



Mairie de TARGON (Gironde)

**Procédure pour la cession de terrains communaux d'une superficie de
13 675m² pour la réalisation d'un Cartier Campagnard Durable**

**Règlement de consultation
pour la procédure de cession en deux tours**

1^{er} TOUR

Date et heure limites de réception des candidatures

Le lundi 8 avril 2019 à 12 heures

2^{ème} TOUR

Date et heure limites de réception des propositions

Le mardi 30 juillet 2019 à 17 heures

SOMMAIRE

Chapitre 1 / Dispositions communes au 1^{er} et 2^{ème} tour

ARTICLE 1 - 1 - OBJET DE LA PROCEDURE	Page 3
ARTICLE 1 - 2 – DEFINITION DE LA PROCEDURE	Page 3
ARTICLE 1 - 3 – DOCUMENTS FOURNIS PAR LA MAIRIE	Page 3
ARTICLE 1 - 4 – ORGANISATION ET PLANNIFICATION PREVISIONNELLE	Page 4
ARTICLE 1 – 5 – MODIFICATION DU PROGRAMME PAR L'OPERATEUR	Page 4
ARTICLE 1 – 6 – COÛT DU FONCIER	Page 5
ARTICLE 1 - 7 - COMPOSITION DE L'EQUIPE	Page 5
ARTICLE 1 - 8 - PRESENTATION DES PROPOSITIONS	Page 5
ARTICLE 1 - 9 - JUGEMENT DES PROPOSITIONS	Page 6
ARTICLE 1 - 10 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	Page 6

Chapitre 2 / Dispositions relatives au premier tour

ARTICLE 2 - 1 - PRESENTATION DES CANDIDATURES	Page 7
ARTICLE 2 - 2 - JUGEMENT DES CANDIDATURES	Page 7

Chapitre 3 / Dispositions relatives au le 2^{ème} tour

ARTICLE 3 - 1 – QUESTIONS-REPONSES ET VISITE DU SITE	Page 8
ARTICLE 3 - 2 - PRESENTATION DES PROPOSITIONS	Page 8
ARTICLE 3 - 3 - JUGEMENT DES PROPOSITIONS	Page 9

Chapitre 1 / Dispositions communes au 1^{er} et 2^{ème} tour

ARTICLE 1 - 1 - OBJET DE LA PROCEDURE

La procédure est lancée en vue de la cession de terrains appartenant à la Commune afin de retenir un constructeur–aménageur qui réalisera sous sa propre maîtrise d’ouvrage l’opération « Cartier Campagnard Durable » dénommée CARTIER.

La commune attend de cette procédure une offre présentant les meilleurs avantages financiers mais surtout les garanties de réalisation d’un projet de qualité répondant à ses objectifs de programmation et à ses ambitions en matière de développement durable, de mixité sociale et de qualité architecturale.

ARTICLE 1 - 2 – DEFINITION DE LA PROCEDURE

Le Marché sera conclu selon la procédure adaptée conformément aux dispositions de l’article 42 de l’Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et les articles 27 et 59 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

ARTICLE 1 - 3 – DOCUMENTS FOURNIS PAR LA MAIRIE

Afin que chaque constructeur-aménageur puisse présenter une offre conforme aux attentes de la Collectivité, il est remis à ces derniers :

- ✚ La modification n°2 du PLU intégrant les spécificités de la zone 1AU ca validée en date du 2 juin 2016, le document étant consultable sur le site de la Mairie de Targon - mairie.targon.fr;
- ✚ Le programme architectural et technique destiné à la maîtrise d’œuvre – Etude de programmation pour la construction du Cartier Campagnard Durable de « Cartier » sur un terrain propriété de la Commune de Targon
- ✚ L’annexe du programme architectural et technique destiné à la maîtrise d’œuvre – Etude de programmation pour la construction du Cartier Campagnard Durable de « Cartier » sur un terrain propriété de la Commune de Targon Attention les pages 4 à 14 sont abrogées et remplacées par le règlement de la zone 1AUca validé sous couvert de la modification n°2 du PLU ;
- ✚ L’étude faune et flore réalisée de l’hiver 2012 au printemps 2013
- ✚ Le plan topographique du terrain
- ✚ L’estimation des services des Domaines en date du 15 février 2019
- ✚ Les plaquettes 1 et 2 sur Cartier
- ✚ La Convention cadre signée par l’ensemble des partenaires en date du 11 juin 2014
- ✚ Le programme fonctionnel

ARTICLE 1 - 4 – ORGANISATION ET PLANNIFICATION REVISIONNELLE

Le déroulement envisagé par la collectivité est le suivant (donné à seul titre indicatif) :

- ✚ Publication de l'appel public pour la cession des terrains : lundi 11 mars 2019
- ✚ Réception des candidatures : lundi 8 avril 2019 à 12 heures
- ✚ Analyse des candidatures: semaine 14 et 15
- ✚ Choix et envoi du courrier à chaque constructeur- aménageur retenu : semaine 16
- ✚ Journée de visite du site par les candidats et collationnement des questions : semaine 19
- ✚ Réponse écrite aux questions à l'attention des candidats retenus: semaine 20
- ✚ Remise des propositions des opérateurs : le mardi 30 juillet 2019 à 17 heures
- ✚ Analyse des propositions -: semaine 32 à 35
- ✚ Audit des candidats avec éventuellement des demandes de précisions: Semaine 36
- ✚ Réception des compléments d'informations demandés : semaine 37
- ✚ Proposition de choix de l'opérateur à retenir : semaine 38
- ✚ Choix de l'opérateur retenu par la Collectivité : semaine 39
- ✚ Négociation et mise au point du compromis de vente du terrain par les notaires (clauses suspensives, délais, ...) semaine 44
- ✚ Dépôt du permis d'aménager : semaine 48

La signature de l'acte authentique aura lieu après levée des clauses suspensives, dont, l'obtention du permis d'aménager qui devra se conformer au projet architectural retenu.

Il est rappelé que cette opération a fait précédemment l'objet d'un appel à idée pour lequel 3 architectes ont notamment réalisés chacun une maquette de l'opération.

ARTICLE 1 - 5 – MODIFICATION DU PROGRAMME PAR L'OPERATEUR

Les constructeurs-aménageurs auront la possibilité d'ajuster le programme sous réserve de respecter strictement l'esprit voulu du Cartier Campagnard Durable mentionné dans le programme architectural et technique.

C'est la compréhension de l'exigence originelle du projet et de sa philosophie qui seront le véritable cadre de référence.

Les ajustements pourront porter sur les seuls logements familiaux (en privé ou social) pour s'adapter aux contraintes de marché et pourront concerner :

- La répartition de la typologie des logements familiaux (T1, T2, T3, T4, T5)
- La répartition du statut de ces logements (accession, locatif privé, locatif social, accession possible)
- Tout autre choix ne portant pas préjudice à l'esprit du projet.

Ces modifications devront impérativement être justifiées par des études fiables et certifiées par des organismes officiels **car le projet doit se conformer aux données portées dans la convention cadre.**

ATTENTION : la collectivité pourra rejeter toute proposition d'ajustement qui lui paraîtrait porter atteinte à l'esprit général de l'opération.

ARTICLE 1 - 6 – COÛT DU FONCIER

Le terrain sera cédé par la Collectivité au constructeur-opérateur pour un prix total H.T de 35€. Ce prix résulte de l'estimation des Domaines dont une copie est jointe au dossier.

Enfin, il est précisé que la Commune de TARGON sera disposée à discuter de l'intégration ultérieure de la voirie principale. Toutefois, cette disposition ne se fera pas dans un immédiat très proche. De plus, l'intégration devra répondre à la réglementation en vigueur à savoir une conformité de bonne construction et un état correct de la voirie.

ARTICLE 1 - 7 – COMPOSITION DE L'EQUIPE

Le constructeur-aménageur devra constituer une équipe qui devra être composée de la manière suivante :

- ✚ Un constructeur-aménageur
- ✚ Un architecte
- ✚ Un bailleur social

Dans le cadre de cette constitution, l'architecte et/ou le bailleur social pourront candidater avec plusieurs constructeurs-aménageurs.

ARTICLE 1 - 8 - PRESENTATION DES PROPOSITIONS

La consultation se déroulera en 2 tours :

- ✚ le premier tour correspond à l'appel à candidature permettant de retenir au maximum 5 candidats;
- ✚ Le second tour correspond à la remise, par les candidats retenus au premier tour, d'une proposition comprenant un projet très détaillé accompagné des pièces nécessaires et obligatoires.

Les offres, ainsi que les documents de présentation associés, seront entièrement rédigés en langue française.

Les constructeurs-aménageurs devront remettre une offre dument constituée à Monsieur le Maire de TARGON dans le délai figurant en première page du présent document.

Les constructeurs-aménageurs ne pourront présenter qu'une seule offre qui devra obligatoirement répondre à l'ensemble du projet immobilier décrit y compris les ajustements autorisés selon l'article 1-5 ci-dessus.

La cotraitance entre constructeurs-opérateurs est autorisée pour ce projet à condition qu'un seul et même architecte garantisse l'unité et la cohérence des constructions à venir et que l'interlocuteur constant de la mairie soit le mandataire choisi par la cotraitance.

ARTICLE 1 - 9 - JUGEMENT DES PROPOSITIONS

Il est précisé que la collectivité pourra décider de ne retenir aucune offre si elle estime qu'aucune d'entre elles n'est satisfaisante. Dans ce cas, soit l'opération ne sera pas réalisée, soit la collectivité procédera à une nouvelle consultation.

Le jugement des offres se fera à l'issue de l'audition de chaque constructeur-aménageur retenu pour le deuxième tour. L'audition aura pour objet la meilleure compréhension de la proposition.

La Collectivité précise qu'aucune indemnisation des candidats n'est prévue.

ARTICLE 1 - 10 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront contacter les personnes suivantes :

Renseignements d'ordre administratif : Madame Sylvie TEYCHENEY tél : 05 56 23 90 13
mairie.targon@wanadoo.fr

Renseignements d'ordre technique : Monsieur GUILLOT, programmiste, tél : 06 63 48 47 18
guillot.programmation@sfr.fr

Chapitre 2 / Dispositions relatives au premier tour

ARTICLE 2 - 1 - PRESENTATION DE LA CANDIDATURE

Chaque candidat aura à produire un dossier constitué comme suit :

- ✚ La description détaillée de son équipe conformément au chapitre 1 - article 7 du présent règlement de consultation ;
- ✚ Une présentation des projets déjà réalisés démontrant la capacité de l'équipe à créer un projet en adéquation avec les supports joints à la présente consultation;
- ✚ Une note d'intention sur la motivation de l'équipe concernant le projet.

L'ensemble des pièces demandées ci-dessus sera remis sous enveloppe portant la mention suivante :

**Opération CARTIER
Procédure de cession de terrains
NE PAS OUVRIR**

Le tout devra parvenir à la Mairie de TARGON 2 Rue de la Mairie – 33760 TARGON, avant la date limite fixée au :

Le lundi 8 avril 2019 à 12 heures

Le tout, sous enveloppe soit par courrier recommandé avec avis de réception postal, soit, être remis directement à la mairie contre récépissé. La remise des offres par voie électronique est acceptée sous couvert du site de publication du marché : e-marchespublics.com

ARTICLE 2 - 2 - JUGEMENT DES CANDIDATURES

Les critères de jugement des candidatures sont

- ✚ La composition de l'équipe selon les critères mentionnés au chapitre 1 - article 7 du présent règlement de consultation : **60 points**
- ✚ La qualité et la pertinence des références présentées concernant des opérations similaires : **20 points**
- ✚ La qualité de la note d'intention : **20 points**

Le jugement et l'analyse des candidatures seront réalisés par une commission dont la composition sera arrêtée par le Maire.

La Collectivité rappelle qu'aucune indemnisation des candidats n'est prévue.

Chapitre 3 / Dispositions relatives au 2^{ème} tour

ARTICLE 3 - 1 - QUESTIONS –REPONSES ET VISITE DU SITE

Les concurrents pourront poser des questions écrites relatives au dossier. Celles-ci devront être adressées au Maître d’Ouvrage avant le lundi 6 mai 2019 à 12 heures, en fichier « word », simultanément aux deux adresses mails suivantes :

- guillot.programmation@sfr.fr

- mairie.targon@wanadoo.fr

Il ne sera répondu à aucune question orale.

Le Maître d’Ouvrage répondra à l’ensemble des questions écrites sous la forme d’une rencontre en mairie avec l’ensemble des concurrents retenus dans le courant de la semaine 19 puis sur le site du projet.

Cette rencontre fera l’objet d’un compte-rendu qui reprendra la réponse aux questions écrites posées par les concurrents.

ARTICLE 3 - 2 - PRESENTATION DES PROPOSITIONS

Les candidats auront à produire un dossier constitué comme suit :

- ✚ Un projet présenté sous forme graphique, permettant d’appréhender le projet dans l’espace du terrain et permettant de comprendre le cheminement ouvert au public de la RD 237 avec la partie restant à construire et le verger communal. Les éléments de rendu et les échelles sont laissés à l’appréciation des équipes et pourront comprendre plan de masse, plans des niveaux, coupes, façades, perspectives et croquis... et tout élément qui pourra être utile à la bonne compréhension du projet.
- ✚ Une description très détaillée et très évocatrice des intentions architecturales et paysagères. La capacité à répondre sans équivoque en tenant compte des éléments inscrits dans le programme architectural et technique destiné à la maîtrise d’œuvre – Etude de programmation pour la construction du Cartier Campagnard Durable de « Cartier » sur un terrain propriété de la Commune de Targon et dans l’annexe du programme architectural et technique destiné à la maîtrise d’œuvre – Etude de programmation pour la construction du Cartier Campagnard Durable de « Cartier » sur un terrain propriété de la Commune de Targon. (*Attention les pages 4 à 14 sont abrogées et remplacées par le règlement de la zone 1AUca validé sous couvert de la modification n°2 du PLU*) et au règlement de la zone 1AUca du règlement du PLU issu de la modification n°2 du PLU;
- ✚ Une note de synthèse expliquant le parti architectural et urbanistique retenu, ses raisons et sa cohérence en regard du programme architectural et technique, à ses annexes (*Attention les pages 4 à 14 sont abrogées et remplacées par le règlement de la zone*

1AUca validé sous couvert de la modification n°2 du PLU) et au règlement de la zone 1AUca du règlement du PLU issu de la modification n°2 du PLU ;

- ✚ Une note « développement durable » : tableau présentant les engagements de réalisations en matière de développement durable : solutions énergétiques, gestion de la consommation d'eau, espaces de convivialité, relations au quartier environnant, notamment en ce qui concerne la gestion du stationnement et le nombre de places créées ;
- ✚ Le prix d'achat du terrain ;
- ✚ La typologie des produits immobiliers
- ✚ Un échéancier de réalisation ;
- ✚ Le pré bilan promoteur de l'opération avec le prix de vente des logements
- ✚ Le programme fonctionnel du projet daté et signé ;
- ✚ L'engagement du constructeur-aménageur à respecter, s'il est choisi, les divers éléments qu'il a porté dans son dossier lors de sa proposition. Cet engagement vaut pour l'ensemble des démarches entreprises notamment pour le permis d'aménager.

L'ensemble des pièces demandées ci-dessus sera remis sous enveloppe portant la mention suivante :

Opération CARTIER Procédure de cession NE PAS OUVRIR

Le tout devra parvenir à la Mairie de TARGON 2 Rue de la Mairie – 33760 TARGON, avant la date limite fixée au:

Le mardi 30 juillet à 17 heures

Le tout, sous enveloppe soit par courrier recommandé avec avis de réception postal, soit être remis directement à la mairie contre récépissé. La remise des offres par voie électronique est acceptée sous couvert du site de publication du marché : e-marchespublics.com

ARTICLE 3 - 3 - JUGEMENT DES PROPOSITIONS

Les critères de jugement des offres sont par ordre décroissant d'importance :

- ✚ Qualité de la proposition concernant le respect du programme architectural, de ses annexes (*Attention les pages 4 à 14 sont abrogées et remplacées par le règlement de la zone 1AUca validé sous couvert de la modification n°2 du PLU*) et du règlement de la zone 1AUca du règlement du PLU issu de la modification n°2 du PLU : **50 points**
- ✚ Prix d'achat du foncier proposé par le candidat : **25 points**

- ✚ Pertinence de la note de développement durable : **15 points**
 - ✚ Qualité de l'échéancier de réalisation : **5 points**
 - ✚ Qualité du pré bilan promoteur de l'opération et du prix de vente des logements : **5 points**
- Le jugement et l'analyse des candidatures seront réalisés par une commission dont la composition sera validée par le Conseil Municipal.

La Collectivité rappelle qu'aucune indemnisation des candidats n'est prévue.

Conformément aux articles 27 et 59 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de négocier avec les candidats ayant présenté une offre. Cette négociation peut porter sur tous les éléments de l'offre, notamment sur le prix.