

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE REQUALIFICATION D'UNE FRICHE EN LOGEMENTS SOCIAUX ET EN GENDARMERIE

Commune de Jarnac

Version n°3 – 19/05/2025

Table des matières

CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET.....	3
OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET.....	3
FONCIERS ET ACTEURS	3
DETAIL DES ATTENDUS – UN AMI SUR DEUX VOLETS.....	4
APPORTS DES PARTENAIRES	6
CONDITION D'ELIGIBILITE	6
CRITERES D'APPRECIATION	6
DELAIS DE CANDIDATURE.....	7
PIECES A FOURNIR	7
ANNEXES.....	7

CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La ville de Jarnac est l'une des trois communes de l'agglomération de Grand Cognac à bénéficier du programme *Petites Villes de Demain*. Dans le cadre de son projet de revitalisation les élus souhaitent accompagner les actions de rénovation et de création de logements à loyers modérés. La gendarmerie a indiqué aux élus communaux ses besoins d'agrandissement et de modernisation, tant pour les locaux administratifs que pour les logements réservés aux gendarmes.

La commune de Jarnac a fait l'acquisition d'une friche de 2 859m², cette ancienne usine de fabrication de carton est située au 16 rue des moines, sur une parcelle adjacente à la gendarmerie.

La priorité de la mairie est de répondre aux besoins de la gendarmerie pour la création de nouveaux locaux administratifs et d'augmenter le nombre de logements à destination des gendarmes. Puis dans un second temps de créer sur le reliquat de foncier un programme de logements à loyers modérés.

OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La commune de Jarnac a été accompagnée par la Banque des Territoires pour réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité pour la requalification de la friche située au 16 rue des moines. Dans le cadre de cette étude, un scénario de projet a été retenu.

La commune de Jarnac souhaite accompagner le futur porteur de projet. La requalification de cette friche devra permettre la création de nouveaux locaux pour la gendarmerie et logements réservés aux gendarmes ainsi que de nouveaux logements à loyers modérés.

La ville de Jarnac sollicite par cet AMI des propositions d'aménagement et de gestion de cet espace répondant aux besoins des gendarmes et de la mairie.

FONCIERS ET ACTEURS

Le projet est situé sur une emprise foncière constituée de 5 parcelles.

- Les parcelles cadastrées AP n°155, 313 et 318, assiette de l'ancienne friche devenue propriété de la mairie.
- La parcelle AP 466 d'un bail emphytéotique consenti en 2005 pour une durée de 99 ans à la « société nationale immobilière », devenue Caisse des Dépôts, étant entendue que la CDC loue à l'Etat (gendarmerie) au titre d'une location en lieu et place du Département.
- La parcelle AP 431 d'un bail à construction consenti en 1979 à « Noalis » pour 50 ans.



Le site d'étude regroupe 5 parcelles dont on peut analyser la dureté foncière :

- **En vert** : les parcelles appartenant **depuis peu à la commune** où il ne semble **avoir aucune difficulté pour établir un projet**, car la **maitrise foncière est assurée**.
- **En orange** : la parcelle AP 466 appartenant au département et grevée d'un bail emphytéotique administratif. **La maitrise foncière n'est donc pas assurée, mais il est possible d'envisager une cession entre le département et la commune**. Pour se défaire du bail emphytéotique, **il est possible d'envisager une résiliation à l'amiable ou pour motif d'intérêt général**.
- **En rouge** : la parcelle AP 431 appartenant au département et grevée d'un bail à construction. **La maitrise foncière n'est donc pas assurée, mais il est possible d'envisager une cession entre le département et la commune**. Néanmoins, **pour se défaire du bail à construction, seule la résiliation amiable est envisageable**.

DETAIL DES ATTENDUS – UN AMI SUR DEUX VOLETS

Ce projet comprend deux volets :

- La création d'une gendarmerie et de logements à loyers modérés réservés aux gendarmes
- La création de logements à loyers modérés

Les enjeux du projet

Les besoins de la gendarmerie :

- Un besoin de nouveaux locaux administratifs et de nouveaux logements à loyers modérés réservés aux militaires
- Des périmètres de sécurité et des prescriptions sont à appliquer sur les zones de la gendarmerie
 - Portails et portillons entre les logements réservés aux militaires et les locaux administratifs
 - Accès distincts entre les logements réservés aux militaires et les locaux administratifs
 - 2 espaces clôturés
 - Obligation de retrait de 6 m
- Le parking public devant la gendarmerie est à conserver
- Nécessité d'une continuité de fonctionnement pendant les travaux

Les besoins pour les logements à loyers modérés :

- Construction d'un maximum de logements à loyers modérés avec le reliquat de surface non utilisé pour le projet de gendarmerie

- Mixité des typologies de logements et des publics
- Maximum en R+1

Tableau des surfaces du préprogramme

	Emprise au sol
PARTIE GENDARMERIE	
Locaux administratifs	1 012m ²
Logements gendarmerie	4 490m ²
PARTIE LOGEMENTS LOYERS MODERES	3 839m ²
TOTAL	9 341 m²

Les principes d'accès, de flux et de zones



Les principes d'implantation du projet

- Création d'une voirie traversante publique
- Création d'une voirie complémentaire dans l'emprise de la gendarmerie le long de la voirie publique
- Démolition des locaux administratifs actuels de la gendarmerie (LST)
- Réhabilitation des logements actuels de la gendarmerie pour en faire du logement à loyers modéré
- Construction neuve de la nouvelle gendarmerie, des logements à loyers modérés réservés aux gendarmes et d'un nouvel ensemble collectif de logements à loyers modérés



APPORTS DES PARTENAIRES

- La mairie mettra à disposition du porteur de projet le foncier de la friche dépolluée
- Le Département sera facilitateur dans la gestion de son foncier et de ses baux

CONDITION D'ELIGIBILITE

Les acteurs pouvant répondre à l'AMI sont des structures de types bailleurs ou promoteurs, ayant une expérience dans le champ de la construction et de l'aménagement, et ayant une solidité économique permettant de garantir une stabilité pour le portage de ce projet :

- Acteurs présentant une expérience d'au moins trois années
- Structures pouvant attester d'avoir porté des projets similaires
- Plusieurs opérateurs répondant aux conditions d'éligibilité peuvent s'associer pour répondre à cet AMI

CRITERES D'APPRECIATION

La sélection des candidats tiendra compte :

- De l'adhésion aux objectifs du projet

- De l'organisation spatiale du site avec les deux volets de projet
- Du nombre et de la qualité des logements à loyers modérés proposés
- De la gestion du cycle de vie des bâtiments : construction et exploitation
- De l'intégration du projet au quartier et au centre- bourg
- De la concertation et co-construction avec les acteurs locaux dont la mairie

Un jury se réunira pour étudier et recevoir les candidatures.

DELAIS DE CANDIDATURE

Pour postuler à cet appel à manifestation d'intérêt :

- Les porteurs de projets pourront dans un premier temps manifester leur intérêt de répondre au présent appel, par courrier adressé au Maire avant le **17 juin 2025**
- Puis les porteurs de projet devront faire parvenir leurs dossiers de réponse à l'AMI complets au plus tard le **30 juillet 2025 à 12h00**

Des échanges avec la maire pourront avoir lieu afin de répondre aux éventuelles questions des candidats.

PIECES A FOURNIR

Le dossier de réponse de l'AMI devra comporter les éléments techniques suivants :

- Présentation de la structure
- Expériences et projets similaires
- Diagnostic des besoins identifiés (en complément des éléments disponibles en annexe)
- Proposition de mise en œuvre du projet : les deux volets
- Faisabilité et budget prévisionnel
- Une synthèse du projet en une page maximum

Les propositions devront parvenir à l'Hôtel de Ville, adressé à :

Monsieur le Maire

Place Jean Jaurès

BP 20002

16200 JARNAC

ANNEXES

- Etude d'opportunité
- Etude de faisabilité