

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

APPEL A PROJET – SITE « OAP N° 10 »

Préambule : objet de l'appel à manifestation

I. Description du bien

II. Conditions particulières de la vente

III. Organisation de la consultation

IV. Clauses à intégrer dans l'acte de cession

V. Renseignements divers

Préambule : objet de l'appel à manifestation

Sollicitée par des opérateurs pour la réalisation d'un projet touristique, la commune de Les Belleville (73) a décidé de mettre en vente un terrain communal et organise, à cette fin, un appel à projet invitant tout candidat intéressé à présenter une offre d'achat en vue de la réalisation d'un projet répondant aux objectifs identifiés dans le présent règlement.

I. Description du bien

Le bien immobilier concerné par le présent appel à projet est constitué de la (des) parcelle(s) cadastrée(s) section 257 AC numéros 150p, 152, 66 et 67.

Section	Numéro	Superficie totale	Superficie objet du projet	Nature
257 C	150p	7ha 27a 38ca	Superficie du terrain objet du projet environ 14 800 m ² Seule l'emprise du ou des bâtiments sera vendue.	Terrain
257 C	152	16a 08ca	16a 08ca	Parking
257 C	66	4a 23ca	4a 23ca	Parking
257 C	67	2a 37ca	2a 37ca	Parking

La surface de terrain cédée correspondant à l'emprise du projet immobilier projeté, celle-ci sera mesurée de façon définitive par un homme de l'art, selon le projet choisi.

Le secteur d'implantation est indiqué en bleu sur l'annexe jointe.

Il est situé dans le secteur de la Croisette au lieu-dit Les Menuires – Commune de Les Belleville, aux abords de l'avenue de la Croisette, du clocher ainsi que du front bâti ceinturant la Grenouillère des Menuires.

Il est accessible par l'avenue de la Croisette.

Il est desservi par les réseaux publics d'eau potable, électricité, assainissement. Tout renforcement de réseau électrique, assainissement et/ou défense incendie nécessaires à l'opération projetée sera à la charge du candidat.

Il est classé en zone USM du plan local d'urbanisme de la commune, correspondant à la zone urbaine de la station des Menuires, au cœur du domaine skiable.

Il est compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 10 dite « La Croisette » dont les enjeux et objectifs sont précisés dans la pièce numéro 4.1 du PLU : Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

Il est, par ailleurs, classé en zone bleue du plan de prévention des risques naturels, constructible à risque faible de glissement de terrain, sous conditions fixées par le règlement du plan.

Il est partiellement ouvert à la circulation publique et permet le stationnement de véhicules.

Les éléments réglementaires en possession de la commune seront communiqués aux candidats à leur demande.

Les candidats devront en avoir une parfaite connaissance préalablement à tout dépôt de dossiers.

II. Conditions particulières de la vente

Les candidats devront présenter un projet respectant le règlement de la zone USM du PLU de la commune et compatible avec l'OAP n° 10.

Le projet devra s'inscrire dans les objectifs et enjeux identifiés par l'OAP n° 10 notamment en termes de valorisation de l'architecture du quartier par la proposition d'une architecture innovante et moderne, garantissant une bonne insertion paysagère, et des abords des constructions par l'aménagement des stationnements en souterrain.

Le bien immobilier étant actuellement partiellement ouvert à la circulation publique, il fera l'objet d'un déclassement anticipé permettant de conclure la vente du bien tout en prévoyant que sa désaffectation sera différée, en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

III. Organisation de la consultation

A. Contenu du dossier de consultation des candidats

Le dossier de consultation des candidats est publié sur le site internet de la commune de Les Belleville : www.lesbelleville.fr

Il est constitué du présent appel à modification d'intérêt concurrent ainsi que de l'annexe de présentation jointe.

Le bien étant ouvert à la circulation du public, aucune visite du site ne sera organisée par la collectivité, chaque candidat pouvant librement se rendre sur place. L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'une visite préalable est obligatoire avant tout dépôt de dossier. En tout état de cause le candidat sera réputé avoir la parfaite connaissance des lieux et en supportera toute conséquence.

B. Conditions d'envoi et de remise des candidatures et des offres

Les candidats devront transmettre leur candidature, rédigée en français et signée par leur représentant légal, en joignant les justificatifs requis, sous pli cacheté portant la mention suivante :

APPEL A PROJET – SITE « OAP NUMERO 10 » – « NE PAS OUVRIR »

Ce pli sera transmis par voie postale, par courrier recommandé avec accusé de réception, le cachet de réception faisant foi, ou remis contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Les Belleville – A l'attention de Monsieur le Maire – 1, place des Belleville, 73440 Les Belleville.

Pour la remise contre récépissé : l'accueil principal de la mairie est ouvert du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30. Les plis devront être réceptionnés **au plus tard le 23 mars 2022 à 12h.**

Les plis parvenus ou remis hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront déclarés irrecevables.

La durée de validité des offres remises est de 6 mois à compter de la date limite de remise des offres.

C. Contenu des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront comprendre les éléments suivants :

- Nom et prénom ou dénomination sociale, adresse postale, téléphone et courriel ;
- Pour les personnes morales : extrait K-bis de moins de 3 mois, attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et que les représentants légaux n'ont pas fait l'objet d'une condamnation les interdisant à soumissionner à la commande publique ;

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les travaux objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles ;
- Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels ;
- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
- Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services de même nature que celle de l'opération projetée.

D. Contenu des offres

L'offre devra comporter :

1 - Une note d'objectifs d'une longueur maximale de 15 pages (format A4, en caractères lisibles) décrivant :

- a. Une présentation du projet et son mode de gestion ;
- b. Une présentation de l'équipe projet spécialement dédiée à l'opération : missions, pilotage, modalités de mobilisation de l'équipe, etc. La commune insiste pour qu'une mission complète soit confiée au futur maître d'œuvre du projet ;
- c. La programmation ;
- d. Les éléments graphiques présentés sous format A3 contenant : un plan masse établi au 1/500^e figurant l'implantation du ou des bâtiments, leur volumétrie, le traitement des espaces verts, les stationnements, les accès, le système de gestion hydraulique ; les élévations de façade permettant d'apprécier l'architecture et précisant les matériaux mis en œuvre ; une ou deux coupes de principe représentatives ; une ou deux perspectives 3D du projet permettant d'apprécier son insertion architecturale et paysagère dans l'environnement ;
- e. L'ambition du projet en matière de qualité environnementale et de développement durable ;
- f. Le détail du montage juridique et opérationnel envisagé.

2 - Le calendrier de l'opération précisant, a minima, les dates prévisionnelles de signature de la promesse de vente, dépôt du permis de construire, signature de l'acte authentique, livraison du projet.

3 - Les CV des membres de l'équipe projet.

4 - Les références portant sur des projets comparables à celui proposé, réalisés par le candidat au cours des 5 dernières années

5 - Les éléments financiers suivants :

- a. La proposition financière d'acquisition
 - b. Les conditions d'acquisition
 - c. Le bilan financier de l'opération qui précisera :
- L'identification du ou des opérateurs devant acquérir le foncier et /ou assurer la gestion de l'opération dans la pérennité.
 - Les surfaces et l'offre de prix associée
 - La définition des cibles de ménages envisagées selon la destination des logements identifiés,
 - La répartition entre les différentes composantes de la charge foncière globale : foncier + aménagement (VRD, espaces verts, etc.), coût de construction hors aménagements, etc.

En outre, pour chaque sous-traitant présenté dans l'offre, le candidat devra joindre :

- Un justificatif des capacités professionnelles et financières du sous-traitant ;
- Une déclaration du sous-traitant indiquant qu'il ne tombe pas sous le coup d'une interdiction prévue à l'article R2193-1 alinéa 2 du Code de la commande publique.

E. Analyse des candidatures et des offres

La commune procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de candidature et d'offres.

Les candidatures sont analysées et sélectionnées en fonction des critères suivants :

- Capacités financières (part du chiffre d'affaires moyen annuel relevant de l'objet du projet sur les 3 derniers exercices disponibles) ;

- Capacités techniques et professionnelles suffisantes pour réaliser les prestations objet du projet.

Les offres seront analysées selon les critères suivants :

- Prise en compte de la qualité du projet : 60 %
- Prix : 40 %

Le critère tenant à la qualité du projet sera apprécié au regard de :

- La qualité architecturale et l'intégration urbaine et paysagère du projet (réalité matérielle du projet et perception du projet)
- L'adaptation du programme aux objectifs fixés dans l'OAP n° 10 et en particulier les garanties du maintien en lits marchands.
- La qualité d'usage du projet (générosité des surfaces, qualités des espaces communs, etc.)
- La qualité environnementale : la performance énergétique du projet (isolation, conception bioclimatique, etc.) ; la démarche proposée en matière de sobriété énergétique ; la démarche proposée en matière de solidité des ouvrages (système constructif, anticipation du coût global lié à l'entretien et à la durabilité du ou des bâtiments)
- La prise en compte de l'aménagement des stationnements souterrains avec a minima la restitution des places publiques occupées par l'opération.
- L'innovation et exemplarité (inclusion du numérique et évolutivité du programme).

Le candidat retenu fera son affaire personnelle des frais relatifs à l'établissement de l'acte notarié, taxes et droits divers nécessaires à la cession.

La commune se réserve la possibilité d'auditionner un ou plusieurs candidats.

F. Planning prévisionnel (à titre indicatif)

Publication de la présente consultation	Date : 18/01/2022	
Phase 1 : Candidatures et offre		
	Date limite de dépôt des candidatures et offres	23/03/2022
	Analyse des candidatures et des offres	13/04/2022
	Audition éventuelle des candidats	20/04/2022
	Remise des offres finales après auditions	04/05/2022
Phase 2 : Promesse de vente et vente		
	Délibération autorisant la signature de la promesse de vente	Juin/juillet 2022
	Obtention du permis de construire / caractère définitif	A déterminer
	Délibération autorisant la signature de l'acte de vente	A déterminer
Phase 3 : Phase opérationnelle		

Il appartient aux candidats de proposer un planning tenant compte des jalons suivants :

- La promesse de vente doit être signée au plus tard 5 mois après la notification au lauréat de l'acceptation de son offre ;
- Le dossier de demande de permis de construire devra être déposé au plus tard 3 mois après la signature de la promesse de vente ;
- L'acte de vente définitif devra être signé au plus tard 30 jours après l'obtention de toutes les conditions suspensives figurant dans la promesse de vente.

IV. Clauses à intégrer dans l'acte de cession

A. Exclusion de la garantie des vices cachés

L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur tenant à l'état du sol ou du sous-sol, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'omission dans la désignation du bien immobilier.

B. Cession définitive du terrain

La cession définitive du terrain portera uniquement sur l'emprise du projet à réaliser.
Cette emprise sera définie par un homme de l'art selon le projet faisant l'objet du permis de construire à déposer.

C. Clauses tenant au déclassement anticipé du terrain

Conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'acte précisera que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai maximum de 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

Il comportera également, à peine de nullité, une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente devront faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

L'acte de vente comportera également des clauses relatives aux conditions de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

D. Clause particulière Loi Montagne

La cession sera accompagnée de la signature d'une convention Loi Montagne au titre de l'article L 342-1 et suivants du Code du tourisme.

V. Renseignements divers

Toute information complémentaire se rapportant à la présente consultation peut être sollicitée auprès de :

Madame Karen Martin

Service urbanisme, mairie Les Belleville
courriel : direction.urbanisme.foncier@lesbelleville.fr



Les Belleville
UNE COMMUNE • TROIS STATIONS
SAINT-MARTIN - LES MENUIRES - VAL THORENS

COMMUNE LES BELLEVILLE

Tél. 04 79 08 94 30

direction.urbanisme.foncier@lesbelleville.fr



MairieLesBelleville | www.lesbelleville.fr