

**APPEL A PROJET DANS LE CADRE DE LA CESSION
DE LOTS A CONSTRUIRE POUR LA REALISATION
DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
QUARTIER BRUNE**

Règlement de la consultation



Candidature à remettre sous enveloppe par lettre recommandée avec accusé de réception ou à déposer directement à la SPL BA au plus tard le :

VENDREDI 27 AVRIL 2018 à 12 Heures – délai de rigueur

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONSULTATION	3
1.1 Nature et consistance de l'ouvrage à réaliser	3
1.2 Désignation des lots.....	3
1.3 Urbanisme.....	3
ARTICLE 2 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	4
2.1 Procédure de passation	4
2.2 Visite du site.....	4
2.3 Contenu du dossier de consultation.....	4
2.4 Garantie et confidentialité.....	5
2.5 Dispositions générale.....	5
ARTICLE 3 — APPEL A CANDIDTURES.....	5
3.1 Présentation des candidatures	5
3.2 Conditions d'envoi et de remise des candidatures.....	6
3.3 Analyse des candidatures	7
ARTICLE 4 – APPEL A PROJET AVEC NEGOCIATION.....	7
4.1 Suite de la consultation.....	7
4.2 Constitution du dossier des offres	8
4.3 Critères de jugement des offres	9
ARTICLE 5 - DELAIS DE VALIDITE ET CARACTERE FERME DES OFFRES.....	9
ARTICLE 6 - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERALE.....	10
6.1 Assurance et frais de transport.....	10
6.2 Droits de propriété et publicité des projets	10
6.3 Délai de validité des offres	10
6.4 Procédure de recours	10

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONSULTATION

1.1 Nature et consistance de l'ouvrage à réaliser

Site emblématique de la ville de Brive, établie sur une surface de 4,5 hectares et situé dans un quartier résidentiel en deuxième couronne, le quartier (ex Caserne) Brune représente un enjeu urbain prioritaire pour la redynamisation du centre-ville.

Dans le cadre de la réhabilitation de cette emprise foncière, la SPL de Brive et son Agglomération (SPL BA), concessionnaire de la ville de Brive, propose de céder à tout opérateur ayant la capacité de concevoir, de financer, de construire aux fins de commercialiser ou louer l'opération, **2 lots** à construire.

Aux fins de s'assurer de la qualité de(s) l'opérateur(s), le pouvoir adjudicateur a décidé d'organiser une consultation et de recourir à la procédure d'appel à projets restreint.

La procédure de consultation se déroulera en deux étapes :

- 1) Appel à candidatures.
- 2) Appel à projet avec phase de négociation.

Cette consultation est non soumise au code des marchés publics.

1.2 Désignation des lots

Situés sur la parcelle cadastrée section DI n° 731, les lots A et B ont été identifiés en vue de la construction des projets immobiliers suivants :

LOT A

Le lot A d'une surface de 2125 m², se diviserait en deux sous lots A1 et A2. Il appartient à l'opérateur de proposer à **minima** un programme immobilier pour la réalisation et l'exploitation d'une résidence autonomie pour personnes âgées de 80 logements.

Et éventuellement la réalisation d'une seconde opération immobilière sur les surfaces restantes.

LOT B

Le lot B d'une surface de 1669 m², se diviserait en deux sous lots B1 et B2. Il appartient à l'opérateur de proposer une ou deux opérations immobilières pour des activités tertiaires et de services.

Les lots seront libres de toute occupation. Les travaux de démolition des bâtis existants seront à la charge de la SPL BA concessionnaire du parcellaire.

1.3 Urbanisme

Les éléments relatifs aux dispositions d'urbanisme sont les suivants :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Brive, approuvé le 16/12/2011 et modifié le 20/05/2010 et 18/05/2016.
- Les lots se situent en zone UC.

Dispositions principales du PLU :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des équipements publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 75% de la surface de l'unité foncière.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m à l'égout du toit (5 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux.

ARTICLE 2 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Le présent appel à projet est destiné, dans les conditions définies à l'article 1, à permettre à la ville de Brive de sélectionner un ou des acquéreurs répondant le mieux aux objectifs d'aménagements des 2 lots.

Cette consultation, non soumise au code des marchés publics, est organisée et suivie par la SPL de Brive et son Agglomération, concessionnaire de la ville de Brive.

2.1 Procédure de passation

Pour rappel :

Le présent appel à projet est alloti.

La procédure de consultation se déroulera en deux étapes :

- 1) Appel à candidatures.
- 2) Appel à projet avec phase de négociation.

Le marché sera conclu soit avec un candidat individuel, soit avec des candidats groupés.

Aucune forme de groupement n'est imposé par le pouvoir adjudicateur.

2.2 Visite du site

Le terrain étant visible à partir de la voie publique, aucune visite ne sera organisée par la SPL BA.

2.3 Contenu du dossier de consultation

Les candidats peuvent se procurer le dossier informatif sur le site internet www.territoires19.fr, rubrique avis de marché.

Les pièces disponibles sont :

- Le présent règlement de consultation
- Plan de situation
- Plan d'aménagement futur
- Plan de localisation des lots
- Plan de zonage et règlement du PLU

Toute information complémentaire se rapportant au bien mis en vente ou aux modalités de la consultation peut être demandée auprès de la SPL BA.

APPEL A PROJET CASERNE BRUNE - REGLEMENT DE CONSULTATION

2.4 Garantie et confidentialité

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité ci-après relaté, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire offre.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des parcelles.

Toutes les informations transmises par la SPL BA relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité.

2.5 Dispositions générale

Le pouvoir adjudicateur conclura le contrat dans l'unité monétaire suivante : euro(s)

Les documents de réponse du candidat seront obligatoirement rédigés en français et signés par le(s) candidat(s) personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

ARTICLE 3 — APPEL A CANDIDATURES

3.1 Présentation des candidatures

Pour que leur candidature soit jugée recevable, le dossier de candidature comprendra :

1) Une lettre de motivation indiquant notamment l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension des enjeux, l'inscription dans la démarche partenariale etc.... Une page A4 maximum recto/verso

2) Un dossier administratif comprenant :

a) Pour les candidats personnes physiques

- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession

b) Pour les candidats personnes morales

- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent
- dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur
- nom du (ou des) dirigeants(s), du (ou des) représentant(s) légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s)

une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente.

c) Pour les candidats acquéreurs étrangers

- les renseignements demandés en a) ou b)
- un avis juridique (Legal Opinion) en langue française, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Les candidats doivent faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens, de leur capacité financière à réaliser l'opération d'acquisition envisagée.

- 3) Une note méthodologique précisant les moyens, notamment en personnels, qui seront mobilisés pour ce projet. La note devra préciser l'organisation envisagée (équipe projet, relation avec la collectivité, démarche qualité...). Deux pages A4 recto/verso maximum
- 4) Un dossier synthétique de références présentant les principales réalisations pour des prestations similaires et/ou de complexité équivalente au projet et comprenant plaquette de commercialisation, description des programmes, surfaces et coût.
- 5) Une présentation du chiffre d'affaires global et du chiffre d'affaires concernant les services auxquels se réfère l'appel à projets, réalisé au cours des trois dernières années.
- 6) Le(S) document(s) relatif(s) au pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat ou chaque membre du groupement,
- 7) La déclaration du candidat (modèle DC 2 - dernière version en vigueur)
- 8) Les attestations d'assurance couvrant l'ensemble du projet.

3.2 Conditions d'envoi et de remise des candidatures

Le dossier de candidature sera adressé en 3 exemplaires papier et un exemplaire numérique au format .pdf sur support CD ou USB.

Les candidats devront remettre un dossier dument constitué, dans les délais fixés par le présent règlement de consultation, à :

**Monsieur le Président Directeur Générale
SPL de Brive et son Agglomération
10 avenue du Maréchal Leclerc
BP 80005
19101 Brive la Gaillarde cedex.**

Le dossier contenant la candidature sera soit envoyé par pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse ci-dessus, soit remis directement, contre récépissé, du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30.

La transmission des candidatures doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« NE PAS OUVRIR »

CANDIDATURE POUR L'APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CESSION DE LOTS A CONSTRUIRE -

SITE DE LA CASERNE BRUNE – BRIVE LA GAILLARDE

Candidature pour le(s) : LOT A
(cocher le(s) lot(s) concerné(s))

LOT B

APPEL A PROJET CASERNE BRUNE - REGLEMENT DE CONSULTATION

Important :

La date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date de réception par la SPL BA et non la date d'envoi.

La date limite de réception des candidatures est le :

VENDREDI 27 AVRIL 2018 à 12 heures

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

3.3 Analyse des candidatures

Le pouvoir adjudicateur n'a pas limité le nombre de candidats admis à participer à la seconde phase de la consultation. Le pouvoir adjudicateur choisira librement les candidats amenés à proposer une offre.

Les candidatures seront retenues à l'issue de l'examen des dossiers, en fonction :

- des garanties techniques et financières du mandataire,
- de la qualité des références présentées par l'opérateur et ses concepteurs et de leur adéquation avec l'objectif de la présente consultation.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit ne pas retenir les candidats qui auraient des références insuffisantes ou sans rapport avec l'opération, un chiffre d'affaires ne permettant pas de mener le projet à terme et qui ne présenteraient pas l'ensemble des qualifications requises.

ARTICLE 4 – APPEL A PROJET AVEC NEGOCIATION

4.1 Suite de la consultation

Les candidats dont la candidature aura été agréé par la SPL BA se verront transmettre, avant le 25 mai 2018, par voie électronique l'intégralité du dossier de consultation.

La date de réception des offres est fixée au 18 Juillet 2018 à 12h00.

Le dossier contenant l'offre sera soit envoyé par pli recommandé avec accusé de réception, soit remis directement, contre récépissé, à l'adresse suivante :

**Monsieur le Président Directeur Générale
SPL de Brive et son Agglomération
10 avenue du Maréchal Leclerc
BP 80005
19101 Brive la Gaillarde cedex.**

Horaire d'ouverture du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30.

La réponse devra obligatoirement être rédigée en langue française et tenir dans un enveloppe portant la mention :

« NE PAS OUVRIR »

**OFFRE POUR L'APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CESSIION DE LOTS A CONSTRUIRE -
SITE DE LA CASERNE BRUNE – BRIVE LA GAILLARDE**

Offre pour le(s) : **LOT A** **LOT B**
(cocher le(s) lot(s) concerné(s))

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus : ils seront renvoyés à leurs auteurs.

L'offre sera adressée en 3 exemplaires papier et un exemplaire numérique au format .pdf sur support CD ou USB.

4.2 Constitution du dossier des offres

A l'appui de leur offre, les équipes dont la candidature aura été retenue remettront un dossier contenant les pièces suivantes :

- 1) Une note méthodologique expliquant le parti architecturale du projet, les objectifs en matière de développement durable, l'organisation des travaux et le phasage. (4 pages A4 maximum)
- 2) Une note de motivation du projet (4 pages A4 maximum) justifiant du programme envisagée et de la commercialisation de l'ensemble du programme, détaillant :
 - La répartition envisagée pour chaque élément de programme (logements en accession libre, logements en accession ou locatifs sociaux, locaux tertiaires, ...)
 - Le nombre de places de parkings envisagé (indication si réalisation en surface ou en souterrain)
 - La ou les méthode(s) de commercialisation envisagée(s), avec délai prévisionnel
 - Les prix de vente au m².
 - Les surfaces commerciales et leurs localisations
 - Le cas échéant, l'emplacement en rez-de-chaussée du local avec services
 - L'emplacement de l'espace vert
 - Les voies de liaison (notamment de circulations douces)
- 3) Un bilan financier prévisionnel indicatif de l'ensemble de l'opération et un calendrier indicatif d'exécution de l'opération.
- 4) Une proposition détaillée concernant les modalités de concertation
- 5) Un projet architectural sommaire et documents graphiques :
 - A minima une esquisse de plan masse au 1/200ème faisant ressortir l'emprise des volumes, la localisation et l'aménagement des accès (piétons et véhicules), le traitement des abords, et de manière générale l'insertion du projet dans l'environnement,
 - Une perspective à hauteur d'homme depuis permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement

- Une perspective à hauteur d'homme depuis le dernier étage des constructions.
 - Une coupe permettant d'apprécier la volumétrie du bâti et l'organisation des différents programmes projetés au 1/200ème
 - Les trois façades principales de chaque bâtiment au 1/200ème (avec indication des principaux matériaux)
 - un plan des dessertes voiries, circulations douces et stationnements.
- 6) Un calendrier opérationnel
- 7) Une proposition de méthodologie de montage
- 8) Une offre financière, ferme et définitive qui précisera :
- les conditions de paiement
 - le type et la date de compromis ou promesse de vente,
 - termes des éventuelles conditions suspensives,
 - garanties apportées par l'acquéreur,
 - délais de réitération.

4.3 Critères de jugement des offres

Pour chacun des lots, le pouvoir adjudicateur choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues au vu notamment des critères suivants, non pondérés et non hiérarchisés :

- 1) Prise en compte du programme développé, démontrant la compréhension des enjeux du site
- 2) Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet et portant sur la qualité des espaces privés et partagés
- 3) Qualité de l'approche environnementale énergétique, choix de matériaux et de conception
- 4) Proposition du prix proposé
- 5) Détail des aspects financiers (prix des loyers pratiqués pour la résidence autonomie)
- 6) Des délais de réalisation

Le pouvoir adjudicateur recevra les candidats pour l'exposé de leur offre.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de négocier les propositions réceptionnées ou de ne pas donner suite à la consultation.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats ayant remis un projet et non retenus.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une offre, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de consultation à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseil.

ARTICLE 5 - DELAIS DE VALIDITE ET CARACTERE FERME DES OFFRES

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée que jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre avec accusé de réception de l'administration l'informant de la suite donnée à son offre.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et s'engagent si leur offre est retenue à signer une promesse de vente dans les 3 mois suivant l'accord.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERALE

6.1 Assurance et frais de transport

Les envois sont acheminés sous la seule responsabilité des candidats. L'organisateur de l'appel à projet ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures et offres. Les frais de transport sont à la charge des candidats.

6.2 Droits de propriété et publicité des projets

Le pouvoir adjudicateur conserve la pleine propriété des prestations du lauréat, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires sur la propriété intellectuelle.

Les prestations du lauréat retenu ne peuvent être utilisées par le pouvoir adjudicateur que lorsque ce dernier confie à leur auteur une mission d'étude ou de maîtrise d'œuvre.

Les prestations des autres concurrents, primés ou non, ne peuvent être utilisées en tout ou partie par le maître d'ouvrage sans l'accord de leurs auteurs.

6.3 Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est de 12 mois à compter de la date limite fixée pour la réception des dernières offres.

6.4 Procédure de recours

Tribunal Administratif de Limoges
Adresse postale : 1 cours Vergniaud 87 000 Limoges.
E-mail : greffe.ta.limoges@juradm.fr

Précisions concernant les délais d'introduction des recours :

- Référé précontractuel Article L.551-1 du Code de justice administrative jusqu'à la conclusion du marché ;
- Plein contentieux articles L.421-1 et 3 du CJA ; délai pour agir de deux mois à compter de la décision du rejet.

Documents joints en annexe :

Plan de situation
Plan des aménagements futurs
Plan des lots
Etude sols avant-projet
Plan des réseaux existants caserne brune.
Extrait PLU zone UC
Cahier des charges LOT A
Cahier des charges LOT B