

VILLE DE SAINTE-SIGOLENE
Secteur « SIGOPLAST »

CAHIER DES CHARGES EN VUE DE LA CESSION D'UN TERRAIN POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS



Réalisation d'une opération visant principalement le développement de
logements

Date limite de remise des dossiers de candidature : **Vendredi 9 aout 2024 à 18h00**

Table des matières

1.	<u>ELEMENTS DE CADRAGE</u>	3
1.1.	<u>Contexte</u>	3
1.2.	<u>Planification</u>	3
1.3.	<u>Contexte de l'opération</u>	5
2.	<u>CONSULTATION</u>	5
2.1.	<u>Cadre de la consultation</u>	5
2.2.	<u>Périmètre de la consultation</u>	5
3.	<u>INTENTIONS DE PROJETS</u>	8
3.1.	<u>Programmation</u>	8
3.2.	<u>Intentions qualitatives</u>	8
4.	<u>DEROULE DE LA PROCEDURE</u>	8
4.1.	<u>Remise des candidatures</u>	9
4.2.	<u>Remise des offres</u>	9
4.3.	<u>Visite de site</u>	9
4.4.	<u>Modalités de participation</u>	9
4.5.	<u>Retraits des dossiers de consultation</u>	10
5.	<u>DOSSIER DE CONSULTATION A REMETTRE</u>	10
5.1.	<u>Dossier de candidature</u>	10
5.2.	<u>Dossier de l'offre</u>	11
5.3.	<u>Conditions d'envoi et de remise des offres</u>	11
6.	<u>CRITERE DE SELECTION DES CANDIDATS</u>	12
7.	<u>CONDITIONS DE VENTE</u>	12
8.	<u>PLANNING PREVISIONNEL</u>	13
9.	<u>CONTACTS ET RENSEIGNEMENTS</u>	13

Le présent cahier des charges est initié par la commune de Sainte-Sigolène. Il a pour objet de retenir un opérateur ou groupement d'opérateurs afin de lui céder un terrain inoccupé en vue de la réalisation d'un projet de constructions destiné à accueillir principalement des logements.

L'objectif pour la commune consiste à trouver un projet immobilier innovant, dans le respect des exigences du plan local d'urbanisme et de l'environnement et de stimuler les imaginations et les propositions visant à développer l'attractivité du site.

1. ELEMENTS DE CADRAGE

1.1. Contexte

Comptant 6 023 habitants en 2023 (population municipale), la commune de Sainte-Sigolène est membre de la communauté de communes Marches du Velay – Rochebaron regroupant 14 communes. Elle fait également partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Jeune Loire qui porte et met en œuvre le SCoT. Au sein de ce dernier, la commune de Sainte-Sigolène est identifiée comme un des 4 bourgs centres du territoire.

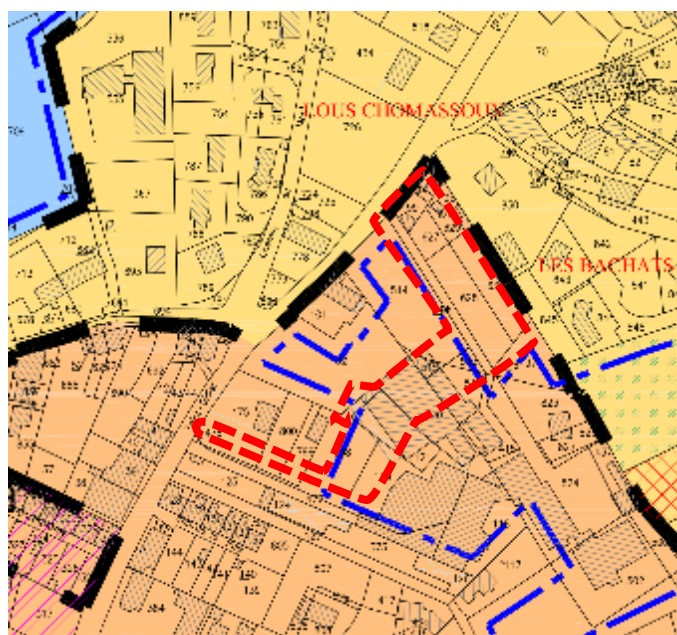
Le développement de la commune est marqué par son passé industriel (passementerie, puis essor de l'industrie plastique).

Aujourd'hui, la commune de Sainte-Sigolène concentre en son centre-bourg un tissu de commerces, services et équipements publics répondant au besoin de sa population mais également à ceux des habitants des communes environnantes. Elle se caractérise par une forte polarisation de ses aménités sur le centre-bourg.

1.2. Planification

La parcelle que la commune envisage de céder est classée en zone UA (secteur orange – extrait du règlement graphique ci-dessous), correspondant à la zone dense du centre-ville, du PLU de Sainte-Sigolène, modifié en juin 2018.

Point de vigilance à destination des opérateurs : le cadastre du PLU n'est pas à jour. Un redécoupage foncier a été réalisé dans le cadre de l'urbanisation de la partie sud-ouest du secteur.

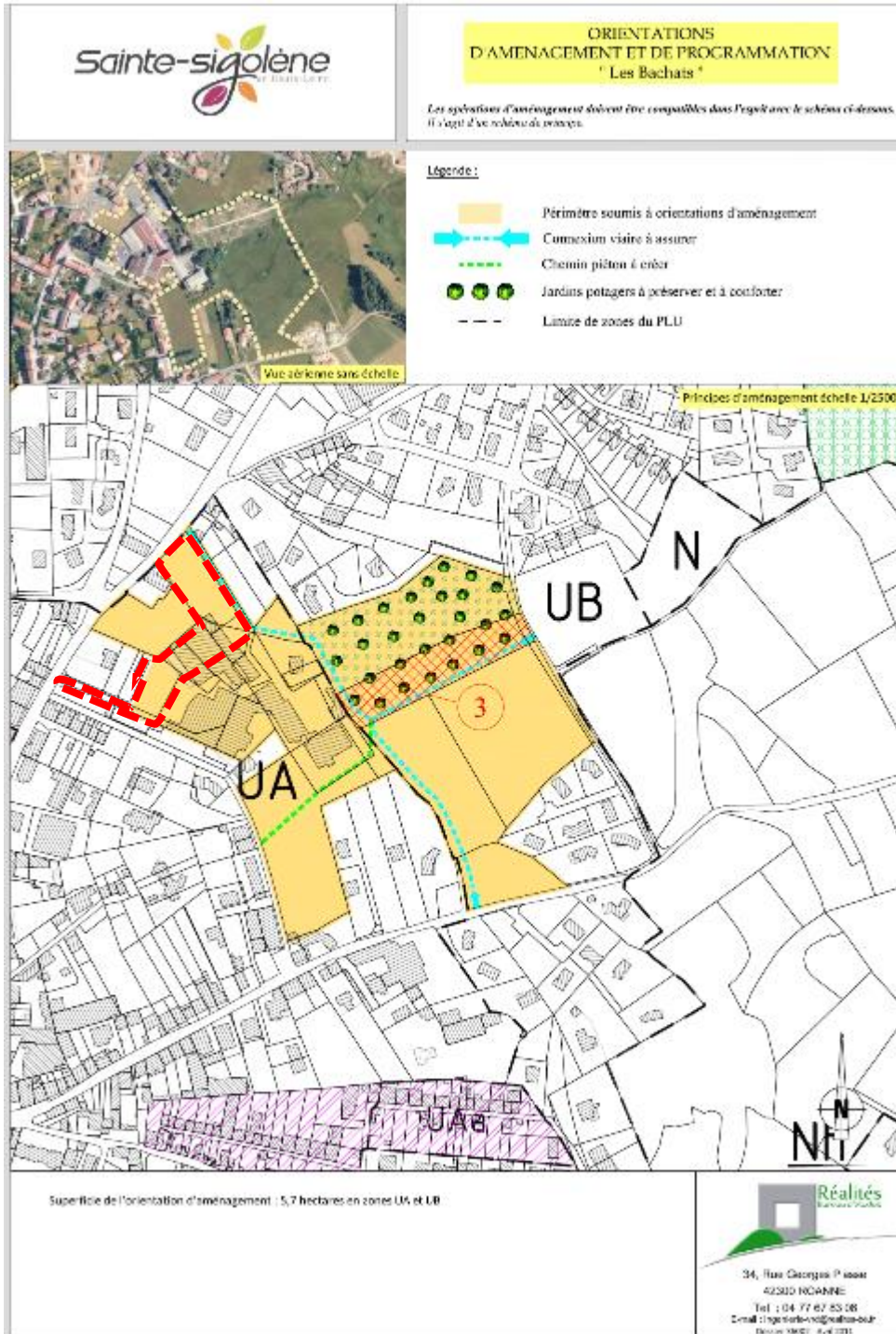


 Périmètre indiqué à titre indicatif

Source : Règlement graphique, PLU de la commune de Sainte-Sigolène

Le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (périmètre bleu – extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ci-dessous).

Concernant le secteur de projet, l'OAP définit un principe de connexion viaire à assurer qui a déjà été réalisé dans le cadre de la réalisation du lotissement.



Source : Orientations d'Aménagement et de Programmation, PLU de la commune de Sainte-Sigolène

Les candidats sont invités à consulter le document d'urbanisme en vigueur disponible sur le site de la Commune : <https://www.sainte-sigolene.fr/> (menu déroulant mon quotidien - cadre de vie - document d'urbanisme).

Le taux de la Taxe d'Aménagement est de 2,80 % pour la part communale, 1,30 % pour la part départementale et 0,40 % pour l'archéologie (Redevance Archéologie Préventive).

Ces éléments sont communiqués à titre indicatif et ne se veulent pas exhaustifs.

1.1. Contexte de l'opération

Dans le cadre d'une vaste opération de revitalisation enclenchée depuis 2021, la commune de Sainte Sigolène se positionne sur des sites stratégiques de son territoire afin de redynamiser tout le centre bourg ancien. La requalification de la rue Notre Dame des Anges témoigne de l'engagement des élus envers le développement harmonieux et la volonté de créer un cadre de vie agréable et prospère pour tous. C'est dans cet élan de redynamisation que le présent appel à projet s'inscrit. La cession du terrain envisagé intervient à la suite d'un projet de création de gendarmerie abandonné à l'initiative des services de l'Etat qui se sont repositionnés sur la rénovation du casernement actuel situé rue de la découverte à Sainte-Sigolène.

2. CONSULTATION

2.1. Cadre de la consultation

L'objet de la présente consultation est d'identifier un opérateur ou un groupement d'opérateurs qui acquerra le terrain figurant dans le périmètre de la consultation en vue de la réalisation d'un projet d'ensemble.

La consultation porte :

- Sur la nature du porteur de projet ;
- Sur la qualité du projet incluant sa faisabilité technique et financière.

Le présent appel à projet définit les modalités de la consultation.

Ce projet sera entièrement privé et ne bénéficiera d'aucune participation financière de la commune

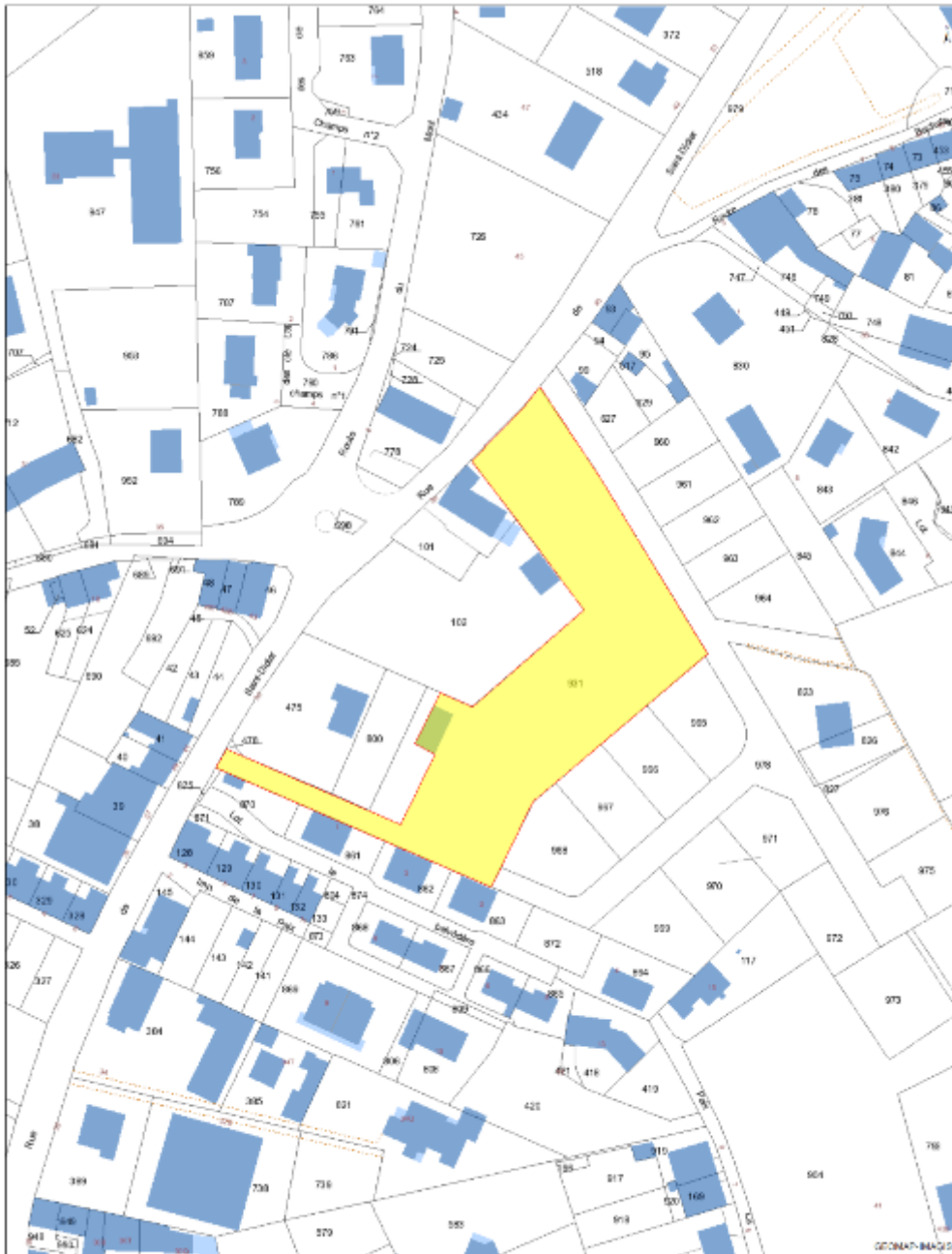
Aucune indemnité liée à la propriété intellectuelle du projet présenté ne pourra être réclamé au regard du programme immobilier qui sera réalisé.

La commune de Sainte-Sigolène se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues dès lors qu'elle estimera que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en motiver sa décision, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Une indemnité maximale de 4 000 € sera attribuée aux équipes candidates non retenues ayant remis une offre finale complète et conforme au cahier des charges. *Ni les lauréats ni les candidats ni les groupements "candidats" non retenus à la phase précédente ne pourront prétendre à une indemnisation de la part de la Collectivité.*

2.2. Périmètre de la consultation

Le périmètre de la consultation concerne la parcelle AP 988 (anciennement AP 931) d'une superficie de 5 801 m² sur la commune de Sainte-Sigolène.



Légende

- ▬ Bâtements
- ▬ Bâtements légers
- ▬ Bâtements durs
- ▬ Parcelles
- ▬ Parcelles



20/02/2014



Source : google earth



Source : commune de Sainte-Sigolène

3. INTENTIONS DE PROJETS

Le programme de logements sur le site SIGOPLAST devra permettre de :

- Proposer un programme mixte incluant principalement du logement et dans une moindre mesure des commerces et/ou services ;
- Renforcer l'offre de commerces et / ou services à proximité du centre de Sainte-Sigolène ;
- Participer à la production de logements sur la commune en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée au parcours résidentiel des habitants ;
- Développer l'offre de logements à proximité immédiate du centre-bourg favorisant son attractivité et son dynamisme ;
- Participer à la valorisation d'un secteur en renouvellement urbain dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière ;

3.1. Programmation

A l'échelle du périmètre du projet, la commune envisage principalement la réalisation d'un programme de logements. Une mixité des formes urbaines (petit collectif - intermédiaire, maisons jumelées ou semi-détachées) est souhaitée. L'offre de logements pourra s'adosser au développement de commerces et/ou de services qui resteront minoritaires.

3.2. Intentions qualitatives

Les candidats devront proposer un projet d'ensemble, pensé dans son intégralité et en cohérence avec son environnement. L'organisation urbaine envisagée devra être lisible et proposer une diversité d'ambiance et de bâti afin de donner vie au futur quartier.

Les hypothèses d'implantation du bâti sont laissées au libre arbitre de l'opérateur. Néanmoins, les RDC actifs devront être positionnés au plus près de la rue de Saint-Didier (RD43). De plus, une seule intention de projet doit être proposée.

Un espace réservé pour la voirie doit être réalisé.

Les opérateurs pourront expliciter une intention de programme en tenant compte de l'intégration du projet dans son environnement immédiat, du potentiel du marché immobilier et foncier et du respect des dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Une opération vertueuse, de la conception à la phase de chantier, du point de vue environnemental, (orientation des lots/logements garantissant une exposition optimale, bonnes performances énergétiques des constructions, gestion optimisée de la ressource foncière dans le projet, équipements pratiques pour le stationnement des vélos pour favoriser sa pratique...) doit être étudiée.

4. DEROULE DE LA PROCEDURE

La consultation se déroulera en deux phases.

- La phase 1 dite « candidature » est une sélection de candidats sur la base de la composition de l'équipe, des références de projets similaires et d'une lettre d'intentions adaptée au projet ;
- La phase 2 dite « offre » constitue une sélection sur projet et offre d'acquisition.

La commune de Sainte-Sigolène se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation au plus tard 15 jours avant la date limite de réception des offres. Ce délai est décompté à partir de la date d'envoi par la collectivité des modifications aux candidats ayant retiré le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

La commune de Sainte-Sigolène se réserve le droit de déclarer sans suite l'appel à projets, sans avoir à en justifier le motif.

4.1. Remise des candidatures

Les candidatures devront répondre aux besoins de la commune de Sainte-Sigolène au vu des renseignements et documents exigés au sein du dossier de consultation à l'article 5.1.

La commune informera les candidats retenus pour la phase offre par courrier transmis par lettre recommandée avec avis de réception ainsi que les candidats non retenus

4.2. Remise des offres

Les offres devront répondre aux exigences minimales fixées par le dossier de consultation à l'article 5.2.

A l'issue de l'analyse des candidatures, la commune se réserve le droit de retenir au maximum 3 candidats. Une audition pourra être organisée pour permettre aux candidats retenus de présenter leurs offres. À l'issue de celle-ci, les candidats auditionnés seront autorisés à remettre une offre définitive et modifiée s'ils le souhaitent.

Les offres seront évaluées par une commission composée notamment d'élus et de techniciens de la commune de Sainte-Sigolène.

A l'issue de l'analyse des projets au regard des critères de jugement mentionnés définis à l'article 6 et des éventuelles auditions, un classement des candidats ayant répondu à l'appel à projet sera établi afin de désigner le lauréat.

La commune informera le lauréat qui remportera l'appel à projet par courrier transmis par lettre recommandée avec avis réception ainsi que les opérateurs non retenus.

La commune se réserve le droit de déclarer sans suite le présent appel à projet sans avoir à en justifier les motifs et sans possibilités de recours contre cette décision.

4.3. Visite de site

Il est prévu d'organiser une visite du site en phase d'offre. Les candidats admis à présenter une offre seront informés au plus tard 15 jours avant la date de la visite par mail. Celle-ci est obligatoire pour les candidats qui remettront un dossier d'offre. Les candidats devront confirmer leur présence à la commune, au plus tard une semaine avant à l'adresse mail suivante : pvd@marchesduvelayrochebaron.fr.

4.4. Modalités de participation

La présente consultation est ouverte à tout groupement étant en mesure d'aménager et construire le projet immobilier en apportant un soin particulier aux enjeux urbains et architecturaux, d'insertion paysagère et de durabilité des aménagements.

- Un promoteur pour lequel sera identifié un correspondant chargé de coordonner l'équipe et se présentant comme interlocuteur privilégié pour la présente consultation ;
- Une équipe de maîtrise d'œuvre ayant des compétences en architecture et en paysage pour un projet intégré ;
- Des compétences avérées en matière de performance énergétique et environnementale.

Le ou les candidats peuvent se présenter dans plusieurs groupements exceptés pour le mandataire.

Les candidats sont invités à détailler les compétences de l'équipe d'ingénierie à laquelle ils comptent faire appel.

Le mandataire devra être l'acquéreur du foncier.

4.5. Retraits des dossiers de consultation

Le dossier de consultation est disponible sur support électronique uniquement. Le dossier de la consultation est donc téléchargeable :

- Sur le site internet de la ville ;
- Sur demande auprès de la commune de Sainte-Sigolène à l'adresse mail suivante pvd@marchesduvelayrochebaron.fr.

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges, incluant le programme attendu. Ce document contractuel sera annexé au compromis et à l'acte de vente. Il engage l'acquéreur au respect de l'ensemble des articles et des clauses ;
- Le plan local d'urbanisme (document graphique, règlement et OAP) disponible sur le site internet de la ville.
- Uniquement sur demande, les études techniques réalisées dans le cadre du projet d'implantation de la gendarmerie.

5. DOSSIER A REMETTRE

La sélection des candidats s'opèrera en DEUX phases. Ainsi, seules les candidatures retenues devront présenter un dossier de remise des offres.

La non-conformité du dossier remis au regard des spécificités techniques et administratives indiquées au présent dossier de consultation, rendra le dossier irrégulier. La candidature (et/ou l'offre) sera donc rejetée et ne fera pas l'objet d'une notation.

5.1. Dossier de candidature

Le dossier de candidature devra comprendre :

- **Une lettre d'intention du projet envisagé** (5 pages maximum) : à ce stade, aucun document graphique faisant état de l'organisation spatiale du programme n'est autorisé ;
- **Une note méthodologique précisant les moyens**, notamment en personnels qui seront mobilisés pour ce projet ;
- **Une synthèse des qualifications et compétences** du candidat en faisant apparaître les compétences demandées ;
- **Un dossier de références** dans des opérations similaires à celles de cet appel à projets (3 références maximum) réalisées au cours des 5 dernières années en précisant leur nature, leur montant, et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Le candidat prendra soin de justifier en quoi il considère que ces opérations constituent des références pertinentes pour la présente consultation (3 pages A3 maximum au total illustrations comprises) ;
- Pour le candidat et chaque membre du groupement : les chiffres d'affaires des 3 dernières années, attestation d'assurance à jour et la présentation de leur société (2 pages A4 maximum) ;

- Le document relatif au pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat ou chaque membre du groupement.

La composition de l'équipe ne pourra être modifiée à l'issue de la consultation sans accord de la commune de Sainte-Sigolène.

5.2. Dossier de l'offre

Le dossier d'offre devra comporter :

- **Une notice de présentation** qui détaillera :
 - Le programme : dimensionnement des programmes et ventilation par bâtiment, entre les différentes typologies, tailles de logement, surface de plancher prévisionnelle, nombre de places de stationnement, surface des espaces verts ;
 - Les ambitions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du projet (mobilité douce, gestion des stationnements, eaux pluviales, traitement paysager des espaces extérieurs, des limites de lots, qualité architecturale, intégration urbaine...) ;
- **L'attestation de visite dûment remplie et signée ;**
- **Une esquisse du projet de niveau faisabilité** comprenant :
 - Un plan de masse de principe (Format A3, échelle 1/500ème souhaitée) ;
 - 3 perspectives (Format A3, 1/500ème souhaitée) d'insertion du projet dans son environnement ;
 - Un plan d'étage courant et de répartition des stationnements par bâtiment ;
 - Un plan d'insertion paysagère.
- **Une offre d'acquisition foncière** du site en l'état compatible avec les usages souhaités.
- **La simulation type de bilan financier prévisionnel de l'opération avec prix de sortie** (comprenant à minima les postes études, aménagement, viabilisation du terrain, travaux de construction, divers et aléas) ;
- **Un calendrier prévisionnel de l'opération** comprenant les conditions de phasage de l'opération, de la réalisation et de la commercialisation des lots.
- Une lettre d'engagement portant sur :
 - Une offre de charge foncière ;
 - La conformité de l'offre aux différentes pièces du dossier de consultation ;
 - Le respect des clauses pour la cession des terrains et le respect des clauses proposées par le candidat ;
 - Le délai de réalisation du programme et son phasage ;
 - Le maintien de validité de l'offre formulée pendant 18 mois à compter de la remise des offres.

5.3. Conditions d'envoi et de remise des offres

Les dossiers devront obligatoirement être remis en format PDF reproductible. Le dossier de réponse (candidature et offre) à la consultation sera à remettre par voie électronique à l'adresse mail suivante pvd@marchesduvelayrochebaron.fr.

Les candidats et soumissionnaires qui transmettent leurs documents par voie électronique peuvent adresser à la collectivité, sur support papier ou sur support physique électronique (clé USB, courriel), une copie de

sauvegarde de ces documents. Cette copie doit parvenir dans les délais impartis pour la remise des offres. Elles devront parvenir par courriel ou par courrier postal à l'adresse :

Mairie de Sainte-Sigolène
3 Place Jean Salque
43600 Sainte-Sigolène

6. CRITERE DE SELECTION DES CANDIDATS

Les candidats seront sélectionnés sur la cohérence de leur dossier de candidature et leur dossier d'offres, au regard des critères précisés ci-après :

PHASE CANDIDATURE	
Qualification et compétence des candidats	25 points
Pertinence des références choisies au regard du projet	25 points
Compréhension du contexte, des enjeux du site et intentions, sur la base de la note	50 points
PHASE OFFRE	
Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du projet	50 points
Planning prévisionnel de l'opération et montage opérationnel	20 points
Prix d'achat proposé	30 points

7. CONDITIONS DE VENTE

En cas d'acceptation de l'offre d'un candidat par la commune de Sainte-Sigolène, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente et l'avant-projet s'il y a lieu, seront rédigés par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit. Le candidat est réputé avoir apprécié toutes les conditions d'exécution du projet et avoir pris connaissance et être informé de toutes les conditions matérielles et juridiques du bien cédé et de toutes les sujétions et servitudes de toute nature dont ce dernier pourrait être grevé. Il reconnaît s'être entouré de tous conseils et avoir pris tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services intéressés.

Il s'engage à s'assurer contre l'incendie et autres risques et à assumer tous les impôts, taxes et charges de toute nature. Le transfert de propriété ainsi que l'entrée en jouissance, auront lieu à la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi, à l'issue de la présente consultation, la commune de Sainte-Sigolène et le candidat retenu procéderont à la **signature d'une promesse de vente dans un délai maximum de quatre mois** à compter de la notification de la décision de la commune permettant la cession. En termes financiers, cet avant contrat-contrat comprendra :

- 10% à la signature de l'avant contrat sous conditions suspensives.
- Le solde à la signature de l'acte authentique après réalisation des conditions suspensives.

L'opérateur informera de manière régulière la commune sur l'avancement de son projet et la réalisation des conditions suspensives.

Il s'engagera enfin sur la base du programme qu'il aura défini dans le dossier d'offre qui aura été retenu par la commune à l'issue du présent appel à projet.

La promesse de vente intégrera les conditions suspensives principales suivantes :

- Le candidat sera amené à préciser les conditions suspensives qu'il compte mettre en œuvre à son profit.
- Le lauréat sera engagé par le planning prévisionnel qu'il aura remis et la promesse de vente contiendra des clauses suspensives portant sur le respect de ce calendrier.
- L'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération telle qu'elle est présentée au sein de l'appel à projets.

La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir au plus tard dans un délai de dix-huit mois à compter de la signature de la promesse de vente. Cet acte reprendra les engagements prévus dans la promesse de vente, notamment ceux relatifs au programme.

L'acte de vente prévoira les clauses suivantes :

- En cas de non démarrage des travaux 1 an après la cession du foncier, de dévoiement, d'abandon ou de modification substantielle du projet du fait du cessionnaire, une pénalité de 10% du prix de cession sera appliquée et la commune pourra exiger de l'acquéreur la revente du terrain (conditions & prix identiques à la vente initiale)
- En cas de revente du bien (en entièreté ou partie) dans un délai de 5 ans suivant la vente, la collectivité aura un droit de priorité de rachat (conditions & prix identiques à la vente initiale).

Le transfert de propriété sera effectif le jour de la conclusion de l'acte de vente.

8. PLANNING PREVISIONNEL

Déroulement de l'appel à projet	
Publication de l'appel à projet	Lundi 24 juin 2024
Remise des dossiers de candidature	1,5 mois après la publication de l'appel d'offre soit le vendredi 9 aout 2024 dernier délai.
Analyse des Candidatures et sélection des candidatures	Semaine 35/36
Visite de site	2 semaines après la notification des candidatures retenues.
Remise des dossiers d'offre	lundi 4 novembre 2024
Auditions et négociations	A partir du 18 novembre 2024
Remise d'une offre modifiée et définitive (si nécessaire)	2 semaines après les auditions
Notification du lauréat	Au plus tard 2 mois après la remise des offres définitives
Signature d'une promesse de vente	Au plus tard 4 mois après la notification du lauréat
Démarrage des travaux	Au plus tard 12 mois après la cession foncière

9. CONTACTS ET RENSEIGNEMENTS

Les candidats peuvent poser des questions écrites par mail : pvd@marchesduvelayrochebaron.fr

Il ne sera répondu à aucune question orale.

Par souci d'équité, la question et la réponse apportées seront communiquées par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître.