



Appel à projets

RECONVERSION DE L'ENTRÉE DU CAP D'AGDE

Sommaire

Préambule

1 – Les objectifs et le cadre de la consultation

- Les objectifs de la consultation
- Les objectifs de la Ville d'Agde pour le réaménagement de l'Entrée du Cap d'Agde

2 – Règlement et conditions de participation

- Cadre réglementaire
- Conditions de participation
- Organisation de la consultation

3 – Planning et éléments à fournir

- Dossiers à remettre et sélection du lauréat

Annexes

- Plan du site et vues aériennes
- PLU / OAP concernant l'Entrée du Cap d'Agde février 2016
- Plan des accès et accès véhicules de secours
- Visuels de principe des équipements publics situés au nord du projet et du Mall central séparant les deux macrolots du projet

Préambule

Cet appel à projet s'inscrit dans un large processus de modernisation de la station touristique du Cap d'Agde créée voilà bientôt cinquante ans dans le cadre de la mission Racine.

Ainsi plusieurs opérations ont été engagées dans le cadre de cette modernisation : réaménagement du Quai Miquel et de la place Racine, extension du golf à 27 trous, implantation d'une nouvelle hôtellerie de qualité.

Afin de poursuivre le développement de ce territoire, la commune d'Agde a engagé une réflexion sur le réaménagement de l'Entrée du Cap d'Agde. La Ville d'Agde, propriétaire du foncier, souhaite valoriser ces espaces en créant en lieu et place d'un nœud routier un nouveau quartier directement connecté au Centre Port.

Le secteur du projet est situé autour de la Bulle d'Accueil siège de l'Office de Tourisme qui sera ainsi conservée. Le schéma de voirie est en cours de reconfiguration afin de libérer de larges espaces à aménager ou s'implanteront notamment des équipements publics structurants, à savoir un nouveau Palais des Congrès et un Casino en relocalisation de son implantation actuelle sur l'Île des Loisirs.

Ce réaménagement important, objet du présent Appel à Projet, portera sur un projet de mixité fonctionnelle, et sera élaboré dans une démarche durable. Il mêlera logements à destination touristique, activités commerciales et de services, résidence services à destination des seniors pour une SPD (surface de plancher) établie à 25 000 m². Il doit permettre à la ville d'Agde de renforcer l'attractivité du Cap d'Agde, de renouveler son offre de manière qualitative, et d'assurer son rayonnement.

Le projet devra favoriser le développement urbain de l'Entrée du Cap d'Agde, contribuer à renouveler son image, assurer son rayonnement, son développement économique et assurer la valorisation du patrimoine foncier de la collectivité.

Le projet devra faire de la zone actuelle une véritable porte d'entrée, et présenter des aménagements structurants et innovants permettant de renforcer l'attractivité de la destination Cap d'Agde dans un environnement très concurrentiel.

La ville d'Agde a engagé cette réflexion sur le réaménagement de ce site avec le concours du Cabinet A+ Architecture et avec le bureau conseil en économie de projet GoodMatch, qui ont adapté le projet au regard des règles fixées par le PLU et proposent un schéma d'aménagement déterminant la constructibilité du site.

La Ville d'Agde recherche une équipe composée d'un ou plusieurs opérateurs, d'un ou plusieurs architectes, qui sera chargée de la réalisation du projet immobilier et de sa commercialisation.

Il est précisé que la Ville d'Agde réalisera l'ensemble des voiries et espaces publics périphériques aux macro lots. Par contre l'intégralité des aménagements et plantations internes aux macro lots seront à la charge de l'équipe retenue. Le soin apporté au traitement paysager sera d'ailleurs un élément important d'appréciation de la qualité des projets présentés.

Périmètre du site :



01-PLAN DE SITUATION
ech. 1/5000e



02-PLAN D'AMÉNAGEMENT COEUR DE STATION
ech. 1/2000e

2 - Les objectifs et le cadre de la consultation

La présente consultation a pour objectif de sélectionner un projet immobilier s'inscrivant dans l'esprit du réaménagement du site de l'Entrée du Cap d'Agde, répondant aux objectifs de la collectivité, incluant des orientations programmatiques précises et un montage juridique et financier susceptibles de répondre aux intérêts de la collectivité.

La proposition formulée devra en outre décrire :

- Un montage juridique et financier pertinent
- Une mise en œuvre opérationnelle et rapide du projet
- Un prix de cession des terrains appartenant à la Ville attractif pour cette dernière et cohérent avec le programme projeté

A l'issue de cette consultation, la collectivité sélectionnera une proposition qui permettra la mise en œuvre opérationnelle rapide du projet formalisé.

La Ville d'Agde se réserve le droit de conduire avec un ou plusieurs candidats un dialogue permettant d'approfondir les propositions présentées.

Les candidats doivent étudier le prix de cession de charges foncières qui pourra être envisagé, dans le cadre des prescriptions du présent appel à projet.

Il appartiendra aux candidats de proposer sous la forme d'un bilan économique des propositions financières allant dans ce sens, dans le respect des objectifs en matière d'aménagement décrits ci-après.

Les propositions financières seront établies sur la base d'une taxe d'aménagement de 5% pour la part communale.

Cette taxe d'aménagement pourra être amenée à évoluer de manière modérée en fonction du coût des aménagements des voiries et des espaces publics portés par la collectivité.

A l'issue de la consultation sera conclu entre la Ville et le lauréat de l'appel à projets un compromis de vente.

3. Ambitions de la Ville pour l'Entrée du Cap d'Agde

Il est demandé aux équipes d'intégrer plusieurs objectifs dans l'élaboration des scénarios immobiliers précités :

- Favoriser le redéveloppement urbain du Cap d'Agde, contribuer à son rayonnement, à son développement économique et à son attractivité touristique,
- Transformer le site actuel en une véritable porte d'entrée au Cap d'Agde, présenter des aménagements structurants et innovants permettant de renforcer l'identité de la ville,
- Rechercher une architecture de qualité représentative de la modernité recherchée,

- Les 25 000 m2 de SDP dédiés au projet doivent proposer obligatoirement :

- une offre valorisante de commerces et services en pied d'immeuble sur l'Avenue centrale, et pourtour si cela est jugé utile. Dans ce cadre la Ville demandera à l'opérateur retenu la réservation d'une surface en pied d'immeuble de 500 m² pour implanter des services publics de proximité (poste et mairie annexe). La partie Mairie annexe de 200 mètres carrés fera l'objet d'une dation dans le cadre de l'opération. La partie réservée à La Poste pourra faire l'objet d'un bail entre l'opérateur et La Poste
- un équipement de résidence services à destination d'une population senior,
- des logements à vocation d'occupation touristique de type résidence secondaire qui témoigneront d'une nouvelle forme d'immobilier de loisir sur la station touristique.

4. Phasage et planning de réalisation

Le projet comporte 2 grandes phases de réalisation :

La phase 1 correspondant à l'emprise située à l'Est de l'avenue centrale, affectée aux logements à destination touristique qui devront intégrer des Commerces et Services en pied d'immeuble, ainsi qu'à une Résidence Services à destination des Séniors).

La phase 2 correspondant à l'emprise située à l'Ouest de l'avenue centrale, affectée aux logements à destination touristique avec commerces et services en pied d'immeuble.

Les candidats indiqueront un planning de réalisation des deux phases.

5. Cadre réglementaire de l'opération

L'opération est située en secteur du PLU d'Agde ou elle fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation

Les candidats devront porter une attention particulière à une bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions projetées dans le site environnant (volumétrie, implantation, traitement des vis-à-vis, accompagnement paysager.. etc).

La Commune réalise la viabilité du secteur en livrant au droit de chacun des macro lots un point par réseau (AEP, EU, Eaux pluviales, Gaz, EDF, Télécommunications)

6. Organisation de la consultation

Remise des offres

La présente consultation est organisée de la manière suivante :

L'opérateur candidat (ou le groupement solidaire candidat) devra remettre un dossier de présentation comportant ses références, mentionnant les compétences qu'il souhaite s'adjoindre, sa connaissance du site et sa traduction des enjeux de la collectivité, et exposant enfin ses ambitions et motivations.

Les opérateurs (ou groupements) devront également remettre une proposition de réaménagement du site de l'Entrée du Cap d'Agde accompagnée de propositions architecturales (schémas, esquisses...) pour la conception des bâtiments et de traitements paysagers.

Présentation des offres

Un dossier de présentation

Le dossier de présentation comprendra une lettre de candidature signée par des personnes habilitées à engager la société (ou les sociétés d'un groupement).

Ce dossier indiquera les noms, coordonnées et références de l'opérateur. La composition de l'équipe pressentie les capacités (notamment techniques et financières) et la complémentarité entre les membres de l'équipe,

Ce dossier indiquera les références de l'opérateur dans des situations comparables.

(Opérations de taille et/ou de programmation comparable et /ou présentant des enjeux comparables) permettant d'apprécier les capacités des candidats.

Si l'opérateur est constitué par un groupement solidaire de sociétés, ces indications seront données pour chaque membre du groupement et la répartition des rôles au sein du groupement sera précisée.

Le dossier de présentation proposera également le nom du ou des architectes retenus par le candidat pour la réalisation du programme immobilier.

Elle mentionnera les éventuelles références du candidat et les capacités du candidat quant à la bonne fin des réalisations. Cette note pourrait comprendre 4 à 5 pages, avec d'éventuelles annexes.

Une note de motivations et d'intentions

Cette note présentera les motivations et les intentions du candidat relatives à la consultation et présentera notamment :

- L'analyse du site et du projet urbain et les intentions du candidat.
- La stratégie de développement en matière de logements à destination touristique (typologie, phasage, commercialisation), de commerces et services, de résidence services à destination des seniors, et de stationnement.
- Les ambitions environnementales et architecturales et paysagères que le candidat souhaite donner au projet et les moyens mis en œuvre pour les atteindre.

Une note technique

La formalisation et le contenu du dossier remis par le candidat sont laissés à sa libre appréciation. Toutefois il devra faire apparaître clairement les propositions du candidat et comporter au minimum :

- Une note de cadrage explicitant de manière précise le concept imaginé pour cette opération ainsi que son caractère innovant.
- Une note programmatique et urbaine : elle rendra compte de la manière dont le concept se traduirait à l'échelle du site de l'Entrée du Cap d'Agde et de son environnement le cas échéant. Le principe de répartition des programmes et les liens physiques et fonctionnels que ces programmes entretiendront entre eux y seront précisés. Un schéma de principe et de fonctionnement synthétisera ces intentions.
- Un dossier graphique (schémas, esquisses, visuels...) comprenant au minimum :
 - Un plan de masse avec l'implantation des projets de construction. Le nombre de niveau et la surface des bâtiments devront apparaître sur ce plan de masse.

- Des coupes et élévations des projets dont le nombre et l'échelle de représentation sont laissées à l'appréciation du candidat. (niveau esquisse demandée au minimum).
 - Des perspectives donnant une vision réaliste des bâtiments et de leur insertion dans le site.
- Une note de valorisation de la charge foncière bâtiment par bâtiment, et par fonction envisagée.
- Un descriptif des procédures d'autorisation (permis de construire et/ou d'aménager) permettant la réalisation des programmes
- Le détail des opérateurs et des investisseurs prévus pour les divers programmes de construction. Le cas échéant, utilisateurs et les gestionnaires prévus pour certains programmes (commerces, services, résidences gérées,... etc)

Sélection des offres

Un jury évaluera, la qualité du projet, son insertion dans le site, et le respect des objectifs définis dans le présent cahier des charges.

Le jury sera présidé par Monsieur le Maire d'Agde et sera composé d'élus auquel pourront être conviées des personnalités qualifiées proposées par Monsieur le Maire

Une négociation pourra être engagée avec un ou plusieurs des candidats et pourra porter sur l'ensemble des éléments du projet proposé. La négociation prendra la forme d'auditions et/d'échanges écrits.

Durant cette phase la Ville se réserve la possibilité de demander tout document nécessaire ou toute information complémentaire qu'elle jugerait utile à l'analyse des projets.

Critères de sélection

L'évaluation s'effectuera sur la base des critères suivants :

- Capacité de l'équipe, composition, capacité financière, références (15%)
- Respect du cahier des charges, pertinence et originalité de la stratégie et des programmes proposés (25%)
- Qualités architecturales et environnementales (25%)
- Bilan économique et prix d'acquisition du foncier proposé à la collectivité (25%)
- Calendrier de réalisation des programmes (10%)

Procédure de désignation du lauréat

Le Jury, après avoir mis au point avec le lauréat pressenti le compromis de vente, qui sera signé par ce dernier, proposera au Conseil Municipal de valider son choix et d'habiliter Monsieur le Maire à signer ledit compromis de vente.

Le lauréat sera informé de sa désignation par lettre recommandée avec AR. Il se verra notifier à cette occasion un exemplaire du compromis de vente signé par l'ensemble des parties

Calendrier et modalités de remise des offres

Le présent cahier des charges sera mis en ligne sur le site de la Ville semaine 04.

Il fera l'objet d'une publication dans deux organes de presse de manière concomitante.

Les dossiers seront déposés contre récépissés ou envoyés par la poste en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie d'Agde

A l'attention de Monsieur le Maire
Direction de l'Aménagement Durable et du Foncier
Rue d'Alsace Lorraine
34300 AGDE

Avant Vendredi 17 Mars 12 Heures délai de rigueur

Le présent cahier des charges comprend le présent document et les annexes indiquées ci-après (téléchargeable depuis le site internet de la Ville d'Agde), à savoir :

- Plan du site et visuels aériens
- Extrait du PLU et de l'OAP concernant l'Entrée du Cap d'Agde
- Plan des accès et accès véhicules de secours
- Visuels des équipements publics et du Mall Central

ANNEXE 1

PLAN LOCAL D'URBANISME Février 2016
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation
Entrée du Cap d'Agde
Fichier téléchargeable depuis le site de la Ville d'Agde

PLAN LOCAL D'URBANISME
de la ville d'Agde

agde
Archipel de vie

3

OAP

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

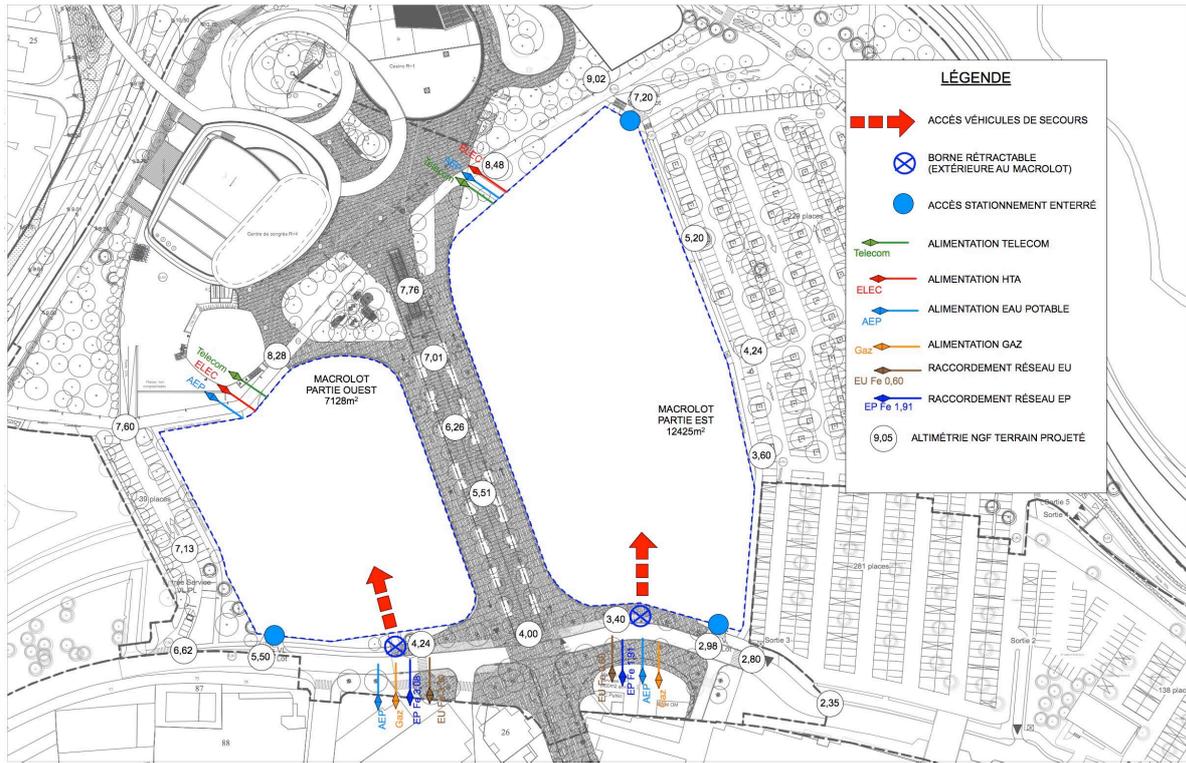
Approbation du 16 Février 2016

Terres Neuves
Ingénierie et Méthodes des Territoires

CRB e

ANNEXE 2

Plan des accès et accès véhicules de secours



03-PLAN ACCÈS ET DESSERTES
ech. 1/1000e

ANNEXE 3

Visuels des équipements publics situés au nord du projet et du Mall central concernant les Macrolots de l'Appel à Projet



CROQUIS D'AMBIANCE DU MALL



CROQUIS D'AMBIANCE DU PARVIS DES
ÉQUIPEMENTS PUBLICS



**CROQUIS D'AMBIANCE DEPUIS LA VOIRIE
CÔTÉ QUARTIER SAINT MARTIN**



**CROQUIS D'AMBIANCE DEPUIS LE NOUVEAU
ROND POINT SUR L'ENTRÉE SUR LE CAP**



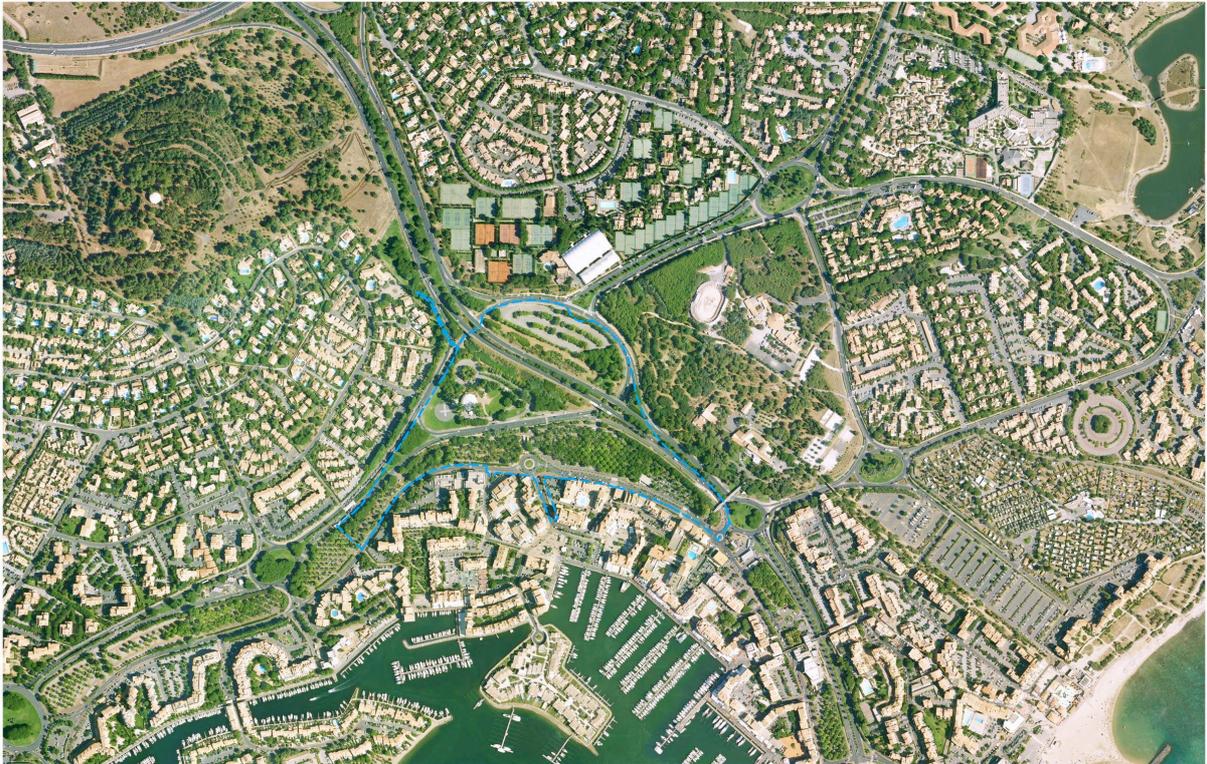
**CROQUIS D'AMBIANCE DEPUIS LE NOUVEAU
ROND POINT SUR L'ENTRÉE SUR LE CAP**



**CROQUIS D'AMBIANCE DEPUIS LE
PIÉTONNIER VENANT DES ARÈNES**

ANNEXE 4

Plan Masse de l'ensemble du Projet Public Privé



01-PLAN DE SITUATION
ech. 1/5000e



02-PLAN D'AMÉNAGEMENT COEUR DE
STATION
ech. 1/2000e