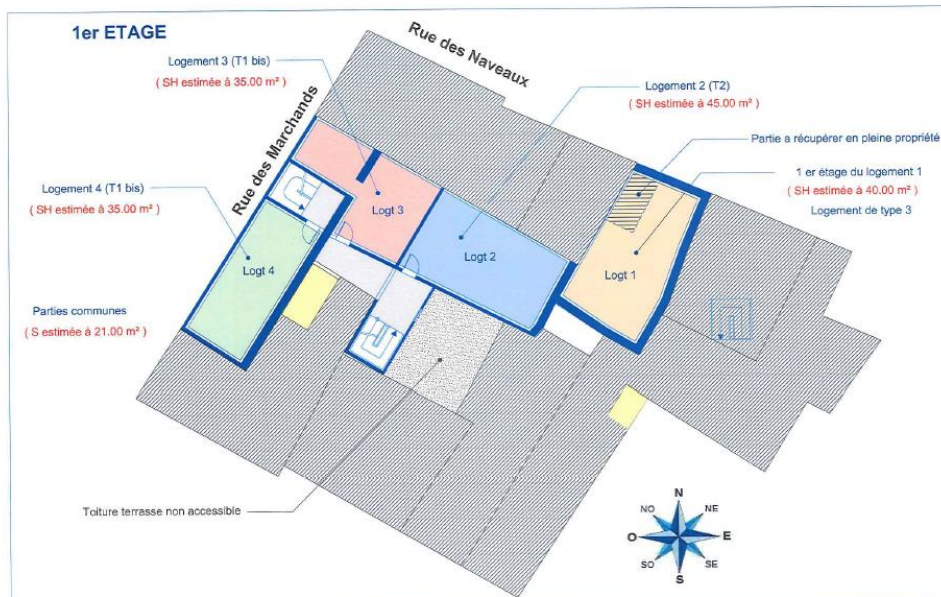
a. Un projet type

Dans le cadre de notre démarche, un projet a déjà été étudié sur les parcelles :

- AN0569- rue des Naveaux 86200 Loudun
 - Surface cadastrale : 29 m²
- AN0570- rue des Naveaux 86200 Loudun
 - Surface cadastrale : 8 m²
- AN 0571 —5 rue des Marchands 86200 Loudun
 - Surface cadastrale 212 m²
- AN0572 – 5 rue des Marchands 86200 Loudun
 - Surface cadastrale 49m²

Celui-ci a pour objectif de vous fournir davantage de données sur le bâtiment et ses caractéristiques. Ainsi, vous retrouverez en annexe, un projet de réhabilitation réalisé par le cabinet d'architecture Cheminade :

b. Exemples d'aménagement possible (sans la parcelle AN 0575)



c. Les atouts de l'îlot

- Ce bâtiment bénéficie d'une situation privilégiée en centre-ville
 - Proximité du cœur de ville, de la rue commerçante, des marchés hebdomadaires et des halles
 - Proximité de places de stationnement gratuites
- Ce local s'inscrit dans un immeuble remarquable correspondant à un immeuble bourgeois comprenant une composition de façade symétrique et ornementée.

UNE NOUVELLE AMBITION POUR NOTRE **CENTRE VILLE**



REDESSINER LOUDUN

VOUS SOUHAITEZ PARTICIPER A CES PROJETS
ET INVESTIR?

05 49 98 15 38 / 06 40 89 82 95

a.derame@ville-loudun.fr

www.ville-loudun.fr

