



APPEL A PROJET

En vue de la cession d'un ensemble parcellaire



« Opération immobilière – Ilot de Plaisance »

Règlement

Date de remise des candidatures : **19/09/2022 à 17 heures.**

Table des matières

1 – OBJECTIF DE L’APPEL A PROJET	3
2 – PRESENTATION DES SECTEURS DE PROJET.....	3
3 – ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS.....	3
A – Les candidatures.....	3
B – La remise des dossiers de candidature	4
C – Visite du site	5
4 – LE JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE.....	5
A – Critère de jugement	5
B – Audition / Négociation	5
C - Compromis de vente	5
5 – LA REALISATION DU PROJET RETENU	6
A – Étude de sols et étude Loi sur l’eau	6
B – Permis d’Aménager	6
C – Vente du terrain	6
6 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	6
A – Contact	6
B – Contentieux	7

1 – OBJECTIF DE L'APPEL A PROJET

Le présent « Appel à Projets » a pour objet de retenir le meilleur projet sur l'emprise foncière décrite dans le Cahier des charges joint, en lien avec les orientations définies par la Collectivité.

A l'issue de celui-ci, un contrat de vente foncière sera conclu avec le candidat retenu. Il sera alors chargé de réaliser son projet, conformément aux attentes de la collectivité.

Cet Appel à Projets, ouvert à tous, cible principalement des aménageurs possédant une expérience reconnue en la matière et présentant des garanties suffisantes, notamment financières.

2 – PRESENTATION DES SECTEURS DE PROJET

La Ville est propriétaire d'une unité foncière où une opération de construction de lotissement est envisagée. Le site est dénommé :

« Lotissement de Plaisance »

Un cahier des charges spécifique (joint au dossier d'appel à projet) précise :

- La description actuelle du site ;
- Les principales contraintes administratives, réglementaires et techniques ;
- Les orientations d'aménagement envisagées ;
- Les enjeux, notamment de développement durable, à mettre en avant.

3 – ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats devront s'engager à respecter les termes du présent document, et s'entourer de toutes compétences requises pour mener à bien le projet.

A – Les candidatures

Chaque candidat peut déposer un dossier de candidature, celui-ci devra comporter :

- Une fiche de présentation du candidat (pour chaque membre en cas de groupement) : désignation, coordonnées postales, téléphoniques et mail, référent en charge du projet, ... ;
- Les références du candidat : au maximum 3 opérations, les plus représentatives du champ de compétence du candidat (en lien avec le présent appel à projet) ;
- Une note descriptive du projet envisagé qui comprendra à minima :
 - Une note de compréhension du territoire et d'intégration du projet à l'échelle de la Ville (1 à 2 pages) ;
 - Une présentation du programme, avec un croquis d'intention du découpage parcellaire et une estimation du nombre de logement et des différentes typologies. Le croquis devra également mettre en avant les espaces publics, zone de rétention des eaux, zones de parking, cheminements doux et piéton, place de la voiture ... ;

- Une note explicative précisant le projet, répondant au mieux aux enjeux de la collectivité, notamment en matière de développement durable (voir cahier des charges) ;
- Un plan de financement estimatif de l'opération, et notamment :
 - Le prix d'achat du foncier à la collectivité ;
 - Le coût de l'aménagement ;
 - Le prix de sortie (à titre indicatif le prix au m² en vente) ;
- Un calendrier prévisionnel jusqu'à la livraison de l'opération ;
- Et de manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet.

L'ensemble des pièces devra également être transmis au format informatique (au format .pdf), à première demande de la Ville, pendant la période d'analyse des candidatures.

B – La remise des dossiers de candidature

Les candidats devront transmettre leur dossier de candidature, rédigé en français et signé, sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

=== NE PAS OUVRIR ===
 Appel à projet – Dossier de candidature
 Secteur de projet : « **Lotissement de Plaisance** »

Ce pli sera transmis par voie postale en Lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

**A l'attention du Service Urbanisme
 Hôtel de Ville de Sablé-sur-Sarthe
 Place Raphaël Elizé BP 129
 72305 Sablé-sur-Sarthe Cedex**

Ce pli pourra également être déposé contre récépissé à l'adresse suivante :

**Service urbanisme de la Ville de Sablé-sur-Sarthe
 9 rue Michel Vielle 72300 Sablé-sur-Sarthe
 Courriel : urbanisme@sablesursarthe.fr
 Tél : 02.43.62.50.16 / Fax : 02.46.62.50.55**

*Ouvert au public sans rendez-vous : le matin de 9h00 à 12h00
 Ouvert sur rendez-vous uniquement : l'après-midi de 13h30 à 17h00
 Par téléphone en journée de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

La date limite de remise des offres est fixée :

Le 19 septembre 2022, 17 heures.

Les dossiers de candidature parvenus et / ou hors délai seront irrecevables.

La Ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera alors communiquée sur le site internet de la Ville, ainsi qu'à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour cet appel à projet, et qui aura laissé ses coordonnées.

Les dossiers de candidature auront une validité de 200 jours à partir de la date limite de dépôt.

C – Visite du site

Une visite du site pourra être organisée. Les candidats intéressés devront prendre contact avec le service Urbanisme (voir ci-dessous : partie 6-A).

4 – LE JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

A – Critère de jugement

La Ville n'a pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Cependant à titre d'information, les candidatures seront étudiées sur la base des critères suivants :

- Compréhension des enjeux portés par la Ville ;
- Proposition d'aménagement répondant aux attentes de la collectivité ;
- Plan de financement (achat du terrain – prix de sortie) et calendrier.

B – Audition / Négociation

Après une première analyse des candidatures, la Ville de Sablé-sur-Sarthe se réserve le droit d'organiser une phase d'audition et de négociation avec au minimum les 3 meilleurs candidats.

La phase d'audition pourra permettre aux candidats retenus de présenter leur projet et de répondre aux interrogations posées.

La phase de négociation pourra porter sur la définition du projet, son plan de financement, son calendrier.

C - Compromis de vente

La vente ne sera formée qu'après validation du projet (et du candidat) par délibération en conseil municipal, sous réserve de compatibilité du prix d'acquisition avec l'estimation des domaines.

La Ville signera un compromis de vente comprenant les terrains actuels avec le candidat qu'elle aura retenu. Dans le respect du présent appel à projets et du dossier de candidature retenu, ce compromis définira les conditions de réalisation du projet, jusqu'à la livraison de l'opération.

Jusqu'à la signature du compromis de vente, la Ville se réserve le droit d'interrompre la procédure d'appel à projets et de ne pas donner suite aux dossiers de candidatures retenus, sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Aucune clause suspensive liée à la pré-commercialisation du projet ne sera acceptée.

Dans les 3 mois après la signature du Compromis de vente, un dépôt de garantie à hauteur de 5% du prix de vente pourra être demandé.

La substitution d'acquéreur ne sera acceptée que si l'acquéreur initial conserve financièrement et juridiquement le plein contrôle de l'acquéreur substitué. Ce dernier sera évidemment tenu à toutes les obligations contractées solidairement avec l'acquéreur initial.

Tout candidat s'engage du fait même de son offre à ne formuler aucune réclamation relative à la nature, la qualité du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle, jusqu'au transfert de propriété.

5 – LA REALISATION DU PROJET RETENU

A – Étude de sols et étude Loi sur l'eau

Dans les 6 mois suivants la signature du compromis de vente, le candidat devra engager les différentes procédures d'études de sol et Loi sur l'eau, ainsi que tout autre procédures jugées nécessaires (DRAC ...).

B – Permis d'Aménager

Le Permis d'Aménager (ainsi que toute autre procédure administrative nécessaire), devra être déposé dans les 6 mois suivants la réception des résultats des différentes études de sol engagées par l'aménageur. A défaut, la collectivité aura la possibilité de confier le terrain à un autre aménageur.

C – Vente du terrain

L'acte authentique de vente du foncier interviendra au maximum 4 mois après l'obtention du Permis d'Aménager.

6 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A – Contact

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats devront faire parvenir, au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite (courrier ou mail) à :

Service urbanisme de la Ville de Sablé-sur-Sarthe
9 rue Michel Vielle 72300 Sablé-sur-Sarthe
Courriel : urbanisme@sablesursarthe.fr
Tél : 02.43.62.50.16 / Fax : 02.46.62.50.55

Ouvert au public sans rendez-vous : le matin de 9h00 à 12h00
Ouvert sur rendez-vous uniquement : l'après-midi de 13h30 à 17h00
Par téléphone en journée de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

B – Contentieux

En cas de litige, après une phase de règlement amiable infructueuse, le tribunal compétent est le tribunal administratif dont relève le pouvoir adjudicateur :

Tribunal Administratif de NANTES

6, allée de l'île Gloriette

BP 24111

44041 NANTES CEDEX.