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 et/ou en locatif. 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 456 et AV 517 ; ils sont constitués de deux plateformes en friche, d'une surface totale de près de 14 000 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 en cours de révision. Il doit par ailleurs répondre 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 AVP[1]
- Du tracé du réseau chaleur, également disponible sur le site «puyenvelay.reseau-chaleur.com »
- Des intentions d'urbanisme sur ce secteur du PLU en cours de révision

Ce dossier de consultation est remis gratuitement aux candidats en mains propres ou 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 entre 14h et 17h (16h le vendredi) ainsi que les mardis et jeudis de 8h30 à 12h. Il peut également être téléchargé sur le site de la ville du Puy-en-Velay : http://www.lepuyenvelay.fr/, et sur le site de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay : http://www.agglo-lepuyenvelay.fr/.

ARTICLE 4 - COMPOSITION DE L'EQUIPE

L'équipe sera obligatoirement et a minima composée :

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

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

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DU PROJET

Les candidats devront répondre aux objectifs du présent article :

1/ Le site : Le projet portera sur la totalité des parcelles AV 456 et AV 517 propriétés de la Ville.

2/ Programme :

Le promoteur 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 mixte :

1/ Le programme de logements proposé devra en premier lieu répondre aux besoins des jeunes ménages d'actifs désireux de s'installer sur la commune. Le PLU en cours de révision

[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…).

a 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 assurant une certaine indépendance.

Les études préalables ont également identifié un besoin pour les familles monoparentales, le produit privilégié étant celui de l'individuel groupé de 3 pièces.

Il s'agira donc de pouvoir proposer une offre attractive en termes de prix et de produit, alternative aux produits d'accession à la propriété « classiques » proposés par les communes de la périphérie.

Dans tous les cas, il faudra tenir compte des ressources des ménages cibles :

- Un revenu médian des ménages de 1 680 €/mois
- Un budget d'acquisition de l'ordre de 84 k€ à 176 k€ en neuf et un budget moyen total de l'ordre de 150 k€ à 170 k€ HT (terrain + logement)
- En location, un budget compris entre 370€ et 790€ mensuels.

2/ En second lieu, la ville souhaiterait développer un programme de pavillons individuels bénéficiant de larges vues sur la Ville.

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.

Les produits logements proposés pourront être du locatif ou de l'accession à la propriété.

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

<u>3/ Exigences architecturales et environnementales</u> :

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 intègrera une démarche volontariste en matière de développement durable : économie d'énergie, gestion des déchets et des eaux pluviales.

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.

<u>4/ Urbanisme</u>

Le PLU de la ville est en cours de révision et devrait être définitivement approuvé au mois de septembre 2019. Le terrain est situé en zone urbaine destinée à accueillir principalement de l'habitat.

Les intentions d'urbanisme afférent à cette zone sont jointes en annexe. Les projets devront s'inscrire dans les règles qui y sont décrites.

5/ 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. La mise à prix est de 45 € / m² de surface de plancher conformément à l'estimation des Domaines.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats indépendamment de toute indemnité ou prime que les promoteurs seraient amenés à verser à leurs équipes de conception. Les frais d'étude et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeureront à leur charge exclusive, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Le candidat retenu 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 des dossiers remis.

La Commune organisera une audition des candidats ayant remis une offre de prix, 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 immobilier devant le Conseil Municipal et/ou en réunion publique.

La Commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. La commune n'aura pas à justifier sa décision.

7.2) Les étapes de la procédure seront les suivantes

- Lancement de la consultation par parution d'un avis public : DECEMBRE 2018

- 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 : 1er MARS 2019
- Ouverture et analyse
- Audition des équipes
- 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
- Signature du compromis
- Dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire
- Obtention du permis
- Signature de l'acte authentique
- Démarrage du programme : 1er TRIMESTRE 2020

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

Monsieur le Maire et les adjoints concernés par ce projet constitueront cette commission.

ARTICLE 8 – PRÉSENTATION DES OFFRES

Les candidats devront remettre un dossier 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

A – Une note de présentation générale du candidat comprenant :

- Une présentation de la structure juridique et financière du candidat ;

- Une présentation de ses réalisations les plus récentes dans le domaine de la construction de logements (individuels, groupés ou intermédiaires) détaillant le produit logement - 3 à 5 au maximum ;
Les candidats sont invités à présenter tout document graphique ou photographique permettant à la commune d'apprécier les caractéristiques de l'opération.
Seront appréciées notamment les présentations d'opérations et/ou de programmes comparables spécifiant l'année, le volume, délais, produits, mode de commercialisation, caractéristiques principales des programmes (typologie, surfaces de plancher, prestations associées), prix d'achat du foncier, montant prévisionnels des loyers ou prix au m² de vente, principes constructifs durables mis en œuvre.

- Une présentation du cabinet d'architecte auteur du projet : équipe (effectifs et moyens) ; principales réalisations en matière de construction de logement individuels (3 à 5 maximum) *permettant à la commune d'apprécier les caractéristiques de l'opération.*

Seront appréciées notamment les présentations d'opérations et/ou de programmes comparables spécifiant l'année, le volume, délais, produits, mode de commercialisation, caractéristiques principales des programmes (typologie, surfaces de plancher, prestations associées), prix d'achat du foncier, montant prévisionnels des loyers ou prix au m² de vente, principes constructifs durables mis en œuvre.

- Les références administratives de chaque élément de l'équipe (KBIS de moins de 6 mois)

- Capacité économique et financière des candidats (chiffres d'affaires du domaine et extraits de bilans des trois derniers exercices selon la date de création de l'entreprise ou du début d'activité de l'opérateur économique dans la mesure où les informations sont disponibles, déclarations de banques).

- Une attestation de l'établissement bancaire des personnes constitutives de l'équipe.

B- Une note d'intention de 4 pages maximum (2 recto-verso) :

Cette note de présentation du projet précisant :

- 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
- Nombre et type de logement livré, niveau d'équipement envisagé, prix de vente attendu par type de produits
- Objectifs en termes de développement durable
- Calendrier prévisionnel de réalisation et modalités de mise en oeuvre
- Proposition de prix d'acquisition du foncier et justification (prix exprimé en €/m² de surface de plancher)

C- Une esquisse sur plan cadastral du projet dans son environnement et un visuel 3D géolocalisé permettant d'apprécier le projet dans son environnement proche et lointain.

8.2) Remise des offres :

Les offres doivent être remises au plus tard le 1er MARS 2019 avant 16h00.

Elles devront être envoyées ou remises, 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 »

ARTICLE 9 – CHOIX DE L'ACQUÉREUR

9.1) Choix du candidat

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 (20%) ;
3- Du programme proposé (30%)
3- Du planning proposé (10%)
4- De la composition de l'équipe (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 contactées, 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 se 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.