

**APPEL A PROJET DANS LE CADRE DE LA CESSION DE LOTS
A CONSTRUIRE POUR LA REALISATION
DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
QUARTIER BRUNE**

**LOT A
CAHIER DES CHARGES**



SOMMAIRE

ARTICLE 1 - PRESENTATION DU PROJET	3
1.1 Présentation.....	3
1.2 Désignation du lot B.....	3
1.3 Urbanisme.....	3
ARTICLE 2 - LOT A1 - RESIDENCE AUTONOMIE	4
2.1 Locaux et Prestations	4
2.2 Plan de financement et tarifs.....	5
2.3 Ressources humaines	6
ARTICLE 3 – LOT A2 - VOLET LIBRE.....	6
ARTICLE 4 – PRESENTATION DES OFFRES.....	6
ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES	7

ARTICLE 1 - PRESENTATION DU PROJET

1.1 Présentation

Site emblématique de la ville de Brive, établie sur une surface de 4,5 hectares et situé dans un quartier résidentiel en deuxième couronne, le quartier (ex Caserne) Brune représente un enjeu urbain prioritaire pour la redynamisation du centre-ville.

Dans le cadre de la réhabilitation de cette emprise foncière, la SPL de Brive et son Agglomération (SPL BA) lance un appel à projet auprès d'opérateurs pour la réalisation de plusieurs programmes immobiliers sur 2 lots à construire.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir un projet immobilier pour le lot A.

1.2 Désignation du lot A

Situés sur la parcelle cadastrée section DI n° 731, le lot A, d'une surface de 2 125 m², se diviserait en deux sous-lots :

- lot A1 d'une surface de 1 375 m²
- lot A2 d'une surface de 750 m².

A ce titre, il appartiendra aux candidats, au regard des contraintes techniques et d'urbanisme décrites dans le présent cahier des charges, de présenter un projet de construction immobilière comprenant :

- A minima, la réalisation et l'exploitation d'une résidence autonomie pour personnes âgées de 80 logements.
- La réalisation éventuelle d'une opération immobilière sur les surfaces restantes.

Les lots seront libres de toute occupation. Les travaux de démolition des bâtis existants seront à la charge de la SPL BA concessionnaire du parcellaire.

1.3 Urbanisme

Les éléments relatifs aux dispositions d'urbanisme sont les suivants :

Le plan Local d'Urbanisme de la ville de Brive, approuvé le 16/12/2011 et modifié le 20/05/20105 et 18/05/2016.

Le lot A se situent en zone UC.

- Dispositions principales du PLU :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des équipements publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 75% de la surface de l'unité foncière.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m à l'égout du toit (5 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux.

ARTICLE 2 - LOT A1 - RESIDENCE AUTONOMIE

Le CCAS de la Commune de Brive souhaite regrouper 2 de ses 4 résidences autonomie au sein d'une structure neuve et adaptée :

- La résidence les Genêts, située dans le quartier des Chapélies, compte 43 hébergements permanents du F1 au F2, 2 hébergements temporaires et 2 hébergements habilités à l'aide sociale.
 - La résidence du Chapeau Rouge, située en cœur de Commune, compte 62 hébergements permanents du F1bis au F3, 2 hébergements temporaires, et 1 hébergement habilité à l'aide sociale.
- Le candidat devra respecter la réglementation suivante :
- Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite loi ASV) du 28 décembre 2015 ;
 - Décret n°2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico sociaux pour personnes âgées ;
 - Article L.312-1 alinéa 6° I du code de l'Action Sociale et des Familles ;
 - Article L.633.1 du Code de la Construction et de l'Habitat ;
 - Loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale (dispositions relatives aux droits des usagers et à la prévention de la maltraitance).

2.1 Locaux et Prestations

Il serait envisagé de confier la construction, la gestion et l'exploitation du nouvel établissement à une structure privée, laquelle devrait présenter une offre déclinée selon les axes suivants :

➤ Cadre général :

Comportant à la fois des locaux privatifs et des espaces communs affectés à la vie collective, la résidence autonomie s'inscrit dans le parcours résidentiel proposé aux Brivistes âgés comme une forme de logement intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD. Elle propose un logement indépendant dans un environnement sécurisé, agrémenté de services collectifs.

Des prestations minimales, individuelles ou collectives sont attendues :

- Prestations d'administration générale :
 - Gestion administrative de l'ensemble du séjour, dont l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie ;
 - Elaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et avenants.
 - Mise à disposition d'un logement privatif, au sens de l'article [R. 111-3](#) du code de la construction et de l'habitation,
 - Mise à disposition et entretien de locaux collectifs en application de l'article [R. 633-1](#) du code de la construction et de l'habitation.
 - Accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci.
 - Accès à un service de restauration par tous moyens.
 - Accès à un service de blanchisserie par tous moyens.
 - Accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement.
 - Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident 24h/ 24h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler.
-
- Prestations d'animation de la vie sociale :
 - Accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement ;
 - Organisation des activités extérieures.
 - Prestations prévention de la perte d'autonomie.
 - le repérage des fragilités et des difficultés sociales ;
 - le maintien et l'entretien des facultés physiques cognitives, sensorielles, motrices, psychiques ;

- la mise en place d'ateliers de prévention santé (nutrition, mémoire, prévention des chutes...);
- l'ouverture sur la cité en associant les personnes extérieures et en favorisant les activités contribuant à la lutte contre l'isolement et à la préservation du lien social.

Sous réserve des précisions décrites ci-après, le candidat pourrait présenter un projet immobilier extérieur et intérieur avec les plans de surface, et apporter toutes précisions utiles ou nécessaires à l'aménagement des appartements et des locaux communs.

➤ Spécificités :

A titre indicatif, la résidence autonomie pourrait prévoir une capacité minimum de 80 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite :

- 75% de F1bis d'une superficie de 30m²
- 22% de F2 d'une superficie de 44m²
- 3% de F3 d'une superficie de 55m²

Ces logements devraient être équipés :

- d'une cuisine aménagée,
- d'une salle d'eau et de placards de rangement,
- d'un système d'alarme pour assurer la sécurité 24h/24 des résidents,
- des connectiques nécessaires à la réception de la télévision, à la téléphonie, et autres équipements domotiques

Par ailleurs, la résidence autonomie devrait :

- Disposer d'une présence 24h/24 par un personnel formé,
- Proposer un système de restauration sur site, soit via une cuisine de production, soit via une cuisine mixte.
- Assurer un service de blanchisserie sur place ou externalisé
- Disposer d'un espace extérieur (jardin ou cour) privatif à l'établissement et ombragé pour permettre aux résidents de profiter et de partager des moments conviviaux.

Les prestations évoquées ci-dessus permettraient de garantir une qualité équivalente aux prestations actuellement fournies par le CCAS, ainsi les locaux communs et professionnels pourraient comporter à minima :

- Des bureaux pour l'administration et la direction
- Salle à manger climatisée
- Salon /télévision et salle(s) d'activités
- Sanitaires collectifs
- Cuisine mixte ou de production
- Locaux de stockage matériel et ménage
- Local poubelles
- Sanitaires personnel (hommes et femmes)
- Vestiaires personnel (hommes et femmes)
- Une chambre de garde pour le veilleur de nuit
- Un report d'alarme

2.2 Plan de financement et tarifs

Le CCAS de Brive attachait une importance toute particulière à l'accessibilité financière des résidences autonomies qu'il gérait, aussi, serait il très apprécié que le futur établissement réponde aux besoins des aînés brivistes disposant de ressources modestes.

Aussi, afin de faire bénéficier l'utilisateur de tarifs abordables, et d'optimiser le plan de financement, il serait souhaitable que :

- les logements soient habilités APL,
- des financements spécifiques à ce type de construction soient recherchés au titre des PLAI, PLUS, PLS,
- des emprunts soient sollicités auprès de la CARSAT.

Afin d'apprécier l'équilibre financier du dispositif, et en vue d'établir un montant de loyer annuel, il est attendu de la part du candidat les estimations suivantes :

- du prix de revient du projet immobilier,
- du plan de financement,
- du budget prévisionnel sur les trois premières années,
- du prix de journée par type d'appartement,
- du tarif des prestations annexes.

2.3 Ressources humaines

Le volet ressources humaines du projet immobilier de résidence est un élément essentiel compte tenu du savoir-être et du savoir-faire attendus de la part du personnel d'une telle structure.

Il serait donc apprécié que le candidat puisse préciser la qualification et le nombre d'ETP qu'il envisage de mobiliser, pour assurer le bon fonctionnement de la future résidence.

De même des propositions de reprise du personnel existant seraient les bienvenues.

ARTICLE 3 – LOT A2 - VOLET LIBRE

Au-delà de la charge déclinée ci-dessus, destinée à accueillir, au sein du futur projet immobilier une résidence autonomie, l'opérateur pourra présenter toute suggestion quant aux surfaces restantes.

Le programme immobilier pourra s'articuler autour de prestations libres, telles que des commerces, des services ou du logement, pourvu que l'opérateur soit en capacité d'en justifier la faisabilité et l'opportunité au titre du secteur géographique et de l'avenir du quartier précisé en préambule.

ARTICLE 4 – PRESENTATION DES OFFRES

A l'appui de leur offre, les équipes dont la candidature aura été retenue remettront un dossier contenant les pièces suivantes :

- 1) Une note méthodologique expliquant le parti architecturale du projet, les objectifs en matière de développement durable, l'organisation des travaux et le phasage. (4 pages A4 maximum)
- 2) Une note de motivation du projet (4 pages A4 maximum) justifiant du programme envisagée et de la commercialisation de l'ensemble du programme, détaillant :
 - La répartition envisagée pour chaque élément de programme (logements en accession libre, logements en accession ou locatifs sociaux, locaux tertiaires, ...)
 - Le nombre de places de parkings envisagé (indication si réalisation en surface ou en souterrain)
 - La ou les méthode(s) de commercialisation envisagée(s), avec délai prévisionnel
 - Les prix de vente au m².
 - Les surfaces commerciales et leurs localisations
 - Le cas échéant, l'emplacement en rez-de-chaussée du local avec services
 - L'emplacement de l'espace vert
 - Les voies de liaison (notamment de circulations douces)
- 3) Un bilan financier prévisionnel indicatif de l'ensemble de l'opération et un calendrier indicatif d'exécution de l'opération.
- 4) Une proposition détaillée concernant les modalités de concertation
- 5) ~~Un projet architectural sommaire et documents graphiques :~~

- A minima une esquisse de plan masse au 1/200ème faisant ressortir l'emprise des volumes, la localisation et l'aménagement des accès (piétons et véhicules), le traitement des abords, et de manière générale l'insertion du projet dans l'environnement,
 - Une perspective à hauteur d'homme depuis permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement
 - Une perspective à hauteur d'homme depuis le dernier étage des constructions .
 - Une coupe permettant d'apprécier la volumétrie du bâti et l'organisation des différents programmes projetés au 1/200ème
 - Les trois façades principales de chaque bâtiment au 1/200ème (avec indication des principaux matériaux)
 - un plan des dessertes voiries, circulations douces et stationnements.
- 6) Un calendrier opérationnel
- 7) Une proposition de méthodologie de montage
- 8) Une offre financière, ferme et définitive qui précisera :
- les conditions de paiement
 - le type et la date de compromis ou promesse de vente,
 - termes des éventuelles conditions suspensives,
 - garanties apportées par l'acquéreur,
 - délais de réitération.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et s'engagent si leur offre est retenue à signer une promesse de vente dans les 3 mois suivant l'accord.

Documents joints en annexe :

Plan de situation

Plan des aménagements futurs

Plan des lots

Etude sols avant-projet

Plan des réseaux existants caserne brune.

Extrait PLU zone UC