



COMMUNE DE CHOMERAC

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

2025

REALISATION D'UNE RESIDENCE SENIORS

La commune de CHOMÉRAC lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la conception, la construction et la gestion d'une résidence seniors et intergénérationnelle sur un terrain communal (délibération N°2025_10_20_07 en date du 20/10/2025).

1. Contexte et ambition du projet

La commune de Chomérac lance un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'une résidence seniors et intergénérationnelle sur un terrain communal. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'innovation sociale, visant à offrir un lieu de vie chaleureux, inclusif et non médicalisé, où les personnes âgées peuvent rompre l'isolement, retrouver un sentiment d'utilité et vieillir chez elles, entourées de toutes les générations.

L'objectif est de sélectionner un ou plusieurs opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux, associations, coopératives d'habitants, etc.) pour concevoir, financer, construire et gérer cette résidence, dans le cadre d'un bail à construire, d'une vente de terrain, ou toute autre solution dans l'intérêt de la commune.

Commune de 3255 habitants, Chomérac est situé à 10 mn de Privas, et est facilement accessible depuis la vallée du Rhône, à moins de 15 mn de l'autoroute A7 (à 1h30 de Lyon, Grenoble, Montpellier et Marseille...).

C'est un bourg attractif où il fait bon vivre, qui offre un panel important de services et commerces : banques, médecins, pharmacien, tous commerces de proximité, etc... et une grande richesse patrimoniale.

Le type de résidence souhaité vise à apporter une réponse pour des personnes âgées encore autonomes, dans un contexte de vieillissement structurel de la population, notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche.

Ces hébergements seront une alternative à l'EHPAD, dont celui de Chomérac, Yves Perin, qui a une capacité actuelle de 64 lits, dont 14 lits au Cantou, unité sécurisée pour personnes désorientées.

2. Objectifs et valeurs portés par ces hébergements seniors

Le projet doit impérativement répondre aux objectifs suivants :

- **Pour les résidents :**
 - Rompre la solitude et l'isolement, redonner un sentiment d'utilité.
 - Apporter une aide personnalisée, permettre de rester jusqu'en fin de vie si souhaité.
 - Prévenir les troubles cognitifs et physiques, ouvrir la maison sur l'extérieur.

- **Pour la commune :**
 - Compléter l'offre d'accompagnement des aînés, créer du lien social, maintenir les habitants comme citoyens actifs, favoriser la mixité intergénérationnelle.
 - Favoriser le lien et les interactions avec le tissu associatif et les établissements scolaires de la commune.
- **Pour la société :**
 - Projet sociétal et écoresponsable, avec un fort impact social et économique.

Ces objectifs s'imposent à tous les concepteurs et gestionnaires du projet.

Par ailleurs, la commune souhaite qu'une proposition soit faite autour de la création, ou de la mise à disposition d'une salle multi-activités, d'une capacité d'environ 50 personnes, qui pourrait être mutualisée, et dont la gestion reste à préciser.

3. Publics cibles

- Personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie.
- Jeunes actifs ou étudiants (pour la mixité intergénérationnelle).

4. Description du projet

4.1. Localisation et contraintes urbaines

- Le terrain est situé sur la parcelle ZI n°229, située 155 de l'Europe 07210 Chomérac, à côté de la Maison de santé, à proximité du centre du village.
- **Superficie** du terrain : Environ 3 000 m².
- **Situation** : Cœur de commune, centre-bourg de Chomérac, à proximité immédiate des commerces, services, maison de santé et transports en commun.
- **Règles d'urbanisme** : PLU et SPR consultables sur : <https://www.chomerac.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-et-site-patrimonial-remarquable/>

ICI



4.2 Programme et ambiance

- **Mixité des logements :**
 - Logements seniors adaptés, allant du T1 pour des personnes seules au T3 pour des couples, et 4 logements intergénérationnels (étudiants ou jeunes travailleurs pour assurer une présence et des animations 24H/24).
 - Espaces communs conviviaux (salle de vie, cuisine partagée, jardin, salle d'activités, etc.).
- **Services intégrés :**
 - Accueil et présence 24H/24, animations, services de proximité, prévention des troubles cognitifs et physiques, ouverture sur l'extérieur.
- **Aménagement intérieur :**
 - Conçu comme une maison familiale, avec une ambiance chaleureuse et une décoration soignée pour une atmosphère cosy, reposante et sereine.
 - Organisation des espaces pour renforcer la notion de domicile et de qualité de vie.
- **Salle multi-activités :**
 - Salle polyvalente et fonctionnelle, pouvant accueillir maximum 50 personnes et pouvant servir aux activités des associations communales ou de salle de réunion, comprenant un coin cuisine.

4.3. Propositions pour l'occupation du terrain communal

- Proposer une durée pour un bail à construire ou un montant d'acquisition du terrain, en accord avec les intérêts communaux et le modèle économique proposé par le porteur de projets.
-

5. Attentes de la commune

5.1. Qualité architecturale et environnementale

- Intégration paysagère et respect du patrimoine local dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR).
- Performance énergétique (BBCA, RE2020, etc...).
- Confort d'été et d'hiver.

5.2. Innovation sociale

- Projet favorisant les échanges entre générations.
- Animation et services adaptés aux besoins des résidents.

- Accessibilité universelle (PMR, handicap sensoriel, etc...).

5.3. Viabilité économique

- Équilibre financier du projet, en précisant la durée si nécessaire.
 - Tarifs maîtrisés pour les résidents.
-

6. Modalités de réponse

Les candidats devront fournir un dossier comprenant :

- Une lettre de motivation.
- Une note méthodologique (5 pages maximum) présentant la vision du projet, l'approche sociale et architecturale.
- Un pré-programme fonctionnel et technique.
- Un calendrier prévisionnel.
- Un plan financier.
- Les références du candidat (expériences sur des projets similaires).

Dossier à envoyer avant le 31 décembre 2025 à :

Monsieur le Maire
Mairie de Chomérac
10 rue du Bosquet
07210 CHOMERAC

7. Critères de sélection

- Expérience et savoir-faire du ou des candidats.
 - Qualité architecturale et ambiance intérieure.
 - Innovation sociale et mixité générationnelle.
 - Viabilité économique
 - Pertinence du calendrier.
-

8. Calendrier prévisionnel

- Publication de l'AMI : 14 novembre 2025
 - Date limite de dépôt des candidatures : 31 décembre 2025
 - Sélection des candidats : février 2026
-

9. Contact et informations

Pour toute question :

Mairie de Chomérac
10 rue du Bosquet
07210 CHOMERAC

Julie COTTIER, Directrice générale des services, 04 75 65 10 53 ou 06 48 00 27 41, jcottier@chomerac.fr.
