



APPEL A PROJET EN VUE DE RETENIR UN PARTENAIRE POUR

**La réalisation et l'accompagnement de la Commune
et des acquéreurs sur le futur lotissement**

« CŒUR DE VILLAGE »



CAHIER DES CHARGES

Date limite de réponse le : lundi 04 novembre 12h00

PRÉAMBULE :

Objectifs de la collectivité et de l'appel à projet

La Commune de Saint Julien Les Rosiers a souhaité placer le « logement pour tous » au cœur de ses priorités

L'attractivité et la localisation de la commune induisent en effet une forte pression foncière, qui rend difficile l'accès à la propriété ou à la location.

Le territoire de la commune doit rester ouvert à tous les ménages, sans exclusion. Le projet de lotissement avec maisons s'inscrit dans cette politique : faciliter l'accès à la propriété, notamment pour des jeunes ménages, des familles monoparentales Julirosiennes, des retraités et des personnes à mobilité réduite. Les prix de vente seront ainsi différenciés du marché avec des conditions particulièrement attractives pour des ménages à la recherche d'un logement.

Ce lotissement devra également être exemplaire en termes d'intégration architecturale et environnementale, comme de traitement des espaces communs.

Afin de répondre au mieux aux besoins des ménages Julirosiens et réussir cette opération en terme de cohérence urbaine, architecturale et environnementale, la Commune souhaite ainsi engager un partenariat sur une durée déterminée avec un opérateur spécialisé, en capacité de construire, commercialiser et accompagner les ménages candidats à l'accession

Celui-ci aura pour mission d'accompagner la Commune et les futurs acquéreurs:

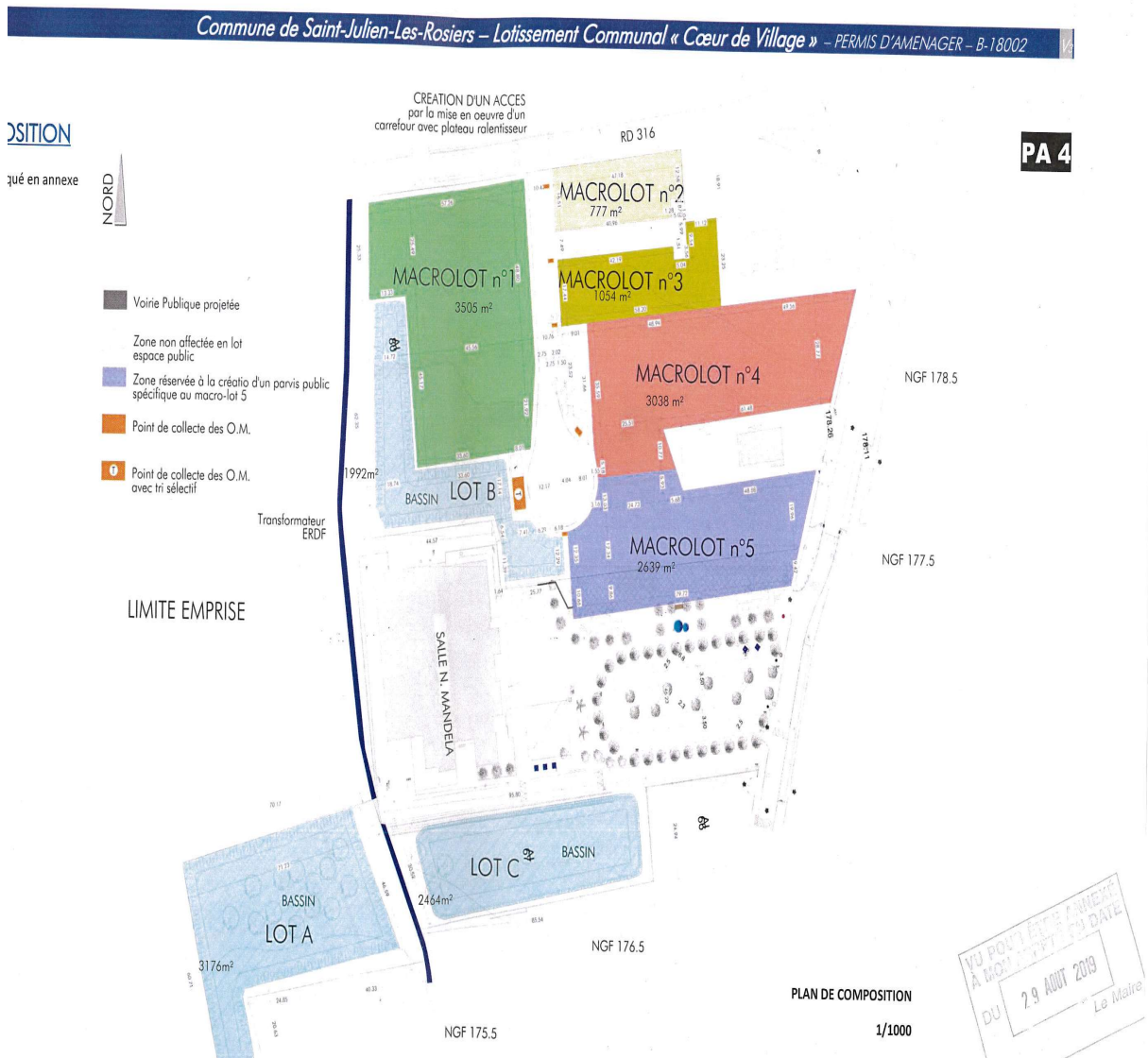
- Dans la commercialisation et la sélection des futurs acquéreurs
- Dans la proposition de constructions clefs en main répondant aux critères de l'accession à prix maîtrisé (typologie, prix, qualité de construction, garanties de réalisation proposées) et proposant par leur architecture générale (formes, matériaux, couleurs) une homogénéité d'ensemble.
- Dans la sécurisation des projets par le respect de la loi du 19/12/1990 relative au CCMI et les garanties dont devront bénéficier les futurs acquéreurs dans le cadre de la construction des maisons (voir pièces requises ci-après).
- Dans la sécurisation du montage financier pour ce projet comportant un accompagnement auprès des organismes financiers et la mise en place de clauses anti spéculatives avec une double perspective : aider les ménages à monter leurs dossiers de financement et limiter le nombre de refus bancaires entre le compromis et la vente.
- La sécurisation des objectifs de la collectivité par la mise au point de clauses anti-spéculatives.
- Dans le développement des énergies renouvelables et particulier les installations photovoltaïques en autoconsommation.

L'opérateur retenu et la Commune de Saint Julien Les Rosiers signeront une charte assortie d'un contrat de pré-réservation et de commercialisation des terrains d'une durée déterminée dans le temps engageant (inférieur ou égale à 12 mois à compter de la période de commercialisation)

chacune des parties pour la réussite de ce projet. Il pourra être prorogé une fois par accord des deux parties.

Présentation du lotissement

Il sera constitué prévisionnellement de 10 lots d'une surface allant de 150 m² à 250 m² environ et se situera sur les macros lot N°2 et 3 du lotissement CŒUR DE VILLAGE (voir emprise ci-après) avec une superficie total de 1831 m². La composition du lotissement se fera sur la base d'une majorité de maisons individuelles ou en bande.



Les logements construits auront pour objectif de répondre aux besoins d'une population permanente souhaitant s'installer sur la commune et de permettre aussi un rééquilibrage entre résidences principales et résidences locatives en faveur des Julirosiens ne pouvant entrer dans le cycle de l'accession.

Le projet doit aussi répondre aux ambitions de qualité de vie par la qualité et l'harmonie des constructions.

Prix de vente des maisons à prix maîtrisés, envisagé par la collectivité

La collectivité souhaite encadrer le prix de vente des logements (terrain + maison). Celui-ci devra se situer dans une fourchette de 150 000 € à 170 000^{€ ttc}.

Prix de cession des terrains communaux aux particuliers :

Pour atteindre l'objectif social arrêté, la commune s'engage à vendre les terrains aux particuliers présentés par le partenaire commercialisateur, sur la base d'un cout au m² viabilisé plafonné à 130€ ttc du m² cessible.

Ce prix de cession sera consenti moyennant engagement des acquéreurs :

- de résider sur la Commune pendant une durée minimale

La cession sera assortie de clauses anti spéculatives attachées aux actes de ventes permettant d'éviter toute spéculation des futurs acquéreurs par une revente à court terme.

Déroulement de l'appel à projet en vue de sélectionner un partenaire

PRÉCISIONS QUANT À LA PROCÉDURE RETENUE

Le présent appel à projet avec recherche d'un partenaire ne constitue ni un appel d'offre au sens du code des marchés publics, ni un document contractuel. A ce titre :

- dès lors qu'elle estimerait qu'aucune offre de partenariat n'est satisfaisante in fine, la consultation ne saurait contraindre la Commune à un quelconque engagement.
- la commune se réserve le droit, à l'issue de l'analyse des offres, de procéder à l'audition d'un ou plusieurs candidats aux fins de préciser l'offre.
- Le maire de la commune sera autorisé en conseil municipal à signer le contrat de partenariat avec le lauréat de la consultation.

Les meilleurs projets de partenariat pour la commune feront librement l'objet de discussions, et de négociations afin que les parties signataires in fine répondent respectivement à leurs propres objectifs.

CALENDRIER DE L'APPEL À PROJET

LANCEMENT DE L'APPEL APROJET	
-------------------------------------	--

	18 octobre 2019
DATE LIMITE DE RECEPTION DES PROJETS CONFORMEMENT AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	Le 04 novembre à 12h00 (17 jours après) A l'adresse suivante : mairie de St Julien les Rosiers- 376 avenue des mimosas 30340 ou dgs@saintjulienlesrosiers.fr Passer ce délai la commune n'acceptera aucune autre offre de partenariat
AUDITIONS ET ECHANGES AVEC LES CANDIDATS PRESELECTIONNES	Au plus tard le 22 novembre sur la base des projets présentant le plus d'intérêts pour la Commune
NEGOCIATION AVANCEE ASSORTIE DE LA SIGNATURE D'UNE CHARTE	Au plus tard le 16 décembre
SIGNATURE DE LA CHARTE DE PARTENARIAT	Date prévisionnelle de janvier 2020

QUESTIONS ET INFORMATIONS TECHNIQUES

Pour toutes questions, les candidats devront s'adresser par mail à l'adresse suivante : dgs@saintjulienlesrosiers.fr

Ces questions devront intervenir au plus tard le 25 octobre 2019- 12h00

La Mairie s'engage à ce qu'une réponse soit apportée à toutes demandes pertinentes dans les meilleurs délais.

Présentation des dossiers de réponses à l'appel à projet

ELÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AUX CANDIDATS:

1- Informations juridiques et sur la capacité du candidat

- Présentation de la société et, si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe.
- *Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés.*
- Pour chaque organisme, preuve de la capacité du signataire à engager la société et la nature des engagements réciproques en cas de groupement ou production pour le compte de.
- Des précisions quant à au montage juridique et en quoi cette structuration apportera l'ensemble des garanties à la Commune et précisant l'organisation et les engagements de l'opérateur
- **Indication et présentation des opérations similaires**

2- Garanties présentées par le candidat pour un accompagnement efficient de la commune et des acquéreurs

En ce sens l'opérateur devra impérativement présenter et satisfaire les obligations suivantes :

- Existence d'un réseau de commercialisation éprouvé.
- Présentation des garanties relatives à la bonne réalisation des constructions (Contrat de construction, Garantie financière de remboursement d'acompte, Garantie de délai de construction, Garantie financière d'achèvement de travaux, Assurance Dommages Ouvrage.... Etc)
- Existence d'un réseau de partenaires éprouvée dans le domaine du financement de l'habitat et du logement,

3- Autres

- Les candidats sont libres de fournir tout autre document permettant d'attester de leurs capacités économiques et financières et des garanties qu'ils présentent pour mener le projet à bien
- La Commune se réserve le droit de demander toutes pièces complémentaires ou précisions sur les pièces transmises

ELÉMENTS RELATIFS AU PROJET

- **Présentation du projet développé intégrant :**
 - o **Une méthodologie d'accompagnement de la Commune et des futurs acquéreurs, intégrant les engagements à l'égard de la collectivité et des acquéreurs**
 - o **Un descriptif type des projets (typologie, prestations, ...) de construction et de leur parti pris architectural et environnemental.**
 - o **Une présentation des fourchettes de prix par Lots du « produit fini » terrains + maison + frais associés**
 - o **Les modalités concrètes envisagées pour ce partenariat (durée, engagement, personne mobilisée,)**
- **De manière générale, toutes informations de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet de partenariat.**

CHOIX DU PARTENAIRE

La Commune de Saint Juliens Les Rosiers choisira librement l'acquéreur, en fonction des 3 critères suivants :

- Qualité du projet de partenariat proposé : typologie et qualité des constructions proposés, méthodologie d'accompagnement, financement spécifique pour les acquéreurs
- Capacités et garanties techniques, financière et juridique du candidat, du groupement auprès de la Commune et des futurs primo-accédant

- Prix proposé aux futurs acquéreurs

La commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à projet à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres de partenariat reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.