



Agence Technique
Départementale
de la Vienne

Commune d'ITEUIL

CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA CESSION D'UN TERRAIN

Pour la réalisation d'une opération
d'habitat au lieu-dit « Champ Bazin »

REGLEMENT DE CONSULTATION

OCTOBRE 2017

1. Présentation de l'opération

Située à une dizaine de kilomètres de la ville de Poitiers, la commune d'Iteuil compte 2 929 habitants. Elle entend mobiliser et valoriser une partie du foncier de son domaine privé, afin de produire une offre nouvelle d'habitat, permettant de répondre à un besoin en logements identifié dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, approuvé en juin 2016.

Aussi, la commune d'Iteuil souhaite recueillir des propositions d'acquisition en vue de la cession de ce terrain et de ses droits à construire pour la réalisation d'un programme comprenant la viabilisation de terrain à bâtir et la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le présent cahier des charges vise à présenter la démarche de consultation et de désignation aux opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par l'acquisition de ce terrain.

2. Objet de la consultation

Contexte

Le présent règlement détermine les modalités de consultation en vue de la cession d'un terrain propriété de la commune d'Iteuil, en vue de la réalisation d'une opération d'habitat.

Le document a pour but d'indiquer aux candidats (promoteurs, opérateurs, constructeurs ou bailleurs sociaux), souhaitant se porter acquéreurs du foncier, les éléments qui doivent figurer dans leur dossier de candidature.

Cette consultation ne constitue pas un appel d'offres au sens des termes du Code des Marchés Publics. Il s'agit d'un appel à projet en vue de la mise en œuvre d'un programme de construction sur le terrain concerné.

La participation à cet appel à projet n'ouvre droit à aucune indemnisation de la part des propriétaires du foncier.

Tout opérateur ou groupement opérateur-concepteur sont autorisés à déposer une offre.

Modalités de la consultation

La consultation porte sur la qualité du projet (selon les critères développés au cahier des charges) et sur le montant des charges foncières proposées.

L'opérateur retenu suite à la consultation signera une promesse de vente avec la Commune sous la réserve de conditions suspensives d'usage. Une fois celles-ci levées, il deviendra propriétaire du terrain par acte authentique, sous la réserve de clauses pénales et résolutoires quant à la réalisation de l'opération selon les éléments apportés lors de la présente consultation.

L'opérateur retenu devra montrer sa capacité à mener à bien les phases de projet suivantes :

- acquérir l'emprise foncière auprès de la Commune d'Iteuil ;
- procéder à toutes les études nécessaires à l'élaboration et à la réalisation du projet ;
- rédiger les demandes et obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires ;

- réaliser tous les équipements concourant à l'opération conformément aux prescriptions des différents concessionnaires et gestionnaires des services publics ;
- assurer la coordination et la gestion opérationnelle et financière de l'ensemble du projet ;
- assurer en tout temps une information complète de la commune d'Iteuil sur le déroulement de l'opération qui sera associée au suivi des travaux par convocation aux réunions de chantier ;
- assurer la commercialisation et la vente des lots et logements réalisés.

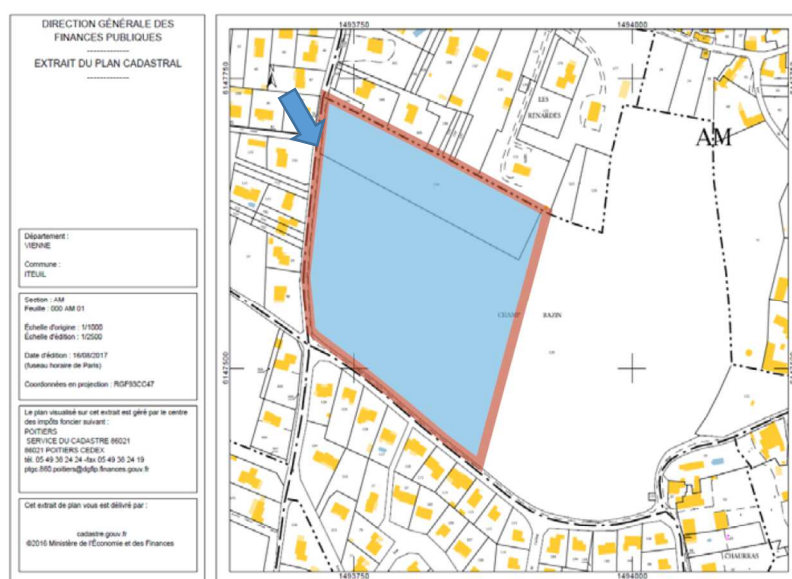
Coût du foncier

Il appartient à l'opérateur retenu de déterminer et de justifier un prix de revient du foncier maîtrisé en corrélation avec le projet proposé et concordant avec les attentes exprimées dans le cahier des charges. Des variantes seront acceptées.

Ce prix pourra être négocié avec l'opérateur retenu en fonction de la qualité du programme proposé.

3. Caractéristiques des emprises

L'emprise foncière du projet est constituée de la parcelle AM 123 en totalité et de la parcelle AM 124 en partie. La partie de la parcelle AM 124 correspond à la zone constructible définie par le PLU. La superficie totale de cette emprise est de 43 500m².

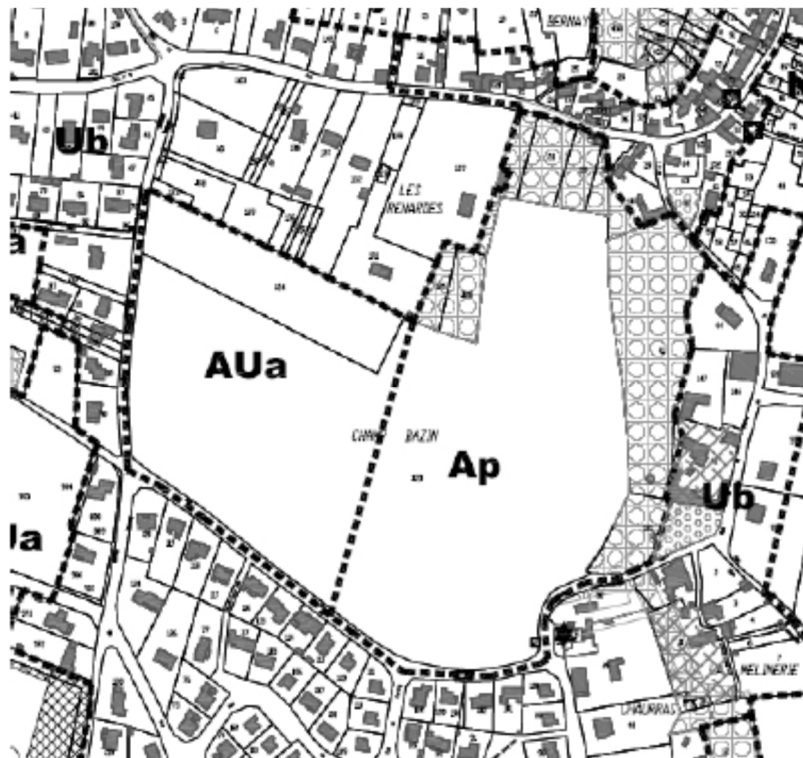


Plan cadastral avec emprise foncière et positionnement de la prise de vue ci-dessous



Photographie du terrain

L'emprise foncière est actuellement classée en zone AUa du PLU, zone constructible dans le cadre d'un projet d'aménagement. Le reste de la parcelle AM 124 est classée en zone Ap du PLU. Bien que non comprise dans la zone prévue dans la cession, une partie supplémentaire de la parcelle AM 124 (en zone Ap du PLU) pourra faire également l'objet d'une cession (cf. cahier de prescriptions).



Extrait du PLU de la commune

La DRAC a été saisie et la commune est en attente de sa réponse quant à la nécessité de réaliser un diagnostic archéologique qui sera fourni à tous les candidats intéressés.

4. Le projet souhaité par la commune

Les caractéristiques du projet souhaitées par la commune sont reprises dans le cahier de prescription joint à cette consultation. Ces éléments devront être repris dans la mesure du possible par les candidats. En cas de non-respect de ces prescriptions par le projet proposé, une justification argumentée devra être proposée afin que la collectivité puisse analyser la variante proposée.

5. Mise en œuvre opérationnelle

A l'issue de la présente consultation, la commune et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse de vente dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la décision municipale permettant la cession.

Au titre de la promesse, l'opérateur s'obligera à informer de manière régulière la commune de l'avancement de son projet et la réalisation des conditions suspensives (notamment planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).

Il s'engagera aussi à assurer une communication adéquate comprenant notamment des réunions de présentation aux riverains et tout ajout qu'il considèrera nécessaire. Ces procédures de communication feront l'objet d'une définition en commun.

Il s'engagera enfin sur la base d'un programme précisément défini : plan de composition, nombre de logements et prix de sortie, dont les éléments seront intégrés à la promesse de vente ou annexés.

L'opérateur devra indiquer le nom de l'architecte avec lequel il souhaite travailler pour la réalisation du projet proposé. De même, concernant la réalisation des logements sociaux, l'opérateur devra indiquer le nom du bailleur avec lequel il souhaite s'associer pour la gestion des logements sociaux.

6. Dossier de consultation

Le dossier de consultation qui sera remis à chaque candidat qui en fait la demande est constitué par :

- Le présent règlement de consultation ;
- Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ;

Pour consulter le PLU, ce dernier est accessible sur le géoportail de l'urbanisme à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

7. Présentation des offres et contenu des dossiers à remettre par les candidats

Les candidats devront remettre leur offre en deux exemplaires papiers et un exemplaire numérique à la commune à la date indiquée en page de garde, comportant les documents suivants :

Documents généraux :

- **Note de présentation** du candidat, références (présentation des projets et support visuel du promoteur et de l'architecte) et garanties financières, composition de l'équipe (architectes, bureaux d'études, chargés de commercialisation...);
- **Acceptation** des dispositions du présent règlement. Etant précisé que l'offre pourra présenter des variantes qui seront alors développées et argumentées par le candidat;

Documents financiers :

- **Offre de prix d'achat du terrain** assortie d'une note décrivant le montage financier de l'opération y compris les garanties d'achèvement ;
- **Tableau de synthèse des prix de vente** hors taxes du foncier aménagé et par typologie pour les logements en accession sociale, assorti d'un engagement du candidat.
- **Bilan financier prévisionnel de l'opération** (format PDF et XLS) comprenant en détail l'ensemble des dépenses et des recettes avec un format ventilé pour l'ensemble des lots et un format ventilé par lot. La marge devra être indiquée.

Documents relatifs au projet :

- Note de présentation générale du projet répondant point par point au cahier des prescriptions ;
- Tableau de synthèse de présentation du contenu du programme :
 - Nombre de lots
 - Types de logements et superficies par type concernant les logements locatifs (notamment sociaux) ou en accession
- Plans nécessaires à la compréhension du projet (échelle adaptée) ;
- Schéma fonctionnel de l'opération au sein du quartier (espaces verts, cheminements piétons, circulation véhicules) ;
- Volet paysager détaillé et justifiant de la bonne insertion du projet ;
- Plan au format A3 couleur présentant :
 - Le plan masse en couleur du projet permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, et de visualiser le parti d'aménagement, l'usage fonctionnel des espaces ;
 - *A minima* deux perspectives d'insertion depuis la rue de Bernay
- Planning d'exécution des travaux : préciser toutes les étapes (préparation du sol, réalisation des travaux, réception des travaux, date prévisionnelle des livraisons, etc....) à compter de la date d'obtention du permis d'aménager ;
- Tout autre renseignement de nature à éclairer son projet que le candidat jugera utile de fournir.

8. La commission d'examen des candidatures et des offres

Chaque dossier d'offre sera reçu et examiné par la commune d'Iteuil, qui pourra éventuellement :

- contacter directement les candidats pour obtenir toutes précisions utiles qui seront formulées par écrit ;
- demander des modifications au contenu des dossiers de candidature reçus ; dans cette dernière hypothèse, le candidat aura 15 jours pour les formaliser et, à défaut de réponse adressée à la commune dans ce délai, le candidat sera considéré comme ayant refusé cette demande.

Après avoir procédé à la pré-sélection des dossiers, des auditions des candidats seront réalisées autant que de besoin par la commission en charge du dossier en commune.

Le choix d'un opérateur s'il est réalisé se fera par le biais d'un courrier qui arrêtera et fixera les modalités.

9. Les critères de sélection des candidatures

Les critères de sélection des candidatures sont les suivants :

- **Qualité globale du projet (architecturale, urbaine, paysagère et environnementale)**
- **Prix d'achat des terrains et niveaux de prix de sortie**
- **Prise en compte du programme et du cahier des prescriptions**
- **Références du candidat dans des opérations de même type**

Le jury de sélection sera composé d'élus de la communes et de personnes ressources

10. Conditions d'envoi et de remise des offres

Les offres seront remises en format **numérique ET papier** (2 exemplaires) à :

Commune d'Iteuil
2, Place de la Mairie
86240 ITEUIL
iteuil@departement86.fr

Le 24/11/2017 avant 11h.

Les offres devront être envoyées par courrier ou remises contre récépissé au secrétariat en main propre. La version numérique pourra être contenue dans l'offre papier ou transmise par courriel à l'adresse indiquée ci-dessus.

Pour obtenir tous les renseignements, d'ordre administratif ou technique, qui leurs sont nécessaires pour la remise de leurs prestations et de leurs propositions, les concurrents pourront en faire la demande écrite à l'ATD86 par email : urbanisme@atd86.fr