



CAHIER DES CHARGES

***Relatif à la vente de l'immeuble
sis 50 Bis et Ter et 52 Rue Alsace Lorraine***



Dénommé « Villa Rose » ou « Villa d'Agescy »



SOMMAIRE

- Photos de l'ensemble immobilierpage 3
- Plan cadastralpage 5
- Plans de la Villa Rosepage 6
- Exposé préalablepage 9
 - présentation de l'ensemble immobilier
 -
 - modalités de visite
- Cahier des Chargespage 10
 - Article 1 : Destination de l'ensemble immobilier
 - Article 2 : Architecture
 - Article 3 : Haute Qualité Environnementale
 - Article 4 : Prix
 - Article 5 : Remise et présentation des projets
 - Article 6 : Critères de choix
 - Article 7 : Cession de l'ensemble immobilier



Photos de l'ensemble immobilier



Façade sur la Rue Alsace Lorraine



Galerie d'exposition



Façade de la villa sur la Rue de la Boule d'Or

Vues intérieures



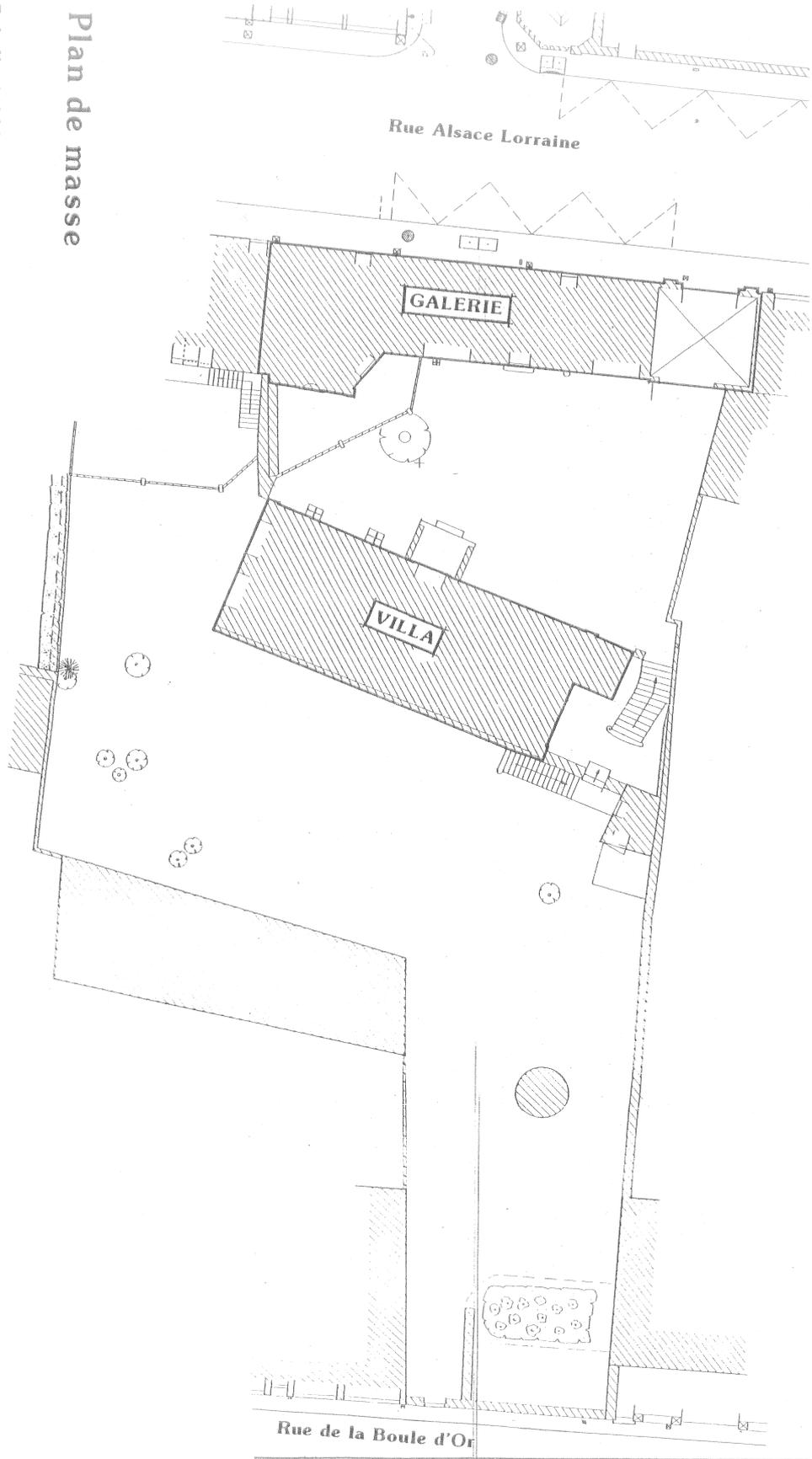
Extrait de plan cadastral

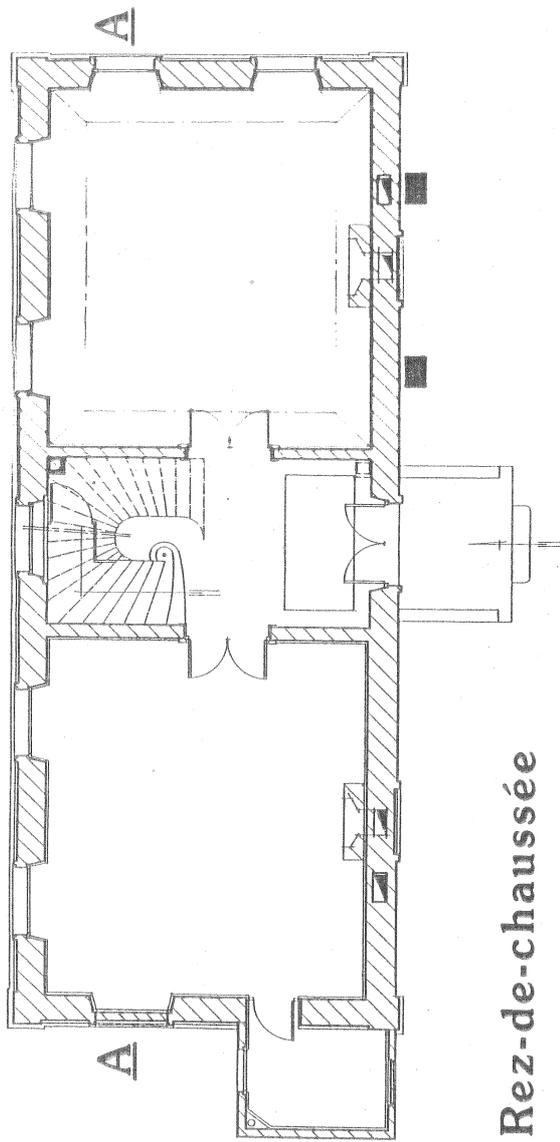
50 Bis et Ter et 52 Rue Alsace Lorraine



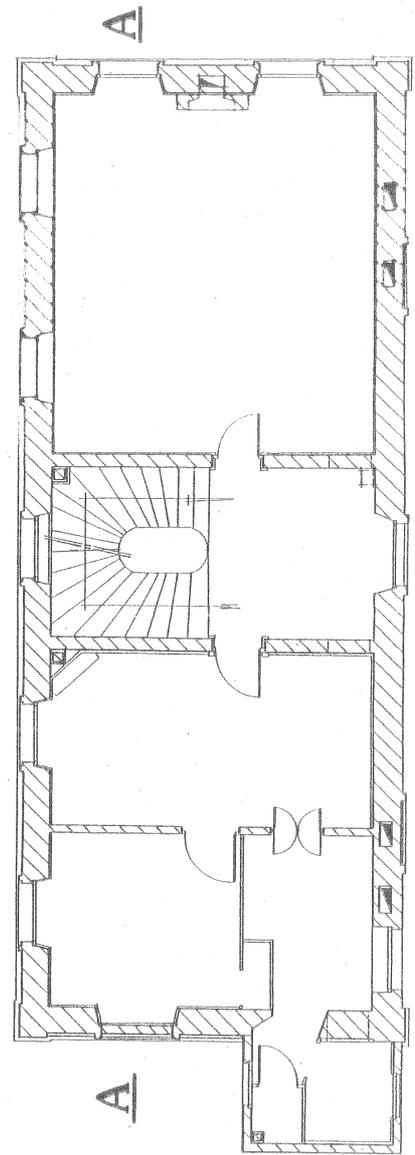
Echelle 1/200 eme

Plan de masse

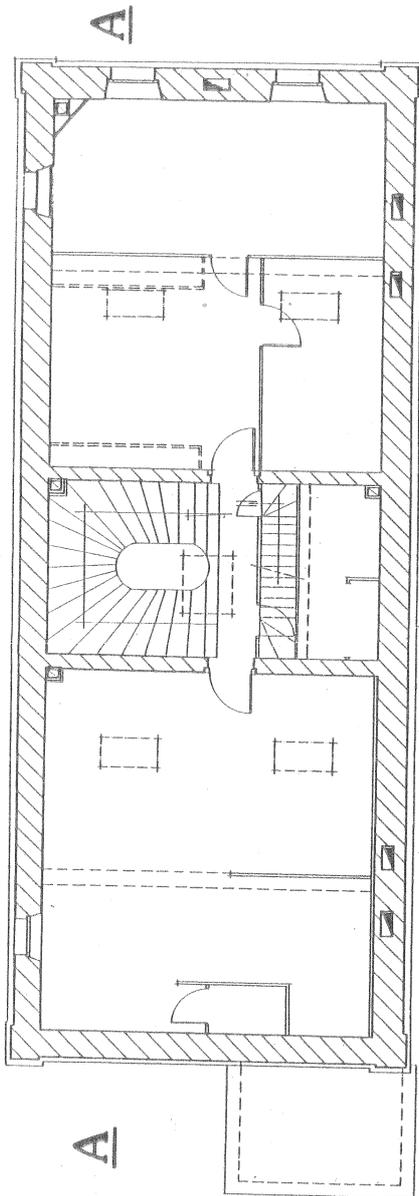




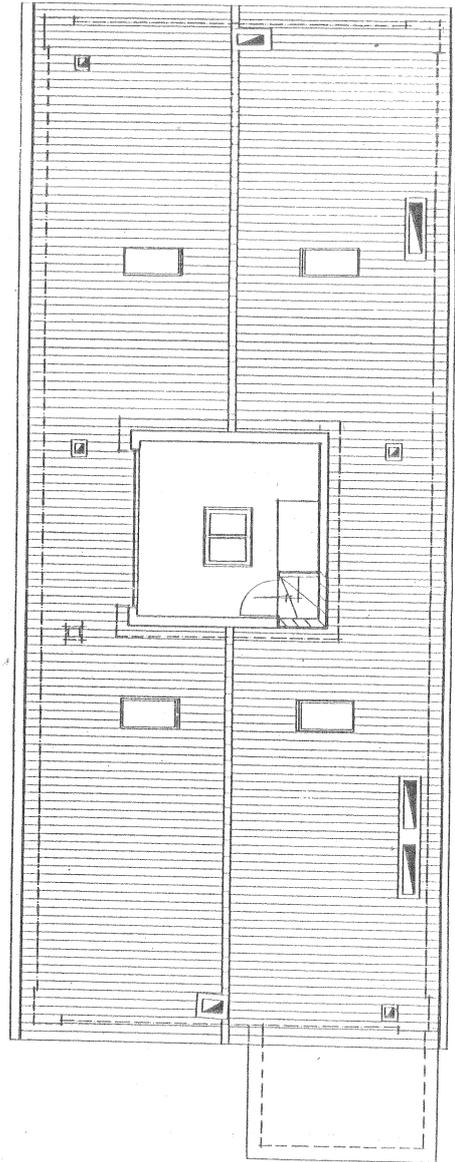
Rez-de-chaussée



1er étage



2eme étage



Toiture

EXPOSE PREALABLE

I – Présentation de l'ensemble immobilier

❖ La Ville de Niort est propriétaire de l'ensemble immobilier connu sous le nom de « Villa Rose » ou « Villa d'Agescy » situé au 50 Bis et Ter et 52 Rue Alsace Lorraine, cadastré section CP N° 630 pour une superficie de 16 ares 20 centiares.

Cet ensemble immobilier se compose de :

➤ En façade sur la Rue Alsace Lorraine, un porche d'entrée et un ensemble de bâtiments édifiés vers 1800, d'un seul tenant, de deux et trois niveaux, comprenant au premier étage, une grande galerie d'environ 130 m².

➤ Dans la cour intérieure, se trouve une maison de maître édifiée vers 1800 sur quatre niveaux comprenant :

- sous-sol avec caves
- rez de chaussée : hall avec escalier en pierre et deux grandes pièces avec cheminée,
- premier étage : palier, grande pièce, trois pièces et sanitaires,
- deuxième étage : palier avec petit escalier pour accéder à une terrasse sur le toit, plusieurs pièces.

➤ Dans le jardin, une petite dépendance de 6 m² au sol, sur deux niveaux, et un petit pigeonnier.

❖ Le caractère historique de cette propriété qui fut la résidence de Bernard d'Agescy (peintre français né à NIORT en 1757 et mort en 1828), est souligné par son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques aux termes d'un Arrêté de Mr le Préfet de Région en date du 8 mars 1991.

A ce titre, la rénovation pourra bénéficier de subventions de l'Etat, auprès de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

❖ Cet immeuble est situé dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et des Paysages (ZPPAUP) dont les conditions liées à cette zone seront applicables à compter dans le courant du second semestre 2009.

Ainsi, le porteur du projet pourra bénéficier de critères de défiscalisation liés au respect des conditions applicables en matière de rénovation

Afin de permettre la mise en valeur de cet immeuble de caractère situé à proximité du cœur de ville, la Ville de Niort souhaite laisser l'opportunité d'acquisition par quelque porteur de projet respectant l'ensemble des bâtiments et du parc.

A ce titre, il est établi le présent cahier des charges afin de fixer les conditions relatives à la vente de cet ensemble immobilier.

CAHIER DES CHARGES

Article 1 : DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La Ville de Niort envisage que la rénovation de cet ensemble immobilier puisse permettre la visite du site, et rendre le lieu accessible à un public désireux de pouvoir redécouvrir un intérêt d'histoire et d'art mis en valeur par cette rénovation, notamment pour la journée du Patrimoine.

Les conditions dans lesquelles pourront s'effectuer les visites du site seront déterminées par le porteur du projet.

A cette fin, le porteur du projet de rénovation de cet ensemble devra respecter les critères suivants de destination de l'immeuble :

- ① L'immeuble pourra être aménagé en hôtel, ou tout hébergement en résidence de loisirs, ou gîte.
- ② L'immeuble pourra être aménagé en bureaux, ou lieu de siège social de société, ou lieu d'activité professionnelle de nature libérale.
- ③ L'immeuble pourra être aménagé dans un cadre d'habitation, avec éventuellement la possibilité d'aménager la galerie à tout usage d'intérêt collectif de nature culturelle.

Le projet peut répondre à l'un ou l'autre de ces critères ou en intégrer plusieurs.

Article 2 : ARCHITECTURE

Le caractère historique de cette propriété qui fut la résidence de Bernard d'Agescy, est souligné par son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques concernant :

- les façades et les toitures de la Villa d'Agescy,
- l'escalier,
- les deux cheminées en marbre noir aux piédroits à volutes et pieds griffus au rez de chaussée et au premier étage,
- le potager circulaire dans la cuisine au sous-sol.

La rénovation devra donc intégrer le respect de la conservation de ces éléments, en accord avec Mr l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 3 : HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La Ville de Niort est impliquée dans une démarche de développement durable. A ce titre elle souhaite voir naître des projets de rénovation de cet ensemble immobilier respectant des principes de haute qualité environnementale, sans exigence de labellisation.

Dans ce cadre, le porteur du projet gardera le libre choix des cibles qui seront appliquées, mais devra intégrer principalement celles suivantes :

➤ Chantier à faible impact environnemental : incluant :

- l'intégration en amont des mesures permettant la maîtrise des déchets par une gestion différenciée pendant le chantier et la réduction des nuisances (bruit, poussières, boues),
- la réduction de la consommation d'énergie et de la pollution de l'air par les chantiers,
- la réduction de la consommation d'eau et de la pollution de l'eau et des sols durant les chantiers,

➤ Gestion de l'énergie : afin de :

- renforcer l'efficacité énergétique des projets,
- choisir des chaudières « propres » labellisées à faible émission de CO2.

D'autre part, la Ville de Niort souhaite également que dans le cadre du développement durable, le porteur du projet en s'inscrivant dans cette démarche :

- intègre le volet économique, dans le choix des entreprises et l'origine des matériaux,
- et le volet social, contribuant à l'insertion professionnelle et l'accessibilité à tous.

Article 4 : PRIX

Le porteur de projet fera sa proposition de prix à la Ville de Niort.

Le montant de cette offre ne pourra pas être inférieur à : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 €)

Article 5 : REMISE ET PRESENTATION DES PROJETS

5-1°) Langue autorisée :

Les projets seront obligatoirement rédigés en langue française.

5-2°) Remise des projets :

Les porteurs de projets devront adressés leurs dossiers par courrier ou par tout autre moyen avant **le 30 juillet 2009** à :

Mairie de Niort
Direction Urbanisme/Foncier/Patrimoine
Service Patrimoine
Place Martin Bastard
BP 516 – 79022 NIORT Cédex

5-3°) Contenu des dossiers :

▪ Renseignements d'ordre général

Un dossier de présentation générale du porteur du projet précisant son organisation interne, ses éventuelles filiales ou son groupe de rattachement.

▪ Références par rapport au projet

Le candidat présentera sous forme de photos et plans les références significatives par rapport au projet en question, en y incluant les exemples ou expériences similaires qu'il a déjà réalisés.

▪ Renseignements techniques

Une note écrite explicative de format A4 présentant des textes et croquis nécessaires à la compréhension du projet, décrivant :

- la présentation et la justification du parti architectural et d'aménagement de l'ensemble immobilier
- les liens avec l'environnement urbain,
- les solutions techniques et les matériaux envisagés en conformité avec les prescriptions du présent cahier des charges
- le calendrier de l'évolution de la rénovation

Article 6 : CRITERES DE CHOIX

6-1°) Organisation :

Une commission composée des élus et personnels en lien avec le Patrimoine et le Développement durable examinera les projets, et déterminera les candidats qui seront auditionnés pour une présentation orale de leur projet.

Ces candidats seront au nombre de 3 maximum.

6-2°) Détermination des critères

Les critères de jugement des dossiers de candidature suivront la hiérarchie suivante :

- 1) **Le premier critère** est relatif aux conditions contenues à l'article 1 du présent cahier des charges sur la destination de l'immeuble
- 2) **Le second critère** est relatif aux normes architecturales et environnementales contenues aux articles 2 et 3 du cahier des charges
- 3) **Le troisième critère** est en fonction du prix proposé relativement à la base établie à l'article 4 du cahier des charges

Les dossiers de candidature seront déposés au plus tard le 30 juillet 2009, et examinés par la commission constituée selon les modalités ci-dessus, en vertu de ces critères. Elle choisira parmi les dossiers les projets les plus en adéquation avec les conditions établies au présent cahier des charges, qui seront exposés à l'oral devant elle.

6-3°) Choix du candidat

Chaque candidat exposera son projet à l'aide de tout support de communication à sa convenance (panneaux de présentation, etc.....).

Le candidat retenu et acquéreur de l'ensemble immobilier, sera celui dont le projet intégrera au maximum les critères.

Article 7 : CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le projet retenu par la commission sera présenté au Conseil Municipal qui se prononcera sur le choix du candidat et le prix de l'immeuble.

Le notaire rédacteur de l'acte sera choisi par l'acquéreur de l'immeuble. Il établira l'acte aux frais de l'acquéreur, en concours avec le notaire représentant la Ville de Niort, dans un délai de 5 mois à compter de l'envoi de la délibération du Conseil Municipal approuvant la cession.

Les modalités contenues au présent cahier des charges et notamment les articles 1, 2 et 3 seront reprises dans l'acte authentique. Elle constitueront les conditions particulières de la vente et feront parties des charges et conditions ordinaires et de droit que l'acquéreur s'obligera à exécuter et à accomplir.

