



Appel à projet

Terrains de Roche-Arnaud

Cahier des charges

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent appel à projet vise à retenir un promoteur/constructeur qui réalisera un ensemble immobilier à usage d'habitation en accession à la propriété. La commune est propriétaire des parcelles visées par la présente consultation. Ces parcelles ont vocation à terme à devenir propriété de l'opérateur retenu au terme de cette consultation, qui a aussi pour objet de déterminer les termes de cession.

Les terrains objet de la consultation sont cadastrés AV 428, AV 456, AV 529 et AV 455 ; ils sont constitués de deux plateformes en friche, d'une surface totale de près de 16 044 m², très bien situées sur les coteaux sud-est de la ville.

Ce programme devra répondre aux orientations définies dans le Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'aux objectifs d'habitat, de qualité architecturale et de développement durable précisés dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - PROCEDURE

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges ainsi que sur les autres documents du dossier de consultation précisant les données administratives et techniques en possession de la ville du Puy-en-Velay.

Les candidats sont invités à procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique, à leurs frais et s'ils le souhaitent.

Les candidats ne pourront pas mettre en cause la responsabilité de la commune en cas d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes dans le dossier de consultation.

La procédure de remise des offres et de sélection du lauréat est précisée dans les articles 7 et 8.

ARTICLE 3 - DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier à la disposition des équipes est constitué des pièces suivantes :

- Du présent cahier des charges de consultation
- Du plan de situation
- De l'extrait cadastral
- Du levé topographique

- De l'étude géotechnique niveau G2 AVP¹
- D'un diagnostic amiante des enrobés
- Du tracé du réseau chaleur, également disponible sur le site «puyenvelay.reseau-chaleur.com »
- Des règles d'urbanisme définies dans le PLU sur ce secteur et des contraintes d'urbanisme s'appliquant au terrain
- Des photos du terrain
- Des extraits d'actes notariés concernant les servitudes de passage grevant le terrain

Ce dossier de consultation est remis gratuitement aux candidats en mains propres ou de manière dématérialisée.

Il peut être retiré au service Aménagement Habitat et Urbanisme situé au 16, Place de la Libération dans les locaux de la Communauté d'agglomération, heures d'ouverture au public : tous les jours de 14h et 17h. Il peut également être téléchargé sur le site de la ville du Puy-en-Velay : <http://www.lepuyenvelay.fr/>.

ARTICLE 4 - COMPOSITION DE L'EQUIPE

L'équipe sera obligatoirement et a minima composée :

- D'un promoteur ou promoteur-constructeur, personne physique ou morale régulièrement constituée
- D'un architecte inscrit à l'ordre des architectes chargé de la conception de l'opération

L'équipe pourra s'adjoindre les compétences d'un paysagiste compte tenu de la situation des terrains et de leur co-visibilité avec le site patrimonial remarquable de la ville du Puy-en-Velay.

La présence d'un architecte au sein de l'équipe est requise et sera exigée au stade de l'examen de la complétude des candidatures déposées.

Toutes les composantes de l'équipe devront être présentes lors de l'audition et de la mise au point.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DU PROJET

Les offres seront déposées à un stade « faisabilité » et les candidats devront répondre aux objectifs du présent article :

1/ Le site : Le projet portera sur la totalité des parcelles AV 528, AV 456, AV 455 et AV 529 propriétés de la Ville.

La parcelle AV 455 est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle AV 178. La conception du projet devra en tenir compte. Les caractéristiques de la servitude sont jointes au dossier de consultation.

A toutes fins utiles, le projet identifiera les parcelles limitrophes enclavées et étudiera les possibilités d'une amélioration de desserte de celles-ci, précisément la desserte des parcelles cadastrées AV 190 et 191 par les parcelles AV 527 et 529 ou encore la desserte de la parcelle AV 181 par exemples.

¹ A noter : La présente étude géotechnique a été réalisée dans le cadre d'un projet de lotissement anciennement porté par la ville. Elle est transmise à titre indicatif. Le futur acquéreur n'est pas tenu de suivre les indications relatives au projet formulées dans l'étude (à savoir réalisation d'un lotissement, nombre maximal de lots, superficies minimales, dessertes...).

2/ Programme :

Le porteur de projet retenu devra réaliser au minimum le programme ci-après dont il assurera la réalisation et la commercialisation pour son propre compte.

La ville souhaite développer sur ces terrasses une opération d'accession à la propriété répondant aux critères de qualité urbaine et environnementale :

1/ Programme de logements

Le programme de logements proposé devra répondre aux besoins des ménages accédants à la propriété désireux de s'installer sur la commune. Le PLU communal approuvé en 2019 a en effet montré de façon très nette un solde migratoire très défavorable de la ville du Puy-en-Velay au profit des communes de première et seconde couronne pour la tranche des 30-44 ans. Le produit privilégié par ces ménages étant l'individuel ou les formes alternatives groupées offrant de petits extérieurs tout en assurant une certaine indépendance.

De façon générale, les typologies de type T1 et T2 sont à éviter. Cette offre est en effet déjà massivement présente sur la ville (25% des logements soit 2 500 logements) et concentre la majorité des logements vacants de la ville. Toute production de T1, T2 a donc pour effet mécanique de vider le parc existant de T1, T2 à l'échelle de la ville, cette tendance nécessitant d'être par conséquent freinée.

Le produit logement recherché est principalement la maison individuelle ; une offre d'habitat intermédiaire pourra être également développée de façon à assurer une certaine diversité en termes de taille et de mode d'accession. Les produits logements retenus seront détaillés et explicités.

L'offre détaillera les publics cibles des produits logements proposés et justifiera ses choix dans la note méthodologique qui lui est demandée.

2/ Exigences architecturales et environnementales :

Le projet devra s'insérer harmonieusement dans l'environnement paysager et l'implantation des constructions devra limiter au maximum les impacts pour les propriétés voisines. L'architecture proposée devra soit clairement s'inspirer de l'architecture locale, soit prendre un parti résolument moderne tout en s'insérant dans le tissu résidentiel et le paysage naturel existant.

Le projet intégrera une démarche volontariste en matière de développement durable.

Une ou plusieurs vues depuis le paysage lointain et proche ainsi qu'un ou plusieurs plans coupe sont demandés (notamment est/ouest). L'organisation du parcellaire, le maillage des rues, les distances séparant les bâtiments et depuis la rue seront précisées, ainsi que les hauteurs des bâtiments. Le projet fera état de l'orientation des bâtiments et de leur compacité, des principes d'isolation, des matériaux utilisés et de la consommation énergétique attendue.

La taille des lots, la densité des constructions seront précisées et argumentées, sachant que le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Velay et le PLU requièrent une densité moyenne optimisée de 25 logements/ha. L'impact visuel du projet, la place des espaces verts privés ou publics seront explicités et argumentés qu'il s'agisse des modalités de conservation des espèces végétales présentes sur site, de leur suppression ou encore de la renaturation du site par le futur projet.

Les matériaux employés pour les sols (trottoirs, espaces verts communs, voiries) seront détaillés et quantifiés. Il est demandé une réflexion quant à la mutualisation des espaces communs (notamment : stationnements, poubelles, espaces verts et paysagers).

Les eaux pluviales devront être collectées et stockées sur le tènement du futur lotissement compte tenu de la saturation du réseau public. Le projet devra par conséquent être compatible avec les débits de fuite pouvant être tolérés et qui seront précisés par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de l'agglomération, auprès de laquelle il conviendra de se rapprocher : laurent.ferrer@lepuyenvelay.fr. Les modalités de rétention des eaux pluviales seront explicitées par le porteur de projet.

En lien avec le service collecte et traitement des déchets (agnes.pichon@lepuyenvelay.fr), les modalités de gestion des déchets seront précisées et illustrées par le porteur de projet.

De manière générale, le candidat mettra en exergue la manière dont la conception du projet participe à un aménagement durable et paysager, que ce soit par le biais de l'efficacité énergétique des bâtiments (organisation du parcellaire, orientations, emploi de matériaux ou techniques performants...), par la facilitation des modes doux (répartition modale) ou encore par une composition urbaine judicieuse (répartition entre espaces privés, voiries, espaces verts, réduction des vis-à-vis, perméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales et déchets...). Une attention particulière sera apportée aux espaces communs.

3/ Urbanisme

Le PLU de la Ville du Puy-en-Velay a été approuvé par délibération du conseil municipal le 15/10/2019. Le terrain est situé en zone urbaine destinée à accueillir principalement de l'habitat et plus particulièrement en secteur de densité U2.7.

Le règlement est joint en annexe. Le projet devra respecter les règles qui y sont décrites.

L'obtention du permis de construire ou d'aménager conforme au présent cahier des charges sera insérée dans le protocole foncier de cession en condition suspensive de la réitération par acte authentique de la vente devant notaire. En cas de défaillance de cette condition, le protocole sera considéré comme nul et non avenu et chacune des parties sera déliée de ses engagements sans aucune indemnité de part et d'autre.

4/ VRD

L'accès à la parcelle s'effectue par la rue de la Roche Arnaud. Une consultation des concessionnaires sur la base de l'avant-projet devra être effectuée avant le dépôt du permis de construire. La ville sera informée du résultat de cette consultation.

ARTICLE 6 – MISE A PRIX

Le candidat proposera dans le dossier un prix d'acquisition net vendeur du bien correspondant à sa valeur vénale à la date de la remise des offres. A titre de précision, les services des Domaines ont estimé la valeur de ces terrains à 49 € / m² de surface de terrain.

Le candidat retenu s'acquittera au moment de la signature de l'acte authentique, outre le prix, toutes les taxes et frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

ARTICLE 7 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

7.1) Procédure de consultation

Chaque candidat aura à produire un dossier comprenant l'ensemble des éléments énumérés à l'article 8 ci-après.

Après réception des dossiers, il sera procédé à l'ouverture des enveloppes puis à l'analyse de leur complétude.

Chaque concurrent ayant remis une prestation complète et conforme au règlement de l'appel à projet recevra une prime d'un montant de 3 000 euros hors taxe, TVA en sus au taux de la réglementation en vigueur.

La commission se réserve la possibilité de supprimer la prime des candidats dont les prestations remises seraient jugées incomplètes ou non conformes au regard du présent règlement.

Un procès-verbal adressé à l'ensemble des candidats sera rédigé à l'issue de la phase d'analyse de la complétude.

Les candidats dont l'offre aura été jugée complète et conforme au règlement pourront solliciter le versement d'une indemnité, sur la base d'un courrier accompagné du PV de la commission et du RIB correspondant (1 RIB par équipe).

Le versement de la prime aux candidats s'effectuera sur ces bases dans un délai de 30 jours, à réception de la demande de paiement.

La Commune procédera alors à l'analyse des offres sur le fond et organisera une audition des candidats ayant remis une offre complète et conforme au règlement de l'appel à projet afin de permettre à ceux-ci de présenter leur proposition et leur projet architectural et le cas échéant, de répondre aux questions des membres de la commission municipale.

Le candidat retenu à l'issue de cette consultation pourrait être amené à la demande de la Ville à présenter son projet devant le Conseil Municipal et/ou en réunion publique.

7.2) Etapes de la procédure

A titre prévisionnel, le calendrier du présent appel à projet est le suivant :

- Lancement de la consultation par parution d'un avis public : OCTOBRE 2021

- Retrait des dossiers de candidature en mairie ou téléchargement sur le site de la ville
- Délai pour déposer l'offre et la proposition de prix : 10 DECEMBRE 2021
- Ouverture des offres
- PV d'examen de propositions déterminant les offres complètes : 14 JANVIER 2022
- Analyse des offres sur le fond: 28 JANVIER 2022
- Audition des équipes (si besoin) : FEVRIER – MARS 2022
- Proposition de classement par le jury
- Réunion de mise au point avec l'équipe retenue
- Validation définitive du choix du candidat par le conseil municipal et autorisation de signature du compromis : AVRIL 2022
- Signature du compromis : JUIN 2022
- Dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire
- Obtention du permis
- Signature de l'acte authentique
- Démarrage du programme : 4ème TRIMESTRE 2022

7.3) Composition de la commission chargée d'examiner les offres

Monsieur le Maire présidera une commission constituée des adjoints concernés par le projet.

Tous les membres de la commission ont voix délibérative. Le quorum est atteint lorsque plus de la moitié des membres de la commission est présente. Ce quorum se calcule en prenant en compte la totalité des membres de la commission. En cas d'égalité des voix, M. le Maire aura voix prépondérante.

ARTICLE 8 – PRÉSENTATION DES OFFRES

Les candidats devront remettre un dossier complet dûment constitué à Monsieur le Maire du Puy-en-Velay dans les délais fixés dans le présent cahier des charges.

8.1) Contenu des plis

Chaque candidat devra produire les pièces suivantes :

A – Une note de présentation générale de 4 pages maximum (2 recto-verso)

Cette note comportera l'ensemble des indications permettant d'identifier le candidat ou l'ensemble des membres du groupement en cas de réponse en groupement.

Elle sera signée par le représentant du candidat et par chacun des membres du groupement.

Cette lettre précisera :

- Les motivations du candidat à se positionner sur cette acquisition,
- Les principes d'aménagement souhaités et la compréhension du site dans son environnement urbain,
- L'ambition du projet,

- Le nombre et type de logements, niveau d'équipement envisagé, prix de vente,
- Les objectifs en termes de qualité environnementale et de développement durable (principe d'isolation, matériaux utilisés, conservation ou non des espèces végétales, modalités de rétention des eaux ...).

Cette note décrira :

- Le **calendrier prévisionnel de réalisation** l'opération et ses modalités de mise en œuvre,
- La **proposition de prix d'acquisition du foncier en le justifiant** (le prix sera exprimé en €/m² de surface au sol et en m² de surface de plancher).

B - Une esquisse du projet dans son environnement

Les pièces suivantes sont demandées :

- **Un plan masse du projet sur fond cadastral à échelle 1/500 ème (faisant figurer les avoisinants et qui donnera à voir orientation du bâti, taille des lots, maillage, conservation des espèces...),**
- **Plusieurs vues de loin et de près permettant d'apprécier le projet dans son environnement proche (faisant figurer les avoisinants) et lointain,**
- **Un ou plusieurs plans coupe et un visuel 3D permettant d'apprécier l'insertion du projet dans la pente (faisant figurer les avoisinants).**

Le candidat peut apporter toute pièce complémentaire permettant d'explicitier et d'exprimer librement son parti architectural sous forme de photos, plans, croquis et textes.

Ces pièces sont demandées au format A3 et PDF (5 Mo maximum par pièce).

Chaque pièce indique le nom de l'opération et un numéro d'ordre.

C - Les pièces définies ci-dessous permettant la vérification, pour chaque membre de l'équipe, de l'aptitude à exercer l'activité professionnelle, des capacités économique et financière, des capacités techniques et professionnelles

- **Aptitude à exercer l'activité professionnelle** : présentation de 3 références

Trois références architecturales (et/ou paysagères) sont présentées par le candidat sous la forme d'affiches au format A3 et PDF (5 Mo maximum par pièce)..

Une page par référence précisant la nature de l'opération, le maître d'ouvrage, la nature des travaux, la mission de maîtrise d'œuvre et le rôle tenu par le candidat, le coût de l'opération et l'année de réalisation.

- **Capacité économique et financière pour chaque membre du groupement :**

- L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle
- Le chiffre d'affaires annuel moyen des 3 dernières années
- Présentation de la structure juridique et financière des membres du groupement (KBIS, K ou D1).

- **Capacités techniques et professionnelles :**

- Certificats de capacité délivrés par des organismes publics ou privés relatifs à des prestations similaires
- Etat des moyens humains et techniques dont disposent les candidats

8.2) Remise des offres :

Les offres doivent être remises au plus tard le VENDREDI 10 DECEMBRE 2021 avant 16h00.

Elles devront être envoyées **avec accusé de réception ou remises contre récépissé, sur support papier (3 exemplaires) doublé d'une clef USB** à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Service Aménagement Habitat et Urbanisme
Siège de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay
16 Place de la Libération
43000 LE PUY-EN-VELAY

Les plis devront comporter la mention suivante :

« APPEL A PROJET -
Consultation de promoteurs pour les terrasses de Roche-Arnaud
rue de la Roche Arnaud
-Ne pas ouvrir »

Les envois sont acheminés sous la seule responsabilité des candidats. L'organisateur de l'appel à projet ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures et prestations. Les frais de transport sont à la charge des candidats.

Les candidatures devront être transmises avant le jour et l'heure inscrits ci-dessus.

Les candidatures et les prestations parvenues après cette date et heure limites seront éliminées sans avoir été lues et le candidat en sera informé.

ARTICLE 9 – CHOIX DU CANDIDAT

9.1) Choix du candidat

Après réception des offres et ouverture, la commission municipale vérifiera le complétude de chaque projet et en dressera procès-verbal. Les offres complètes bénéficieront d'une indemnisation au forfait.

L'offre est considérée complète dès lors que l'ensemble des pièces requises décrites à l'article 8.1 est déposé dans le temps imparti de l'appel à candidature (article 8.2).

La commission examinera ensuite les offres complètes sur le fond et dressera un procès verbal dans lequel elle relatara les circonstances de son examen, formulera un avis motivé par lequel elle proposera un classement des prestations fondé sur les critères mentionnés au présent article et consigne, s'il y a lieu ses observations et tout point nécessitant des éclaircissements. La commission pourra ensuite inviter les candidats à répondre aux questions. Dans cette hypothèse, un procès verbal complet du dialogue qui sera mis en œuvre sera établi.

La ville choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues au vu notamment des critères suivants :

- 1- Du prix d'acquisition proposé (30%) ;
- 2- De la qualité architecturale et d'insertion urbaine et environnementale (30%) ;
- 3- Du programme proposé (30%)
- 4- Du planning proposé (10%)

9.2) Délai de validité de l'offre formulée par l'acquéreur

L'offre d'acquérir est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par le Conseil Municipal, sauf réception par le candidat d'une lettre de la commune, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 9 mois suivant la date limite de dépôt de candidature et faute pour la Ville de s'être prononcée sur cette offre, le candidat sera délié de tout engagement envers la Commune.

ARTICLE 10 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

10.1) Conditions relatives à l'autorisation administrative d'urbanisme

L'obtention de l'autorisation administrative d'urbanisme correspondant au projet retenu se fera dans un délai maximal de 4 mois courant à compter de la date de dépôt de la demande ou à la date de remise du dossier complet.

10.2) Substitution d'acquéreur

La ville n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le plein contrôle de l'acquéreur substitué.

Il est entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que l'acquéreur, celle-ci sera tenue à toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur initial.

La ville dispose d'un droit de préemption prioritaire en cas de vente à un autre constructeur ou opérateur.

10.3) Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, s'il devient attributaire, à ne pas former de réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

10.4) Réitération par acte authentique

En cas de refus de régulariser par acte authentique la vente, la Ville aura la faculté soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire constater après mise en demeure la défaillance de l'acquéreur. Dans cette hypothèse, la commune du Puy-en-Velay retrouvera sa liberté après l'établissement du procès-verbal de carence.

10.5) Droits de propriété et publicité des projets

La participation à la consultation vaut autorisation de la part des candidats pour une exposition nominative de l'équipe candidate concepteur du projet. Le candidat remettra avec sa prestation l'autorisation dont le modèle est joint en annexe au présent règlement dûment signée par lui.

ANNEXE N°1 : CADRE TYPE PRESENTATION REFERENCES

Nom de l'architecte mandataire ou associé (5 cm x 10 cm)	Nom et numéro de la référence architecturale (5 cm x 27 cm)	Numéro d'ordre (5 x 5)
Format A3	Présentation libre d'une référence architecturale sous forme de photos, de plans, de croquis, de textes, etc.	

Le candidat présentera sous forme numérique (5 Mo maximum par affiche) ses références, selon les modalités précisées dans le règlement du concours.

ANNEXE - EXPOSITION DES ESQUISSES

Je soussigné (e)

Autorise le pouvoir adjudicateur à procéder à l'exposition des esquisses et/ou maquettes (ci-après, de manière globale, les "esquisses") réalisées dans le cadre du projet de réponse au présent appel à projet.

Dans ce cadre, je cède, à titre gratuit, au pouvoir adjudicateur qui l'accepte, et à titre non-exclusif, pour la durée légale des droits d'auteur, pour la France, mes droits d'exploitation sur les esquisses suivantes :

-[de
scription]
-[.]

Les droits ainsi cédés comprennent strictement :

-le droit de reproduction ou de faire reproduire par tout tiers, tout ou partie des esquisses, sur tout support, notamment papier, optique, numérique, informatique ou électronique, pour les besoins de l'exposition des esquisses dans le cadre de la présente consultation, y compris par reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique;
-le droit de représentation ou de faire représenter par tout tiers, les esquisses par voie d'exposition physique dans un ou plusieurs lieux au choix du pouvoir adjudicateur ou dans l'environnement numérique sur le(s) site(s) internet du pouvoir adjudicateur ou choisi(s) par lui ;
-le droit de modifier et de retoucher le format d'image aux fins de la réalisation de plaquette, dépliant, brochure, prospectus, billet ou invitation, affiches, que ces éléments soient commercialisés ou distribués à titre gratuit; d'incorporer des éléments textuels conformément à la finalité du présent concours;
-le droit de constituer une base de données ou une photothèque analogique ou numérique desdites esquisses dans le respect des finalités du présent concours;

Je garantis au pouvoir adjudicateur la jouissance pleine et entière des droits cédés aux termes des présentes. A ce titre, je garantis que :

-les esquisses transmises dans le cadre du présent concours ne constituent pas une contrefaçon ou une atteinte à tout autre droit appartenant à un tiers;
-je suis bien titulaire des droits cédés sur les esquisses;
-rien ne s'oppose à la libre disposition par le pouvoir adjudicateur des droits objet de la présente cession, et notamment, que je n'ai pas manqué, et ne manquera, à aucune obligation au titre d'une quelconque convention qui serait de nature à remettre en cause les droits acquis par le pouvoir adjudicateur;
-aucun litige ou procès n'est en cours ou sur le point d'être intenté, susceptible de mettre en cause les droits cédés au pouvoir adjudicateur sur les esquisses;

La présente autorisation est régie par la loi française.

Fait à, le.....

En un seul exemplaire

Lu et approuvé/ Signature