



**MAIRIE DE BAGNOLS**

## **CONSULTATION de Promoteur / Architecte**

**En vue de la cession amiable après mise en concurrence, d'un terrain  
communal situé à Bagnols**

## **CADRE DE LA PROCEDURE**

Février 2018

## Table des matières

|   |          |
|---|----------|
| <b>I- DESCRIPTION DE LA PROCEDURE .....</b>                   | <b>3</b> |
| 1.1 Objet de la procédure .....                               | 3        |
| 1.2 La consultation.....                                      | 3        |
| <b>Le comité de pilotage.....</b>                             | <b>3</b> |
| <b>La publicité.....</b>                                      | <b>3</b> |
| <b>Le contenu du dossier de consultation .....</b>            | <b>3</b> |
| <b>Visite de site.....</b>                                    | <b>3</b> |
| <b>Question/ réponse.....</b>                                 | <b>4</b> |
| <b>1ere étape : La candidature .....</b>                      | <b>4</b> |
| <b>Délais.....</b>  | <b>4</b> |
| 1.3 Le déroulé du projet.....                                 | 4        |
| <br>  |          |
| <b>II- CANDIDATURE, OFFRE ET SELECTION</b>                    |          |
| 2.1 Les modalités de remises des candidatures et offres ..... | 5        |
| <b>Le contenu du dossier de candidatures .....</b>            | <b>5</b> |
| <b>Le contenu de l'offre.....</b>                             | <b>6</b> |
| <b>Synthèse .....</b>   | <b>6</b> |
| <b>Remise des candidatures et des offres .....</b>            | <b>7</b> |
| 2.2 Les critères de sélection et issue de la procédure .....  | 8        |
| <b>Critères de sélection des candidatures .....</b>           | <b>8</b> |
| <b>Critères de sélection des offres.....</b>                  | <b>9</b> |
| <b>issue de la procédure.....</b>                             | <b>9</b> |

## **I- DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION**

---

### **1.1 Objet de la consultation**

Il s'agit pour la commune de Bagnols initiatrice de cette consultation, de recueillir une intention architecturale et une offre sur un projet d'aménagement et de construction de logements en vue d'une cession foncière amiable d'un terrain (voir annexe surface terrain)

La commune n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement et de construction.

Les personnes admises à répondre à cette consultation devront se constituer en équipe comportant un promoteur et un architecte. Ce groupement promoteur-architecte est lié pour cette opération et jusqu'au terme de la vente et s'organise librement.

Les participants à cette consultation en acceptent les règles énoncées dans ce document.

### **1.2 La consultation**

#### **Comité de pilotage et jury :**

Le comité de pilotage chargé du suivi de l'opération est constitué de Monsieur le Maire de Bagnols et d'élus du Conseil Municipal.

Le jury chargé de sélectionner les candidats et de donner un avis sur le lauréat sera constitué de Monsieur le Maire de Bagnols président du jury, d'élus et de professionnel(s).

#### **Publicité :**

Un avis d'appel à candidature est publié sur le site internet de la commune.

#### **Le contenu du dossier de consultation :**

Le dossier de consultation est mis à disposition des candidats sur le site internet de la commune

Il comprend :

- Le cahier des charges
- Le cadre de la procédure de consultation
- Les annexes graphiques
- Le fichier au format dwg du plan de géomètre

**Visite de site :** les candidats peuvent librement accéder au terrain.

**Question/ réponse :** Des questions pourront être adressées à la commune par les candidats. Via le site internet de la commune, onglet propre à cette consultation. Et devront parvenir 15 jours avant la date de fin de remise des dossiers de candidature.

Les réponses de la commune seront adressées à tous les candidats.  
Pour cela les candidats faisant acte de candidature et retirant par téléchargement le dossier de consultation, inscriront leurs coordonnées et une adresse e-mail valide durant toute la consultation.  
A charge pour le candidat de veiller à la bonne réception et à la lecture de ces courriels à l'adresse mentionnée.

### **Première étape: La candidature**

Cette 1ere phase a pour but de sélectionner au maximum 4 opérateurs / concepteurs qui seront amenés à participer à la deuxième phase : l'intention comparative d'un projet d'aménagement et de construction de logements.

#### **Délais**

Les groupements promoteur-architecte font candidature dans les mêmes conditions énoncées dans les documents de consultation et dans les mêmes délais, sous forme d'un unique dépôt.  
La preuve de dépôt de leur dossier de candidature comme de leur dossier d'offre est apportée par le récépissé d'envoi postal recommandé avec accusé de réception.

## **1.3 Le déroulé du projet**

### **A\_ l'intention de projet : programmation, conception, offre financière**

#### L'intention comparative : l'objet de la consultation

Le groupement promoteur-architecte élaborera une intention de projet sous forme d'une offre. Cette offre est constituée

- d'une offre de conception
- d'une offre programmatique et financière

Le développement du projet :

Le projet validé par la commune au stade de l'intention sera développé par le groupement lauréat afin de présenter un avant projet détaillé.

La commune mettra en place un groupe de pilotage et de suivi de projet, constitué d'élus et de personnes compétentes dans le domaine de l'aménagement ou de la construction qu'elle aura invitée à son initiative.

Sur l'avant projet, les étapes d'achat de foncier et de dépôt de permis de construire, de commercialisation , pourront être engagées.

### **B 1\_ la commercialisation**

Le groupement devra être en capacité de réaliser la commercialisation de ces lots, au stade du PC c'est-à-dire sur avant-projet. Les moyens qui seront mis en œuvre seront énoncés dans la notice afin de garantir la bonne marche de la construction et la prise de possession des habitations par les acquéreurs dès la fin des travaux.

Pour la part de logements sociaux de l'opération, le groupement mentionnera le nom du bailleur et intégrera dans la convention avec ce dernier, un droit de vote de la commune lors des attributions de logement. La convention en précisera le cadre.

### **B2\_ L'achat du foncier**

La transaction foncière sera actée au stade du Permis de Construire. Le compromis de vente sera signé sur la base du calendrier prévisionnel de l'offre avec signature de l'acte authentique après obtention du P.C.

### **C\_ La construction**

Le planning prévisionnel des travaux sera inclus dans l'offre et mettra en évidence la durée de la construction, ces phases s'il y en a, et la période de livraison prévisionnelle (trimestre). Le groupement fera valoir ses capacités constructives par les moyens et techniques employés et par la méthode de travail.

## **II- Candidature, Offre et sélection**

---

### **2.1 Les modalités de remise des candidatures et des offres**

#### **2.1 Le contenu du dossier de candidature (1ere étape )**

Le groupement minimum comprendra un architecte et un promoteur-constructeur dont le dossier de candidature mettra en évidence :

- les compétences professionnelles, techniques et financières de chaque membre du groupement
- Les relations contractuelles de l'équipe opérationnelle
- les références réalisées

La candidature de l'équipe sera remise sous pli unique papier (1 seule enveloppe par équipe en 1 seul dépôt) en mairie de Bagnols.

- Précisions sur le Contenu
  - Présentation de l'équipe constituée, identifiant les intervenants et leurs compétences techniques et financières. Sous forme d'une lettre de candidature et d'une note de présentation de la société, son activité et sa capacité financière.
  - s'agissant d'une personne morale, les statuts juridiques et liens avec d'autres opérateurs et le document attestant de la capacité du signataire, un extrait du KBIS
  - Attestation sur l'honneur du Chiffre d'Affaire du promoteur sur les 3 dernières années
  - Attestation sur l'honneur de chaque membre (promoteur, architecte, autres bureaux d'études) de ne pas faire l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou joindre copie du jugement correspondant.
  - les relations contractuelles envisagées entre membre de l'équipe opérationnelle.
  
- Les références sous forme de plaquette ou carnet d'œuvres illustré de photographies de réalisation seront appréciées. Chaque référence fera apparaître le nom et désignation de l'opération, la localisation, le montant des travaux, la surface, l'année de réalisation, l'étendue de la mission ; et pour l'architecte le nom du mandataire et le nom du maître d'ouvrage.
  - Références du promoteur certifiées sur l'honneur exactes
  - Références de l'architecte certifiées sur l'honneur exactes.

Sur la base des dossiers de candidature, la commune retiendra au maximum 4 équipes admises à remettre une offre (2eme étape)

## 2.2 Le contenu de l'offre (2eme étape pour les candidats sélectionnés)

- Les notices :

Les candidats devront remettre un document au format **A3 horizontal, limité à 5 pages recto** pour l'ensemble des notes A à D , établi en langues française, comprenant :

- A\_ une Note sur les intentions architecturales, urbaines et paysagères ainsi que la démarche environnementale.

Cette note expliquera les intentions de projet.

- B\_une Note programmatique et financière, présentant le programme détaillé du projet, la typologie des logements, les surfaces par type , le nombre de logements total , le nombre en accession, le nombre de logt social et le pourcentage par répartition, le nombre de stationnements.

La note précisera également les aménagements et travaux (de surface, sous-terrain ou aérien) exclus de l'opération, situés sur le terrain, ses dessertes et ses abords.

Il sera également demandé que soit précisé le prix de vente moyen d'un lot bâti en accession (accession libre, accession aidée, et les modalités de financement envisagé pour l'acquéreur)

Et enfin l'offre financière présentant le prix d'acquisition du foncier en €/ m<sup>2</sup> de terrain, et les éventuelles conditions suspensives formulées par le groupement.

La valorisation du foncier s'établira sur la base de 15 007m<sup>2</sup> selon relevé de géomètre, fichier joint.

La proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

Cette offre devra inclure tous les coûts d'études et de frais afférents.

- C\_une Note sur la stratégie et modalités de commercialisation

Dans cette note figurera notamment les modalités de financement de l'opération.

- D\_un Calendrier prévisionnel, (1 format A3 )

comportant l'échéancier prévisionnel du déroulement de l'opération faisant figurer les principales étapes en phases d'étude (y compris étapes administratives), de réalisation et de mise à disposition des logements.

Le compromis de vente sera signé sur la base de ce calendrier prévisionnel qui précisera notamment les échéances de : dépôt du PC, signature de l'acte après obtention du PC, engagement des travaux, fin de réalisation de la totalité de l'opération.

- L'intention de projet architectural dans son expression graphique

Les éléments graphiques seront remis sous forme papier et CD-Rom ou clé USB, compilant les 3 images en un unique format pdf.

### **Le contenu des visuels :**

- une esquisse du Plan d'organisation d'ensemble  
format A2 - ech.1/500 eme Echelle métrique à faire figurer .

Le Nord sera orienté en haut à gauche pour facilité la lecture comparative des projets.– le cadrage minimum (252 x195 m) et orientation selon indication sur plan ci-après.

- une Coupe ou façade-coupe sur profil de voirie créée faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain (précisant les niveaux de plancher, gabarit, le traitement des abords) et les limites entre espace privatif et espaces communs.

Ech 1/150 eme

- une coupe donnant à voir le rapport projet / lotissement du Plan existant  
Ech 1/150 eme
- un plan type d'un lot de logement social ou aidé (plan RdC logt + aménagement parcelle)  
Ech 1/200 eme -
- un élément libre d'expression permettant d'apprécier le projet et son insertion dans son environnement (une vue en perspective, ou une série thématique de schémas -même taille, même fond- seront considérée comme 1 élément)  
à l'exclusion d'illustration(s) issue(s) d'autre(s) projet(s) ou réalisation(s). (type 'références )

#### **Synthèse de la forme du contenu 'offre'**

- Notices : 5 pages recto format A3
- Graphique : 1 format A2 : plan masse de la composition ech. 1/500eme, coupes 1/150 eme type 1/200<sup>e</sup>
- 1 Format A3 pour le plan type et 1 format A3 pour l'élément libre.
- CD-Rom ou clé USB contenant :  
1 fichier pdf des éléments graphiques + 1 fichier pdf des notices.

Toute pièce, écrite ou graphique, en excès ne sera pas considérée

Une audition des équipes admises à remettre une offre est incluse à la présente consultation.

#### **Les candidatures et les offres seront remises à :**

Mairie de Bagnols le bourg 69620 Bagnols

Les plis seront envoyés **par voie postale** en recommandé avec A.R

Les enveloppes porteront la mention :

« APPEL A PROJET PROMOTEUR –ARCHITECTE POUR LE PLAN »

« \_NE PAS OUVRIR\_ »

Les Horaires réduit d'ouverture de la mairie ne permettant pas d'assurer et garantir un dépôt de dernier délai.



## 2.2 Les critères de sélection et issue de la procédure

### Critères de sélection des candidatures - première étape

- capacité financière du promoteur 5 points à la proportionnelle (5 points au CA le plus important des candidats)
- composition de l'équipe : compétences, moyens en personnel, en matériel 4 points
- référence de l'architecte 3 points et références du promoteur 3 points

Les candidatures jugées insuffisantes sur l'un ou les deux critères cités ci-dessus seront rejetées. Une lettre ou un courriel informant le candidat non retenu lui sera envoyé le cas échéant, au nom et à l'adresse du promoteur, dans le mois après la date limite de remise du dossier de candidature.



## **Critères de sélection des offres – deuxième étape**

- 1-Qualité architecturale, urbaine, paysagère du projet sur *3 points*
- 2-prise en compte d'une démarche environnementale. sur *3 points*
- 3- Respect des contraintes et conditions définies dans le cahier des charges. Sur *2 points*
- 4- Montant de l'offre financière pour l'acquisition du terrain sur *3 points*
- 5- Délais de réalisation (entre délivrance PC et achèvement des travaux) et cohérence du planning avec méthode et moyens évoqués. Sur *1 point*

Les candidats admis à concourir au 2eme tour, ayant remis une offre complète, ayant participé à l'audition et qui ne seraient pas retenus à l'issue de la procédure recevront une indemnité égale à 3 500 euros HT par équipe.

## **Issue de la procédure**

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

Les images de projet remises par les équipes sont la propriété de leurs auteurs. Dans le cas où la commune de Bagnols souhaiterait illustrer sa communication d'image(s) , elle en fera la demande auprès de l'auteur.

Une audition des équipes admises à remettre une offre sera programmée en mairie de Bagnols dans à la suite du rendu de l'offre.  
A l'issue de la consultation la commune de Bagnols se réserve le droit de négocier avec les candidats ayant le mieux répondu.

Les frais d'études, d'établissement des projets et 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.

La commune de Bagnols prévoit d'autoriser par délibération du Conseil Municipal la cession foncière au 4eme trimestre 2018 permettant la signature d'un compromis de vente.

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes, tous frais et salaires du Conservateur des hypothèques se rapportant à la vente.  
Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire relatifs à l'établissement de l'acte authentique.