

SOMMAIRE

I. Objet du présent appel à projet	2
1. Contexte de l'appel à projet.....	2
2. Descriptif sommaire du projet.....	2
II. Caractéristiques techniques du projet	4
III. Condition de cession du foncier.....	4
1. Eléments financiers - prix de cession	4
2. Charges liées au projet	4
3. Garanties à fournir.....	4
4. Etablissement de la promesse de vente et des actes définitifs	5
IV. Calendrier prévisionnel de la procédure	5
V. Date limite de réception des offres	5
VI. Description de la procédure.....	5
1. Modalités de la consultation et renseignements complémentaires	5
2. Remise du dossier et son contenu.....	6
3. Visite sur site	6
4. Présentation des offres.....	6
5. Remise des offres	7
6. Examen des offres	7
7. Critères de jugement des offres	8
8. Litiges.....	8

Introduction

Le présent document constitue le Cahier des charges de l'appel à projet 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 1 337 habitants à l'année. C'est également une station de ski de grande renommée pouvant atteindre une capacité d'accueil de 28 000 lits.

La montée des préoccupations environnementales, l'évolution de l'offre touristique et sa diversification font que la Commune doit constamment s'adapter pour satisfaire une clientèle toujours plus nombreuse et toujours plus exigeante sur la qualité des prestations fournies.

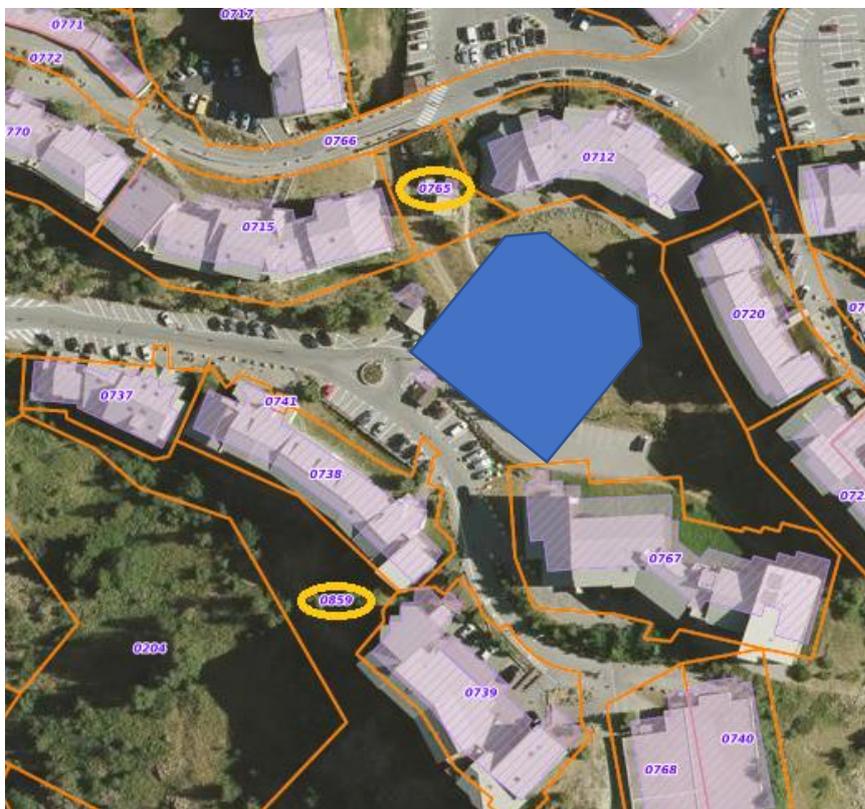
La Commune souhaite donc développer son habitat local dans le respect des contraintes géographiques, climatiques et esthétiques de la station.

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

2. Descriptif sommaire du projet

La commune d'Huez est propriétaire d'une parcelle de terrain située au cœur du quartier des Passeaux (Secteur de l'Écluse du bas) et cadastrée C859. Son emprise étant vaste, il faut considérer la partie située entre les parcelles C715, C712, C720 et C767.





Pour mettre en œuvre le développement de l'habitat local, la commune d'Huez a décidé de procéder à la cession de l'intégralité de cette parcelle pour qu'il y soit réalisé un ensemble immobilier avec des parkings souterrains respectueux du site et notamment :

- intégration en cohérence avec l'urbanisme existant et notamment, avec les copropriétés avoisinantes
- commodité d'accès et de stationnement, en tenant compte :
 - . des flux de véhicules déjà existants dans cette partie du territoire de la Commune
 - . de l'absence actuelle de places de parkings aériennes en quantité suffisante qui conduit les riverains à des stationnements ponctuellement anarchiques et qui rend la circulation particulièrement pénible
 - . des difficultés actuelles d'accès, notamment en cas de chutes de neige

Une partie des parkings souterrain sera affectée à des parkings publics que la Commune achètera sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement. Le candidat précisera dans son projet le nombre de places qui pourra être réservé aux parkings publics.

Il est indiqué ici que la Commune a organisé une concertation avec les riverains de la zone simultanément au présent appel à projet.

Les candidats pourront avoir accès au résultat de cette concertation qui leur permettra de cibler plus précisément leur offre en termes de surface exploitable, dimensionnement du projet, de nombres de places de parking souterraines à créer, etc.

Cette opération sera confiée à un opérateur privé extérieur, étant précisé que son projet devra tenir compte des objectifs de développement affichés par la Commune, s'inscrire dans le paysage local et respecter l'harmonie du site (couleur, matériaux, hauteur, vues, design, végétations, fluidité de la circulation...).

II. Caractéristiques techniques du projet

Le candidat devra s'assurer que le projet présenté répond aux normes de sécurité, techniques et sismiques, en vigueur. Il devra financer et demander toutes les études nécessaires pour s'assurer de la viabilité technique du projet présenté (structure béton, caractéristique des fondations, viabilisation ...) et juridique (accès PMR notamment...)

L'opérateur aura également à sa charge toutes les démarches nécessaires à l'aboutissement de son projet : dossier de permis de construire, sondage, étude structure, étude du sol, 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 générant des mouvements de terre ne pourront pas être réalisés pendant les périodes touristiques.

III. Condition de cession du foncier

1. Eléments financiers - prix de cession

Le candidat devra proposer dans son offre un prix (hors taxe) pour l'acquisition de la parcelle à cadastrer selon le projet en faisant le lien avec les surfaces de plancher créées, soit un prix au mètre carré de surface de plancher créée.

Le candidat devra également proposer un prix (hors taxe) par place de stationnement cédée en VEFA à la Commune.

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. Garanties à fournir

Le candidat devra s'engager à apporter les garanties suivantes :

- Les assurances dommages-ouvrages et décennales.
- Les locaux devront être édifiés conformément aux normes en vigueur et parfaitement achevés.
- Le candidat garantira la Commune des vices apparents et des vices cachés.
- Les places de stationnement cédées à la Commune en VEFA devront être livrées prêtes à être utilisées, y compris les éléments de sécurité.

4. 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.

La cession des places de parking en VEFA à la Commune devra préalablement avoir fait l'objet d'une réception des travaux et d'un avis favorable sans réserve de la commission de sécurité.

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

Objet	Période - date
Lancement de l'appel à projet	Janvier 2021
Réception des Offres	Mars 2021
Analyse des Offres et négociation	Avril 2021
Remise de l'offre finale	Avril 2021
Choix du candidat	Avril 2021
Mise au point du protocole d'accord et d'une promesse de vente du foncier	Mai 2021
Dépôt du permis de construire	Mai 2021
Obtention du permis de construire	Octobre 2021
Démarrage des travaux	Mai 2022
Fin des travaux	Novembre 2023

V. Date limite de réception des offres

Les candidats devront déposer leur projet au plus tard le **Vendredi 5 mars 2021 à 16h00**.

VI. Description de la procédure

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

La remise d'une offre entraîne l'accord implicite du candidat aux conditions de la présente consultation et notamment vaut acceptation sans réserve des clauses du présent règlement. Toute proposition assortie de réserves sera réputée irrecevable.

1. Modalités de la consultation et renseignements complémentaires

Les candidats ont la possibilité de demander des compléments techniques, administratives 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 la présente consultation 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 offres, 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 dossier et son contenu

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

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'adresse suivante : marchespublics@mairie-alpedhuez.fr.

Une confirmation de la date de visite vous sera envoyée par mail uniquement.

4. Présentation des offres

Chaque candidat devra présenter un projet complet rédigé en langue française et exprimé en euros comprenant les pièces suivantes :

. Document 1 :

- présentation de la structure juridique du candidat et de ses garanties financières
- présentation de l'équipe dédiée au projet avec leurs références professionnelles
- liste de références détaillées similaires au projet avec au moins 3 visuels de programme réalisé

. Document 2 :

- note descriptive du projet détaillant les constructions envisagées, leurs surfaces, leur destination, la clientèle visée, éventuellement les prix envisagés ...
- une ou plusieurs vues 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 (avec conditions suspensives)

. Document 5 :

- description du montage financier

. Document 6 :

- note précisant les choix retenus et répondant aux objectifs de développement de la Commune : typologie des logements à construire, commodité d'accès et sécurisation, places de stationnements en quantité suffisante, matériaux, hauteur, orientation, isolation, aménagements extérieurs.

. Document 7 :

- proposition de prix pour l'acquisition de la parcelle rapportée à la surface de plancher créée qui sera définitivement déterminée à l'issue de la concertation avec les riverains.
- le tarif envisagé si des places de stationnement étaient proposées à la vente (notamment aux riverains actuels) ainsi que le tarif de vente à la Commune des places de parking public

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 Vendredi 5 mars 2021 - 16h00.**

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 Vendredi 5 mars 2021 à 16h00 **ne pourra être analysé.**

6. Examen des offres

Après la réception des offres, une Commission d'examen, composée d'élus et de techniciens, analysera les offres reçues. La Commission 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 de la Commission.

L'entretien pourra notamment porter sur un ou tous les aspects suivants : financier, technique, fonctionnel, esthétique, juridique...

Si une négociation est décidée, les soumissionnaires seront informés de la date des entretiens de négociation au moins 8 jours avant.

Dans le cas d'entretiens en présentiel, les candidats recevront un courriel qui leur indiquera l'heure précise de leur entretien, et devront prendre leurs dispositions pour être présents à cet entretien (personne habilitée à engager la société, commercial et technicien qui seront chargés de l'exécution des prestations), aucune modification de date ni d'horaire ne sera possible, sauf imprévu imputable à la Commune.

La Commission formulera un avis motivé sur chaque offre 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 en rapport avec la concertation réalisée.

Il est expressément convenu qu'à tout moment, sans qu'il soit donné de justification, la présente consultation pourra être déclarée sans suite par le Maire sans aucun droit à indemnisation des candidats. La Commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré. Les candidats seront informés par lettre recommandée.

7. Critères de jugement des offres

Les critères de notation seront les suivants :

- Qualité technique de l'offre, du programme proposé et de la conception architecturale et son intégration du projet dans l'espace et impact environnemental (30%)
- Pertinence et garantie du montage financier et juridique (20%)
- Equilibre financier pour la Commune (50%)

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