



EPORA

*Monts du.
Lyonnais*
Communauté
de Communes

REGLEMENT

APPLICABLE A L'APPEL A PROJETS

SUR FONCIER CADASTRE

SECTION AB 503

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-EN-HAUT

(RHONE - 69)

SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE _____	3
Article I. Objet de l'appel à projet _____	3
Article II. Conditions requises pour candidater _____	3
Article III. Organisation de la consultation _____	3
Article IV. Contacts et Renseignements _____	8

EXPOSE PREALABLE

Le présent appel à projet est conduit par la Commune de Saint-Martin-en-Haut avec le concours de l'EPORA, Etablissement Public Ouest Rhône Alpes dont le siège social est situé à Saint-Etienne, sur la parcelles située sur la commune de Saint-Martin-en-Haut et cadastrée AB 503, d'une superficie de 5 190m².

Article I. Objet de l'appel à projet

L'appel à projet a pour objectif de faire émerger un projet sur le foncier pré-cité.

Le porteur du projet lauréat pourra acheter le foncier, support du présent appel à projet, à l'EPORA, s'il y a un accord sur le prix, et dans les conditions et selon les modalités stipulées dans la notice de présentation jointe au dossier d'appel à projet.

Article II. Conditions requises pour candidater

- Toute candidature devra émaner :
 - soit du groupement : promoteur, bailleur social, architecte,
 - soit du groupement : d'une part, société pouvant réaliser à la fois des logements privés et des logements aidés/sociaux, et d'autre part, architecte.
- Chaque groupement devra être représenté par un mandataire.
- Un membre d'un groupement ne peut se présenter au titre d'un autre groupement.

Article III. Organisation de la consultation

3.1 Retrait du dossier de consultation

La consultation fait l'objet d'une publication préalable sur le site internet de l'EPORA (www.epora.fr), la Commune de Saint-Martin-en-Haut (www.saint-martin-en-haut.com) et la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais (<http://www.cc-montsdulyonnais.fr/>).

Le dossier de consultation est disponible sur support électronique et téléchargeable à partir des sites précités uniquement.

3.2 Composition du dossier de consultation

Il se compose :

- du présent règlement de consultation,
- d'une notice de présentation.

3.3 Déroulement de la consultation

L'appel à projet se déroulera en trois temps :

- Réception des dossiers de candidature et sélection de trois groupements maximum ;
- Réception des projets des groupements retenus et s'il y a lieu, temps de discussion et de négociation ;
- Choix et notification du projet lauréat.

3.3.1 : Réception des dossiers de candidature et sélection de trois (3) groupements maximum.

Les candidats remettront les documents nécessaires permettant de juger de leur capacité (professionnelle, technique et financière) à réaliser et à porter le projet à son terme.

Les dossiers de candidature devront être constitués des pièces suivantes :

- Présentation complète :
 - soit du groupement : promoteur, bailleur social, architecte,
 - soit du groupement : d'une part, société pouvant réaliser à la fois des logements privés et des logements aidés/sociaux, et d'autre part, architecte.
- Les modalités d'organisation du groupement et le nom du mandataire du groupement,
- Lettre d'habilitation du mandataire par les autres membres du groupement,
- Les engagements réciproques du promoteur en charge des logements en accession et du bailleur social pour la réalisation du projet, et notamment le montage juridique et financier,
- L'engagement du mandataire du groupement de confier une mission complète de maîtrise d'œuvre au concepteur du projet identifié dès la remise des offres,

Pour chacun des membres du groupement

- Les chiffres d'affaire, les bilans et compte de résultats sur les trois derniers exercices,
- Le volume de logements produit sur les trois dernières années,
- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels de chaque membre du groupement et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
- Présentation des équipes et de leurs compétences ;
- Déclaration indiquant les moyens techniques et informatiques dont chaque membre du groupement dispose;
- Copie du ou des jugements prononcés si le membre est placé sous une procédure collective ;
- 3 à 5 références sur des opérations similaires livrées, avec esquisses, plans masse et bilan pour chaque référence.

L'ensemble des documents susvisés, relatifs aux capacités professionnelles, techniques et financières devront **être produits et remis dans le dossier de candidature à remettre par le mandataire habilité à engager le groupement.**

Tout dossier incomplet (après demandes de compléments) pourra entraîner l'irrecevabilité de la candidature du groupement sur le choix du jury.

Modalités de remise des dossiers de candidature

Les candidatures sont à transmettre à l'EPOA (adresse en fin de document) sous enveloppe cachetée, comprenant 3 exemplaires papiers et 1 support informatique (1 clé USB) en format PDF.

Chaque dossier de candidature doit parvenir par tout moyen permettant d'identifier la date et l'heure de dépôt, sous enveloppe cachetée constituée des pièces listées ci-dessus. L'enveloppe devra être fermée et comporter la mention « *Appel à Projet – Phase candidature - Foncier cadastré section AB 503 - commune de Saint-Martin-en-Haut (69)* ».

La date limite de dépôt des dossiers de candidature est fixée au 11 mai 2017 à 12h00.

3.3.2 Analyse des candidatures et choix des groupements retenus

Le jury sera composé de :

- 70 % d'élus de la Commune de Saint-Martin-en-Haut et la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais, (CCMDL)
- Et de 30 % de techniciens de la Commune de Saint-Martin-en-Haut, de la CCMDL et du CAUE du Rhône.

Critères de sélection des candidatures

Les critères de jugement des candidatures avec leur valorisation sont ci-après désignés :

- **Critère 1** : Capacités professionnelles, appréciées au regard de la qualité des références présentées, et des montages proposés : 50 %
- **Critère 2** : Capacités techniques, appréciées au regard de la pertinence des moyens humains et matériels, et du montage juridique : 20 %
- **Critère 3** : Capacités financières requises pour la réalisation du projet, appréciées au regard des données financières et du montage proposé : 30 %

L'ensemble des critères seront appréciés au regard du projet présenté.

En cas de défaillance de l'un des groupements participant à la Phase 2, le Jury se réserve la possibilité de choisir le groupement suivant dans l'ordre du classement.

Le Jury peut à tout moment décider, ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs. Les groupements candidats acceptent en participant au présent appel à projet que cette décision ne soit pas susceptible d'entraîner une indemnisation.

Après examen des dossiers de candidature et décision du jury, l'EPORA notifiera à chaque candidat soit le rejet de sa candidature soit sa sélection et donc une invitation à présenter une offre dans les conditions ci-après définies.

Trois candidats maximum seront invités à déposer leur projet.

3.3.3 Réception du projet des groupements dont la candidature a été retenue

Les groupements retenus en phase candidature seront invités à présenter leur offre sous forme d'un cahier au format A2 entre 10 et 20 pages maximum remis en trois exemplaires papiers complétés d'un fichier électronique. Il comportera l'ensemble des éléments techniques et administratifs que le candidat jugera nécessaire à la bonne compréhension du projet dont en particulier une description complète du projet.

Le projet devra être constitué des éléments suivants :

- Un plan masse de l'opération de logements,
- Des esquisses permettant de visualiser et d'apprécier l'intégration des logements dans leur environnement, notamment leur lien et leur fonctionnement avec les futurs espaces publics et équipements publics.

Il est précisé que les espaces et équipements publics ne sont pas compris dans le présent appel à projet et seront réalisés dans le cadre d'une autre procédure.

- La description du programme proposé (nombre de logements, nombre de stationnements, typologie et surfaces, volet paysager, descriptif...) accompagnée d'un tableau des surfaces proposées exprimées en SDP et surface utile, et répartie par typologie de logements.
- Le groupement présentera une « lecture constructive » et une analyse critique des orientations prises et du programme de logements proposé, sous la forme de texte éventuellement illustré.

Il proposera des principes de fonctionnement, d'organisation par rapport au site, de volumétrie, ... Il montrera les idées fortes que les candidats souhaitent développer dans le projet.

- Un document au format A4 et/ou A3 permettant d'apprécier la qualité architecturale et l'insertion de l'opération de logements dans le contexte urbain. Il présentera des premières « intentions architecturales ». Il proposera des principes de fonctionnement, d'organisation par rapport au site, de volumétrie, ... Il montrera les idées fortes que les candidats souhaitent développer dans le projet.
- Une axonométrie du projet de logements, une insertion du projet de logements dans son environnement urbain, plans, coupes, façades et vues de principe du projet de logements que le candidat jugera nécessaire à la bonne compréhension de sa proposition,
- Une note précisant les mesures d'accompagnement environnemental envisagées, la description de la qualité acoustique et énergétique du projet de logements,

- La stratégie de gestion et d'affectation des logements locatifs sociaux,
- Le groupement précisera les prix de ventes des logements en accession libre par catégories de logements, le cas échéant le prix maximum (par m² de SDP) des logements à prix maîtrisé ainsi que, le cas échéant, le prix de la vente en VEFA des logements locatifs sociaux.
- Le groupement précisera la rédaction de la clause anti-spéculative qui sera intégrée dans les actes de vente pour les logements sociaux.
- Une note financière présentant le bilan de l'opération de logements avec notamment indication du prix d'achat du foncier, du coût de construction et modalités de calcul.
- Une note présentant et explicitant :
 - le montage juridique pour l'acquisition du foncier du terrain d'assiette (découpe du foncier y compris dans sa partie bâtie sur la parcelle cadastrée A1462),
 - le montage juridique pour l'organisation des logements à construire.
- L'échéancier de réalisation et déroulement du projet de logements.
- La lettre d'engagement du mandataire à acquérir le Foncier aux conditions et selon les modalités stipulées dans la notice de présentation, et pour le prix qui fera faire l'objet d'un accord entre le vendeur et l'acquéreur.

Modalités de remise des projets

Les projets sont à transmettre à l'EPORA (adresse en fin de document) sous enveloppe cachetée, comprenant un cahier au format A2 entre 10 et 20 pages environ remis en trois exemplaires papiers complétés par 1 support informatique (1 clé USB) en format PDF.

Chaque projet doit parvenir par tout moyen permettant d'identifier la date et l'heure de dépôt, sous enveloppe cachetée constituée des pièces listées ci-dessus. L'enveloppe devra être fermée et comporter la mention « *Appel à Projet – Phase Projet - Foncier cadastré section AB 503 - commune de Saint-Martin-en-Haut (69)* ».

Date limite de dépôt des projets : entre 60 et 90 jours à compter de la date d'envoi de la notification des candidatures retenues, et selon le délai indiqué dans le cadre de cette notification.

Temps de discussion et de négociation

Cette étape permettra aux groupements sélectionnés de préciser leur projet.

S'il y a lieu, une ou plusieurs auditions seront organisées. **Le jury se garde le droit d'interrompre les négociations avec un ou plusieurs candidats à tout moment** ou de demander des éléments complémentaires à l'offre remise.

Les discussions permettront aux groupements d'améliorer, compléter ou modifier leurs propositions. Elles pourront aborder tous les aspects techniques, juridiques, temporels et financiers. Elles se poursuivront jusqu'à ce que Le Jury estime que les discussions sont arrivées à leur terme.

3.3.4 Choix et notification du projet lauréat

Le choix du lauréat sera effectué par le jury selon les critères de sélection suivants :

- Montage et gestion du projet appréciés notamment au regard de la gestion des bâtiments, de l'affectation des logements, des prix de vente et du bilan d'opération 35 %
- Qualité architecturale, environnementale, et insertion dans le contexte urbain 30 %
- Programme proposé 30 %
- Echancier de réalisation 5 %

Le Jury procédera au classement des offres désignant ainsi le lauréat de l'appel à projet. S'il ne parvient pas à désigner un candidat à l'unanimité, l'appel à projet pourra être déclaré infructueux sur son choix.

Le choix du lauréat interviendra au plus tard au 1^{er} trimestre 2018 et sera notifié par l'EPORA aux mandataires des groupements.

Article IV. Contacts et Renseignements

Pour les renseignements d'ordre administratif et technique

« Appel à Projet – Foncier cadastré section section AB 503 - commune de Saint-Martin-en-Haut (69) ».

EPORA

2 Avenue Grüner / CS 32902

42029 Saint-Etienne Cedex 1

Téléphone : 04 77 47 47 50 / fax : 04 77 47 47 98 / mail : Coralie LAVAL : coralie.laval@epora.fr

Les horaires d'ouverture de l'EPORA sont les suivants :

Du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30

Le vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 16h00