

UNE NOUVELLE AMBITION POUR NOTRE **CENTRE VILLE**

APPEL À PROJETS
BÂTIMENT GALERIE CARNOT



**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.....	8
5. Délai de validité de l'offre formulée par l'opérateur	9
6. Formulaire d'engagement.....	10
7. Remise des pièces	11
8. Annexes —.....	12

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 Galerie Carnot ayant connu une baisse de son attractivité commerciale, constitue un emplacement stratégique. Sa proximité avec du résidentiel et la principale rue commerçante de la ville offre des perspectives très intéressantes.

L'objectif pour la ville consiste à trouver une destination pour ce bâtiment en vue de renforcer l'offre de logements, l'attractivité et le rayonnement commercial du centre-ville.

b. Le bâtiment Galerie Carnot

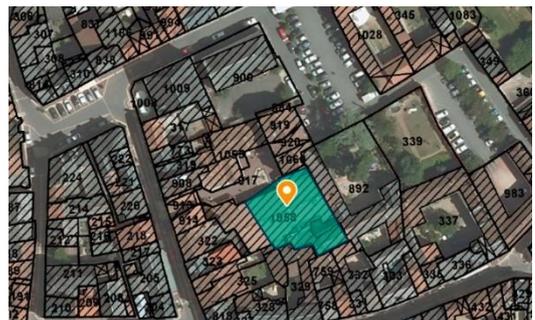
Le bâtiment concerné par le projet, réalisé dans les années 85, donne sur la Galerie Carnot et dispose d'une surface cadastrale de 620 m².

Parcelle AN 1058

Adresse : Résidence Carnot 86200 Loudun

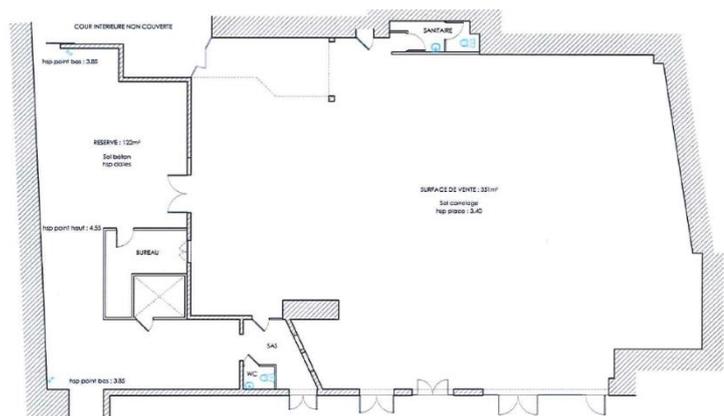
Surface cadastrale : 620 m²

Propriétaire : M. Baron – En étude d'acquisition



Il comprend :

- Au sous-sol
 - Des caves
- Au rez-de-chaussée (470 m²)
 - Une surface de vente magasin
 - Un espace de stockage
 - Un espace de vente boucherie
 - Un espace de production boucherie
 - Un espace de stockage boucherie
 - Un espace de vente et production boulangerie
 - Un espace de locaux sociaux
- Au 1^{er} étage :
 - Un logement



c. État d'occupation

La parcelle :

- AN 1058 — Résidence Carnot 86200 Loudun

... est libre de toute occupation actuellement.

d. Les études réalisées

Ce bâtiment a fait l'objet d'une étude urbaine multi thématiques qui a eu pour résultat de déterminer des exemples des projets cohérents à savoir :

1. Création d'une résidence pour séniors ou de logements adaptés à ce type de clientèle
2. Au niveau des façades visibles de la rue : prêt-à-porter/bijoux/accessoire/hygiène/beauté/santé...
3. À l'intérieur des équipements générateurs de flux :
 - Supérette
 - Laboratoire
 - Équipements petite enfance
 - Équipement social ou culturel



Fonciers 1 :

Superficie totale des 7 parcelles : 800m²

Destination :

- Supérette + 2 boutiques shopping
- Ou 3 à 4 boutiques de 100m² minimum : services, hygiène-beauté-santé, prêt-à-porter, parfumerie, décoration, bijoux/accessoires

+ accueil d'équipements **générateurs de flux** au sein du périmètre rapproché :

Laboratoire analyse médicale, équipement petite enfance, équipement social ou culturel, ...

Atouts : proximité de deux parkings

Inconvénients : remembrement possible pour création de grands locaux en rez-de-chaussée ?

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 défini (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 de :

acquérir, le bâtiment — Résidence Carnot 86200 Loudun — Surface cadastrale : 620 m² 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 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 —

a. Les photographies du local



b. Les atouts du local

- Ce local bénéficie d'une situation privilégiée en centre-ville
 - Proximité du cœur de ville, de la rue commerçante
 - Proximité de places de stationnement gratuites
 - Proximité immédiate avec des logements
- Une surface de vente intéressante

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

