APPEL A PROJETS à vocation sociale *ou culturelle* en vue de la conclusion d'un **bail emphytéotique** administratif de 50 à 90 ans pour la rénovation et l'exploitation du presbytère de Saint-Lunaire

Mairie de Saint-Lunaire
Boulevard Flusson
35800 Saint-Lunaire
Tél : 02 99 46 30 51 – mairie@saint-lunaire.fr

SOMMAIRE

I. Présentation

II. Objet de l'appel à projet

III. Calendrier

IV. Portage du projet

V. Visite du presbytère

VI. Dossier de candidature

VII. Modalités de reprise du dossier de candidature

VIII. Audition des porteurs de projet

IX. Sélection du porteur de projet

X. Déclaration sans suite

XI. Droits à l'image

XII. Annexes

I. PRESENTATION

Le presbytère et son jardin public est une propriété privée appartenant à la Commune de Saint-Lunaire située en Secteur Patrimonial Remarquable qui implique des **fortes servitudes architecturales**.

« *Reconstruit dans les années 1880, le presbytère s'inscrit, par sa typologie, dans le groupe des demeures de notables qu'on trouve à Saint-Lunaire, sur les hauteurs au sud-ouest du vieux bourg. Par son implantation, en bordure de la rue de la Grève, il se trouve cependant intégré à la station* »[1].

Le presbytère nécessite des travaux lourds à la fois en termes de rénovation et de restructuration.

Sa localisation en SPR est contraignante pour une éventuelle extension qui permettrait de répondre à la question de l'accessibilité PMR.

II. CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La commune de Saint-Lunaire souhaite développer un projet porteur de sens **à vocation sociale** s'adressant à différents publics potentiels : personnes âgées, jeunesse, personnes handicapées (y compris handicap social).

Il s'agit de permettre à tous acteurs privés (entreprises, associations, fondations, entreprises à but d'emploi…) de proposer des projets pour prendre part au rayonnement du presbytère qui devra être ouvert sur la commune et vivre à l'année.

Cet appel à projets vise à susciter des **propositions innovantes, portées par des équipes pluridisciplinaires**, sur le bâtiment du presbytère et son jardin qui devra rester ouvert au public.

Le présent appel à projets ne constitue ni unecommande de travaux, ni une commande d'une prestation en vue de l'exploitation de tel ou tel service. Par conséquent, le présent appel à projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique.

III. CALENDRIER

- 4ème trimestre 2023 : lancement de l'appel à projets
- 1er trimestre 2024 : audition des porteurs de projets
- Avril 2024 : choix du porteur de projet
- 1er juillet 2024 : démarrage du bail emphytéotique pour une durée de 50 à 90 ans

IV. PORTAGE DU PROJETS

Les équipes porteuses de projets devront traduire les ambitions de l'appel à projets. Elles seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires.

Par équipe projet, est entendu le candidat, ou l'ensemble des membres du groupement quelle que soit sa forme juridique, qui déposera un dossier de candidature dans le cadre de cet appel à projets.

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité. Aussi, les équipes projet devront disposer d'une composition la plus complète possible lors de la remise des éléments du projet.

Les dossiers transmis par le candidat et le porteur de projet qui répond en groupement devront impérativement indiquer quels engagements seront pris par chacun des membres du groupement.

[1] Source : Inventaire et valorisation du patrimoine de Bretagne : https://patrimoine.bretagne.bzh/

L'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la Commune. Le terme mandataire désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination.

Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié de la commune et sera destinataire des informations transmises par celle-ci.

Le mandataire devra rester identique tout au long du processus d'appel à projets et ce jusqu'à la contractualisation avec la commune.

V. VISITE DU PRESBYTERE

Les candidats devront obligatoirement visiter le presbytère accompagnés d'un maitre d'œuvre pour se rendre compte de l'état du bâtiment et des travaux à prévoir (toiture, cheminée, huisseries, volets…).

Lors de cette visite obligatoire, la commune remettra aux porteurs de projet un diagnostic complet du presbytère (structure, parasitaire, thermique…) et des travaux à réaliser qui sera remboursé par le candidat retenu.

VI. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature comprendra oblogatoirement les documents suivants :

1. Le pré-programme d'utilisation du presbytère ;
2. Un panneau A0 portrait de présentation générale de la proposition, permettant au jury d'appréhender le projet dans son ensemble ;
3. La description des travaux envisagés avec indication de leur montant et de leur durée d'amortissement ;
4. La description détaillée du projet d'exploitation permettant d'évaluer la qualité du projet ;
5. Un mémoire environnemental détaillant les moyens mis en oeuvre en vue de promouvoir le développement durable à tous les stades du projet (travaux, exploitation…) ;
6. Un plan détaillé de financement des investissements de tous éléments permettant d'apprécier la robustesse financière du candidat ;
7. Un compte d'exploitation prévisionnel au format Excel avec les formules apparentes ;
8. Il est précisé que la commune de Saint-Lunaire souhaiterait une durée comprise entre 50 et 90 ans à déterminer selon le projet retenu ;
9. Le montant du loyer proposé qui ne pourra être inférieur à l'estimation du service du domaine.

Les porteurs de projets pourront produire tout autre élément qu'ils jugent nécessaire à la compréhension de leur proposition.

La commune pourra solliciter d'un porteur de projet qu'il complète son dossier si un document est manquant. Une telle demande de complément ne constitue néanmoins qu'une simple faculté et la commune pourra rejeter les projets incomplets sans les inviter au préalable à régulariser leurs dossiers.

VII. MODALITES DE REMISE DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les dossiers de candidature doivent être rédigées intégralement en langue française.

La transmission par voie électronique est obligatoire par le biais de la plateforme Megalis à l'adresse suivante : https://marches.megalis.bretagne.bzh/entreprise

La transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique.

A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

VIII. AUDITION DES CANDIDATS

Les porteurs de projets seront invités à participer à une audition pour présenter oralement leur projet et répondre aux questions du jury.

Cette présentation du projet pourra s'appuyer, au choix des porteurs de projet, sur tous supports visuels ou audio-visuels pertinents, étant entendu que les éléments correspondants pourront faire l'objet ultérieurement d'une communication publique.

IX. SELECTION DU PORTEUR DE PROJET

Les candidats et les projets seront classés au vu des critères ci-dessous sans pondération :

Critères de sélection des candidats (50 points) :

- Compétences de l'équipe et références de projets comparables (15 points)
- Pertinence des intentions programmatiques développées (15 points)
- Garanties financières: les candidats fourniront un tableau prévisionnel avec les coûts de rénovation, le loyer, les fluides… c'est-à-dire les investissements envisagés, les charges de fonctionnement, avec en face les recettes (20 points)

Critères de sélection des projets (50 points) :

- Plus-value sociale du projet (10 points)
- Capacité du projet à s'ouvrir sur la commune (10 points)
- Qualité architecturale et patrimoniale du programme de travaux obligatoires pour garantir la pérennité du bâtiment [2] et envisagés. Les candidats devront décrire comment ils envisagent la rénovation du bâtiment et détailler les travaux prévus et leur programmation, qui seront à la charge intégrale du preneur (20 points)
- Caractéristiques et performances environnementales (10 points)

X. DECLARATION SANS SUITE

La Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus à tout moment et pour motif d'intérêt général, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnité.

XI. DROIT A L'IMAGE

Par la transmission de leur projet les candidats autorisent la Commune de Saint-Lunaire à utiliser les visuels du projet dans le cadre de sa communication publique en direction des lunairiens et des lunairiennes.

La Commune est également autorisée à communiquer autour des caractéristiques principales desdits projets.

Cette autorisation n'implique aucune cession du droit de propriété intellectuelle sur ces éléments, qui demeurera la pleine propriété du porteur de projet.

XII. ANNEXES

[2] La liste des travaux obligatoires sera remise aux porteurs de projets lors de la visite du presbytère

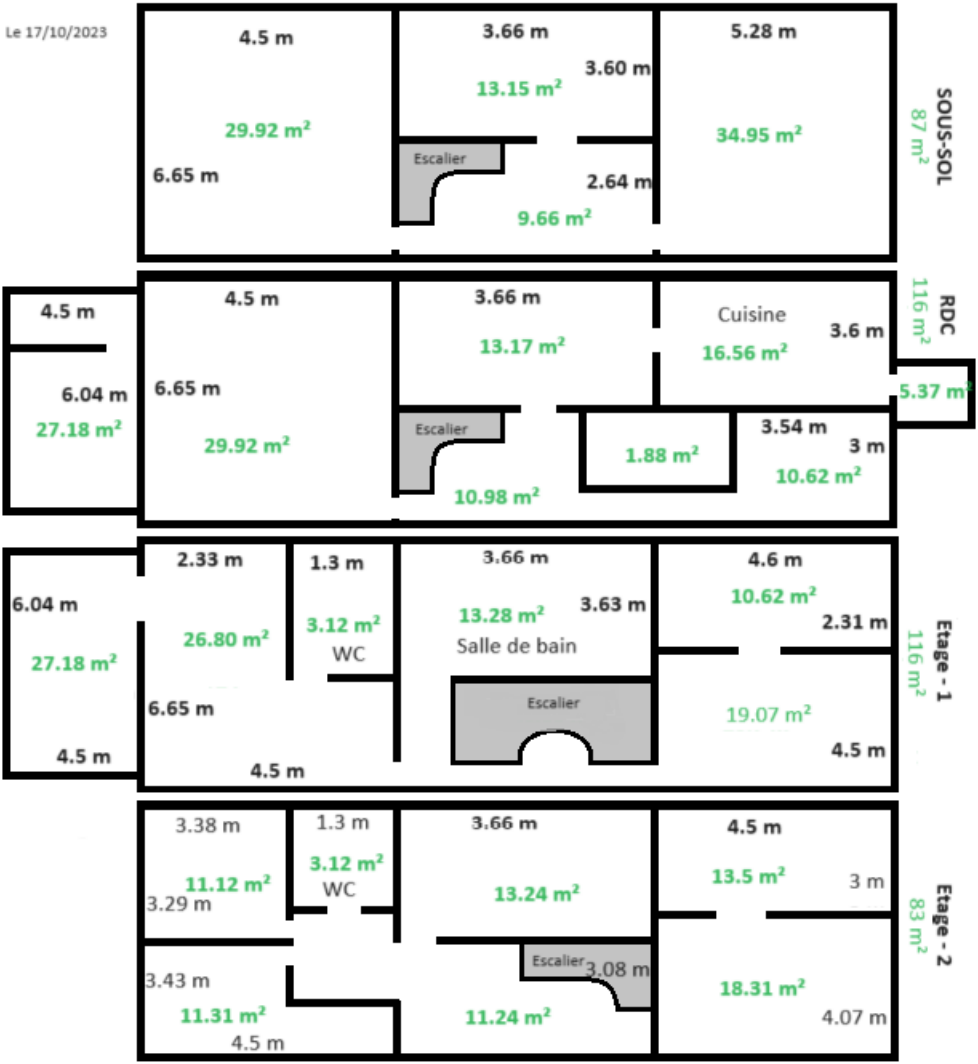
- Plan de situation
- Fiche technique du presbytère

SAINT-LUNAIRE / PRESBYTERE

Plan de composition des niveaux

Surface totale 403 m²

Le 17/10/2023



PRESBYTERE

R-1 ET +2

AB 263 en totalité
AB 262 partiellement

Surface des parcelles :
+/- 1 180 m²

Surface R+1+2 : 304.49 m²

Surface sous-sol : 88.39 m²

Un garage +/- 18 m²

Un abri +/- 30 m²