



COMMUNE DE VEDENE

CESSION AVEC CHARGES D'UN TERRAIN COMMUNAL POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION IMMOBILIERE

1

CONSULTATION DES OPERATEURS

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

I / Contexte de la cession foncière

1. Contexte général
2. Contexte urbain et les caractéristiques du terrain

II / Cahier des charges d'aménagement

1. Programme immobilier
2. Exigences architecturales et environnementales
3. Estimation du prix

III / Organisation de la consultation

1. Nature juridique de la procédure
2. Contenu du dossier de consultation
3. Déroulement de la consultation
4. Présentation des offres
5. Critères de jugement des offres
6. Remise des offres et renseignements

I / Contexte de la cession foncière

1. Contexte général

La Commune de Vedène se situe dans le Département de Vaucluse au cœur de l'agglomération d'Avignon et à la porte est du Pôle Régional Avignon Nord, vaste zone commerciale regroupant de nombreuses grandes enseignes comme AUCHAN, LEROY MERLIN, IKEA.

Regroupant près de 11 000 habitants, la Commune, de part son attractivité géographique, connaît depuis les années 70, une croissance démographique très dynamique puisque sa population a triplé sur cette période. Elle présente en outre la particularité d'avoir un indice de jeunesse de 1,35 même si on observe une légère tendance au vieillissement de sa population. La taille des ménages est de 2,5 personnes et près de 70% des foyers fiscaux sont imposés.

Essentiellement composé de résidences principales (94%) dont 80% sont des maisons individuelles, son parc de logements est extrêmement récent puisque 39% ont été construits depuis 1990. Malgré les efforts consentis depuis une dizaine d'année, la Commune n'atteint pas les objectifs fixés par la loi en ce qui concerne le nombre de logements locatifs sociaux lesquels représentent 14,19 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2017.

Bassin d'emploi très attractif avec près de 4000 emplois pourvus, le taux de chômage y est inférieur à 10%. Cependant, profitant de sa situation géographique, la Commune voit quotidiennement des flux domicile-travail importants (environ 2500 flux entrants et 3500 flux sortants) vers les pôles d'emplois que représentent principalement les communes d'Avignon, de Le Pontet et de Sorgues.

Fort de ce potentiel, mais aussi consciente des points faibles ainsi que des contraintes qui pèsent sur les finances des collectivités locales, la municipalité, à travers son projet d'aménagement et de développement durables, souhaite maîtriser le développement urbain de la Commune dans un cadre respectueux de l'environnement, accompagner les projets à vocation économique et adapter ses équipements publics aux besoins de ses habitants.

C'est dans ce contexte que la Commune souhaite vendre l'assiette foncière décrite ci-après, dans le cadre d'une cession avec charges pour la construction d'un programme immobilier qui comprendrait des logements à destination des actifs, des locaux commerciaux mais aussi qui permettrait, à titre accessoire, d'améliorer la fonctionnalité des locaux de la piscine municipale, équipement vieillissant contigüe à l'emprise cessible devant faire l'objet d'une réhabilitation.

2. Le contexte urbain et les caractéristiques du terrain

Le terrain se situe en façade de l'avenue Pierre de Coubertin, en plein cœur de ville, à proximité immédiate de la place du Petit Pont avec ses commerces, ses places de stationnement, son aire de jeux pour enfants, son arrêt de transport en commun, le Pôle Médico-social mais aussi de l'Autre Scène, salle de spectacle gérée par la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, du futur parc public Bardi véritable poumon vert urbain de près de 5 hectares, du futur 3^{ème} groupe scolaire, au pied de la piscine municipale et en co-visibilité avec le centre historique et la colline Sainte-Anne.

L'assiette foncière cessible d'une superficie d'environ 2000 m², à détacher de la parcelle cadastrée AL 146 d'une superficie de près de 7400 m² actuellement affectée à un service public, est située le long d'une voie de circulation très fréquentée (environ 12000 véhicules jours), en mitoyenneté avec un immeuble relativement récent en R+2, composé d'un établissement bancaire et d'une auto-école en rez-de-chaussée et de logements aux étages supérieurs.

Classée au Plan Local d'Urbanisme en zone UC (règlement joint en annexe), il y est autorisé une hauteur de construction de 12 mètres du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Aucune servitude de mixité sociale n'y est appliquée.

Le site est desservi par les réseaux divers, dont il conviendra néanmoins de vérifier la capacité à répondre au programme immobilier envisagé. Il est également accessible par l'avenue Pierre de Coubertin, voie publique ouverte à la circulation.

Cependant, parmi les contraintes identifiées, une partie de son emprise constitue aujourd'hui un chemin d'accès piéton à la piscine municipale sous lequel sont présents des réseaux (électricité et pluvial). De plus, à son extrémité sud, se trouve la voie de service de la salle de spectacles qu'il convient absolument de conserver d'autant qu'elle assurera prochainement une fonction de desserte du futur groupe scolaire.

Sur le plan fiscal, par délibération du 29 novembre 2011, le Conseil Municipal a instauré sur l'ensemble du territoire communal la taxe d'aménagement au taux de 4,5%.

Sont toutefois exonérés totalement, en application de l'article L. 331-9 du Code de l'Urbanisme :

- les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques,
- Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7, soit les logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLS,

- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés.

Sont également exonérés partiellement, en application de l'article L. 331-9 du Code de l'Urbanisme :

- 50% des surfaces restantes des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 (à savoir les premiers cent mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale) et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit les logements à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un prêt à taux zéro renforcé.

II / Cahier des charges d'aménagement

1. Programme immobilier

Dans le strict respect du règlement d'urbanisme en vigueur, l'opérateur devra proposer un programme immobilier en immeuble collectif comprenant la réalisation de logements destinés aux actifs en accession à la propriété de type T2, T3 et T4, un ou des locaux commerciaux ainsi qu'une liaison fonctionnelle avec la piscine municipale en garantissant son accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'attention du candidat est attirée sur la question du stationnement des véhicules inhérents au programme.

Le candidat devra réaliser un diagnostic élargi du site afin d'identifier les enjeux, les potentialités et les contraintes d'implantation du programme en tenant compte de sa future cohabitation avec les constructions existantes à proximité ainsi que celles à venir.

Le candidat devra fournir au titre de l'avant projet, des plans (dont a minima le plan masse), des photographies, des esquisses... permettant d'illustrer le programme notamment son insertion dans l'environnement immédiat, et permettant au vendeur de juger de la pertinence de l'offre en termes architecturaux et financiers.

2. Exigences architecturales et environnementales

Le projet devra nécessairement s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain et paysager. A cet effet, son architecture devra correspondre à celle des bâtiments implantés à proximité particulièrement marqués par un style contemporain en limite d'un boulevard à vocation urbaine. Une attention particulière sera portée sur le traitement des façades notamment celles où se situeront les espaces de vie extérieur aux logements.

Sur le plan du développement durable, il conviendra que le bâtiment soit conçu afin de limiter son empreinte écologique (notamment la gestion des déchets et des eaux pluviales), mais aussi que les matériaux de construction employés favorisent un très bon niveau de performance énergétique (Label type BDM ou BBC) et qu'ils garantissent une très bonne isolation acoustique et thermique.

3. Estimation du prix

Le prix de cession fera l'objet d'une estimation de France Domaine conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

En aucun cas ce prix ne pourra être inférieur à l'estimation susmentionnée.

Il sera actualisé en fonction de la date effective de la cession selon les modalités définies dans le projet de promesse de vente à intervenir.

III / Organisation de la consultation

1. Nature juridique de la procédure

La présente consultation n'est pas assujettie au droit de la commande publique. Elle se résume à une cession foncière avec charges.

Elle s'appuie exclusivement sur le présent cahier des charges et les documents administratifs et techniques qui y sont joints.

6

Les candidats sont appelés, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder à toutes les études juridiques et techniques nécessaires à la constitution de leur offre. En aucun cas, la responsabilité de la Commune ne pourra être engagée en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du dossier de consultation.

2. Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation remis au candidat comprend :

- Le présent cahier des charges,
- Un plan de situation,
- Extrait cadastral,
- Des photos du site,
- Plan Masse du futur groupe scolaire,
- Plan des réseaux (EU, EP, AEP),
- Un extrait du règlement d'urbanisme en vigueur,

Le dossier de consultation est téléchargeable gratuitement par le candidat sur le site Internet de la Commune à l'adresse suivante : www.mairie-vedene.fr

3. Déroulement de la consultation

Chaque candidat devra remettre une proposition d'offre comprenant une présentation générale de sa candidature ainsi qu'une note technique décrivant de manière détaillée son projet.

Après réception des dossiers, une commission « ad hoc » interne à la collectivité composée d'élus et de techniciens désignés par le Maire se réunira pour procéder à l'ouverture des plis puis à l'analyse des dossiers déposés.

La dite commission se réserve le droit d'organiser une ou plusieurs auditions d'un ou plusieurs candidats afin de leur permettre de présenter leur offre de vive voix, de répondre aux questions des membres de la commission et le cas échéant d'amender le contenu de leur offre.

La commission formulera un avis motivé sur chacune des offres et proposera le lauréat à l'approbation du conseil municipal.

La présente consultation pourra être déclarée sans suite ou infructueuse par la commission, sur décision motivée, sans qu'aucun des candidats ne puisse demander d'indemnisation. Les candidats seront informés de cette décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

4. Présentation des offres

Les offres devront être remises sous pli cacheté qui devra obligatoirement contenir les documents suivants datés et signés par le représentant légal de l'entité juridique candidate :

- **Une note de présentation générale du candidat** (nature juridique, garanties financières, organigramme de l'entité, équipe dédiée au projet, références dans la réalisation de prestations similaires...).
- **Une note technique contenant :**
 - . Un plan masse du projet,
 - . Une insertion graphique du projet dans son environnement pour chaque façade,
 - . Un plan fonctionnel du bâtiment projeté,
 - . Un plan des cellules intérieures du bâtiment projeté (logements, commerces, autres locaux),

- . Un calendrier prévisionnel de l'opération (dépôt du permis de construire, début des travaux, livraison de l'ouvrage, date de signature de la promesse synallagmatique de vente et de l'acte authentique),
- . Une note d'objectifs en termes de qualité environnementale du bâti,
- . Une note d'objectifs du programme de logements (types de logements, clientèle cible, prix de vente),
- **Une note juridique** comprenant les statuts de l'entité candidate, le ou les montages financiers mis en œuvre pour assurer la réussite de l'opération, un projet de promesse de vente synallagmatique.
- **Une offre financière** détaillant le prix d'acquisition du tènement foncier, la valeur immobilière revenant à la collectivité, la charge foncière et le prix de vente des logements, le calendrier des versements.

5. Critères de jugement des offres

Les offres seront appréciées par application des critères de jugement suivants, sur la base des documents mentionnés dans le présent cahier des charges et remis par le candidat :

- Valeur technique (70 pts)
 - o Composition de l'équipe projet
 - o Références
 - o Qualité de l'offre technique et architecturale
 - o Qualité de l'offre juridique
- Prix (30 pts)

6. Remise des offres et renseignements

Les offres seront adressées, au plus tard le 26/01/2018 à 12 heures, par voie postale ou bien remises en main propre, en 3 exemplaires papier et un exemplaire sur support CD ROM (format des fichiers en «.pdf») à l'adresse suivante :

Commune de Vedène
Hôtel de Ville
11, rue Jean Moulin
BP 30026
84 271 Vedène Cedex

Objet : « Cession foncière avec charges » - Ne pas ouvrir

Les candidats pourront obtenir les renseignements d'ordre administratif et technique auprès de M. Franck BONVENTRE, Directeur Général des Services f.bonventre@mairie-vedene.fr ou bien auprès de Mme Nelly GUEDON, Directrice Générale Adjointe des Services, n.guedon@mairie-vedene.fr – 04.90.23.76.76