



APPEL A PROJETS

**CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

« Ancien centre technique départemental »

Cahier des charges et règlement de la consultation

Date limite de remise des dossiers de réponse à l'appel à projets :

Lundi 31 janvier 2022 à 12h00

1. Exposé général

La Ville de Mornant (69440) est propriétaire d'un terrain situé au 1-3, rue du Stade, dont elle a récemment fait l'acquisition auprès du Département du Rhône. Le terrain objet de la cession est un terrain bâti de 2.993 mètres carrés, parcelle cadastrée BK 0301, situé en ZONE 2UB.

Annexe 1 : projet d'acte de cession

Ce terrain supportait l'ancien centre technique du Département du Rhône qui a été désaffecté.

Il s'agit donc d'un terrain bâti.

Ce foncier a été identifié par la Ville de Mornant pour sa position privilégiée, se prêtant tout particulièrement à une opération de construction de logements (avec ou sans démolition).

Le présent appel à projets, mené par la Ville de Mornant, a donc pour objet la cession de ce terrain communal à un opérateur en vue de la construction de logements comprenant une part de mixité sociale.

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats.

La date limite de réception des dossiers de réponse est fixée au 14 janvier 2022 à 12h00.

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne donnera lieu à aucune prime ou indemnité de la part de la Ville de Mornant.

2. Présentation

2.1. *La Ville de Mornant*

Mornant est une commune, d'une superficie de 1 576 ha, située dans le département du Rhône à 24 kilomètres au sud-ouest de Lyon.

Le nombre d'habitants est d'environ 6200 répartis comme suivants :

- 0 à 14 ans = 21%
- 15 à 29 ans = 17%
- 30 à 44 ans = 20%
- 45 à 59 ans = 21%
- 60 à 74 ans = 13%
- 75 ans et plus = 8%

La commune de Mornant est située dans le périmètre du nouveau Rhône et fait partie de l'EPCI COPAMO (communauté de commune du Pays Mornantais).

Mornant est une commune rurale et fait partie de l'aire d'attraction de Lyon et Saint-Etienne. Elle comporte 85% de son territoire en PENAP ce qui entraîne une urbanisation concentrée principalement en centre-bourg.

La commune de Mornant est un territoire dynamique avec de nombreux tènements en mutation. Elle travaille très régulièrement avec le CAUE et l'architecte des bâtiments de France.

La commune entame une révision du PLU pour écrire les prochaines orientations d'aménagement programmés. La révision de ce PLU permettra la mise en place d'emplacements réservés et de revoir certains articles du règlement ainsi que des documents graphiques.

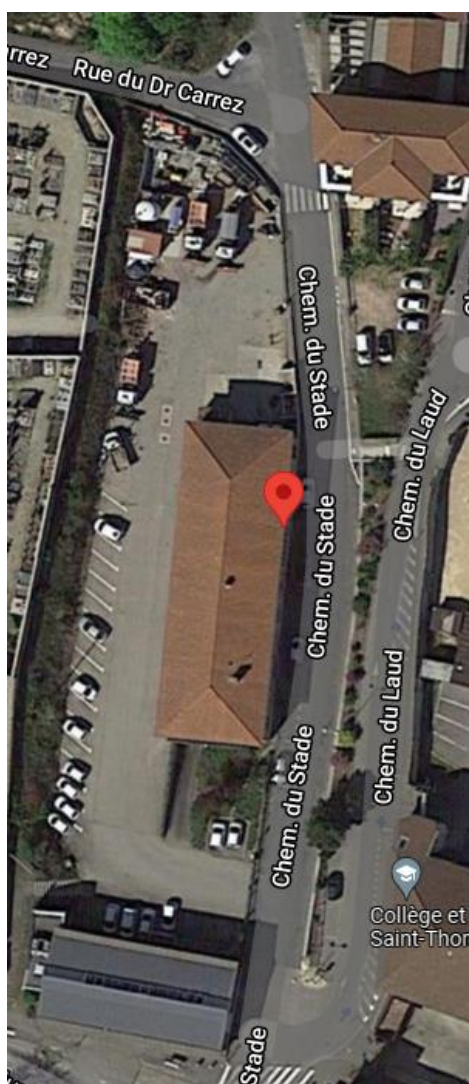
L'équipe municipale souhaite maîtriser l'urbanisation tout en proposant une offre de logement adaptée à l'évolution de sa démographie.

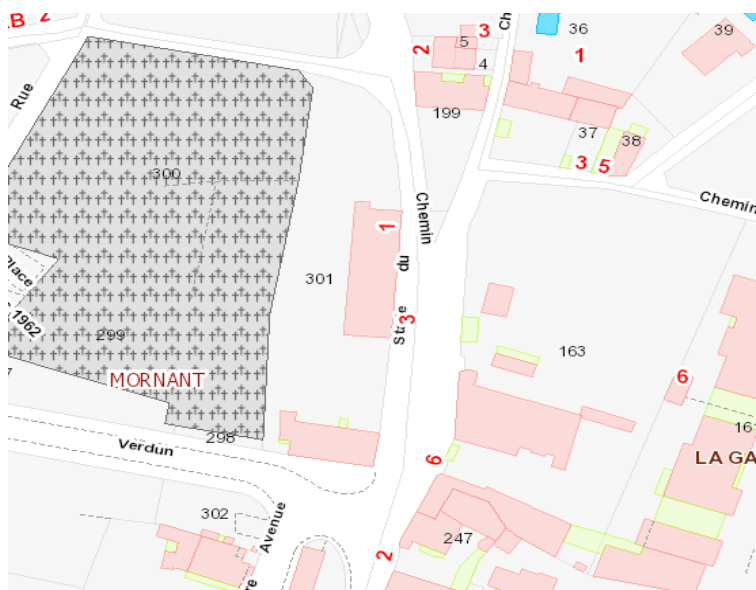
La commune de Mornant comporte :

- 1 école maternelle et primaire public
- 1 cité scolaire privé (maternelle, primaire, collège, lycée, enseignement supérieur)
- 1 collège public
- 1 centre culturel
- 1 office du tourisme
- Environ 30 commerces de proximité

2.2. Le terrain bâti objet de la cession

Le terrain objet de la cession est un terrain bâti de 2.993 mètres carrés, parcelle cadastrée BK 373, situé 1-3 rue du Stade à Mornant situé en zone 2UB.





Le site est constitué d'un bâtiment anciennement affecté aux services techniques du Département du Rhône et de son espace extérieur attenant.

Le bien relevait du domaine privé départemental et a ensuite intégré le domaine privé communal.

Il est à noter que dans le cadre de la cession intervenue entre le Département du Rhône et la Ville de Mornant, une servitude de tréfonds réciproque a été créée sur les nouvelles parcelles cadastrées BK 372 et 373 pour le passage des réseaux.

L'accès au site se fait depuis deux entrées avec portails extérieurs coulissants électriques.

Le bâtiment datant des années 1960 est élevé sur sous-sol et deux niveaux :

- Sous-sol : 3 caves, 5 salles de stockage, circulations, garage.
- Rez-de-Chaussée : 2 bureaux, réfectoire, cuisine, vestiaires, sanitaires (2 douches et 2 WC), circulations, garages, atelier-garage, dépôts, 8 portails roulants électriques de sortie des véhicules.
- 1^{er} étage : ensemble de bureaux, archives, sanitaires, local technique, circulations, anciens appartements désaffectés avec entrée et escaliers transformés en bureaux.

Soit une surface totale du bâti de 1 291.95 m².

Annexe 2 : Photos Aménagements Intérieurs

L'espace extérieur attenant au bâtiment est goudronné et à usage de stationnement et comprend une pompe à essence et un réservoir de saumure sur dalle béton.

Annexe 3 : Photos aménagements extérieurs

L'ensemble du site est libre d'occupation.

Le site est soumis aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Mornant, approuvé le 21 MARS 2016 et modifié le 3 DECEMBRE 2018.

Le site est aujourd'hui classé, au sein de la zone UB de ce PLU.

Il s'agit de la zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne en périphérie immédiate du centre ancien.

Cette zone immédiatement constructible est composée d'un bâti dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques ou avec un léger retrait et en ordre semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété ou en retrait de ces dernières.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les bureaux et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Le règlement précise les dispositions applicables dans cette zone. Les dispositions du PLU sont plus amplement détaillées dans le règlement annexé aux présentes avec le plan du zonage.

Annexe 4 : règlement du PLU et plan de zonage

3. Objectifs de l'appel à projets

Le présent appel à projets vise à la sélection d'un opérateur immobilier et d'un programme de logements et de services. Cet opérateur devra démontrer sa capacité à acquérir le site et à y réaliser le programme sélectionné.

Ces logements devront obligatoirement prévoir un volet de mixité sociale pour 25%.

Le programme devra en outre contribuer à l'amélioration du cadre de vie communal en garantissant une mixité des fonctions urbaines telle que prévue par le PLU et en comprenant un volet environnemental.

Il est attendu du programme de construction qu'il contribue aux objectifs stratégiques suivants :

- Qualité architecturale : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale et paysagère.
- Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale et urbaine.
- Préservation de l'environnement : présence du végétal, performance énergétique des bâtiments.

Dans ce cadre, l'appel à projets est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers/urbains, bailleurs sociaux, habitat participatif...

Il est toutefois attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées sur le volet habitat et qu'ils démontrent leur capacité financière à réaliser le projet pour lequel ils sont susceptibles d'être sélectionnés.

4. Projets attendus des candidats

Le candidat devra développer sa compréhension du contexte à l'échelle de l'environnement immédiat du projet (insertion paysagère, environnementale, urbaine, mixité sociale, attractivité...) et de la Ville de Mornant.

Le candidat précisera comment son programme contribue aux objectifs stratégiques précisés dans le présent l'appel à projets.

Le programme de logements devra contribuer à l'amélioration du cadre de vie communal et à la préservation de l'environnement.

Le candidat est invité à détailler comment seront pris en compte les objectifs stratégiques suivants en termes de :

- Qualité architecturale : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale et paysagère.
- Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale et urbaine.
- Préservation de l'environnement : présence du végétal, performance énergétique des bâtiments.

Cet appel à projets porte sur la qualité du projet (selon les objectifs et attendus développés aux présentes) et sur le montant de la charge foncière proposée (prix d'acquisition).

4.1. Programme de logements

Il est attendu du candidat qu'il réalise un programme de logements sur le foncier bâti, avec ou sans démolition.

Ce programme devra être conforme à l'ensemble des règles d'urbanisme applicables sur la zone où est implanté le terrain faisant l'objet de la cession ainsi qu'à l'obligation de mixité sociale de 25%.

4.2. Prix d'acquisition

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition pour le terrain.

Ce prix ne pourra en aucun cas être inférieur à l'estimation domaniale faite par les services de l'Etat qui ont fixé la valeur vénale du bien à la somme de 600.000 (six-cents-mille) euros.

Annexe 5 : avis des domaines

Les candidats doivent donc proposer un prix d'acquisition au minimum de 600.000 euros.

Il est précisé que toute offre financière inférieure à la somme de 600.000 euros sera considérée comme irrégulière et sera rejetée sans être analysée.

5. Remise des dossiers de candidature

5.1. Contenu des dossiers de candidature

Chaque candidat remet avant **le lundi 31 janvier 2022 à 12h00** un dossier de candidature.

Ce dossier comprend 3 parties distinctes.

Partie 1 : Une note de présentation du candidat comprenant :

- La présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société (chiffres d'affaires des trois derniers exercices, moyens humains, matériels et financiers, etc.).
En cas de groupement, identification des membres du groupement, répartition des rôles, forme du groupement et habilitation du mandataire.
- Les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations de logement déjà réalisées.

Partie 2 : Une note de présentation du projet comprenant :

- Tout élément descriptif et graphique visant à présenter le programme immobilier de logements dans son ensemble et de façon détaillée.
- Une présentation de la stratégie et du phasage de commercialisation.
- Le planning prévisionnel d'opération.

Partie 3 : Une offre financière comprenant :

- L'offre d'acquisition du terrain (au minimum 600.000 euros).
- Une présentation du plan de financement du programme.

5.2. Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projets pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse électronique suivante : dgs@ville-mornant.fr

Sous la référence : « APPEL A PROJETS : CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS « *Ancien centre technique départemental* »

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats.

Dans le même souci d'égalité de traitement entre les candidats, la question et la réponse apportée seront communiquées par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître sauf si la question contient des informations confidentielles relatives à l'offre du candidat.

Les questions devront être adressées au plus tard le vendredi 31 décembre 2021 à 16h00.

5.3. Modalités de remise des dossiers

Les dossiers de candidature devront être transmis par voie dématérialisée uniquement, à l'adresse mail suivante : dgs@ville-mornant.fr sous la référence « APPEL A PROJETS : CESSIION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS « Ancien centre technique départemental ».

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au **lundi 31 janvier 2022 à 12h00**.

6. Evaluation des dossiers de candidature

6.1. Régularité des dossiers de candidature

Pour être régulières, les candidatures devront respecter les conditions suivantes sous peine de rejet :

- Conformité de chaque partie du dossier de candidature aux exigences de fond et de forme
- Complétude du dossier de candidature
- Respect de la date limite de remise des candidatures.

Il est précisé qu'en cas de dossier irrégulier, la Ville Mornant aura la faculté de demander aux candidats concernés de procéder dans un délai déterminé à leur régularisation.

Toutefois, la Ville de Mornant pourra également décider de rejeter directement les candidatures irrégulières sans que les candidats ne puissent émettre valablement une réclamation.

6.2. Critères de sélection des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature seront examinés selon les critères de sélection suivants ainsi que leur pondération respective :

Critères	Contenu	Pondération en points
Qualité des	Jugée sur les opérations de logement	

références	déjà réalisées et détaillées dans la note de présentation du candidat	10
Qualité du projet	<p>Jugée sur la note de présentation du projet au regard des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Qualité architecturale</u> : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale et paysagère. ▪ <u>Attractivité</u> : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale et urbaine. ▪ <u>Préservation de l'environnement</u> : présence du végétal, performance énergétique des bâtiments. 	70
Valeur financière	Jugée sur l'offre financière qui comprend l'offre d'acquisition du terrain (au minimum 600.000 euros) et la présentation du plan de financement du programme	20

La note globale de l'ensemble des critères sera donc chiffrée sur 100 points.

6.3. Modalités de sélection

La Ville de Mornant établira un tableau d'analyse des dossiers de candidature qui feront l'objet d'un classement en fonction des notes obtenues conformément aux critères de sélection présentés à l'article 6.2.

A la suite de cette analyse, la Ville de Mornant sélectionnera un lauréat ou bien se réservera le droit d'auditionner les candidats les mieux notés, dans un maximum de 3 candidats.

L'audition éventuelle des candidats sera réalisée par la Ville de Mornant. Les candidats seront informés par courrier électronique de l'organisation des auditions.

Elles se dérouleront dans les locaux de la Ville de Mornant en présence des membres du jury.

Les candidats pourront adapter et/ou modifier leurs dossiers en fonction des discussions opérées dans un délai qui aura été fixé par la Ville de Mornant et qui sera identique à tous les candidats auditionnés.

Le nouveau dossier sera transmis par mail à l'adresse suivante : dgs@ville-mornant.fr sous la référence : « OFFRE V2 APPEL A PROJETS : CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS » Ancien centre technique départemental »

En cas d'auditions, un nouveau tableau d'analyse des dossiers de candidature sera établi avec un classement final.

6.4. Résultats de l'appel à projets

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur seront notifiés par courrier électronique à l'ensemble des candidats.

Il est toutefois précisé que les propositions reçues n'engageront pas la Ville de Mornant à céder le site objet des présentes si elle estime que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier.

La Ville de Mornant se réserve par ailleurs le droit de déclarer sans suite l'appel à projets, sans avoir à justifier le motif et sans que les candidats ne puisse valablement contester cette décision.

Le choix de candidat retenu fera l'objet d'une délibération de la Ville de Mornant autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.

6.5. Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est conduit jusqu'à son terme, une promesse synallagmatique de vente devra être signée entre la Ville de Mornant et le lauréat dans les 4 mois suivant l'adoption de la délibération autorisant la vente du foncier.

Passé le délai de 4 mois, la Ville de Mornant aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La promesse de vente reprend la description du programme immobilier de logements sélectionné et le planning prévisionnel de l'opération.

Elle pourra notamment intégrer les conditions suspensives d'usage suivantes :

- Réalisation d'une étude géotechnique dont les résultats ne remettent pas en cause de manière significative la réalisation du projet.
- Réalisation d'une étude environnementale dont les résultats ne remettent pas en cause de manière significative la réalisation du projet.
- Obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours.

Si les études réalisées concluent à la non faisabilité du projet, le lauréat acquéreur sera libéré de tout engagement et la Ville de Mornant aura la faculté de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard avant le 31 décembre 2022.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

- Il prendra le terrain bâti dans l'état où il se trouve au jour de la vente, sans recours contre le vendeur.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.
- Il s'engagera à mentionner son partenariat avec la Ville de Mornant dans toutes les actions de communication portant sur le projet.

6.6. Calendrier prévisionnel

Date limite de dépôt des dossiers de candidature	31 janvier 2022 à 12h
Désignation du lauréat et notification des résultats	Avril 2022
Signature promesse de vente sous conditions suspensives	31 juillet 2022 au plus tard
Date de signature de l'acte de vente	31 décembre 2022 au plus tard

ANNEXES

Annexe 1 : projet d' acte de cession

Annexe 2 : photos des aménagements intérieurs

Annexe 3 : photos des aménagements extérieurs

Annexe 4 : règlement du PLU et plan de zonage

Annexe 5 : avis des domaines