



APPEL A PROJETS

ZONE DE L'AUNIS TERRAIN LES RENFERMIS

Commune de Saint Sauveur d'Aunis (17 540)

* DOSSIER DE CONSULTATION *



Contact

Service Développement Economique et
Touristique

economie@aunisatlantique.fr

Tel. 05.46.68.92.93

SOMMAIRE

DOSSIER DE CONSULTATION.....	1
1. Le cahier des charges.....	3
11. Le territoire d'AUNIS ATLANTIQUE	3
12. La Zone commerciale de l'Aunis.....	5
13. Présentation du site « Les Renfermis »	10
14. Programme attendu	13
15. La performance énergétique et la qualité architecturale	14
2. Valeur financière de l'offre	15
3. Le règlement de consultation.....	15
31. Objet de l'appel à projets.....	15
32. Dispositions générales	15
33. Déroulement de la procédure.....	17
34. Sélection du lauréat	20
4. Liste des annexes.....	21

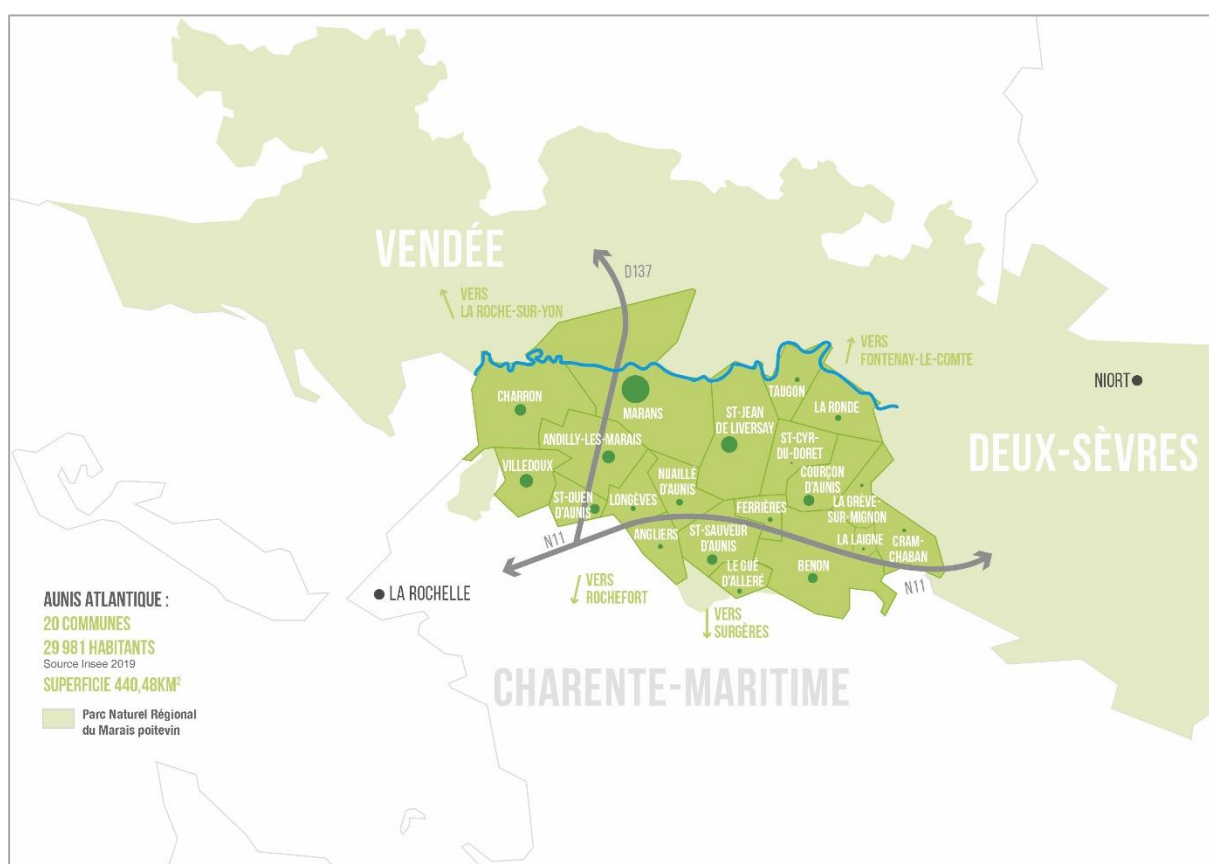
1. Le cahier des charges

11 Le territoire d'AUNIS ATLANTIQUE

La Communauté de Communes « AUNIS ATLANTIQUE » est née en 2014 de la fusion entre la Communauté de Communes du Canton de Courçon et la Communauté de Communes du Pays Marandais. La collectivité compte près de 30 000 habitants et se compose de 20 communes : Andilly-les-Marais, Angliers, Benon, Charron, Courçon d'Aunis, Cram-Chaban, Ferrières d'Aunis, La Grève sur Mignon, La Laigne, La Ronde, Le Gué d'Alleré, Longèves, Marans, Nuaillé-d'Aunis, Saint Cyr-du-Doret, Saint-Jean-de-Liversay, Saint-Ouen-d'Aunis, Saint-Sauveur-d'Aunis, Taugon et Villedoux.

Une situation stratégique

Situé en plein cœur du pôle La Rochelle – Rochefort – Niort, à proximité du Sud Vendée, le territoire d'AUNIS ATLANTIQUE bénéficie d'un positionnement stratégique et des dynamiques des agglomérations de La Rochelle et Niort.



Une organisation... multipolaire

Sans réelle ville-centre avec une périurbanisation qui se développe d'ouest en est, AUNIS ATLANTIQUE constitue un espace à dominante résidentielle.

Il accueille de nombreux actifs mais qui travaillent dans des pôles d'emploi périphériques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, consultable en intégralité en annexe du présent document) du futur PLUi-H (qui sera applicable à partir de juin 2021) précise qu'au sein de cette organisation, les communes de Ferrières d'Aunis et Saint Sauveur d'Aunis font partie d'un pôle « émergeant » où le développement de l'habitat est à organiser. Les communes y sont particulièrement attractives car proches de grands axes routiers et donc des bassins d'emploi (La Rochelle, Niort...). Elles bénéficient ainsi d'un fort développement de l'habitat mais aussi du commerce à travers la zone de l'Aunis.

Une desserte perfectible

Le territoire d'AUNIS ATLANTIQUE est desservi par un réseau routier performant (RN11 et RD137). Il bénéficie, de surcroît, d'une bonne accessibilité au réseau autoroutier (A10 / Paris - Bordeaux via Niort). Deux gares TGV sont à proximité : La Rochelle et Surgères. Malgré tout, le réseau ferré et la mobilité à l'intérieur du territoire et vers les agglomérations voisines sont à développer.

Un projet de territoire

Portée par l'ambition de faire d'AUNIS ATLANTIQUE un territoire dynamique, équilibré et reconnu, la Communauté de Communes s'est dotée d'un schéma de développement économique sur 10 ans (2016/2026), dont l'objectif est de TIRER PROFIT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET DU CADRE DE VIE pour stimuler l'activité économique et l'emploi sur le territoire en...

- soutenant la création d'entreprises
- renforçant le parcours d'entreprises sur le territoire
- favorisant l'accueil de nouvelles entreprises
- soutenant les synergies interentreprises

Son souhait est de RENFORCER LA NOTORIÉTÉ DU TERRITOIRE et d'en PROMOUVOIR L'IMAGE DE MARQUE en misant sur un territoire...

- dynamique et innovant,
- singulier et multiple,
- accueillant et ouvert

Le territoire souhaite se dynamiser au travers d'un développement commercial coordonné (éviter la concurrence à l'échelle de la Communauté de Communes et entre centres-bourgs et périphéries), créateur de richesses, d'emplois et d'attractivité résidentielle.

Le schéma de développement économique 2016-2026 est consultable en annexe du présent dossier.

12 La zone de l'Aunis

La zone de l'Aunis, située sur les communes de Ferrières d'Aunis et Saint-Sauveur d'Aunis, bénéficie d'un fort rayonnement grâce à sa situation privilégiée le long de la voie rapide La Rochelle-Niort et à ses 40 commerces et services, listés ci-après.

La viabilité économique du site est assurée, notamment par des enseignes « locomotives » en place : Carrefour Market, Bricomarché et bientôt par un McDonald's.



Les enseignes déjà installées sur la zone sont :

- ✓ ACTION JARDIN – aménagement et entretien de jardins
- ✓ ALLIANZ – Assureur
- ✓ AMANDINE COIFFURE – salon de coiffure
- ✓ ANIMAL FACTORY - nutrition animale et accessoires
- ✓ AUXILUM – équipement de protection individuelle, broderie et marquage
- ✓ BRICOMARCHE – bricolage, construction, jardinage
- ✓ BUREAU D'ETUDE Philippe Laurent – cuisines et salle de bains
- ✓ CABINET INFIRMIER
- ✓ CARREFOUR MARKET – supermarché
- ✓ DIRECT OPTIC – magasin d'optique
- ✓ ELLE et LOUIS – Prêt-à-porter hommes et femmes
- ✓ ENTRE 2 POTES – restauration traditionnelle
- ✓ FERRIERES AUTOMOBILES – garage et concessionnaire
- ✓ FLAVIEN MOTO SERVICES _ achat, vente et entretien de motos, quads et scooters
- ✓ GAMM VERT – jardinerie
- ✓ ICONE FERRIERES – prêt-à-porter femme
- ✓ JBC COSMETIQUES – beauté des ongles et maquillage tendance
- ✓ LA BOUTIQUE DU SOIN – salon de beauté
- ✓ LA CERVOISERIE – cave et bar – bières et spiritueux
- ✓ LA POSTE – bureau de poste et plateforme logistique
- ✓ LAVERIE AUTOMATIQUE
- ✓ LE MARCHE AUX AFFAIRES – bazar et décoration

- ✓ LE TALMEUNIER – Boulangerie pâtisserie
- ✓ LES FEES D'OPTIQUE – magasin d'optique
- ✓ LES FERMIERS DU MARAIS POITEVIN – vente de produits fermiers
- ✓ LES FLEURS DE LA PIERRIERE - fleuriste
- ✓ MCDONALD'S (Ouverture en mai 2021)
- ✓ NORAUTO – Entretien automobile
- ✓ SCP HEDELIN ET FLEURIMON – Office notarial
- ✓ ENTRE 2 POTES – Pizzeria
- ✓ PIL'POELE – Poêle à bois, poêle à granulés, chaudières, cheminées
- ✓ POMPES FUNEBRES REGIONALES ZELIE – Services funéraires
- ✓ PROXIFORME – Salle de sport et club de fitness
- ✓ ROUE LIBRE – Auto-école
- ✓ SECURITEST – contrôle technique
- ✓ STATION DE LAVAGE
- ✓ VET'AUNIS – clinique vétérinaire
- ✓ CABINET VINCENT RENAUDIN – Géomètres-Experts

Une zone de flux

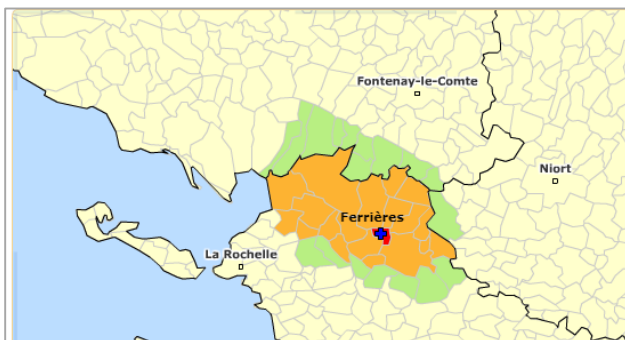
Comme exposé précédemment, le territoire d'Aunis Atlantique, situé en plein cœur du pôle La Rochelle, Rochefort et Niort, à proximité du Sud Vendée, bénéficie d'un positionnement stratégique. La voie rapide qui relie Niort à La Rochelle et qui longe le territoire permet un accès rapide aux agglomérations voisines.

Ainsi, les trajets domicile/travail en 2016 sont estimés à plus de 7 000 véhicules qui quittent Aunis Atlantique vers l'agglomération rochelaise. Plus de 900 véhicules/jour traversent le territoire via la RN11 sur les trajets domicile/travail La Rochelle vers Niort et près de 800 dans le sens Niort/La Rochelle.

La dynamique de cette zone s'appuie donc sur le flux et à ce titre, se situe plutôt à l'inverse de la séquence en cours observée à l'échelle nationale : celle du retour du commerce en cœur de ville. Le positionnement de la zone de l'Aunis offre ainsi une alternative par rapport aux offres de centre-ville.

La zone de chalandise

La zone de chalandise comprend :

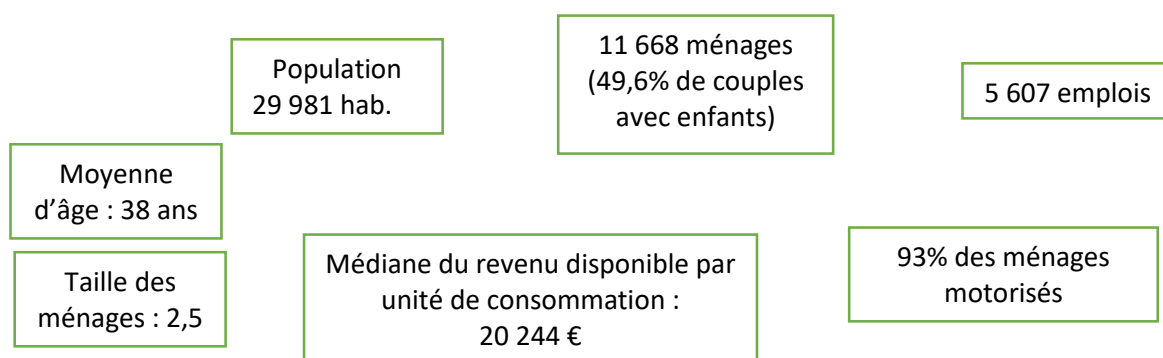


- Un premier périmètre, celui de l'intercommunalité. La population du territoire communautaire s'élève à 29 981 habitants, elle a connu depuis 2011 une augmentation de 6%. Il s'agit du territoire le plus jeune du département.

- Un second périmètre « aire d'influence » qui intègre des territoires

proches dont les habitants peuvent avoir des habitudes de consommation au sein d'Aunis Atlantique. Ce périmètre représente environ 20 000 habitants. Ce sont donc des zones « secondaires » mais des clients potentiels qui peuvent fréquenter le territoire.

Quelques données statistiques sur la zone de chalandise (périmètre de l'intercommunalité) :



Analyse de la zone de chalandise

Le bassin de consommation est fortement caractérisé par le desserrement de l'agglomération rochelaise.

Un territoire à forte croissance démographique (+6%), une population familiale à la recherche de loyers et prix de foncier plus accessibles.

Concernant la zone élargie (zone 2) : des territoires plus ruraux moins soumis à la périurbanisation de La Rochelle :

- +/- 20 000 habitants
- Un taux de croissance annuel élevé mais plus faible de 1,85%
- Une zone moins jeune avec un âge moyen supérieur de 41,8 ans
- Des taux de cadres plus faibles (21%)
- Des indices de revenus légèrement inférieurs (de 2%)
- Une zone faible en emplois

Un développement sous contrôle

Le foncier dans la zone commerciale de l'Aunis est porté par AUNIS ATLANTIQUE sur le long terme, ce qui assure aux futurs porteurs de projets un développement maîtrisé de la zone.

Le développement commercial de la zone est strictement encadré et assuré par AUNIS ATLANTIQUE, notamment au travers du Document d'Aménagement Commercial à retrouver en annexe.

Des travaux de requalification

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma de développement économique et pour permettre la montée en gamme de la zone commerciale de l'Aunis, une campagne de travaux de requalification a été lancée en 2019. Elle est désormais achevée.

Un plan d'aménagement pluriannuel a ainsi été programmé en deux étapes pour la requalification de la zone.

La première phase des travaux a débuté en mars 2019 et s'est achevée en novembre 2019. Elle visait à sécuriser, à fluidifier les déplacements dans la zone et à permettre l'accès aux nouveaux commerces. Dans un second temps, la zone sera étendue à l'ouest et reliée au futur échangeur du Département.

Phase 2 des travaux d'aménagement

Cette seconde phase permettra d'étendre la zone à l'ouest et de favoriser les mobilités douces, électriques et les transports collectifs.



Le calendrier envisagé est le suivant pour la suite des travaux :

✓ Mai 2021 à octobre 2021

Aménagement d'un échangeur par le Département de la Charente-Maritime avec un accès direct à la zone par l'ouest. Il permettra de desservir les communes de Saint-Sauveur d'Aunis, Saint-Jean de Liversay et Ferrières d'Aunis.

✓ De 2021 à 2025

La zone de l'Aunis sera aménagée à l'ouest en deux parties :

- Création d'une nouvelle zone pour l'accueil d'activités tertiaires avec la construction d'un Pôle de services publics regroupant notamment le siège de la Communauté de Communes et le Trésor Public.
- Aménagement d'un espace de stationnement multimodal (aire de covoiturage, arrêt de bus, bornes de chargement de véhicules électriques...).



Perspectives paysagères des aménagements de l'extension de la zone d'activités ouest.

13-Présentation du site « Les Renfermis »

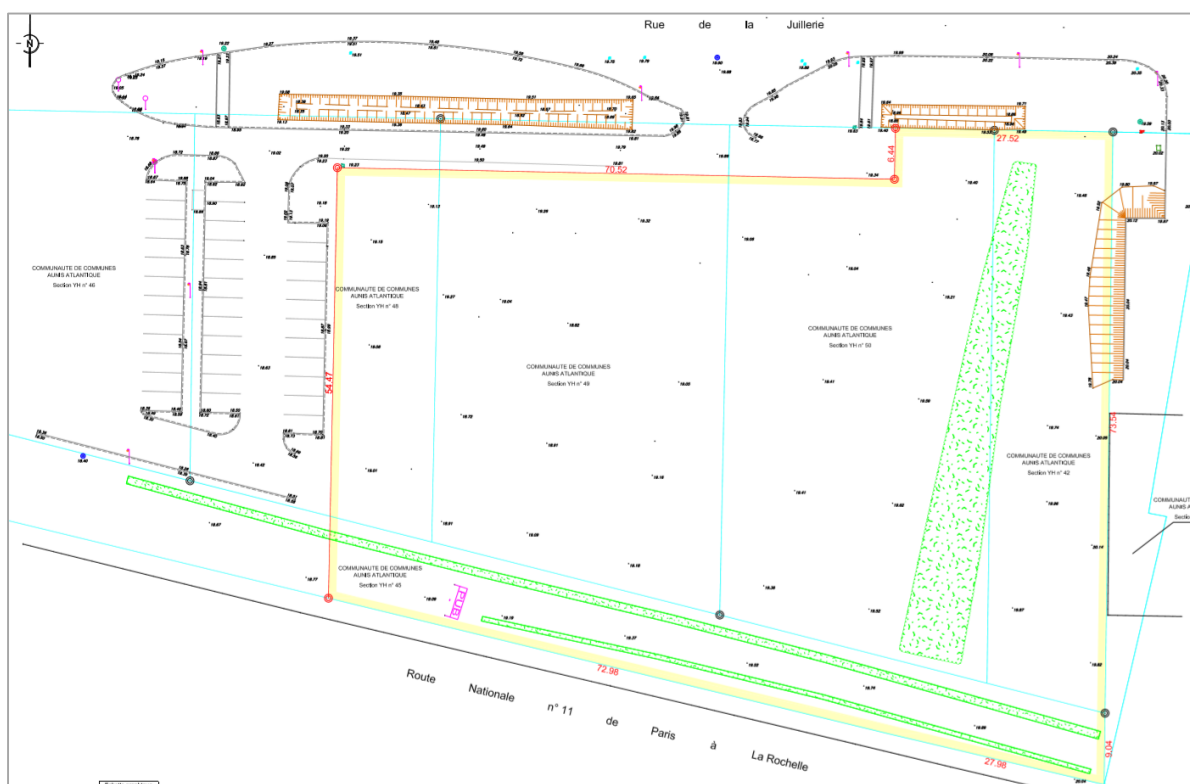
Situé sur la commune de Saint Sauveur d'Aunis, le site faisant objet du présent appel à projets est un site « vitrine » de la zone de l'Aunis. Il bénéficie d'une visibilité importante, le long de la RN 11 à la jonction de la commune de Ferrières. Le site de l'appel à projet est représenté en rouge sur l'esquisse ci-après.



Photo aérienne de la zone d'activités

La parcelle YH 54, d'une emprise de 6 600 m², constitue le site vendu par la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

Cette parcelle est desservie par une voirie et un espace de stationnement propriété de la CDC, dont les emplacements seront à mutualiser avec le magasin fermier voisin. L'emprise exacte du site est définie par la délimitation jaune sur le plan de bornage et de projet de division suivant :



Ce plan est à retrouver dans son intégralité en annexe au format PDF et DWG.

De plus, le site bénéficie d'une dérogation à la Loi Barnier (proximité avec la RN 11). A ce titre, plusieurs spécifications techniques sont à observer en matière d'implantation des zones construites et des parkings.



Préconisations de La Loi Barnier en matière d'intégration paysagère.

Les spécificités techniques du site à retenir sont les suivantes :

- Marge de recul de 40 m par rapport à l'axe de la RN11 pour implantation bâtiment

- Marge de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RN11 pour réalisation des aires de stationnement
- Préservation des haies plantées par AUNIS ATLANTIQUE, à l'exception de celle présente sur la partie Est du site.

Les réseaux à proximité

L'ensemble des réseaux à l'exception du gaz se situe à proximité immédiate du site.

Les avoisinants

A proximité immédiate, AUNIS ATLANTIQUE a construit un magasin de vente directe en circuit court de produits fermiers.

Il s'agit du bâtiment des Fermiers du Marais Poitevin, qui a fait l'objet d'un soin particulier sur l'écriture architecturale, avec une recherche de matériaux plus qualitatifs (menuiseries alu, toiture en bac acier, bardage bois bio-sourcé en façade, etc) et vertueux ainsi qu'une enveloppe thermique performante (notamment avec production d'énergie avec panneaux photovoltaïques).



Point de vente collectif – Les Fermiers du Marais Poitevin.

AUNIS ATLANTIQUE a réalisé fin 2019 sur le site de l'appel à projet un complément de parking, adossé à celui du magasin fermier, afin d'offrir 23 places supplémentaires. Ces places feront donc l'objet d'une mutualisation avec le projet à développer dans le cadre du présent appel à projets.

14- Programme attendu

Le programme à développer par le candidat sur le site des Renfermis est encadré par le Document d'Aménagement Commercial (DAC), avec 300m² de surface commerciale minimum.

Extraits du DAC, les objectifs principaux définis sur la zone commerciale de l'Aunis sont :

- Pour la fréquence d'achat « occasionnel léger » : accueillir une nouvelle offre dans une logique de diversification
- Pour la fréquence d'achat « exceptionnel » : nouveau développement dans une logique de diversification et de complémentarité avec l'offre sur la CDA La Rochelle

Ci-dessous, un extrait du DAC à retrouver en intégralité en annexe du présent document. Toutefois, compte tenu de la date de publication du document (2014) et du développement récent de la zone commerciale, certaines des implantations ont déjà répondu aux préconisations du document (grande surface de bricolage).

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans...	> 1 000 hab.
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...	> 3 000 hab.
Occasionnelle "légère"	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, petit électroménager...	> 20 000 hab.
Occasionnelle "lourde"	Bricolage, jardinage...	>10 000 hab.
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage / matériaux / revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concepts spécifiques (Oxylane, village de marques...)	> 40 000 hab.

	Stratégie DAC (commerces de + 300 m ² SV)			
	Hebdomadaire	Occ. lourd	Occ. léger	Exceptionnel
Ferrières - Saint-Sauveur	Confortement modéré	Renforcement	Développement	Développement

Plus précisément, les types d'activités commerciales souhaités sont :

- Les loisirs,
- Le sport,

- La culture,
- Equipements de la personne (à l'exclusion des pharmacies dont l'implantation est privilégiée en centres bourgs).

Le positionnement d'une offre sur un segment innovant, éventuellement la proposition de nouveaux formats, seront étudiés avec intérêt par AUNIS ATLANTIQUE.

L'attention du candidat est portée sur la volonté ferme de la collectivité de ne pas créer une suroffre alimentaire. A ce titre, ni une offre de discount alimentaire, ni de grande surface alimentaire ne sont désirées. La diversification de l'offre commerciale sur la zone de l'Aunis est recherchée.

Il est par ailleurs rappelé, que conformément à l'objectif de-RENFORCER LA NOTORIÉTÉ DU TERRITOIRE et de PROMOUVOIR L'IMAGE DE MARQUE, une montée en gamme de l'offre est vivement souhaitée. Elle se traduira :

- Par le choix des enseignes et dans la qualité du ou des bâtiment(s), lui donnant de la VISIBILITE,
- Le(s) enseigne(s) devront être porteuses de SENS, de COHERENCE et de COMPLEMENTARITE avec l'offre existante du territoire (pas de concurrence souhaitée avec les enseignes présentes)

15- La performance énergétique et la qualité architecturale

AUNIS ATLANTIQUE a engagé une démarche de labellisation TEPOS du territoire à horizon 2050. Le dossier de presse présentant la démarche de la collectivité est joint en annexe au présent document.

Au titre de cette ambition de devenir un territoire à énergie positive, AUNIS ATLANTIQUE sera très attentive à la proposition du candidat en matière de performance environnementale et particulièrement sur le volet énergétique.

Une réflexion sur la récupération de chaleur produite par les installations, la production d'énergie verte, photovoltaïque, l'utilisation de matériaux biosourcés, etc. est attendue.

Le candidat devra énoncer clairement dans son offre les objectifs qu'ils visent à atteindre en matière énergétique et ne pourra pas se contenter de respecter la réglementation en vigueur.

Concernant **la qualité architecturale du projet**, le candidat devra développer son projet en cohérence avec les avoisinants, dont le magasin fermier et formulera dès la remise de son offre une première expression architecturale. Les moyens de présentation du projet architectural sont laissés à la libre appréciation du candidat.

2- Valeur financière de l'offre

Le terrain est valorisé au prix minimal de 80 € HT/m² soit pour l'ensemble de la parcelle 528 000 € HT.

3- Le règlement de consultation

31. Objet de l'appel à projets

Au sein de la zone commerciale de l'Aunis, plus précisément sur le site dit « les Renfermis », la Communauté de Communes AUNIS ATLANTIQUE souhaite voir s'installer un programme commercial répondant au cahier des charges présenté en première partie du présent document.

Pour que ce projet se réalise, AUNIS ATLANTIQUE est donc amenée à céder les charges foncières nécessaires.

Elle a souhaité mettre en œuvre une procédure d'urbanisme négocié, lui permettant de désigner le candidat le mieux disant sur la base d'un projet.

32. Dispositions générales

Nature de la consultation

La présente procédure est une procédure de mise en concurrence informelle, qui a été librement déterminée par AUNIS ATLANTIQUE en concertation étroite avec son service de développement économique.

Les modalités de mise en concurrence sont celles prévues par le présent règlement.

A l'issue de la consultation, la signature d'une promesse de vente interviendra.

Phasage et lots

Le candidat devra formuler une offre **sur l'ensemble** du périmètre de la consultation.

Tout phasage de réalisation en différents lots devra faire l'objet d'explications détaillées dans l'offre remise par le candidat.

Diffusion de la consultation

Il s'agit d'une consultation ouverte, principalement relayée sur le site internet de la collectivité : www.aunisatlantique.fr

Modalités de téléchargement du dossier d'appel à projets

Le présent dossier de consultation sera uniquement téléchargeable sur le site d'AUNIS ATLANTIQUE, à l'adresse internet suivante :

www.aunisatlantique.fr/entreprendre-decouvrir-se-divertir/travailler-entreprendre/appel-a-projet/

Forme et composition des candidatures

Les groupements sont admis. Les membres du groupement ne peuvent se présenter que dans le cadre d'une seule candidature.

Le candidat pourra être le ou les preneurs des lieux ou un opérateur économique (foncière, promoteur) avec le cas échéant identification du ou des preneurs (déclaration d'intention de l'enseigne ou des enseignes). L'objectif est de pouvoir engager le dialogue avec les utilisateurs finaux du ou des commerces.

Le candidat devra formuler une offre sur l'ensemble du périmètre de la consultation. Tout phasage ou réalisation en plusieurs lots devra être explicité dans l'offre remise par le candidat.

Pour la mise au point de son offre et la concrétisation de son projet, l'opérateur ou le groupement d'opérateurs s'adjoindra toutes les compétences qu'il jugera pertinentes et nécessaires pour mener à bien le projet (urbanisme-architecture-paysage, expertise environnementale - efficacité énergétique, écologie, expertise technique, etc.).

Langue devant être utilisée

Les offres seront rédigées en langue française.

L'ensemble de la procédure se déroulera en langue française.

En conséquence, les documents écrits, pièces graphiques, plans et solutions devront être rédigés en langue française et les discussions lors des auditions devront se dérouler en langue française.

Dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les pièces suivantes :

Le présent document se compose :

- du cahier des charges
- de la valeur financière de l'offre
- du règlement de la consultation
- des annexes

Le dossier de consultation est fourni à titre informatif. Il ne dispense pas les candidats de procéder à des reconnaissances et à des investigations complémentaires.

Les candidats peuvent poser des questions écrites relatives au dossier de consultation. Les questions écrites seront adressées par mail à l'adresse : economie@aunisatlantique.fr

Ou par courrier à :

Communauté de Communes Aunis Atlantique
Service Développement Économique
113 route de La Rochelle
CS 10 042
17230 MARANS

Les questions devront être adressées au plus tard 45 jours avant la date limite de remise des offres fixée au **9 juillet 2021** soit avant le 25 mai 2021.

Il ne sera répondu à aucune question orale.

AUNIS ATLANTIQUE répondra à l'ensemble des questions écrites sous forme d'envoi unique qui sera adressé au concurrent concerné avant **au plus tard le 7 juin 2021.**

3- Déroulement de la procédure

La procédure se décomposera ainsi :

- Analyse des candidatures et offres
- Dialogue avec les candidats retenus
- Sélection du lauréat
- Finalisation par la signature d'une promesse de vente.

Remise des candidatures et offres

Le dossier de candidature et de l'offre comprendra tous les éléments que le candidat jugera utiles pour présenter son projet et permettre à AUNIS ATLANTIQUE d'en apprécier ses spécificités.

Les offres seront transmises au plus tard le **vendredi 9 juillet 2021 à 12h00**, par voie électronique à l'adresse mail : economie@aunisatlantique.fr

Ou par courrier (en recommandé avec accusé de réception, cachet de La Poste faisant foi) ou remise en main propre contre récépissé à :

Communauté de Communes Aunis Atlantique
Service Développement Économique
113 route de La Rochelle
CS 10 042
17230 MARANS

Dialogue

Les candidats sélectionnés par AUNIS ATLANTIQUE seront invités par écrit, à participer à un dialogue. L'objet de ce dialogue sera de permettre de faire évoluer chacune des propositions afin de pouvoir retenir le projet optimum.

Tous les aspects pourront être discutés avec les candidats.

Au cours du dialogue, chaque candidat sera entendu dans des conditions d'égalité. AUNIS ATLANTIQUE ne pourra donner aux candidats des informations susceptibles de les avantager par rapport aux autres.

AUNIS ATLANTIQUE pourra révéler aux autres candidats les solutions proposées ou les informations communiquées par l'un d'entre eux dans le cadre du dialogue, sous réserve de l'accord express de celui-ci. Il en ira de même, si AUNIS ATLANTIQUE souhaite engager des démarches d'information et de communication à destination des habitants, des usagers, des institutions, etc.

Par ailleurs, les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet sans l'accord express d'AUNIS ATLANTIQUE.

AUNIS ATLANTIQUE pourra demander aux candidats d'étudier des solutions nouvelles ou d'apporter des modifications à leur proposition.

Le dialogue sera conduit par AUNIS ATLANTIQUE, qui définira le rythme de réunion et leur objet.

Le dialogue doit permettre d'identifier clairement les caractéristiques de chacun des projets ainsi que leurs atouts, de faire évoluer le contenu de leur programme et aux candidats de formuler des solutions nouvelles ou alternatives, de façon qu'ils puissent présenter une « offre finale » susceptible de répondre aux exigences et aux objectifs définis au cahier des charges.

Les différentes étapes du dialogue ne pourront excéder la date du 30 septembre 2021.

Remise de l'offre finale

Lorsqu'AUNIS ATLANTIQUE aura estimé que le dialogue sera arrivé à son terme (et au plus tard le 30 septembre 2021), elle en informera les candidats.

Elle invitera les candidats par écrit à remettre leur « meilleure offre » sur la base de la ou des solutions qu'ils ont présentées et spécifiées au cours du dialogue, dans un délai qui ne pourra être inférieur à 1 mois.

L'invitation à remettre leur offre finale comportera la date et l'heure limites de réception de ces offres.

Cette offre finale comprendra :

1) Une note d'objectifs

(Limitée à 6 pages en A4 recto verso maximum à caractères lisibles complétée des éléments graphiques présentés en format A3 sur 3 planches, des CV de l'équipe projet et des références) :

- Présentation du projet mentionnant notamment les retombées économiques du projet (en particulier sur l'emploi local) ;
- Présentation du porteur de l'opération et complétée des CV annexés (savoir-faire et expériences, ...) ;
- Programmation ;
- Eléments graphiques présentés en format A3 sur trois planches :
 - Un plan masse sur lequel figure l'implantation du ou des bâtiments, leurs volumétries, le traitement des espaces verts, les stationnements, le schéma de voirie, ...
 - 2 perspectives 3D du projet permettant d'apprécier l'insertion architecturale et paysagère de l'opération depuis la rue de la Juillerie et la RN 11 ;
- L'ambition en matière de qualité environnementale et de développement durable ;
- Détail sur le montage juridique et opérationnel envisagé.

2) Calendrier de l'opération précisant à *minima* les dates prévisionnelles suivantes :

- Signature de la promesse,
- Dépôt du PC,
- Signature de l'acte authentique après purge des recours liés au PC,
- Livraison du projet

3) Eléments financiers :

- Proposition financière d'acquisition ;
- Bilan financier prévisionnel de l'opération ;
- Modalités d'acquisition.

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

4- Sélection du lauréat

La Communauté de Communes Aunis Atlantique analysera l'ensemble des dossiers complets et conformes au cahier des charges, notamment sur :

- La pertinence du programme/enseigne(s) proposée(s)
- La qualité du projet appréciée au regard des ambitions architecturale, paysagère et environnementale et adéquation des moyens proposés,
- La faisabilité économique et financière du projet
- Les conditions d'acquisition du foncier
- Le délai de réalisation, etc.

A l'issue de cet examen, trois candidats maximum seront sélectionnés selon les critères de sélection :

CRITERE	% de notation
Cohérence du dossier au regard du programme, approche économique (création d'emplois, ratio création d'emplois / m ² consommé)	60%
Qualité environnementale et architecturale	30%
Proposition financière d'acquisition	10%

4- Liste des annexes

Annexes réglementaires

- Règlement PLUi de la zone (applicable à partir de juin 2021)
- [Projet PADD du PLUIH AUNIS ATLANTIQUE](#)
- Extrait de la révision allégée du PLU Loi Barnier

Annexes techniques

- Plan de bornage du site
- Plan de masse de la Zone de l'Aunis

Autres annexes

- Document d'Aménagement Commercial intégré au SCOT du Pays d'Aunis
- [Schéma de développement économique 2016-2026 – livret de synthèse](#)
- [Dossier de Presse Territoire à Energie Positive](#)

**Communauté de Communes
Aunis Atlantique
Service Développement Économique**

113 route de La Rochelle
CS 10042 - 17230 MARANS
05 46 68 92 93

economie@aunisatlantique.fr

www.aunisatlantique.fr



SERVICE
DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE