



APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS **SIMON VAUQUIER**

RÈGLEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

SOMMAIRE

Article 1 – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt	3
Article 2 – Modalités de la consultation.....	3
2.1. Organisation de la consultation.....	3
2.2. Calendrier prévisionnel.....	3
2.3. Documents composant le dossier de consultation	4
Article 3 – Cadre de candidature	4
3.1. Candidats admis à participer	4
3.2. Capacités attendues.....	4
3.3. Présentation des candidatures et de la proposition.....	5
3.3.1. Pièces de la candidature.....	5
3.3.2. Pièces de la proposition	5
3.4. Conditions d'envoi et de remises des candidatures et propositions.....	8
Article 4 – Critères d'analyse des propositions	8
Critère n°1 – Qualité urbaine, architecturale, paysagère, environnementale et énergétique – 20 points	8
Critère n°2 – Pertinence du programme au regard des besoins locaux – 20 points	9
Critère n°3 – Capacités techniques, financières et références – 10 points.....	9
Critère n°4 – Conditions financières proposées à la Commune – 50 points.....	9
Article 5 – Modalités d'examen des candidatures et propositions	10
5.1. Réception et vérification des dossiers.....	10
5.2. Conditions de recevabilité.....	11
5.3. Analyse des propositions	11
5.4. Demandes de précisions	11
5.6. Audition des candidats.....	11
Article 6 – Suites susceptibles d'être données à l'AMI.....	12
Article 7 – Frais engagés par les candidats	12
Article 8 – Renseignements complémentaires.....	12

Article 1 – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La Commune de La Riche lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) portant sur la valorisation d'un foncier communal situé **27 rue Simon Vauquier 37520 La Riche**, constitué des parcelles cadastrées section **AN n° 41 et 42**, représentant une superficie totale d'environ **2 385 m²**. L'objectif est d'identifier un ou plusieurs opérateurs susceptibles de proposer un projet d'aménagement et de construction répondant aux objectifs de la Commune en matière de renouvellement urbain, de qualité architecturale et paysagère, de production de logements, de mixité sociale et générationnelle et de qualité environnementale, et de permettre *in fine* la cession des parcelles susmentionnées.

Dans un souci de transparence et d'impartialité, le présent règlement de l'AMI arrête les formalités de mise en concurrence suivies à titre volontaire par la Ville de La Riche, étant entendu qu'une procédure de sélection préalable n'est pas rendue obligatoire par le code général de la propriété des personnes publiques préalablement à la cession de biens appartenant au domaine privé communal. A ce titre, il définit les conditions de participation à la consultation, le contenu attendu des candidatures et des offres, ainsi que les modalités d'analyse des dossiers.

Article 2 – Modalités de la consultation

2.1. Organisation de la consultation

La consultation est organisée par la **Commune de La Riche**, propriétaire du foncier objet du présent AMI.

La consultation est organisée en une phase de remise des candidatures et propositions. À l'issue de cette première phase, la Commune pourra, si elle le juge utile, engager des échanges ou auditions avec un ou plusieurs candidats afin de préciser ou d'approfondir leurs propositions.

La Commune pourra également solliciter des précisions, compléments ou documents permettant de mieux apprécier les propositions remises.

La Commune se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation si aucune proposition ne répond de manière satisfaisante à ses objectifs ou si les conditions techniques, financières ou juridiques nécessaires à la réalisation de l'opération ne sont pas réunies.

2.2. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

Étape	Date prévisionnelle
Publication de l'AMI	1er octobre 2026
Date limite de remise des candidatures et propositions	5 novembre 2026
Auditions et/ou échanges éventuels avec les candidats	À compter du 30 novembre 2026

Ce calendrier est donné à titre indicatif. La Commune se réserve la possibilité de le modifier en fonction des nécessités de la consultation.

2.3. Documents composant le dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend notamment :

- le présent règlement de l'AMI (format .pdf) ;
- le cahier des charges (format .pdf).

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier avant la remise de leur proposition.

Le dossier de consultation des entreprises est remis gratuitement à chaque candidat. Il est disponible sur le site Internet de la Ville de La Riche : <https://www.ville-lariche.fr/ma-ville/vie-municipale/marches-publics/>.

Aucune demande d'envoi du dossier sur support physique électronique n'est autorisée.

La Ville de la Riche se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation. Ces modifications devront être reçues par les candidats au plus tard six jours avant la date limite de réception des offres. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de réception des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

Article 3 – Cadre de candidature

3.1. Candidats admis à participer

L'AMI est ouvert à tout opérateur économique disposant des capacités nécessaires à la réalisation d'une opération immobilière de cette nature.

Peuvent notamment présenter une candidature :

- les promoteurs immobiliers ;
- les opérateurs de logement social ;
- les aménageurs ;
- les investisseurs ou opérateurs immobiliers ;
- les sociétés ou groupements constitués entre plusieurs opérateurs ;
- tout autre opérateur disposant des compétences et capacités nécessaires.

Les candidats peuvent présenter leur proposition seuls ou sous la forme d'un **groupement d'opérateurs**.

En cas de groupement, le candidat précisera le type de groupement (solidaire ou conjoint), la composition du groupement, l'identité de ses membres, leur rôle respectif et les compétences apportées par chacun.

Le candidat devra identifier clairement l'opérateur qui sera chargé de porter l'opération et, le cas échéant, d'acquérir le foncier.

3.2. Capacités attendues

Le candidat devra disposer de capacités suffisantes :

- sur le plan technique ;
- sur le plan financier ;
- sur le plan organisationnel ;
- en matière de conception et de réalisation d'opérations immobilières.

Il devra également présenter des références permettant d'apprécier son expérience dans des opérations comparables, notamment en matière de logements, de renouvellement urbain, de qualité architecturale et environnementale.

3.3. Présentation des candidatures et de la proposition

Les candidatures et propositions des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euros hors taxe.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces indiquées ci-dessous.

Les candidats peuvent faire plusieurs propositions.

3.3.1. Pièces de la candidature

A. Présentation de l'opérateur

- identité et coordonnées du candidat ;
- forme juridique ;
- présentation de l'activité ;
- composition de l'équipe mobilisée ;
- organisation envisagée pour l'opération.

B. Capacités financières

Le candidat fournira les éléments permettant d'apprécier sa capacité financière à mener à bien l'opération.

Il pourra notamment fournir :

- chiffre d'affaires des trois derniers exercices disponibles ;
- principaux éléments financiers permettant d'apprécier sa solidité ;
- identification des partenaires financiers envisagés ;
- le cas échéant, attestation bancaire ou tout document équivalent.

C. Références

Le candidat présentera plusieurs références d'opérations réalisées ou en cours de réalisation, en privilégiant les opérations présentant des caractéristiques comparables au projet envisagé.

Pour chaque référence, il indiquera notamment :

- la localisation ;
- la nature de l'opération ;
- le nombre de logements ;
- le montant de l'opération, lorsque cette information peut être communiquée ;
- les caractéristiques architecturales et environnementales (plans et photographies) ;
- le rôle effectivement exercé par le candidat.

3.3.2. Pièces de la proposition

Les pièces à fournir pour déposer une proposition sont les suivantes :

- Une **note d'intention** abordant les différents aspects énoncés ci-après ;

- Des documents graphiques et techniques nécessaires à la compréhension de la note d'intention.

La proposition doit permettre à la Commune d'apprécier à la fois la qualité du projet proposé, sa faisabilité et les conditions financières de valorisation du foncier.

La proposition doit respecter le cahier des charges joint au présent règlement.

A. Présentation générale du projet

Le candidat présentera les grandes orientations de son projet et expliquera la manière dont celui-ci répond aux objectifs définis par la Commune.

Il précisera notamment :

- les principes généraux d'aménagement ;
- le parti pris architectural ;
- les principes d'implantation ;
- la volumétrie générale ;
- l'organisation des espaces bâtis et non bâtis ;
- les principes d'accès et de circulation ;
- les principes de stationnement.

B. Programme immobilier

Le candidat présentera un pré-programme précisant notamment :

- le nombre total de logements ;
- leur répartition typologique ;
- les surfaces envisagées ;
- la répartition entre accession et locatif social ;
- les éventuels espaces communs ;
- les éventuels services, équipements ou commerces proposés.

C. Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La proposition devra présenter :

- les principes d'implantation des constructions ;
- la volumétrie envisagée ;
- les hauteurs ;
- le traitement des façades et des toitures ;
- les matériaux envisagés ;
- le traitement des limites et interfaces avec les propriétés voisines ;
- le traitement des espaces extérieurs ;
- les principes paysagers ;
- la prise en compte des vues et des perspectives ;
- les mesures envisagées pour limiter les vis-à-vis.

D. Ambition environnementale

Le candidat précisera les mesures envisagées en matière :

- de végétalisation ;
- de lutte contre les îlots de chaleur ;
- de confort d'été et d'hiver ;
- de sobriété énergétique ;
- de performance environnementale des constructions ;
- de recours aux matériaux biosourcés ;
- de gestion des eaux pluviales ;

- de préservation des arbres et de la végétation existante ;
- de qualité des espaces extérieurs.

E. Stationnement et mobilités

Le candidat précisera :

- le nombre de places de stationnement envisagées ;
- leur localisation ;
- leur mode de traitement ;
- les éventuelles solutions alternatives ou complémentaires en matière de mobilités.

F. Concertation

Le candidat présentera les modalités de concertation qu'il envisage avec les riverains et, plus largement, les modalités permettant de favoriser l'acceptabilité du projet.

Pourront notamment être proposées :

- des réunions d'information ;
- des ateliers avec les riverains ;
- des temps de présentation du projet ;
- des dispositifs d'échange portant sur les usages, les espaces extérieurs, les circulations et l'insertion urbaine.

G. Conditions financières

Le candidat devra présenter une **offre financière d'acquisition du foncier**.

Cette offre devra notamment préciser :

- le montant proposé pour l'acquisition des parcelles AN n° 41 et 42 ;
- les modalités de paiement ;
- les conditions suspensives envisagées ;
- les éventuelles réserves ou conditions susceptibles d'affecter la réalisation de la transaction ;
- la durée de validité de l'offre ;
- le cas échéant, les autres engagements financiers proposés à la Commune.

Le candidat devra préciser si son offre est exprimée **hors taxes ou toutes taxes comprises**, lorsque cette distinction est pertinente.

Les frais liés à la transaction, notamment les frais d'acte, seront précisés dans les conditions de l'offre.

H. Calendrier prévisionnel de réalisation

Le candidat présentera un calendrier prévisionnel comprenant notamment :

- la phase de conception ;
- les éventuelles phases de concertation ;
- le dépôt de l'autorisation d'urbanisme ;
- l'obtention des autorisations ;
- la signature de l'acte d'acquisition ;
- le démarrage prévisionnel des travaux ;
- la livraison prévisionnelle de l'opération.

3.4. Conditions d'envoi et de remises des candidatures et propositions

Les candidatures et propositions devront être transmises au plus tard **le 5 novembre 2026, 12 heures** (date et heure de rigueur).

Elles devront être adressées :

- **Soit sous format papier :**
Mairie de La Riche
Place du Maréchal LECLERC
37520 La Riche

Soit par voie électronique :
dgpu@ville-lariche.fr

Article 4 – Critères d'analyse des propositions

Les propositions seront analysées selon les quatre critères suivants, sur la base du cahier des charges joint au présent règlement, pour un total de **100 points**.

Critère	Pondération
1. Qualité urbaine, architecturale, paysagère, environnementale et énergétique	20 points
2. Pertinence du programme au regard des besoins locaux	20 points
3. Capacités techniques, financières et références du porteur de projet	10 points
4. Conditions financières proposées à la Commune	50 points
TOTAL	100 points

Critère n°1 – Qualité urbaine, architecturale, paysagère, environnementale et énergétique – 20 points

La Commune appréciera notamment :

- la qualité architecturale et la composition des volumes ;
- l'insertion du projet dans son environnement ;
- la perception de la densité ;
- les principes d'implantation ;
- la qualité des matériaux ;
- le traitement des toitures ;
- la qualité des logements ;
- la limitation des vis-à-vis ;
- la qualité des espaces extérieurs ;
- la végétalisation ;
- la préservation des arbres existants ;
- le confort d'été ;
- la sobriété énergétique ;

- le recours aux matériaux biosourcés ;
- la qualité environnementale globale du projet.

Critère n°2 – Pertinence du programme au regard des besoins locaux – 20 points

La Commune appréciera notamment :

- la diversité des typologies de logements ;
- la proportion de logements familiaux ;
- la réponse aux besoins des familles, jeunes ménages et jeunes actifs ;
- la mixité entre accession et locatif social ;
- la cohérence du nombre de logements proposé ;
- la qualité et la fonctionnalité des logements ;
- la qualité des espaces communs et extérieurs ;
- la cohérence du dispositif de stationnement ;
- la possibilité d'intégrer un espace commun, équipement ou service participant à la qualité de l'opération.

Critère n°3 – Capacités techniques, financières et références – 10 points

La Commune appréciera :

- les capacités techniques du candidat ;
- son organisation ;
- ses capacités financières ;
- son expérience dans des opérations similaires ;
- la qualité et la complémentarité de l'équipe mobilisée ;
- les références présentées ;
- la capacité du candidat à assurer la réalisation de l'opération dans les conditions proposées.

La qualité des modalités de concertation et d'association des riverains pourra également être prise en compte dans l'appréciation de ce critère.

Critère n°4 – Conditions financières proposées à la Commune – 50 points

Le critère relatif aux conditions financières proposées à la Commune est noté sur **50 points** et comprend :

- **40 points** au titre du montant de l'offre d'acquisition ;
- **10 points** au titre des conditions et de la sécurité financière de l'offre.

➤ *Montant de l'offre d'acquisition – 40 points*

La note attribuée au titre du montant de l'offre sera calculée selon la formule suivante :

Note du candidat = (Montant de l'offre du candidat / Montant de l'offre la plus élevée) × 40

L'offre présentant le montant d'acquisition le plus élevé obtient ainsi **40 points**.

Les autres offres obtiennent une note proportionnelle à leur montant.

Le montant pris en compte correspond au montant ferme proposé par le candidat pour l'acquisition des parcelles objet de la consultation.

En cas d'offre comportant des conditions ou réserves susceptibles d'affecter le montant effectivement perçu par la Commune, le montant retenu pour la notation pourra être apprécié au regard des conditions financières globales proposées.

➤ *Conditions et sécurité financière de l'offre – 10 points*

Les 10 points restants seront attribués au regard des conditions dans lesquelles le candidat propose de réaliser l'acquisition.

Seront notamment appréciés :

a) Fermeté de l'offre et absence de réserves – 4 points

- offre ferme et dépourvue de réserves substantielles : 4 points ;
- offre comportant des réserves ou conditions limitées : 2 à 3 points ;
- offre comportant des réserves substantielles affectant la sécurité de la transaction : 0 à 1 point.

b) Modalités et calendrier de paiement – 3 points

- modalités de paiement clairement définies et sécurisées pour la Commune : 3 points ;
- modalités présentant des conditions ou incertitudes limitées : 1 à 2 points ;
- modalités insuffisamment précises ou présentant un niveau de sécurité faible : 0 point.

c) Conditions suspensives et calendrier de réalisation – 3 points

- conditions limitées et calendrier de réalisation clairement maîtrisé : 3 points ;
- conditions ou calendrier présentant certaines incertitudes : 1 à 2 points ;
- conditions susceptibles de remettre substantiellement en cause la réalisation de la transaction : 0 point.

La Commune pourra demander aux candidats toute précision nécessaire à la compréhension des conditions financières proposées.

La notation sera établie au regard des éléments remis dans la proposition initiale et, le cas échéant, des précisions apportées dans le cadre des échanges ou auditions prévus par le présent règlement.

La Commune appréciera l'offre financière au regard de la valorisation proposée pour les parcelles objet de l'AMI et des conditions globales de réalisation de la transaction.

Article 5 – Modalités d'examen des candidatures et propositions

5.1. Réception et vérification des dossiers

À réception des dossiers, la Commune procédera à une vérification de leur complétude.

En cas de pièce manquante ou de précision nécessaire à la compréhension de la candidature ou de la proposition, la Commune pourra demander au candidat de compléter ou préciser son dossier dans un délai qu'elle déterminera.

Cette possibilité ne constitue pas une obligation pour la Commune.

Les candidatures ou propositions reçues après la date limite pourront ne pas être examinées.

5.2. Conditions de recevabilité

Une candidature est jugée recevable lorsqu'elle remplit l'ensemble des conditions suivantes :

- La candidature et la proposition ont été reçues dans le délai imparti ;
- La candidature et la proposition sont complètes et respectent les conditions énoncées dans le présent règlement de consultation ;
- La candidature et l'offre respectent le cahier des charges.

Les candidatures ne remplissant pas les conditions susmentionnées sont déclarées irrecevables et leurs offres ne seront pas examinées.

5.3. Analyse des propositions

Les dossiers seront examinés au regard des critères définis à l'article 4 et du cahier des charges.

La Commune pourra s'appuyer sur ses services et, si nécessaire, sur des compétences ou expertises extérieures pour procéder à l'analyse des propositions.

L'analyse pourra porter sur l'ensemble des éléments remis par les candidats, y compris les documents graphiques, techniques et financiers.

5.4. Demandes de précisions

La Commune pourra demander aux candidats des précisions ou informations complémentaires lorsque celles-ci sont nécessaires à la compréhension de leur proposition.

Ces échanges pourront notamment porter sur :

- le programme ;
- les principes d'aménagement ;
- les conditions financières ;
- le calendrier ;
- les modalités de réalisation ;
- les engagements environnementaux.

Ces demandes ne pourront avoir pour objet de modifier substantiellement la proposition initialement remise.

5.6. Audition des candidats

À l'issue de l'analyse initiale, la Commune se réserve le droit d'auditionner un ou plusieurs candidats.

Les candidats concernés seront informés individuellement par transmission d'une convocation.

L'audition pourra notamment permettre au candidat :

- de présenter son projet ;
- d'explicitier ses choix architecturaux, urbains et environnementaux ;
- de préciser son programme ;
- de présenter son calendrier ;
- de détailler ses conditions financières ;
- de répondre aux questions de la Commune.

La durée, la date et les modalités de présentation seront précisées dans la convocation.

La Commune pourra demander à l'issue des auditions des précisions ou compléments écrits.

Le cas échéant, les éléments résultant des échanges et auditions pourront être pris en compte dans l'appréciation finale des propositions, dans le respect des principes d'égalité de traitement des candidats.

La Commune pourra décider de ne procéder à aucune audition si elle estime que les propositions remises sont suffisamment complètes pour permettre leur analyse.

Article 6 – Suites susceptibles d'être données à l'AMI

À l'issue de l'analyse des candidatures et propositions, la Commune pourra :

- retenir une ou plusieurs propositions pour poursuivre les échanges ;
- engager des discussions avec un ou plusieurs candidats ;
- demander des précisions ou adaptations des propositions ;
- engager, le cas échéant, une procédure adaptée à la nature juridique et aux conditions de réalisation de l'opération (modalités de cession, modalités administratives) ;
- ou déclarer la consultation sans suite.

La participation à l'AMI ne crée aucun droit à l'attribution du foncier.

La Commune ne sera tenue de retenir aucune des propositions reçues.

La Commune se réserve également la possibilité de ne pas donner suite à la consultation si les conditions techniques, financières, juridiques ou administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ne sont pas réunies.

Article 7 – Frais engagés par les candidats

Les candidats prennent à leur charge l'ensemble des frais engagés pour l'élaboration et la présentation de leur candidature et de leur proposition.

Aucune indemnité ou rémunération ne sera versée par la Commune au titre de la participation à l'AMI, y compris en cas d'audition ou de poursuite des échanges.

Article 8 – Renseignements complémentaires

Les demandes de renseignements relatives à la présente consultation devront être adressées à :

Direction des Grands Projets et de l'Urbanisme

Carole FRONTIGNY

carole.frontigny@ville-lariche.fr

Les réponses apportées aux questions susceptibles d'intéresser l'ensemble des candidats pourront, lorsque cela est nécessaire, être communiquées à tous les candidats dans des conditions permettant de préserver l'égalité d'information.

