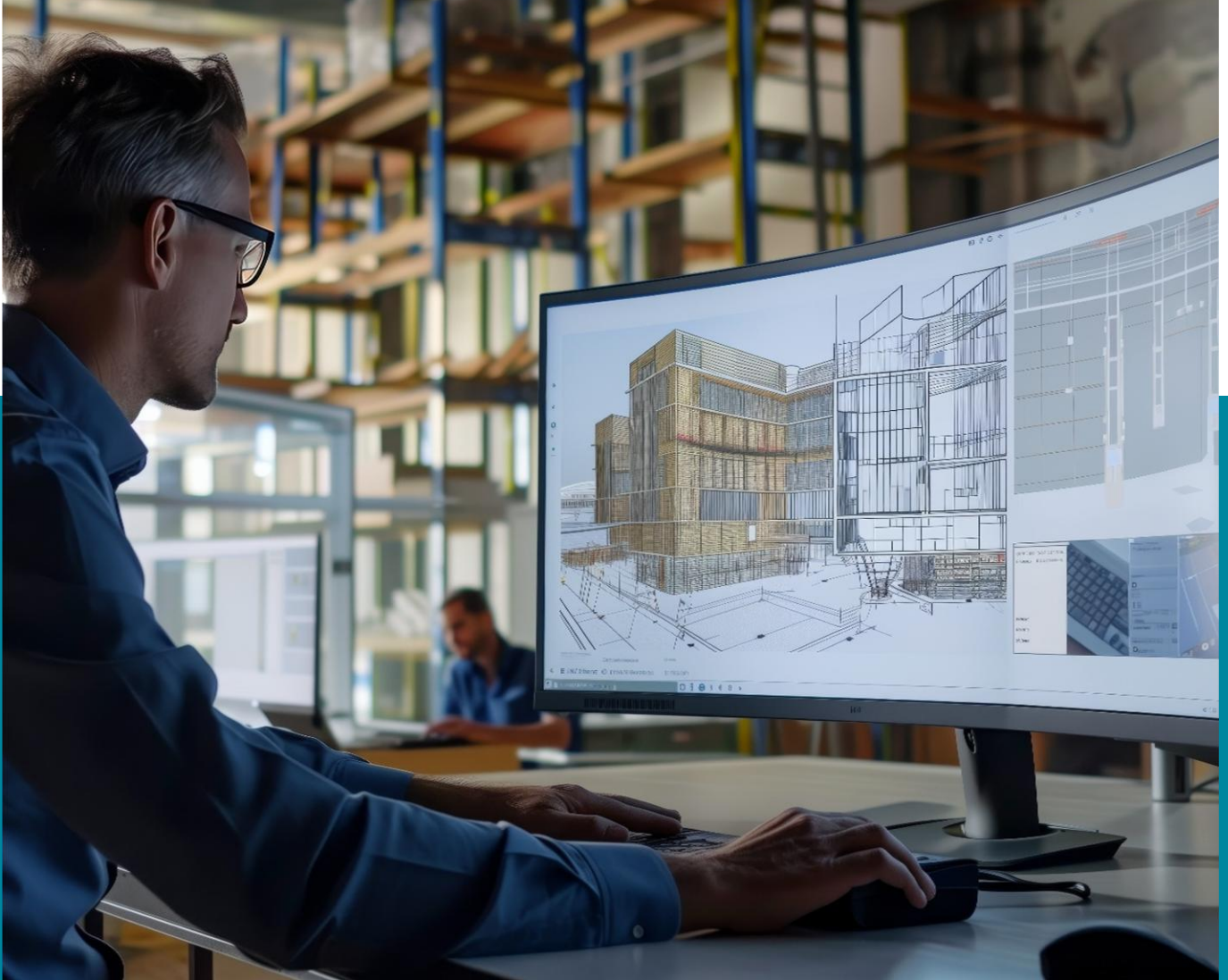


Commune de Viriat



Appel à projet pour la réalisation de logements et d'un équipement public en centre village

Mairie de Viriat,
204, rue Prosper Convert,
01440 VIRIAT
04 74 25 30 88
www.viriat.fr

Viriat 
VIVRE ENSEMBLE

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'APPEL À PROJET	3
2. CONTEXTE.....	3
3. LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX EN CENTRE VILLAGE ET LEURS LIAISONS PIÉTONNES.....	5
4. UNE DÉMARCHE DE RECOMPOSITION URBAINE ET DE RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR LA VILLE	6
5. UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POURSUIVIE DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES	6
6. L'ORGANISATION DU TÈNEMENT OBJET DE L'APPEL À PROJET	6
7. INFORMATIONS SUR LES BÂTIMENTS QUI SONT À DÉMOLIR	9
8. LE PROJET ATTENDU PAR LA COLLECTIVITE	10
8.1. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS DANS LA PARCELLE.....	10
8.2. DESSERTE ACCÈS ET PARKING	11
8.3. LES BÂTIMENTS : DENSITE ET CARACTERISTIQUES.....	11
9. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER DU PROJET	12
9.1. ACQUISITION DES TÈNEMENTS IMMOBILIERS PAR LE CANDIDAT RETENU	12
9.2. ACQUISITION DES LOCAUX DE LA MAM PAR LA COMMUNE EN VEFA.....	13
10. CONTENU DE LA RÉPONSE A L'APPEL À PROJET	13
10.1. DOSSIER TECHNIQUE	13
10.2. DOSSIER DE PRÉSENTATION DU CANDIDAT	13
11. CRITÈRES DE SÉLECTION	14
12. CALENDRIER.....	14
13. ANNEXES.....	15
14. CONTACTS	15

Préambule

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose à une personne publique de faire précéder la cession d'un bien immobilier issu de son domaine privé d'une mise en concurrence préalable.

Toutefois, la commune souhaite mettre en œuvre une procédure lui permettant de faire un choix entre plusieurs propositions d'aménagements et une sélection du lauréat en toute transparence, dans le respect du principe d'égalité de traitement.

Ne s'agissant pas d'une procédure de mise en concurrence au sens de la commande publique, la désignation du lauréat ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

1. OBJET DE L'APPEL À PROJET

L'appel à projet a pour objet la cession d'un tènement de 1725 m² situé en centre village à un opérateur pour la réalisation de logements (dont 25 % de LLS) et la réalisation en VEFA pour la Commune d'un équipement public de type MAM, aisément transformable en logement.

2. CONTEXTE

Située à 6 km au nord-est de Bourg en Bresse, Viriat se caractérise par un territoire très étendu d'une surface de 4 535 hectares conjuguant à la fois un centre village traditionnel, plus de 20 hameaux ruraux ainsi que des quartiers de type urbains, limitrophes de Bourg en Bresse. Cette configuration géographique se traduit par :

l'existence d'une polarité double en développement : le centre-village d'une part et d'autre part, à 6 km, le quartier de la Neuve regroupant une zone commerciale d'ampleur et le site du pôle hospitalier du bassin burgien

l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et intercommunal significatifs : le centre d'enfouissement des déchets de la Tienne qui concerne la moitié du Département de l'Ain, deux autoroutes, le Centre Psychothérapique de l'Ain, le pôle hospitalier de Fleyriat, deux voies de chemins de fer, le stockage du gaz d'éthylène Total aux Greffets, un centre d'équarrissage, la zone de la Chambière qui accueille à la fois une implantation commerciale et des équipements à vocation sociale, la rocade nord de Bourg en Bresse, un échangeur d'autoroute, l'aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage...

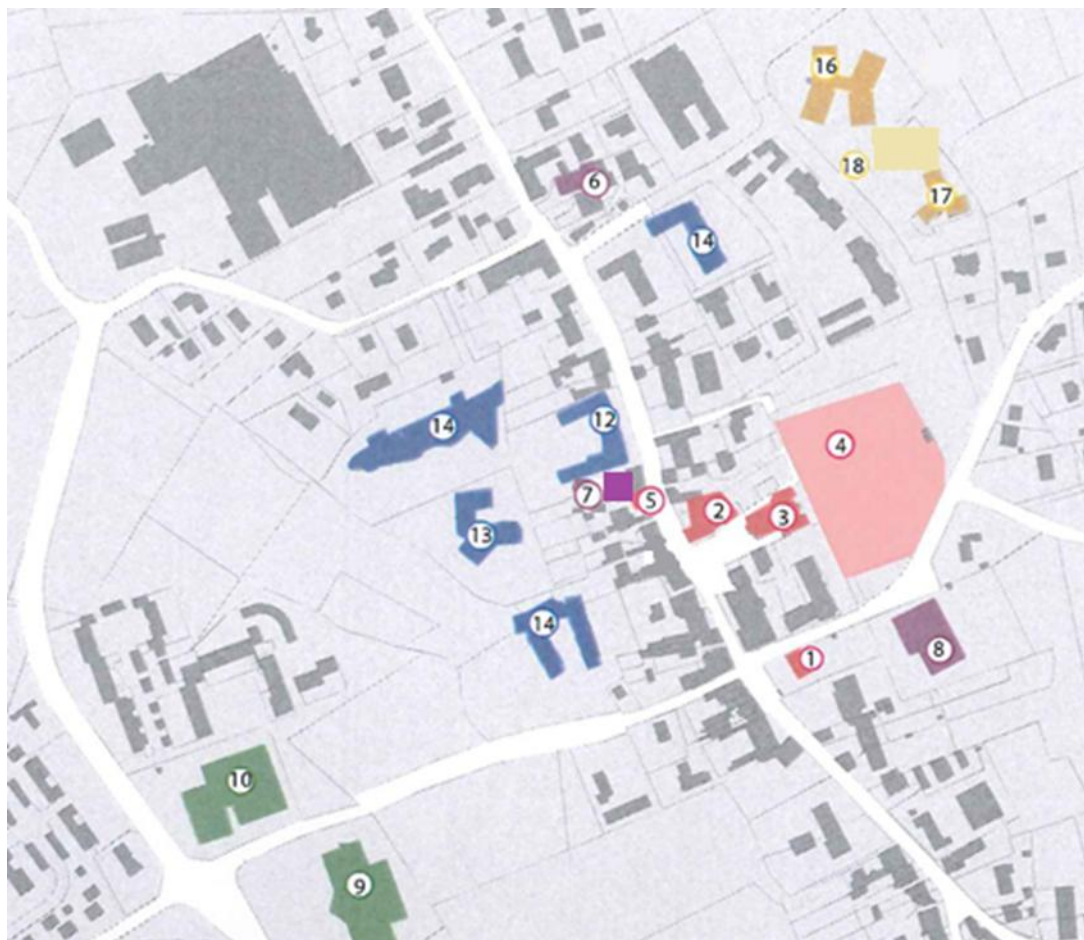
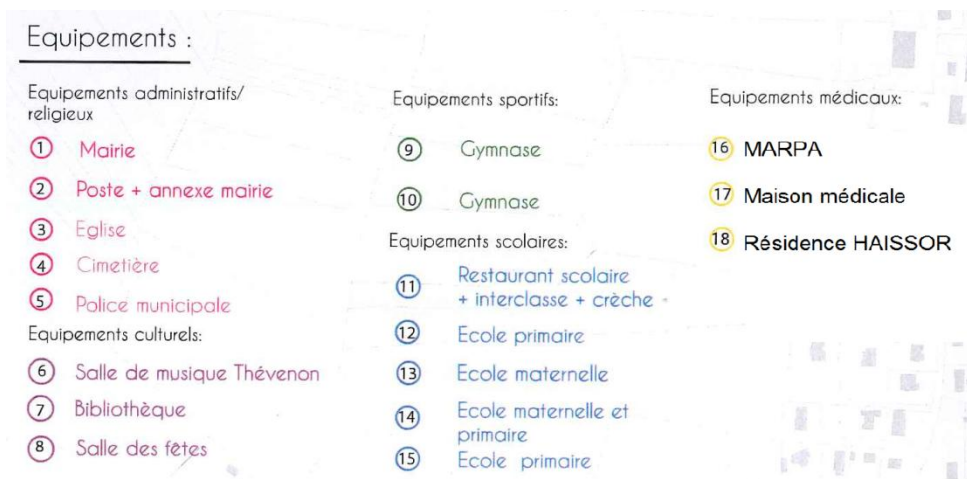
Viriat compte 7 235 habitants au 1^{er} janvier 2026 soit un taux de croissance annuelle évoluant entre 1 % et 2 % par an depuis une vingtaine d'année. Si le solde naturel est relativement stable dans le temps, le solde migratoire fluctue. Conformément à la tendance observée au niveau national, le nombre de naissances enregistré par le pôle hospitalier de Fleyriat a connu une baisse de près de 15 % par rapport aux années précédentes. Toutefois cette diminution n'affecte pas pour l'instant le nombre de naissances d'enfants viriatifs qui se situe toujours autour de 60 -70 naissances par an.

Viriat compte des équipements communaux importants tels que :

- des services publics : l'école maternelle de la Prairie, l'école élémentaire des Sources et des Tilleuls, la Cité des enfants regroupant le restaurant scolaire, la crèche multi accueil, l'accueil périscolaire et extrascolaire, les bureaux de la crèche familiale et du relais petite enfance. Le quartier de la Neuve accueille également la micro crèche communale. La nouvelle Mairie sera relocalisée en hyper centre à compter du printemps 2026. L'ancienne Mairie a quant à elle vocation à devenir la salle des mariages et une maison des seniors.
- des infrastructures sportives comme le parc des sports qui permet de rassembler sur un seul site des terrains de foot et de rugby et leurs services annexes ainsi que les locaux de Viriat Marathon et à proximité les terrains de tennis et le club house. Depuis 2012 il est à noter l'implantation des comités départementaux de football et de rugby à proximité immédiate du parc des sports. Deux gymnases complètent cette offre : le gymnase des Carronniers dit gymnase ballon accueille les activités des associations de basket et de volley ; le gymnase du Crêt Déliat accueille quant à lui les arts martiaux, la gymnastique, la danse et l'haltérophilie.
- Des infrastructures culturelles et de loisirs : une médiathèque, remplaçant la bibliothèque multimédia, a ouvert ses portes en janvier 2023. Une salle de musique mise à disposition de l'association l'Espérance existe également. Un lieu de diffusion culturelle appelé le loKal mis à disposition par convention d'un collectif associatif ainsi qu'à la troupe de théâtre les P'tits Potins complète cette offre.
- la maison médicale en copropriété regroupe des professionnels de santé sur un site accessible en centre-village : 2 cabinets infirmiers, 1 cabinet de kinésithérapie, 3 médecins généralistes, 1 médecin pédiatre, 1 orthophoniste.
- les espaces à vocation festive destinés à accueillir des manifestations de plein air ou de type familial dans un environnement sécurisé (salle des fêtes, salle André Chanel, espace familles, espace nature...)
- l'aménagement du pré des Carronniers en 2021-2022 permet de proposer, à proximité du centre village et des équipements, liés à l'enfance une offre ludique de plein air variée (tyrolienne, libellule, toboggans, aire de jeux, parcours ninja...). Cet équipement a été complété en 2023 par un city stade et deux terrains de basket à 3.
- Deux résidences « seniors », l'une appartenant au mouvement Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA) et la seconde de type intergénérationnel comprenant 6 appartements adaptés à l'accueil de seniors.

Fort de l'ensemble de ces équipements, Viriat se caractérise par un tissu associatif riche et varié composé tant d'associations sportives (Viriat Marathon, le Rugby Club de Viriat, le Club Sportif de Football de Viriat, le Basket Club de Viriat...) que culturelles (troupe de théâtre les P'tits Potins, les K'potes, l'Harmonie et son école de musique....) ou encore environnementales (la Jeune Gaule, le Courlis cendré, l'amicale des Chasseurs...).

3. LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX EN CENTRE VILLAGE ET LEURS LIAISONS PIÉTONNES



4. UNE DÉMARCHE DE RECOMPOSITION URBAINE ET DE RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR LA VILLE

Le programme de redynamisation du cœur de village a débuté en 2003 avec la rénovation des espaces publics (place de l'Eglise, place de la Mairie...), la création de liaisons douces et la démolition d'un tènement de 576 m² pour recréer un immeuble dénommé Ilocoeur situé du 238 au 248 Rue Prosper Convert et comprenant 4 commerces (une boulangerie-pâtisserie, un pressing, une boucherie, une pizzeria) en rez-de-chaussée (et 18 logements en R+1 et R+2).

En 2023 était livré le programme de l'Interface comprenant 18 logements, deux commerces (une pharmacie et un salon d'esthétique) et un équipement public la Médiathèque situé du 359 au 375 Rue Prosper Convert. Ce tènement est le résultat de la démolition du tènement des Tilleuls qui accueillait le poste de police municipale, le logement d'urgence communal et une propriété privée à vocation artisanale.

En 2026, la nouvelle Mairie située 332 Rue Prosper Convert occupera un tènement immobilier disparate qui accueillait l'agence postale, des locaux commerciaux (fleuriste, photographe, esthéticienne), le logement d'urgence et une habitation.

Cette reconstruction de la ville sur la ville, qui limite la consommation foncière tout en densifiant le tissu urbain, constitue une démarche engagée vers une ville plus durable, adaptées aux nouvelles contraintes environnementales.

5. UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POURSUIVIE DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES

Afin de poursuivre sa démarche de recomposition urbaine et de reconstruction de la ville sur la ville, la Commune continue à acquérir des tènements situés le long de la Rue Prosper Convert et dans son prolongement.

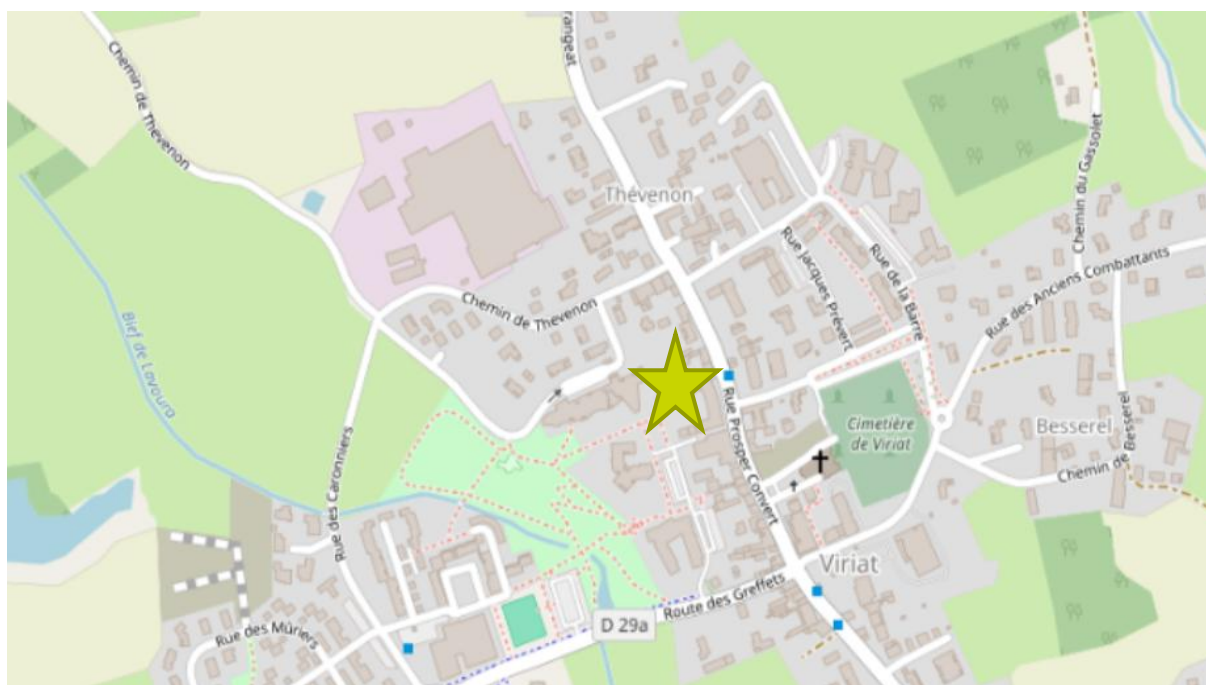
Ainsi, en lien avec l'Etablissement Public Foncier qui en assure le portage foncier pour son compte, la Commune a acquis les tènements suivants situés :




- n°231 (532 m²), n°257 (1 879 m²), n°275 (154 m²), n°279 (280 m²) Rue Prosper Convert
- n°14 Route de Crangeat (754 m²)
- n°451 Rue Prosper Convert (tènement Mazuy 1015 m²) et n°437 Rue Prosper Convert (tènement Tournier Sauvet 970 m²)

6. L'ORGANISATION DU TÈNEMENT OBJET DE L'APPEL À PROJET

Le tènement objet de l'appel à projet est composé des deux ensembles immobiliers situés n°451 Rue Prosper Convert (tènement Mazuy 1015 m²) et n°437 Rue Prosper Convert (tènement Tournier Sauvet 970 m²)

Une situation en centre -village à proximité des équipements scolaires, péri et extrascolaires



-  Cheminements accessibles en véhicules
-  Cheminements accessibles en mode doux
-  Cheminements à créer

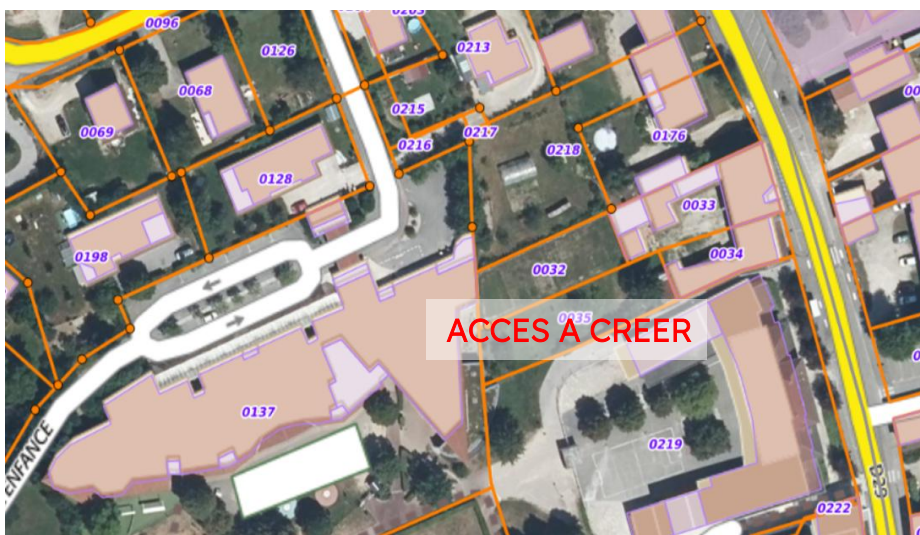
Une situation reliée aux principaux équipements par les modes doux



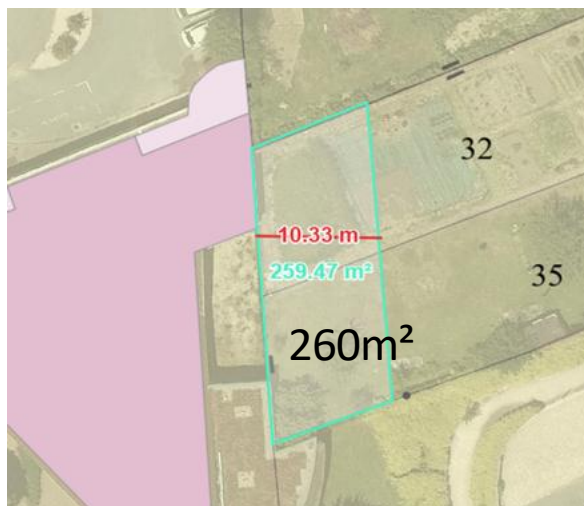
Extrait cadastral : les parcelles AD 32 nu (457 m²), AD 33 bâti (558 m²), AD 34 bâti (345 m²), AD 35 nu (625 m²)



Un accès à créer uniquement pour les modes doux (piétons, vélos). Une desserte pour les automobiles à l'arrière du tènement n'est pas autorisée

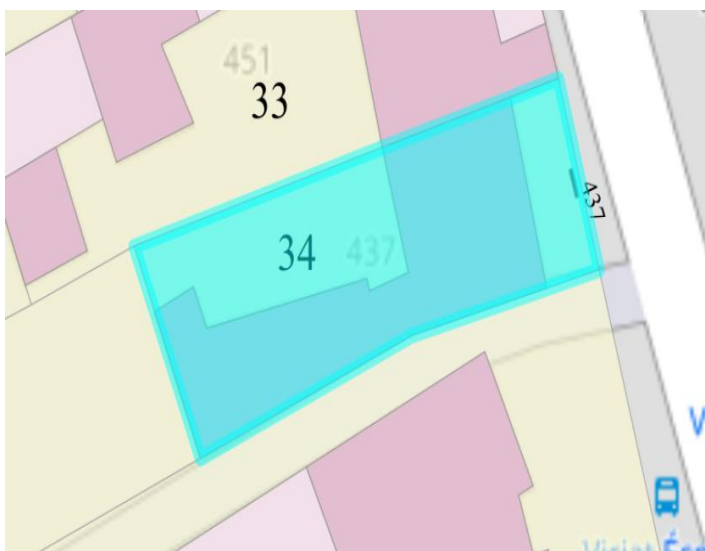


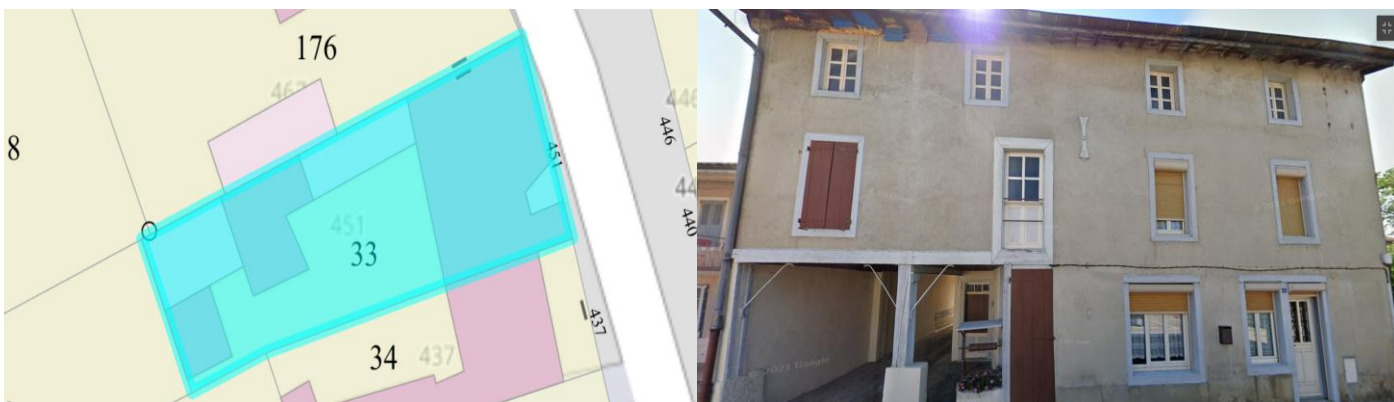
Une surface de 260 m² selon le découpage ci-dessous sera conservée par la Mairie pour l'aménagement d'un accès mode doux et d'une extension future du restaurant scolaire



7. INFORMATIONS SUR LES BÂTIMENTS QUI SONT À DÉMOLIR

AD 34 située au 437 rue Prosper Convert





Une étude notariale a été implantée début janvier 2025 dans le cadre d'une convention d'occupation précaire. La Mairie fera son affaire du relogement de ce professionnel.

8. LE PROJET ATTENDU PAR LA COLLECTIVITE

Le projet proposé par le candidat comportera des logements dont 25 % de logements locatifs sociaux et une Maison d'Assistants Maternels.

8.1. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS DANS LA PARCELLE

Le zonage du tènement est classé en Ua au PLU actuel. Les règles de constructibilité figurent dans l'annexe 1 du présent document.

La révision du PLU étant en cours, il paraît important de prendre en compte d'ores et déjà les modifications du règlement de ce zonage dont l'extrait du règlement concerné figure en annexe 2 du présent document.

	PLU de 2007	Nouveau PLU
Hauteur construction	R+3 hauteur 12m	R+3 hauteur 14 m
Implantation emprise publique	Alignement des voies	à l'alignement, ou en recul inférieur à 5 mètres
Implantation limites séparatives en 1 ^{er} plan	Sur les limites sur une profondeur max de 15 m sauf équipements d'intérêt collectif	Sur les limites
Implantation limites séparatives en arrière-plan	Retrait de 3m minimum et $D > H/2$	Retrait de 3m minimum et $D > H/2$ Sauf équipements d'intérêt collectif
Implantation des constructions sur une même propriété	Pas de réglementation	Distance de 6 m

8.2. DESSERTE ACCÈS ET PARKING

La desserte automobile s'opérera par une entrée à positionner sur la Rue Prosper Convert. Une proposition de modification de l'alignement pourra être effectuée par le porteur de projet pour rajouter 2 places de parking, en plus des 2 places existantes, sur le domaine public. L'aménageur remettra en état le domaine public jusqu'à la limite de la chaussée (y compris les trottoirs et les places de parking)

Il n'est pas autorisé un accès automobile par l'arrière du bâtiment côté restaurant scolaire-cité des enfants. En revanche l'arrière du bâtiment en retrait de 10 m (à voir en fonction du plan d'implantation proposé) par rapport à la limite séparative du restaurant scolaire accueillera une desserte en mode doux piétons et vélos dont l'emprise sera conservée par la Mairie afin qu'elle effectue elle-même l'aménagement.

Selon le PLU en vigueur et celui en cours de révision, il est nécessaire de prévoir :

- PLU ACTUEL : 2 places par logement + 1 place visiteur par tranche de 4 logements.
- NOUVEAU PLU : 1 place / log inf à 55m² et 2 places /log sup à 55m² + 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Pour la MAM, il convient de réserver 6 places (3 pour les assistantes maternelles, 3 pour les parents, sachant que les autres places de parking pourront être aussi occupés par les familles au moment des départ et arrivée des enfants). Quant aux vélos, ils doivent disposer d'un espace de stationnement clos, couvert et sécurisé, accessible depuis les emprises publiques. Les parkings en surface seront traités de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et le rayonnement solaire. Des surfaces d'espaces vert en pleine terre voire la plantation d'arbres permettant d'éviter tout phénomène d'îlots de chaleur sera recherchée.

8.3. LES BÂTIMENTS : DENSITE ET CARACTERISTIQUES

Les bâtiments existants seront démolis : un diagnostic démolition (amiante et plomb) est joint à l'appel à projet.

Les bâtiments construits répondront aux normes techniques et règles de construction en vigueur et seront conformes à la Règlementation Energétique 2020.

L'orientation des bâtiments, leur mode de chauffage et de rafraîchissement seront conçus de manière à favoriser la sobriété énergétique (minimum RE 2020)

Le ou les bâtiments comporteront une offre de logements répartis en T2, T3, T4 pour obtenir une densité de 100 logements / hectare soit environ 17 logements. Globalement le parc proposera 25 % de logements locatifs sociaux. Hormis les logements locatifs sociaux, les logements proposés seront en accession à la propriété (avec ou sans condition de ressources)

Le ou les bâtiments prévoira l'implantation d'une Maison d'Assistants Maternels (MAM) qui sera acquise en VEFA par la Mairie. La MAM proposée s'inscrira dans le cadre législatif du décret du 7 juin 2010. A Viriat, ce local conforme aux normes ERP/accessibilité accueillera 3 assistantes maternelles maximum (contre 4 prévues par la loi) qui chacune peut être autorisée à accueillir 4 enfants. Le local destiné à la MAM comportera :

- au minimum un local d'une surface totale de 120 M² (10 m² par enfant) en rez-de-chaussée sur un seul niveau équipé de
 - Une entrée équipée d'un dispositif de contrôle d'accès
 - Un local à poussette, un espace de rangement et un espace d'accueil des parents et des enfants (casiers, porte manteaux, table à langer) sont également à prévoir.
 - La cuisine doit être une pièce indépendante de la salle de vie et entièrement close pour pouvoir être aérée de manière autonome (possibilité de verrière)
 - La salle d'activité comportera un minimum de 3 m² par enfant soit 36 m² minimum avec sol souple de type linoléum
 - 3 chambres avec 4 lits par pièce maximum avec un minimum de 2 m² par lit avec un minimum de 9 m² par chambre
 - Sanitaire et Salle de change avec WC adapté, plan de change, lavabo, baignoire enfant, placard de rangement
 - Coin buanderie avec machine à laver et à sécher
 - Un vestiaire adultes équipé de toilettes
 - Un espace bureau permettant les échanges entre assistants maternels et les parents
 - A noter : mitigeur obligatoire, poignées de porte à 1.30m, glissières anti pince doigt sur une hauteur de 140 à 150 cm sur les portes, pas de portes de retour automatique, porte d'entrée avec visiophone, radiateurs protégés, WIFI interdit.
- un espace extérieur sécurisé dédié à la MAM de 4 m² par enfant soit 48 m² minimum

Les principes d'aménagement des Etablissements d'Accueil du Jeune Enfant guideront la proposition de réalisation de la MAM : confort thermique hivernal pilotable par GTC et estival par ventilation naturelle et /ou ombrage, qualité de l'air et sonorité, matériaux non polluants de catégorie A ou A+, VMC à débit variable...

La réalisation des locaux de la MAM devra être facilement transformable en micro-crèche ou en logements (prévoir les attentes et réserves nécessaires en cas de changement de destination).

9. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER DU PROJET

9.1. ACQUISITION DES TÈNEMENTS IMMOBILIERS PAR LE CANDIDAT RETENU

Les tènements font l'objet d'une convention de portage foncier conclue entre l'Etablissement Public Foncier de l'Ain et la Commune de Viriat. La première concernant le tènement Mazuy a été signée en juin 2023 et la seconde convention relative au bien Tournier-Sauvet a été signée en décembre 2024.

Ainsi, compte tenu des règles d'intervention de l'EPF, les tènements seront revendus à la Commune, qui les cèdera le même jour au candidat retenu.

Le montant de l'acquisition des tènements par le candidat ne pourra pas être inférieur à 371 000 € correspondant aux frais d'acquisition de 223 250 € + 203 500 € soit 426 750 € pour 1985 m², déduction faite de la bande de 260 m² conservée par la Commune pour la gestion des flux du restaurant scolaire.

Il est rappelé que la Commune, dès lors qu'elle vend un bien, est soumise au respect des avis sur la valeur vénale délivrée par la Direction Départementale des Finances Publiques (service France Domaines).

9.2. ACQUISITION DES LOCAUX DE LA MAM PAR LA COMMUNE EN VEFA

La commune procédera à l'acquisition en VEFA des locaux de la MAM conforme au référentiel batimentaire des MAM dont le coût total devra être conforme à la valeur vénale estimée par la Direction Départementale des Finances Publiques (service France Domaines).

Ce service réalisera son estimation sur la base de la notice descriptive détaillée lot par lot du projet de MAM qui sera remis en réponse à l'appel à projet.

10. CONTENU DE LA RÉPONSE A L'APPEL À PROJET

Le dossier en version papier est à remettre sous pli cacheté. Celui-ci peut être déposé en mairie pendant les heures d'ouverture de l'accueil contre récépissé ou envoyé en recommandé avec accusé de réception. Il est doublé d'un envoi dématérialisé à l'adresse dgs@viriat.fr.

Le dossier comprendra :

10.1. DOSSIER TECHNIQUE

- Une note d'intention décrivant le parti pris architectural du projet, l'insertion du projet dans la trame du centre village, les aménagements extérieurs (espaces verts, parking, arbres...), les solutions en termes de chauffage et de rafraîchissement retenues, la distribution des logements et leur typologie, le nombre de LLS et leur typologie, le nombre éventuel de logement en accession sociale et leur typologie
- Une notice descriptive détaillée par lot de la MAM comprenant le plan d'aménagement intérieur
- Le plan d'implantation et une vue en coupe des 4 façades, une vue 3D du projet sur les 4 côtés
- Le plan de financement du projet
- La proposition financière d'achat du tènement à la commune
- La proposition financière de VEFA à la Commune pour l'acquisition des locaux de la MAM conformément à la notice descriptive détaillée par lot de la MAM (coût total et chronologie des appels de fonds)
- Calendrier de réalisation du projet

10.2. DOSSIER DE PRÉSENTATION DU CANDIDAT

- dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois)
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer
- les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association
- les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles
- une déclaration sur l'honneur attestant que :
 - * le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;

* le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger

- note sur la capacité du candidat à porter ce type d'opérations techniquement et financièrement (présentation de référence, organisation et compétence de la structure...)

11. CRITÈRES DE SÉLECTION

	pondération
Prix d'acquisition proposé du tènement par le candidat	20 points
Prix de cession en VEFA de la MAM	20 points
Calendrier de réalisation, présence et nature de conditions suspensives de l'offre	10 points
Qualité urbaine du projet	20 points
Qualité architecturale du projet	20 points
Mode de chauffage et de rafraîchissement proposé	10 points
Capacité de l'opérateur à porter le projet présenté	20 points
TOTAL	120 POINTS

En fonction de la pondération, une note globale sera donnée pour chaque offre.

Les deux candidats ayant obtenu les deux premières meilleures notes seront invités à venir exposer, notamment aux personnes chargées du suivi de l'opération, leur projet. Cette présentation d'une durée maximum de 40 mn (20 mn de présentation par le soumissionnaire, 20 mn de questions-réponses avec le jury) fera également l'objet d'une note sur 80 qui sera ajoutée à la note obtenue précédemment.

Le candidat retenu devra fournir les certificats et attestations des articles R2143-6 à R2143-10 du code de la commande publique dans un délai ne pouvant pas être supérieur à 8 jours. Les documents à remettre seront les suivants (pour l'ensemble des cotraitants ou des sous-traitants éventuels) :

- extrait Kbis de moins de 3 mois
- attestation d'assurance couvrant les risques professionnels
- ensemble des certificats fiscaux et sociaux à jour
- attestation de non redressement judiciaire

Si le candidat ne peut produire ces documents dans le délai, son offre sera éliminée et la même demande sera faite auprès de l'autre candidat.

12. CALENDRIER

Visite collective du tènement : 19 janvier 2026 à 10 heures

Date limite des demandes d'information complémentaires : 30 janvier 2026 à 12 heures

Date limite de dépôt des dossiers : 10 février 2026 à 16 heures

Analyse des offres : du 10 février au 30 mars 2026

Présentation des offres par les 2 candidats ayant obtenu les deux premières meilleures notes : avril-mai 2026

Désignation du candidat retenu : juin 2026

13. ANNEXES

Annexe 1 : dispositions du PLU 2007 zone Ua

Annexe 2 : dispositions du PLU 2025 zone Ua

Annexe 3 : Diagnostic amiante et plomb avant démolition

14. CONTACTS

Renseignements uniquement par mail :

Florence LE COZ, Directrice Générale des Services : dgs@viriat.fr

Carole LOUBEAU, Directrice des Services Techniques uniquement : servicetechnique@viriat.fr