

COMMUNE DE CUSY
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 AOUT 2018
DELIBERATION : N° D2018-08-01
DOMAINE : Politique de la ville, habitat, logement

L'an deux mil dix-huit, le 28 août, le Conseil Municipal de la Commune de CUSY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mr PETIT Serge, Maire.

Présents : MM. PETIT Serge. AFFOLE Stéphane. BROUSSE Michèle. BRUNIER Didier. DUFFOURD-CAGNON Josiane. LAMOUILLE Alain. MANNIEZ Josiane. METRAL Sylvie. REY François. REY Sébastien.

Absents : ANDRÉ Rodolphe. DAGNIAUX-LECLERE Florence. TRAVERS Marie-Pierre.

Pouvoirs : DIDAILLER Anne donne pouvoir à LAMOUILLE Alain

MANTOVAN Françoise donne pouvoir à BROUSSE Michèle

DAVAL-POMMIER Blandine donne pouvoir à MANNIEZ Josiane

Secrétaire de séance : DUFFOURD-CAGNON Josiane

Acte certifié exécutoire le : 03/9/2018	Conseillers Municipaux en exercice	16
Télétransmis en Préfecture le : 05/09/2018	Nombre de présents	10
Notifié ou publié le : 05/09/2018	Nombre de suffrages exprimés	13
	Vote : Contre 0 Abstention 0 Pour	13
	Date de convocation :	24/08/2018

Objet : Approbation du règlement de consultation – Appel à projet pour la réalisation de logements au Cœur du Village « Les Bruchets »

Le Maire :

REVIENT devant le conseil municipal pour évoquer la question de l'aménagement du centre village visant à densifier le centre et soutenir la démographie communale tout en confortant l'identité du village.

RAPPELLE que, par une délibération du 12 décembre 2017, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le lancement d'un appel à projet en vue d'une consultation publique pour la réalisation de logements au Cœur du Village, sur la zone des « Bruchets ».

RAPPELLE que cet appel à projet vise la construction d'un ensemble immobilier de 80 à 90 logements, dont 25 % de locatif social et 10 % en accession sociale, en conformité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) contenue dans le PLUi, ainsi qu'aux attentes de la Commune (préservation du patrimoine architecturale et paysager, valorisation et structuration du centre du village...).

RAPPELLE également que d'autres besoins ont été identifiés comme pouvant être intégré au projet d'aménagement : pôle de santé, commerces, salle à usage associatif.

RAPPELLE que la Commune ne participerait pas au financement du projet, celui-ci incombant en totalité au constructeur, qui se verrait céder par la Commune les terrains constituant l'assiette du projet, sous forme de vente à charge.

RAPPELLE enfin que la procédure d'appel à projet vise la sélection, par la Commission ad hoc désignée par le Conseil Municipal, d'une équipe complète de professionnels du secteur (architecte, urbaniste, paysagistes, écologue...) en charge de la conception et de la réalisation du programme, sur la base d'une offre qui, apparue comme étant la plus intéressante par la Commission ad hoc, au regard des critères fixés préalablement.

EXPOSE que dans la perspective de cette sélection, un règlement de consultation a été rédigé par la Commission ad hoc, avec le soutien de l'agence AGATE, comprenant l'ensemble des étapes de l'appel à projet, les conditions de participation, et les critères de sélection des candidatures et des offres.

DONNE LECTURE du projet de règlement de consultation de l'appel à projet au Conseil Municipal.

INVITE le Conseil Municipal à se prononcer, sur le projet de règlement de consultation, pour une publication prochaine afin de lancer l'appel à candidature.

Le Conseil Municipal, après discussion et délibération :

APPROUVE, à l'unanimité, le projet de règlement de consultation de l'appel à projet visant la cession foncière des terrains communaux pour la réalisation d'un projet d'aménagement au cœur du village, sur la zone des « Bruchets »

MANDATE Monsieur le Maire pour effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre des étapes suivantes de la procédure d'appel à projet, et notamment la mise à disposition du règlement de consultation aux candidats potentiels.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Ont signé au registre, les membres présents pour copie conforme.

Le Maire,
Serge PETIT



P. J. : Projet de règlement de consultation de l'appel à projet – Cession foncière pour la réalisation de logements au Cœur du Village , zone des « Bruchets »

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.



Mairie
74540 CUSY
Tel : 04 50 52 50 48
Fax : 04 50 52 10 39
mairie@cusy.fr



Appel à Projet

Cession foncière pour
la réalisation de logements au Cœur du Village
« Les Bruchets »

Règlement de l'Appel à Projet

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES : 22 OCTOBRE 2018 A 12 H

DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES : 22 JANVIER 2019 A 12 H (DATE A CONFIRMER)



Article 1 : Personne publique contractante

La commune de CUSY, domiciliée en Mairie de CUSY
330 Montée du Chef-Lieu
74540 CUSY
Tel : 04 50 52 40 48
mairie@cusy.fr

suivant la délibération du conseil municipal en date du 12/12/2017, enregistrée en Préfecture le 15/12/2017

Article 2 : Objet et étendue de l'Appel à Projet

2.1. Objet

Cet appel à projet vise la réalisation d'un programme de logements sur le chef-lieu de CUSY, en contrepartie de la cession foncière en pleine propriété. Le programme comporte environ 80/90 logements majoritairement constitué de logements privatifs libres avec des obligations de réalisation de 25 % logements locatifs sociaux et 10 % d'accession sociale, un pôle santé et des commerces en nombre limité.

La consultation vise à choisir un groupement « constructeur, architecte et urbaniste, ingénieur paysagiste, ingénieur écologue... » auquel le foncier communal sera cédé sous forme de vente à charge dans le but de garantir la réalisation de l'opération en conformité avec les règles de l'urbanisme et de la construction, les prescriptions environnementales, le Programme local de l'habitat notamment rappelés par le cahier des charges établi par la commune.

NB : Il est rappelé que, pour des raisons de simplification d'écriture de cet appel à projet, les locutions « groupement » ou « opérateurs » font appel à une équipe à composer, telle que prévue dans le présent document ou le cahier des charges associé.

2.2. Modalités de la consultation

Cette consultation, qui ne concerne pas la réalisation d'équipements publics, n'est pas soumise aux règles de la commande publique.

Dans la perspective de la vente foncière, la commune souhaite disposer d'un véritable choix entre les opérateurs porteurs de projets ainsi que leur offre financière et organise, à cet effet, un appel à projet.

La présente consultation aboutira à la conclusion d'une cession foncière avec charges, dans la mesure d'une validation de l'un des projets par la commission spécifiquement constituée à cet effet.

Cette consultation est organisée en deux phases, comportant, dans un premier temps, un appel à candidatures pour sélectionner les équipes admises à étudier et remettre une offre, puis la sélection d'un lauréat parmi les candidats habilités à déposer une proposition de programme de logements assortie d'une offre financière pour le foncier attaché.

2.3. Conditions de participation des concurrents

La candidature, qu'elle soit présentée par une seule entité ou par un groupement, devra indiquer, lors de son dépôt, l'ensemble des partenaires acteurs du projet et le mandataire habilité à l'acquisition du lot foncier.

Article 3. Phase 1 - Appel à candidatures

Cet appel à candidatures est destiné à sélectionner au moins trois, et dans la limite de cinq, opérateurs habilités à présenter à la Commune de CUSY une proposition répondant au cahier des charges.

Afin de proposer des partis d'aménagement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux en matière de développement durable, le candidat composera, autour d'un mandataire désigné, une équipe comprenant, a minima, les compétences suivantes en matière de :

- urbanisme,
- architecture et bio-climatisme,
- paysage (ingénieur),
- écologue spécialisé dans le domaine des zones humides
- économie de la construction,
- programmation immobilière,
- promotion et construction,

L'absence de l'une ou l'autre de ces compétences demandées sera un motif de non-sélection pour la phase suivante.

S'agissant des logements sociaux, il n'est pas demandé au candidat, au stade de la phase 1, de déclarer leur partenaire « Bailleur social ». Toutefois, il est exigé, à ce stade de la candidature, de préciser comment le candidat entend satisfaire l'obligation sociale, soit en recourant à une VEFA consentie à un Bailleur social, soit en déléguant à l'un d'eux la réalisation des logements locatifs, et d'en indiquer ses partenaires habituels.

Les candidats peuvent s'adjoindre toute autre compétence qu'ils jugeraient utile.

3.1. Documents à produire pour la phase 1 : l'appel à candidature

Il est demandé au candidat mandataire de produire les 4 sous-dossiers suivants :

- **une présentation motivée de la composition de son équipe**, ses compétences, son organisation et les moyens mis en place pour satisfaire l'objectif de la commune, accompagnée de la présentation de la société (avec ses garanties) candidate à l'acquisition du foncier et appelée à réaliser le projet immobilier (5 pages maximum). La communication d'un « book » traditionnel de présentation est à proscrire et source d'élimination de la candidature.
- Une note présentant **la compréhension du site et la perception des enjeux locaux par l'équipe de conception** (architecte, urbaniste, paysagiste, écologue) relative au projet sur la zone des Bruchets. Cette note, de 5 pages maximum (hors visuels), sera contresignée par le promoteur mandataire.
- Une note argumentée (5 pages maximum) relative à **sa vision du marché immobilier** concerné par le site et ses environs, faisant part également de ses intentions ou souhaits pour assurer la diffusion du programme en regard du marché du bassin annécien.
- Une présentation de **5 références** choisies présentant des opérations immobilières **comparables, en taille et nature et/ou complexité, au site** du projet.

Leur réalisation effective devra dater de moins de 5 ans pour trois d'entre elles au moins. La présentation de ces références comportera, au-delà de visuels (photos, plan-masse, coupes...), une description sommaire du programme, ses particularités, la typologie et le statut des logements, le statut du foncier à l'origine. Les références peuvent émaner des réalisations Promoteur et/ou Architecte.

Attention : la remise d'un « book » de références n'est pas autorisée et sera source d'élimination.

Il est spécifié que toute présentation de références en relation avec le programme attendu ne satisfaisant pas aux nombre et dates précisés sera un motif d'exclusion.

Les candidats veilleront également à contenir la présentation des notes demandées au nombre de pages souhaité.

3.2. Critères de sélection des candidatures

Les candidatures reçues seront examinées par une commission ad hoc désignée par le conseil municipal.

Le choix des candidats habilités à déposer une offre globale se fera au regard de l'analyse des documents composant les 4 sous-dossiers visés ci-dessus au § 3.1.

La commission appréciera l'ensemble des justificatifs ou présentations apportés à la constitution de ces 4 sous-dossiers et procédera à un classement après avoir éliminé les candidatures incomplètes, insuffisantes ou non-conformes. Elle attribuera le classement en notant sur

- 10 points le sous-dossier composition de l'équipe
- 30 points le sous-dossier relatif à la compréhension du site et des enjeux
- 25 points le sous-dossier relatif à la vision du marché
- 35 points le sous-dossier « 5 références ».

La commission choisira, en conséquence, au moins trois équipes admises à concourir et pourra, si besoin, retenir des équipes complémentaires dans la limite de cinq au total.

Article 4 : Phase 2 - Sélection d'un groupement

Cette sélection se fera après analyse des propositions remises par les candidats retenus. Le lauréat sera appelé à signer un acte de cession foncière constituant une vente à charge, une fois l'obtention du permis de construire confirmée et purgée du recours des tiers.

4.1. Présentation des propositions

Les candidats retenus pour la phase 2 seront invités à déposer une proposition auprès de la Commune de CUSY, comportant une offre de prix pour la cession foncière, le parti d'aménagement et de construction retenu ainsi que les éléments justificatifs demandés au § 4.2, ci dessous. Il est envisagé une rencontre collective des équipes admises à concourir avec la commission ad hoc dans la quinzaine suivant la notification de leur sélection ; les candidats devant s'approprier préalablement le Cahier des charges.

4.2. Documents à produire pour la phase 2 : sélection d'un groupement

Chaque candidat aura à produire l'ensemble des pièces mentionnées ci-dessous constitutives du projet que le candidat entend réaliser sur ce site, **assorti d'une promesse d'achat des terrains**.

Les documents à produire sont de **niveau APS**, et comportent :

- **Une note méthodologique de 10 pages maximum** comprenant les éléments suivants :
 - le positionnement du candidat au regard des enjeux et objectifs du programme de l'opération ;
 - les grands principes d'orientations architecturales du projet, d'insertion paysagère sur le site et dans son environnement et la démarche d'aménagement durable engagée ;
 - la nature du partenariat au sein du groupement et les principes de répartition des missions et responsabilités entre les membres de l'équipe; les modalités d'implication (ou les engagements) du bailleur social,
 - le programme de commercialisation retenu en relation avec l'analyse du marché ;
 - le mode opératoire retenu et les garanties justifiant de la mise en œuvre de l'ensemble du projet dans les différentes phases : acquisition foncière, programmation, préparation du site ; aménagement / construction,...
 - la présentation de la forme juridique de la société intervenante (intervention directe de l'opérateur ou montage d'une société de projet type SARL ou SCI), avec la composition de son actionnariat et sa capitalisation, la nature des financements bancaires et les garanties proposées.
- **Le plan-masse de composition** indiquant :
 - les programmes de construction, les lots éventuels et leur ventilation ;
 - les espaces communs à la charge de l'opérateur et les modalités d'organisation et de gestion du stationnement couvert et aérien,
 - le périmètre concerné au titre de la zone humide.
- **Un rapport de présentation décrivant** :
 - le programme détaillé des surfaces de plancher développées, la typologie des logements et leur surface habitable,
 - la mise en œuvre fonctionnelle et le phasage des éléments du projet ;
 - la prise en compte des recommandations en matière de développement durable au sein du programme et les orientations HQE.
- **Une notice architecturale et paysagère / le « parti pris »** :
 - la correspondance entre, d'une part, les documents d'urbanisme et l'OAP, ainsi que le PLH ou la charte du PNR des Bauges et, d'autre part, le parti d'aménagement retenu : organisation du plan-masse, la gestion de la topographie, l'ambiance proposée, l'architecture des bâtiments, les matériaux proposés ;
 - les modalités de prise en considération effective des contraintes hydrogéologiques d'une part, de la zone humide d'autre part ainsi que la gestion des eaux pluviales ;

- les implantations, les capacités, les accès ou voiries internes, les stationnements, et fonctionnement du site.
- **Un calendrier estimatif des étapes du projet d'aménagement**
- **Une offre de prix :**
 - le prix d'acquisition du foncier communal,
 - le bilan financier prévisionnel (dépenses et recettes) de l'opération prévue d'aménagement, de construction, de commercialisation.

NB 1 : *Il est précisé que les données financières et économiques présentées dans le bilan restent confidentielles à la commission et ne seront en aucun cas présentées au Conseil municipal ou communiquées à quiconque.*

NB 2 : *L'absence de bilan ou son insuffisance est source d'élimination de l'équipe.*
- **Une lettre d'engagement des candidats opérateurs immobiliers pour mener à bien l'opération et le respect des éléments de programmation.**
- **Des pièces graphiques :**
 - plan-masse, permettant de juger de ***l'intégration du projet dans le tissu urbain***, comprenant l'implantation des différents éléments du programme, la (les) place(s) dédiée(s) au cœur de village, le ou les jardin/espace vert (s) comprenant la restauration de la zone humide, les liens et ouvertures avec l'environnement périphérique, le fonctionnement du site, ... le tout respectant le cahier des charges et les règlements d'urbanisme et l'OAP;
 - une vue en plan des **différents** niveaux de chaque bâtiment sous forme de croquis en positionnant les **différents** équipements ou services, le fonctionnement du site ;
 - perspectives intérieures et extérieures, faisant ressortir le parti architectural et les différentes ambiances recherchées ;
 - au minimum 4 coupes schématiques en travers du terrain ;
 - une vue d'ensemble 3D ;
 - des ambiances paysagères.

L'ensemble des pièces techniques et graphiques devra être présenté dans le cadre :

- d'un document au format A3 relié « à l'italienne » et fourni en 3 exemplaires ;
- de deux panneaux d'exposition (format A0), selon les préconisations de présentation qui seront communiquées aux candidats retenus ;
- d'une visualisation 3D assurant une insertion dans l'environnement du chef-lieu et du voisinage. Le montage 3D animé vise notamment à faciliter la compréhension du projet par la commission et la population dans le temps de consultation dédié. Il est demandé pour ce film de 2 minutes environ, de restituer à l'échelle les réalisations projetées et au mieux l'esprit des lieux et les fonctionnalités.
Attention : il ne s'agit en aucun cas d'un film commercial.

L'ensemble des fichiers en format PDF sera remis à la commune sous format numérique (CD ou Clé)

Les propositions des candidats retenus seront examinées par une commission spécifique constituée par le Conseil municipal de CUSY.

4.3. Critères de sélection de l'offre retenue

La commission procédera à l'analyse des pièces constitutives de l'offre globale et opérera un classement prenant en compte le meilleur compromis entre :

- l'offre de prix pour l'acquisition du foncier,
- la qualité du programme d'aménagement global proposé et la pertinence de la réponse aux objectifs communaux traduits dans l'ensemble des documents, ainsi que les modalités d'intégration de la démarche d'aménagement durable et l'insertion paysagère et environnementale ainsi que la prise en compte des zones humides.

La commission pourra, si elle le juge nécessaire, procéder à des auditions des candidats ou formuler toute demande d'informations complémentaires et procédera au classement des candidats soumis à l'approbation du Conseil municipal, lequel se réserve le droit de ne pas donner suite.

4.4. Indemnisation des candidats évincés

La remise des offres donnera lieu à une indemnisation financière des candidats admis pour la phase 2 dont les offres ne seront pas retenues, de la part de la commune de CUSY pour un montant forfaitaire plafonné à 12 000 € HT, sous réserve de la présentation d'un dossier complet et/ou de la fourniture d'un travail significatif du candidat sélectionné correspondant aux exigences du présent règlement ou du cahier des charges associé. En cas d'insuffisance, la commission statuera sur le montant indemnitaire du ou des candidat(s) selon son appréciation de la qualité du rendu.

Article 5 : Conditions d'envoi des candidatures et des offres

5.1. Dépôt des candidatures avant le 22 octobre 2018 à 12 h au plus tard, en mairie

Les concurrents transmettent leur candidature sous pli cacheté portant les mentions :

CANDIDATURE pour :

**OPERATION « CHEF-LIEU LES BRUCHETS »
APPEL A PROJET CESSION FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS
NE PAS OUVRIR**

5.2. Dépôt des offres avant le 22 janvier 2019 à 12 h au plus tard (date précise à confirmer)

Les candidats admis à concourir transmettent leur offre sous pli cacheté portant les mentions :

OFFRE pour :

**OPERATION « CHEF-LIEU LES BRUCHETS »
APPEL A PROJET CESSION FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS
NE PAS OUVRIR**

5.3. Conditions de dépôt

Chaque pli devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste, par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquée ci-dessus et ce, à l'adresse suivante :

Mairie de CUSY
330 Montée du Chef-Lieu
74540 CUSY
Tel : 04 50 52 40 48

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

Article 6 : Eléments complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats retenus pour la phase 2 devront faire parvenir une demande écrite à la mairie au plus tard le 7 décembre 2018.

Une réunion collective des équipes retenues avec la commission se tiendra le 27, 28 ou 29 novembre 2018 (date à confirmer lors de la notification à concourir pour la phase 2).

Article 7 : Délais et calendrier

NB : Cet échéancier n'est qu'indicatif et n'a aucune portée contractuelle

- Date de parution de l'appel à candidature : **10/14 septembre 2018.**
La commune se réserve l'opportunité de solliciter directement par écrit certains opérateurs.
- Date limite de réception des candidatures : **lundi 22 octobre 2018** à 12 heures.
- Sélection des candidatures par la commission : **29 octobre au 6 novembre 2018.** (à confirmer)
- Envoi des invitations à soumissionner aux candidats sélectionnés : semaine du **5 au 9 novembre 2018.**
- *Rencontre des équipes, envisagée : le 27, 28 ou 29 novembre 2018* (à confirmer)
- Date limite de réception des offres : **22 janvier 2019** à 12 heures.
- Audition éventuelle des candidats : semaine du **25 au 28 février 2019.** (à confirmer)
- Choix du meilleur compromis par la commission municipale : **fin mars 2019.**
- Cession du foncier communal : fin deuxième semestre 2019 au plus tôt, selon date d'obtention du PC.



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Mairie de CUSY

Utilisateur : THOMAS Danièle

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	A2018_08_01
Date de la décision:	2018-08-28 00:00:00+02
Objet:	APPROBATION DU REGLEMENT DE CONSULTATION - APPEL A PROJET REALISATION DE LOGEMENTS AU COEUR DU VILLAGE
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique:	074-217400977-20180828-A2018_08_01-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
074-217400977-20180828-A2018_08_01-DE-1-1_0.xml	text/xml	1055
nom de original:		
APPROBATION DU REGLEMENT DE CONSULTATION - APPEL A PROJET LOGEMENT COEUR VILLAGE.pdf	application/pdf	590613
nom de métier:		
99_DE-074-217400977-20180828-A2018_08_01-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	590613
f		
nom de original:		
REGLMENT DE CONSULTATION - Projet - V2.pdf	application/pdf	1050360
nom de métier:		
99_AU-074-217400977-20180828-A2018_08_01-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1050360
f		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
------	------	---------

<i>Posté</i>	<i>5 septembre 2018 à 11h35min50s</i>	<i>Dépôt initial</i>
<i>En attente de transmission</i>	<i>5 septembre 2018 à 11h35min52s</i>	<i>Accepté par le TdT : validation OK</i>
<i>Transmis</i>	<i>5 septembre 2018 à 11h35min54s</i>	<i>Transmis au MI</i>
<i>Acquittement reçu</i>	<i>5 septembre 2018 à 11h36min12s</i>	<i>Reçu par le MI le 2018-09-05</i>