

EPORA

REGLEMENT

APPLICABLE A L'APPEL A PROJETS

SUR FONCIER CADASTRE SECTION AC 111-112- 113-114-234-235

COMMUNE DE NEULISE (département de La Loire 42)

EXPOSE PREALABLE

Le présent appel à projet est conduit par la Commune de Neulise avec le concours de l'EPORA, Etablissement Public Ouest Rhône Alpes dont le siège social est situé à Saint-Etienne, sur les parcelles situées sur la commune de Neulise et ci-après cadastrées :

Section	Numéro parcelle	Surface (m ²)	Terrain bâti/non bâti	Propriété
AC	114	216	bâti	EPORA
AC	234	300	bâti	Commune
AC	113	468	bâti	EPORA
AC	235	276	Non bâti	Commune
AC	112	325	Non bâti	Commune
AC	111	456	Non bâti	Commune
TOTAL		2041 m²		

Article I. Objet de l'appel à projet

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

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, qui se portera acquéreur du foncier.

- 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 Neulise (www.neulise.fr).

3.2 Composition du dossier de consultation

Il se compose :

- du présent règlement de consultation,
- d'une notice de présentation,
- Des annexes précisées dans la notice de présentation.

3.3 Déroulement de la consultation

L'appel à projet se déroulera en trois temps :

- Réception des dossiers de candidature et la sélection de **trois (3) groupements maximums**.
- Réception du projet des groupements dont la candidature a été retenue, 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.

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

Tout dossier incomplet pourra entraîner l'irrecevabilité de la candidature du groupement sur le choix du jury.

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.

- le nom du mandataire du groupement, et les modalités d'organisation 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,
- Lettre d'habilitation du mandataire par les autres membres du groupement,
- 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, si la législation le permet.
- Les chiffres d'affaire, les bilans et compte de résultats sur les trois derniers exercices pour le mandataire représentant le groupement et se portant acquéreur du foncier,

Pour chacun des membres du groupement

- Le volume de logements produit sur les trois dernières années, en précisant la part affectée dans le département de la Loire,
- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels de chaque membre du groupement ;
- Présentation des équipes travaillant sur le projet et de leurs compétences (CV joints) ;
- Copie du ou des jugements prononcés si le membre est placé sous une procédure collective ;
- 3 références récentes sur des opérations similaires livrées avec les fiches descriptives des opérations, plan masse avec environnement alentour, vues de la référence (taille du programme adapté à l'appel à projet, ventilation types de logements, locatif social, locatif privé, accession, bilan sommaire opération, label éventuel, label environnemental, groupement en charge du projet)

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

Tout dossier incomplet 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'EPORA à l'adresse ci-après, sous enveloppe cachetée, comprenant 3 exemplaires papier 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 AC 111-112-113-114-234-235 - commune de Neulise (Département de la Loire 42) ».

EPORA

2 Avenue Grüner / CS 32902

42029 Saint-Etienne Cedex 1

Tel 04 77 47 47 50

Fax : 04 77 47 47 98

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

La date limite de dépôt des dossiers de candidature est fixée au mardi 22 mai 2018 à 12h00.

3.3.2 Analyse des candidatures et choix de trois (3) groupements maximum :

Après examen des dossiers de candidature et décision du jury composé des élus et techniciens de la commune de Neulise.

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.

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 du groupement proposé : 30%
- Critère 2 – capacités techniques appréciées au regard d'une part de la pertinence et de la qualité des références présentées et, d'autre part, du montage juridique proposé pour le projet : 30%
- Critère 3 – capacités financières appréciées au regard des données financières du mandataire : 40%

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 avoir à 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.

Le choix des groupements retenus sera notifié par l'EPORA aux mandataires des groupements.

Trois (3) 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 A3/A4 de 20 pages maximum remis en 3 exemplaires papiers complétés d'une clé USB. 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 logement,
- 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 le long du chemin vieux 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 par type de produits, nombre de stationnements, typologie et surfaces, volet paysager, descriptif...) accompagnée d'un tableau des surfaces proposées exprimées en SDP et SHAB (surface utile), et répartie par typologie de logements.
- une note illustrée expliquant le parti pris architectural et urbain, dans le respect des documents d'urbanisme et des réglementations applicables.
- 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 (organisation intérieure et distributions), 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,
- Une note sur le mode de commercialisation envisagé pour les logements à la vente et sur les prix de vente moyen HT/m² des logements par type de produits (avec et sans garage),
- 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 et 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 l'objet d'un accord entre le vendeur et l'acquéreur.

Modalités de remise des projets

Les projets sont à transmettre à l'EPORA à l'adresse ci-après, sous enveloppe cachetée, comprenant un cahier au format A3/A4 de 20 pages environ remis en trois exemplaires papiers complétés d'un 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 offre - Foncier cadastré AC 111-112-113-114-234-235
- commune de Neulise (Département de la Loire 42)* ».

EPORA

2 Avenue Grüner / CS 32902

42029 Saint-Etienne Cedex 1

Tel 04 77 47 47 50

Fax : 04 77 47 47 98

La date limite de dépôt des projets est fixée au 12 septembre 2018 à 12h00.

3.3.4 Temps de présentation permettant aux groupements sélectionnés de présenter et préciser s'il y a lieu leur projet

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

3.3.5 Choix et notification du projet lauréat

Le choix du lauréat sera effectué par le Jury.

Le choix du candidat interviendra au plus tard 1^{er} semestre 2019.

Critères de sélection des projets

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

- Critère 1 – qualité d'insertion du projet, orientation des bâtiments, conception des espaces extérieurs (usages, traitement des eaux pluviales, degré imperméabilisation, localisation des locaux techniques communs...), organisation du stationnement : 30%

- Critère 2 – Programme proposé en cohérence avec le marché local, qualité des logements (orientation, exposition, intimité...) et performances environnementales visées : 20%
- Critère 3 – montage envisagé (copropriété, vente VEFA, modalités de gestion du programme proposé et bilan d’opération (prix de vente moyen HT/m² par type de produits, prix d’achat du foncier) : 30%
- Critère 4 – échéancier de réalisation : 20%

Le Jury procédera au classement des offres désignant ainsi le lauréat de l’appel à projet.

Si le Jury ne parvient pas à désigner un candidat à l’unanimité, l’appel à projet pourra être déclaré infructueux sur son choix.

Le choix du projet lauréat 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 AC 111-112-113-114-234-235- commune de Neulise (Département de La Loire 42) ».

EPORA

2 Avenue Grüner / CS 32902

42029 Saint-Etienne Cedex 1

Tel 04 77 47 47 94

Fax : 04 77 47 47 98

E mail : coralie.laval@epora.fr