

## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>Objet du présent appel à projet .....</b>	<b>2</b>
1.	Contexte de l'appel à projet.....	2
2.	Descriptif sommaire du projet.....	2
<b>II.</b>	<b>Caractéristiques techniques du projet .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Condition de cession du foncier.....</b>	<b>4</b>
1.	Eléments financiers - prix de cession .....	4
2.	Charges liées au projet .....	5
3.	Etablissement de la promesse de vente et des actes définitifs .....	5
<b>IV.</b>	<b>Calendrier prévisionnel de la procédure (estimatif) .....</b>	<b>5</b>
<b>V.</b>	<b>Date limite de réception des projets.....</b>	<b>5</b>
<b>VI.</b>	<b>Description de la procédure.....</b>	<b>5</b>
1.	Modalités de l'appel à projets et renseignements complémentaires.....	5
2.	Remise du présent cahier des charges .....	6
3.	Visite sur site .....	6
4.	Modalités de présentation des projets.....	6
5.	Remise des offres .....	7
6.	Examen des projets.....	7
7.	Critères de jugement des offres .....	8
8.	Litiges.....	8

## **Introduction**

Le présent document constitue le Cahier des charges de l'appel à projets lancé par la commune d'Huez. Il établit les orientations et donne les informations utiles aux candidats en vue de l'élaboration de leur offre.

### **I. Objet du présent appel à projet**

#### **1. Contexte de l'appel à projet**

Huez est une Commune de 1 341 habitants à l'année. C'est également une station de ski de grande renommée pouvant atteindre une capacité d'accueil de 28 000 lits.

Ce rayonnement touristique en hiver comme en été a naturellement conduit la Commune à adapter et diversifier pour son offre touristique pour satisfaire une clientèle toujours plus nombreuse et toujours plus exigeante sur la qualité des prestations fournies.

La Commune souhaite donc corrélativement développer l'offre d'hébergements à destination de ses habitants afin de leur permettre :

- de se rapprocher de leur lieu de travail, en s'installant de manière permanente au cœur même de la station et non dans les villages avoisinants, à des conditions financières abordables
- d'avoir recours à des travailleurs saisonniers auxquels ils pourront proposer de se loger dans des conditions décentes et financièrement abordables

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 novembre 2019 tient compte de cet objectif de développement et de pérennisation de l'offre locale de logements pour maintenir l'offre touristique dans toutes ses dimensions.

Il comprend ainsi différentes zones dites « zones à urbaniser – UH », au sein desquelles sont intégrés des secteurs de mixité sociale qui, selon le rapport de présentation du PLU, devront accueillir des « logements socialement aidés » qui peuvent être soit des logements sociaux, soit des logements dit « abordables » et dont le prix est inférieur de 20% minimum au prix du marché, soit des logements dédiés au personnel saisonnier.

Le présent appel à projet s'inscrit dans cette réflexion.

#### **2. Descriptif sommaire du projet**

La Commune est propriétaire d'un terrain de 1663 m<sup>2</sup> positionné sur la parcelle AD n°745, implantée dans la zone UH3 situé Avenue de l'Écluse.



Pour mettre en œuvre le développement de l'habitat et de l'économie de la station, la commune d'Huez a donc décidé de procéder à la cession de l'intégralité de cette parcelle pour qu'il y soit réalisé un ensemble immobilier respectueux des règles d'urbanisme applicables et notamment :

- Classement de cette parcelle AD n°745 en secteur de mixité sociale 4 avec 100% des logements à affecter à du logement social aidé dont 60 nouveaux lits saisonniers

- Stationnement :
  - . de 1 à 3 logements : 2 places par logement
  - . plus de 3 logements : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)
- Hauteur : pour les constructions situées en bordure Sud de l'avenue de l'Eclosé : 6m et R+C par rapport au niveau de ladite avenue depuis son entrée Ouest jusqu'en limite Est de la parcelle 369

Cette opération sera confiée à un opérateur unique dont le projet devra tenir compte des objectifs de la Commune, s'inscrire dans le paysage local et respecter l'harmonie du site (couleur, matériaux, hauteur, vues, désign, végétations....).

## **II. Caractéristiques techniques du projet**

Le candidat devra s'assurer que le projet présenté répond à l'ensemble des normes en vigueur. Il devra demander et financer toutes les études nécessaires pour s'assurer de la viabilité technique du projet présenté et juridique (accès PMR notamment...)

L'opérateur aura également à sa charge toutes les démarches nécessaires à l'aboutissement de son projet : sondage, étude structure, étude du sol, permis de construire, bornage, relevés de toute nature, constats amiable ou d'huissiers, raccordement aux réseaux, terrassement, enrobée, étanchéité, protection des abords, accès au site, aménagements des espaces extérieurs etc., sans que cette liste ne soit exhaustive.

Les travaux de terrassements ne pourront être réalisés pendant les périodes touristiques soit du 1<sup>er</sup> décembre au 30 avril et du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que ce secteur connaît des difficultés de stationnement en raison de la proximité de résidences alentours qui ne disposent pas du tout de places de parking privatives ou en nombre insuffisant (en contrebas du terrain : Hauts Lieux, Panoramique et Belvédère, en haut / bordure Sud : la Muzelle et Les Chances).

Les candidats pourront, après s'être rapprochés des copropriétés concernées, proposer un deuxième projet, qui intégrerait la création d'un espace de stationnement aérien, étant néanmoins précisé que l'appel à projet ne porte que sur la parcelle AD n°745 dont la Commune est propriétaire.

## **III. Condition de cession du foncier**

### **1. Eléments financiers - prix de cession**

Le candidat devra proposer dans son offre un prix pour l'acquisition de la parcelle.

L'offre retenue pourra être soumise à l'avis des domaines afin de s'assurer que la proposition du candidat n'est pas sous-estimée par rapport à la valeur du marché immobilier.

## **2. Charges liées au projet**

Le candidat fera son affaire personnelle de toutes les dépenses que nécessite la construction du projet, qu'il s'agisse notamment du coût des travaux, des honoraires dus aux architectes et techniciens, du coût de l'état descriptif de division en copropriété et du règlement de copropriété, des impôts et taxes, des primes afférentes aux contrats d'assurance. Il est entendu que cette liste n'est pas exhaustive.

## **3. Etablissement de la promesse de vente et des actes définitifs**

La promesse de vente sera établie par acte sous seing privé ou par acte authentique. Les frais d'acquisition seront à la charge du candidat.

Le présent appel à projet n'engage pas la commune d'Huez à signer une promesse de vente ou un acte authentique, dès lors qu'elle estimerait que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes, quel qu'en soit le motif et sans avoir à en justifier les raisons. Le candidat ne pourra prétendre à aucune indemnité pour la constitution des dossiers demandés.

## **IV. Calendrier prévisionnel de la procédure (estimatif)**

<b>Objet</b>	<b>Période - date</b>
Lancement de la consultation	Juin 2020
Dépôt des projets	30 septembre 2020
Audition des candidats	sur option de la Commune
Choix du candidat	mi octobre 2020
Signature d'une promesse de vente du foncier	novembre 2020
Dépôt du permis de construire	novembre 2020
Démarrage des travaux	début juin 2021

## **V. Date limite de réception des projets**

Les candidats devront déposer leur projet au plus tard le **30 septembre 2020**.

## **VI. Description de la procédure**

**Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité pour la constitution des dossiers.**

La remise d'un projet entraîne l'accord implicite du candidat aux conditions du présent appel à projets et notamment vaut acceptation sans réserve des clauses du présent cahier des charges. Tout projet assorti de réserves sera réputé irrecevable.

### **1. Modalités de l'appel à projets et renseignements complémentaires**

Les candidats ont la possibilité de demander des compléments techniques, administratifs ou juridiques au présent cahier des charges. Les questions ainsi que les réponses apportées pourront être diffusées à l'ensemble des candidats. De part cette possibilité, les candidats ne pourront mettre en cause la commune d'Huez en raison d'éventuelles données insuffisantes ou inexacts du présent cahier des charges.

Il est à noter que le présent appel à projet ne constitue pas un concours entrant dans la catégorie relevant des relations entre maître d'ouvrage public et maître d'œuvre privé dont la procédure est régie par la réglementation relative aux marchés publics.

La commune d'Huez se réserve le droit d'apporter, au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des projets, des modifications de détail au cahier des charges. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

## **2. Remise du présent cahier des charges**

Le présent cahier des charges est remis gratuitement aux candidats en version dématérialisée, sur le site <https://www.alpedhuez-mairie.fr/> , onglet « e-services » , rubrique « marchés publics » ou par mail, sur simple demande adressée à : [marchespublics@mairie-alpedhuez.fr](mailto:marchespublics@mairie-alpedhuez.fr)

Tous les documents d'urbanisme sont accessibles en ligne sur le site Internet de la Commune, sous l'onglet « Urbanisme » : <https://www.alpedhuez-mairie.fr/>

## **3. Visite sur site**

Des visites sur site peuvent être organisées. Les candidats souhaitant participer devront adresser une demande écrite par mail à l'attention de Madame **Audrey Antoine, Responsable Urbanisme** à l'adresse suivante : [audrey.antoine@mairie-alpedhuez.fr](mailto:audrey.antoine@mairie-alpedhuez.fr). Une confirmation de la date de visite vous sera envoyée par mail uniquement.

## **4. Modalités de présentation des projets**

Outre le **présent cahier des charges daté et signé**, chaque candidat devra présenter un projet complet rédigé en langue française et exprimé en euros comprenant les pièces suivantes :

### **. Document 1 :**

- présentation du candidat et de ses garanties professionnelles et financières pour mener à terme le projet présenté
- présentation de l'équipe dédiée au projet avec leurs références professionnelles
- liste de références détaillées similaires au projet avec au moins 3 visuels de programmes réalisés

### **. Document 2 :**

- note descriptive du projet détaillant les constructions envisagées, leurs surfaces, leur destination (acquisition, location ou toute autre forme de gestion), la clientèle visée, éventuellement les prix envisagés. Cette note précisera également les choix retenus qui répondent aux objectifs de développement de la Commune : matériaux, hauteur, orientation, certification RT2012, aménagements extérieurs, type de logements...
- plan de la ou des constructions ainsi que des parkings
- plan de masse du projet
- plan de coupe du projet
- une ou plusieurs vues (esquisses) sous différentes perspectives permettant de voir l'intégration du projet dans le site

**. Document 3 :**

- description du montage opérationnel avec planning prévisionnel

**. Document 4 :**

- description du montage juridique du projet en intégrant les dispositifs qui seront mis en œuvre pour respecter les objectifs de la Commune en termes de pérennisation (en précisant la durée) de la vocation sociale les hébergements réalisés

**. Document 5 :**

- description du montage financier avec, le cas échéant, un montage qui prendrait une autre forme de mise à disposition de la parcelle AD n°745 qu'une cession pure et simple mais que la Commune n'a pas la compétence de proposer au jour de la rédaction du présent cahier des charges.

**. Document 6 :**

- proposition de prix pour l'acquisition du terrain AD n°745.

## **5. Remise des offres**

Les projets seront transmis en **un exemplaire papier avec copie dématérialisée sur une clef USB.**

L'enveloppe devra comporter la mention suivante :

« Appel à projet - constructions immobilières sur le secteur de mixité social 4 - Huez –  
NE PAS OUVRIR »

**La Commune s'engage à n'ouvrir aucun pli avant la date du 1<sup>er</sup> octobre 2020.**

Le dossier devra être adressé à :

**Mairie Huez**  
**Service Commande Publique**  
**226 route de la Poste**  
**38750 Huez**

**Tout dossier parvenu après la date limite du 30 septembre 2020 ne pourra être analysé.**

## **6. Examen des projets**

Après la réception des projets, un Comité d'examen, composée d'élus et de techniciens, analysera les offres reçues. Le Comité se réserve le droit d'auditionner un ou plusieurs candidats afin de permettre à ces derniers de présenter leur proposition et de répondre aux questions du Comité.

Le Comité formulera un avis motivé sur chaque projet et les candidats seront informés de sa décision.

Une fois le candidat retenu, une phase de mise au point du projet débutera. Les échanges permettront d'aboutir à un projet consensuel.

Il est expressément convenu qu'à tout moment, sans qu'il soit donné de justification, le présent appel à projets pourra être déclaré sans suite par le Maire sans aucun droit à indemnisation des candidats.

La Commune n'aura pas à justifier sa décision. Les candidats seront informés par courriel.

#### **7. Critères de jugement des offres**

Les critères de notation seront les suivants :

- Qualité technique du projet, le programme proposé, la conception architecturale, l'intégration du projet dans l'espace et impact environnemental (40%)
- Equilibre social et financier pour la Commune (60%)

#### **8. Litiges**

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler à l'amiable les contestations qui pourraient surgir au titre du présent règlement. A défaut, les litiges relèveront de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble.

A \_\_\_\_\_, le

*Signature du représentant de l'opérateur économique habilité à engager le candidat*

*Nom et prénom*