



angers Loire métropole

communauté d'agglomération



→ TERRITOIRE

ÎLOT GARE - SERNAM

Cahier des Charges
de Consultation des Promoteurs

Dossier de pré-sélection – Phase 1

Vente d'un terrain propriété d' Angers Loire Métropole en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction de locaux tertiaires

A- L'OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation concerne la vente d'un terrain propriété d' Angers Loire Métropole en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction de locaux tertiaires.

Cette opération se déroulera sur l'ancien site d'implantation de la SERNAM, activité fret de la SNCF d'une superficie totale d'environ 1,5 ha. A proximité immédiate de la gare d'Angers et de l'opération « Gare + », il est délimité par les voies ferrées de la ligne Angers - Nantes au sud, le parc de stationnement St Laud 1 et la place Pierre Sémard à l'est vers la gare Angers St Laud, la rue Auguste Gautier au nord et le Pont Noir vers l'ouest. Le terrain dont la vente fait l'objet de la présente publicité représente environ 1ha à prélever sur le site d'ensemble.

B- LE CONTEXTE DU PROJET

Depuis la fin des années 90, la Communauté d'Agglomération, Angers Loire Métropole (ALM), et la Ville d'Angers ont engagé une réflexion sur le devenir de ce site, menée dans le cadre d'un projet urbain global de revitalisation du secteur de la gare Saint-Laud. L'objectif de ce projet est de constituer un pôle majeur de développement économique à vocation tertiaire, de renforcer le rayonnement métropolitain de la Ville d'Angers et de l'agglomération et, ainsi, d'améliorer son attractivité.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la gare Saint-Laud, aujourd'hui achevée, a amorcé cette démarche en restructurant les bâtiments de la gare, en créant l'immeuble tertiaire Cristalis (environ 10 000 m² SHON de bureaux) et en développant le pôle multimodal (Gare Routière, Parc de stationnement public de 400 places Saint Laud 1, Dépose-minute, Station Taxi...).

Une nouvelle opération en cours dite « Gare + » au sud du secteur, ZAC créée en 2007 et initiée par ALM, a pour objectif la création d'un pôle économique à vocation dominante tertiaire (environ 50 000 m² de SHON) intégrant également un volet habitat (20 000 m² de SHON) des commerces et des services d'accompagnement (6 000 m² de SHON) et un espace vert majeur. Elle comprend également un parking de stationnement d'environ 400 places.

C- LE PROGRAMME

Angers Loire Métropole vend la parcelle correspondant au terrain d'assiette de la future opération délimité dans l'ancien site de la SERNAM, nue et libre, à un ou deux opérateurs qui auront en charge la réalisation d'un programme de construction de locaux tertiaires en un ou deux lots. Ils assureront également la commercialisation de l'opération et le cas échéant sa gestion, en partenariat avec l'Agence de Développement Economique, Angers Loire Développement. Le périmètre cessible sur lequel sera implanté le programme, objet de la présente consultation, est d'une surface de 9645 m², dont l'assiette constructible est de 6 784 m². La surface du terrain d'assiette sera confirmée par document d'arpentage.

Le programme comprend :

- **Un ensemble de locaux d'activités tertiaire supérieur** destiné au secteur économique privé, d'une contenance d'environ **20 000 m2 SHON au total, en un ou deux lots**
- **Environ 450 places de stationnement privé**, répondant aux besoins des programmes de bureaux à construire sur le terrain d'assiette
- **Le traitement des abords** de l'opération

L'organisation urbaine de ce programme devra respecter les orientations d'aménagement définies dans le cahier des charges de consultation, qui sera transmis lors de la deuxième phase.

En parallèle, à l'extrémité ouest du site, sur une parcelle d'environ 0,5 ha correspondant au solde de sa superficie globale et limitrophe du terrain d'assiette dévolu au programme tertiaire, la Ville d'Angers réalisera la construction d'un parc de stationnement public de 450 places et l'aménagement du haut de la rue Auguste Gautier.

2. PROCEDURE DE CONSULTATION

La présente consultation se déroule en deux temps :

- la première phase dite de présélection permettra d'identifier des candidats sur un dossier de références, moyens et motivations
- la seconde phase dite de sélection vise à choisir un opérateur sur la base d'un projet incluant un contenu programmatique, une offre financière et une proposition architecturale

4 candidats au maximum seront retenus pour participer à la seconde phase.

Indemnité :

Cet appel à projet ne fait l'objet d'aucune indemnité ou dédommagement à l'attention des candidats.

Composition des équipes :

Cette consultation est ouverte à des équipes constituées a minima de :

- un promoteur
- un architecte
- un bureau d'études techniques pluridisciplinaire

Documents demandés pour la première phase de consultation :

- Identification détaillée de l'équipe dont un directeur de projet spécifié
- Présentation de la société de promotion et de sa capacité financière
- Présentation des références de la société sur des opérations similaires pendant les cinq dernières années
- Note d'une page A4 recto sur la stratégie de commercialisation proposée (types de produits commercialisés, positionnement de l'attractivité du projet au plan régional et national en terme de prix de mise sur le marché

– locatif et acquisition) et sur la stratégie patrimoniale envisagée

Critères de sélection

La sélection des équipes sera basée sur les 3 critères suivants :

- Capacités techniques
- Capacités financières
- Capacité à mobiliser les acteurs économiques

Réception des candidatures

La date limite de réception des candidatures est fixée au 25 juin 2010, 16h00.

Plan de l'opération

Voir plan et présentation générale des opérations du pôle gare sur le site internet d'Angers Loire Métropole : <http://www.angersloiremetropole.fr>, rubrique « Projets et compétences » puis « Grands Projets » puis « Gare + ».

