



COMMUNE DE CAVEIRAC

RECONVERSION DU BATIMENT « L'ÉCO CENTRE »

CONSULTATION D'OPERATEURS – APPEL A PROJETS

Pièce n°1

Règlement de la consultation

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :

19 Janvier 2018 à 12h

I - OBJET DE LA CONSULTATION

La Commune de Caveirac lance un appel à projets en vue de la reconversion du bâtiment dénommé jusqu'à présent « L'Éco-Centre », lui appartenant.

Le lauréat qui sera retenue devra acquérir en toute **propriété le site et le bâti existant, en vue d'y réaliser un programme à proposer. Néanmoins, ce programme ne pourra comporter de logements et devra être à vocation exclusivement services, tertiaire, enseignement, etc. Tout projet à vocation d'habitat sera rejeté.**

Il est ici précisé que le PLU communal approuvé pourra évoluer en fonction du projet qui sera proposé.

Superficie du site à céder : environ 5 700 m² de terrain (lot à détacher).

Emprise du bâti existant : 1 511 m² de SHON

Le lauréat devra proposer une programmation et réaliser une opération immobilière répondant à celle-ci et aux obligations de l'ensemble des documents de la consultation.

Peuvent participer à la consultation :

- toutes sociétés ou personnes morales qualifiées
- les groupements solidaires avec mandataire commun sont également possibles

Chacun des participants précisera dans l'offre qui sera faite la nature de son engagement s'il fait partie d'un groupement.

Chaque candidat ou groupement de candidats apportera à l'appui de sa soumission les pièces suivantes :

- Leurs références, notamment les plus récentes, et ses moyens,
- Le chiffre d'affaires et le résultat des 3 dernières années.

II – MODALITES DE LA CONSULTATION

La Commune souhaite organiser une consultation ouverte d'opérateurs en vue de la reconversion du bâti existant dénommé l'Éco-Centre.

La Commune se réserve la possibilité de transmettre à l'ensemble des candidats consultés, des pièces techniques et administratives complémentaires ou modificatives tout au long de la consultation. A cette fin, il est indispensable que les candidats s'identifient lors du téléchargement du dossier de consultation.

Les candidats pourront obtenir auprès de la Commune toutes précisions complémentaires sur la consultation. Les questions devront obligatoirement être formulées soit par écrit, soit par Email 25 jours calendaires avant **la date de remise des offres**.

par écrit :

Madame la Directrice Générale des Services
Mairie de Caveirac
Place du château,
30820 Caveirac

Anticipé par Email :

DGS – Madame Gradiski : sylvie.gradiski@caveirac.fr
Avec copie à laura.boix@spl-agate.com

Il ne sera répondu à aucune question orale.

A des fins d'équité, l'ensemble des questions et réponses sera diffusé par la Commune à l'ensemble des candidats consultés et identifiés.

Aucun renseignement ou engagement provenant d'une autre personne ou d'un autre organisme que la Commune ou son AMO ne sera opposable par les candidats.

Frais de constitution du dossier de soumission :

Les frais d'études, d'établissement des projets et des propositions et plus généralement toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

Les candidats renoncent expressément et par avance à toute demande d'indemnité ou de dédommagement quelconque.

III – MODALITES ET REMISE DES OFFRES

Les offres devront impérativement être rédigées en langue française.
Elles seront remises à :

Mairie de Caveirac
Place du château,
30820 Caveirac
Tél : 04 30 06 52 59

La date de réception des offres est fixée sur la page de garde du présent règlement.

Les offres devront comprendre toutes les pièces définies ci-après et devront être envoyées sous pli recommandé avec avis de réception, par Chronopost ou remis contre récépissé à l'adresse indiquée ci-dessus.

L'enveloppe contenant l'offre portera la mention :

CONSULTATION D'OPERATEURS – APPEL A PROJETS

RECONVERSION DU BATIMENT L'ÉCO CENTRE

NE PAS OUVRIR

Les candidats devront prendre toutes dispositions utiles pour que leur offre parvienne à la Commune avant les dates et heures limites indiquées ci-dessus. Les dossiers reçus hors délais ne seront pas ouverts et seront retournés aux candidats.

1°) Présentation et références du candidat

Les candidats devront à l'appui de leur soumission produire une note de présentation définissant le rôle de chaque personne qualifiée et désignant le cas échéant le mandataire commun du groupement.

Cette note présentera de façon détaillée le Maître d'Ouvrage, le ou les organismes chargés de la commercialisation des programmes, de leur gestion, le cabinet d'architecte et/ou l'équipe de maîtrise d'œuvre.

L'offre précisera toutes les modalités et détails des montages juridiques et financier proposés par le candidat pour assurer la réussite de son opération.

Elle présentera également un état des moyens et des références de programmes réalisés par chaque membre du groupement, similaires à celui objet de la présente consultation. Cet état donnera au minimum pour chaque projet en référence des indications sur le nom et le lieu du programme, la nature, les Surfaces De Plancher (SDP), l'emprise au sol, l'année de réalisation, les partenaires ou associés.

2°) Parti de programmation et de construction

a- Obligation réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme communal.

Le bâti existant et son emprise foncière sont situés en zone IV AUs du PLU communal approuvé. Ce zonage correspond actuellement à une zone non équipée, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, de loisirs et socio-culturel.

Il est ici précisé que ce dernier devra évoluer en vue de permettre les constructions à destination d'activités tertiaires et de services, d'hébergement hôtelier, d'établissement d'enseignement, etc (articles 1 et 2). Les autres articles du règlement pourront également être amenés à évoluer afin d'intégrer les composantes du projet choisi par la commune en fonction des critères exposés ci-après (IV).

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts.

Le bâti existant et son emprise foncière sont situés en zone de risque faible B2 du PPRIF communal. Le règlement du PPRif devra être respecté par l'opérateur lauréat.

De manière plus globale, l'intégralité du PLU communal (comprenant notamment les servitudes d'utilité publique) est téléchargeable sur le site internet de la ville de Caveirac <http://www.mairie-caveirac.fr/urbanisme-cadre-de-vie/urbanisme/659-plan-local-d-urbanisme.html>

b- Attentes de la Commune

Par délibération du 17/03/2017, la commune de la CAVEIRAC a confié à la SPL AGATE, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, la réalisation d'un diagnostic stratégique visant différents sites et équipements publics gérés par la Commune. Cet audit global avait pour but d'optimiser et de hiérarchiser les actions à mener par la Commune dans le cadre de la gestion et de l'entretien de son patrimoine bâti.

Les conclusions de ce diagnostic, intervenues en Mai 2017, ont orienté la Commune de Caveirac vers la dépossession du bâtiment de l'Éco-Centre.

Ce bâtiment, aujourd'hui inachevé (gros œuvre réalisé) d'environ 1500 m² de SHON, devait initialement accueillir un centre éco-sportif handisport comprenant un stand de tir, une salle de judo avec vestiaires et sanitaires et d'une salle de réunion (cf. autres pièces du présent dossier de consultation). Pour des raisons budgétaires, le projet initial n'a pu voir le jour.

La municipalité actuelle envisage donc aujourd'hui de céder ce bâtiment et son emprise foncière à opérateur(s) pour la réalisation d'un projet immobilier privé dont la programmation n'est pas imposée.

Il est ici précisé que le candidat peut, si son projet le nécessite, étudier l'extension du bâtiment et/ou élargir le périmètre de l'opération pour des raisons techniques notamment (assainissement notamment). La Commune étudiera alors la possibilité de céder plus de foncier.

Les candidats devront remettre une note de présentation de 15 pages maximum définissant :

- Les objectifs du programme proposé et sa description générale,
- La nature des activités et/ou les enseignes partenaires au projet,
- Les moyens utilisés pour la prospection et commercialisation des locaux en dehors du territoire local,
- Le détail des surfaces de plancher (SDP), leurs affectations, les emprises au sol, l'adéquation des places de stationnement avec la programmation envisagée,
- Les informations :
 - relatives à la qualité architecturale du projet tant extérieure qu'intérieure et son insertion dans le site,
 - relatives à tous les éléments complémentaires qui permettront à la Commune et à son AMO de mieux appréhender et analyser le projet proposé par le candidat, notamment toute particularité liée aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, matériaux et techniques de construction.
 - relatives aux différentes contraintes du site,

3°) Montage juridique, administratif et financier

- Les candidats communiqueront les informations relatives au déroulement des étapes administratives et des étapes de conception, réalisation et commercialisation sous la forme d'un calendrier prévisionnel

- Les candidats devront indiquer les modalités envisagées pour la commercialisation de l'opération ainsi que le pourcentage de m² en VEFA, en copropriété ou en location, dans le cas d'une opération investisseur (l'investisseur devra être identifié)
- Les candidats informeront sur l'articulation retenue entre le lancement des constructions/rénovations et leur commercialisation (lancement d'un bâtiment en « blanc » par ex.) et décriront la démarche retenue.

4°) Documents graphiques

Les candidats devront fournir à l'appui de leur offre les documents graphiques suivants :

- Un panneau de présentation du projet au format A0,
- Une esquisse de plan masse au 1/200^e faisant figurer notamment le traitement paysager des espaces collectifs et/ou privatifs du programme, et des immeubles.
- Une ou des vues/perspectives des façades caractéristiques du/des futur(s) bâtiments
- Eventuellement une autre perspective significative du programme si le candidat le souhaite (intérieure à l'îlot ou extérieure),
- Un plan schématique d'étage courant.

L'ensemble de ces pièces sera remis en deux exemplaires de format libre ainsi que sous forme d'un album couleur, au format A3 maximum avec plans réduits (reproductible) ainsi que d'une présentation sur panneau rigide en format A0.

L'ensemble du dossier sera également remis par le candidat sur un support informatique CD au format JPEG ou PDF.

5°) Plannings

Les candidats devront remettre l'échéancier prévisionnel du déroulement de leur opération faisant figurer les principales étapes en phases d'études (y compris étapes administratives - conventionnement), de réalisation (en précisant les étapes intermédiaires importantes des travaux de rénovation/construction) et de mise à disposition des composantes du programme.

6°) Offre financière

Le prix de vente du bâti en l'état s'élève à **550 000.00 € TTC (prix plancher)**.

L'offre du candidat sera présentée obligatoirement sur la base de la lettre de soumission jointe au dossier.

Si une extension est envisagée par le candidat, un prix de charge foncière au m² sera à proposer (lettre de soumission).

7°) Visite du bâtiment et de son environnement

Une visite du bâtiment et de son environnement direct pourra être accordée suite à une demande écrite du candidat.

La demande de visite devra être formulée par écrit :

Soit par courrier à l'attention de :

Madame la Directrice Générale des Services
Mairie de Caveirac
Place du château,
30820 Caveirac

Soit par Email :

DGS – Madame Gradiski : sylvie.gradiski@caveirac.fr
Avec copie à laura.boix@spl-agate.com

A l'issue de celle-ci, un certificat de visite sera remis au candidat.

IV – CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES

La Commune de Caveirac n'aura pas à justifier de son choix à l'issue de la consultation. Par le seul fait de participer à la consultation, le candidat renonce expressément et par avance à élever une quelconque réclamation ou contestation à propos de son déroulement. Il reste lié par son engagement jusqu'à la décision de clôture de toutes les étapes successives de la consultation.

La Commune de Caveirac pourra librement décider de ne retenir aucun candidat à la suite de la consultation si les offres reçues sont jugées non satisfaisantes.

Les offres seront analysées principalement en fonction des critères d'appréciation suivants :

- L'offre financière des charges foncières,
- La programmation proposée par le candidat
- l'adéquation du projet présenté avec les attentes communales et notamment les vocations souhaitées, ainsi que les modalités ultérieures de sa commercialisation et de sa gestion,
- Les qualités architecturales et fonctionnelles de l'ensemble immobilier proposé,
- L'expérience et les références du candidat sur des opérations de nature similaire, les moyens y compris financiers affectés à l'opération,
- Les propositions de délais et de planning de l'ensemble de l'opération tant en études et démarches administratives qu'en réalisation des ouvrages,
- Le cas échéant, les prospects et utilisateurs que le lauréat serait en mesure de dénoncer lors de la consultation.

L'ordre de ces critères ne leur confère aucune hiérarchie particulière

COMMUNE DE CAVEIRAC
RECONVERSION DU BATIMENT « L'ÉCO CENTRE »
CONSULTATION D'OPERATEURS – APPEL A PROJETS

SOUSSION

Je, soussigné..... qualité

Demeurant.....

Agissant en tant que : - à titre personnel (1)
 - mandataire du groupement solidaire ci-après (1)

SOCIETE-ENTREPRISES (2) CAPITAL N°RCS SIEGE SOCIAL REPRESENTANT

.....
.....
.....

(1) rayer la mention inutile
(2) fournir extrait Kbis

DECLARE AVOIR PRIS CONNAISSANCE DU DOSSIER DE CONSULTATION ET

I. M'ENGAGE A EDIFIER LE PROGRAMME SUIVANT :

..... m² de SDP administrative à usage de

Et

..... m² de SDP administrative à usage de

..... m² de SDP administrative à usage de

II. DECLARE OFFRIR :

Un prix d'achat du bâti en l'état de € TTC.

Un prix d'achat de la charge foncière supplémentaire en cas d'extension du bâti existant de..... € HT., valeur(indexé sur l'indice TP01 – indice de base : indice connu et publié le).

Soit € HT/m² SDP à usage de

Et

..... € HT/m² SDP à usage de.....

..... € HT/m² SDP à usage de.....

et m'engage à verser 10 % du montant HT à la signature du compromis de vente, à titre d'indemnité d'immobilisation.

Je m'engage à garantir une association systématique des services de la commune de Caveirac à toutes les commissions d'attributions des logements.

III. DOCUMENTS JOINTS A L'OFFRE

(cf règlement de la consultation)

IV. M'ENGAGE

Par avance à accepter les éventuelles adaptations qui pourraient m'être demandées, au stade du permis de construire, pour rendre mon projet en tous points conforme notamment au règlement du document d'urbanisme applicable au projet de construction, et à verser 10 % du montant HT susvisé à la signature du compromis de vente à titre d'indemnité d'immobilisation.

Fait à Caveirac le

Signature du représentant légal
De la société du mandataire commun
Du groupement solidaire (Tel que désigné en page 1)