



RÉGLEMENT

**APPLICABLE A LA CONSULTATION
SUR L'ÎLOT GRAMMONT/ LIBERTÉ SUD POUR LA
RÉALISATION D'UN PROGRAMME MIXTE
D'HABITAT**

COMMUNE DE PONT-DE-CHÉRUY – ISÈRE (38)

Mars 2021

**DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES ET
DES OFFRES**

LE 18 JUIN 2021 A 12H00

EXPOSE PREALABLE

La présente consultation est conduite par la commune de Pont-de-Chéruy (38) avec le concours de l'EPORA, Établissement Public Ouest Rhône Alpes dont le siège social est situé à Saint-Etienne, sur les parcelles situées sur la commune de Pont-de-Chéruy et ci-après cadastrées :

Section	Numéro parcelle	Surface (m ²)	Observations
AI	0318	161 m ²	Propriété EPORA
AI	0308	78	Propriété EPORA
AI	0307	106	Propriété EPORA
AI	0306	76	Propriété EPORA
AI	0305	89	Propriété EPORA
AI	0303	69	Propriété EPORA
AI	0304	58	Propriété EPORA
AI	0567	183	Propriété EPORA
AI	0566	62	Propriété EPORA
AI	0314	34	Propriété EPORA
AI	0315	79	Propriété EPORA
AI	0316	91	Propriété EPORA
AI	0843	65	Propriété EPORA
AI	0844	17	Propriété EPORA
AI	0845	156	Propriété EPORA
AI	0317	285	Négociation d'une partie en cours, problématique de cour commune
<u>TOTAL</u>		<u>1 609 m²</u>	

Article I. Objet de l'appel à projet

L'appel à projet a pour objectif de faire émerger un projet sur le foncier précité pour la réalisation d'un programme d'habitat dans le secteur Grammont/Liberté Sud.

Le porteur du projet lauréat pourra acheter le foncier, support du présent appel à projet, à l'EPORA, **s'il y a un accord sur le prix**, et dans les conditions et selon les modalités stipulées dans la notice de présentation jointe au dossier de consultation.

Article II. Conditions requises pour candidater

Toute candidature devra émaner du groupement à minima : promoteurs, architectes et urbanistes.

Chaque groupement devra être représenté par un mandataire. Le mandataire devra être l'acquéreur du foncier.

Article III. Organisation de la consultation

3.1 Retrait du dossier de consultation

La consultation fait l'objet d'une publication préalable sur le site internet de l'EPORA (www.epora.fr) et de la commune de Pont-de-Chéruy (www.pontdecheruy.fr).

Le dossier de consultation (notice de présentation et son annexe, règlement de consultation) est disponible sur support électronique et téléchargeable à partir des sites précités uniquement.

3.2 Composition du dossier de consultation

Il se compose :

- du présent règlement de consultation,
- d'une notice de présentation.

3.3 Déroulement de la consultation

La consultation se déroulera en trois temps :

- Réception des dossiers d'offre (candidature et projet) des groupements,
- Analyse des offres, temps de discussion et de négociation avec les groupements (demande éventuelle de complément),
- Choix et notification du projet lauréat.

3.3.1 : Pièces relatives à la candidature

Les candidats remettront les documents nécessaires permettant de juger de leur capacité (professionnelle, technique et financière) à réaliser et à porter le projet à son terme. Les pièces relatives à la candidature devront être présentée de manière indépendante au projet.

Les pièces suivantes sont attendues :

- Présentation complète du groupement : promoteurs, architectes et urbaniste,
- Les modalités d'organisation du groupement et le nom du mandataire du groupement de préférence par la réalisation d'un schéma (détailler ici le « qui fait quoi »),
- Le montage juridique et financier au stade achat du foncier, construction du programme, gestion des biens construits,
- L'engagement du mandataire du groupement de confier une mission complète de maîtrise d'œuvre au concepteur du projet identifié dès la remise des offres,
- Lettre d'habilitation du mandataire par les autres membres du groupement donnant habilitation au mandataire d'agir en leur nom,

- La liste des opérations déjà réalisées (préciser si le groupement candidat a déjà réalisé des opérations conjointes).
- La présentation synthétique de chaque membre du groupement avec précisions sur la localisation et l'organisation entre le siège et ses éventuelles agences,
- Les chiffres d'affaire sur **les trois derniers exercices de chaque membre du groupement**,
- Le nombre de logements et le nombre de projets commerciaux produits sur **les trois dernières années pour chaque membre du groupement**, en précisant ceux réalisés dans l'Isère,
- La présentation des membres **de l'équipe affectés au projet** avec leurs compétences (fournir les CV). Il n'est pas demandé ici la présentation de chaque salarié mais bien ceux qui vont réellement travailler sur le projet,
- Trois (3) références **récentes livrées** sur des opérations similaires avec les fiches descriptives des opérations comprenant : plan masse avec environnement alentour, les vues de l'opération, la taille du programme, la ventilation par produits et typologie de logements, un bilan sommaire de l'opération, label éventuel (environnementaux...), le montage juridique, membre du groupement,
- La copie du ou des jugements prononcés si le membre est placé sous une procédure collective.

L'ensemble des documents susvisés, relatifs aux capacités professionnelles, techniques et financières devra **être produit et remis dans le dossier de candidature à remettre par le mandataire habilité à engager le groupement.**

3.3.2 : Pièces relatives au projet

Les groupements sont invités à présenter leur offre sous la forme d'un cahier au format A3 entre 10 et 20 pages maximum. Il comportera l'ensemble des éléments techniques et administratifs que le candidat jugera nécessaire à la bonne compréhension du projet dont en particulier une description complète du projet.

Le projet devra être constitué des éléments suivants :

- Le plan masse de l'opération en distinguant bien les logements, des parties communes (intérieurs et extérieurs), les accès et stationnements,
- Les esquisses permettant de visualiser et d'apprécier l'intégration du projet dans l'environnement, notamment le lien et le fonctionnement avec l'environnement proche,
- L'analyse de marché, justifiant la programmation proposée (offre, demande, prix de sortie envisageable, typologie de produit),
- La description du programme proposé (nombre de logements par type de produits, nombre de stationnements, typologie et surfaces, volet paysager, descriptif...) accompagnée d'un tableau des surfaces proposées exprimées en SDP et SHAB (surface utile), et répartie par typologie de logements,
- La note illustrée expliquant le parti pris architectural et urbain, dans le respect des documents d'urbanisme et des réglementations applicables. Elle proposera des principes de fonctionnement, d'organisation par rapport au site, de volumétrie, d'organisation intérieure de distributions (cages d'escaliers, ascenseurs éventuels...) ... Elle montrera les idées fortes que le candidat souhaite développer dans le projet,
- Le document au format A3 permettant d'apprécier la qualité architecturale et l'insertion de l'opération de logements dans le contexte urbain. Il présentera des premières « intentions

architecturales ». Il proposera des principes de fonctionnement, d'organisation par rapport au site, de volumétrie...

- L'axonométrie du projet, une insertion dans son environnement urbain, plans, coupes, façades et vues de principe du projet de logement et commerces éventuels que le candidat jugera nécessaire à la bonne compréhension de sa proposition,
- La note précisant les mesures d'accompagnement environnemental envisagées, la description de la qualité acoustique et énergétique du projet de logements,
- La note sur le mode de commercialisation envisagé pour les logements (le groupement précisera les prix de ventes des logements en accession libre par catégories de logements, le prix de vente des stationnement/box en précisant si c'est du HT ou TTC).
- La note financière présentant **le bilan complet** de l'opération avec notamment indication du prix d'achat du foncier, du coût de construction, du prix de revente des logements, marges éventuelles et frais divers.
- La note présentant et explicitant le montage juridique envisagé pour l'acquisition du foncier du terrain d'assiette.
- La note présentant le planning prévisionnel de réalisation et déroulement du projet en précisant les grandes étapes du dépôt du PC à la livraison du programme,
- La lettre d'engagement du mandataire à acquérir le foncier aux conditions et selon les modalités stipulées dans la notice de présentation, et pour le prix qui fera l'objet d'un accord entre le vendeur et l'acquéreur.

Tout dossier incomplet pourra entraîner l'irrecevabilité de l'offre du groupement sur le choix du jury. Des demandes de pièces complémentaires pourront être demandées en cours d'analyse à la fois sur la partie candidature, et à la fois sur la partie des offres.

Modalités de remise de l'offre

Les offres (candidature et projets) sont à transmettre à l'EPORA à l'adresse ci-après, sous enveloppe cachetée, comprenant un dossier candidature au format A4 et un cahier « projet » au format A3 entre 10 et 20 pages environ remis en deux exemplaires papiers complétés d'un support informatique (1 clé USB) en format PDF.

Chaque projet doit parvenir par tout moyen permettant d'identifier la date et l'heure de dépôt, sous enveloppe cachetée constituée des pièces listées ci-dessus. L'enveloppe devra être fermée et comporter la mention « *Appel à Projet – Îlot Grammont/Liberté Sud - commune de Pont-de-Chéruy (38)* ».

EPORA

2 Avenue Grüner / CS 32902
42029 Saint-Etienne Cedex 1
Tel : 04 77 47 47 50
Fax : 04 77 47 47 98

Les horaires d'ouverture de l'EPORA sont les suivants :
Du lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 16h.

La date limite de dépôt des projets est fixée au 18 juin 2021 à 12h00.

Au vu du contexte sanitaire actuel, nous demandons aux candidats de bien vouloir prendre attache avec la personne référente à EPORA, Arnaud Burlat (arnaud.burlat@epora.fr / 06 86 63 28 80) afin d'anticiper la dépose du dossier. En effet, les horaires d'ouverture de l'EPORA peuvent évoluer.

3.3.3 Membres du jury

Le jury sera composé de :

- Monsieur Bron, Maire de Pont-de-Chéruy,
- Des élus de la commission urbanisme

Et ci-après désigné « le Jury »

L'EPORA sera secrétaire de séance et aura un avis consultatif.

3.3.4 Temps de présentation permettant aux groupements sélectionnés de présenter et préciser s'il y a lieu leur projet

S'il y a lieu, une ou plusieurs auditions seront organisées. Le Jury se garde le droit d'interrompre les échanges avec un ou plusieurs candidats à tout moment de la sélection et de demander à tout moment des éléments complémentaires à l'offre remise.

3.3.5 Choix et notification du projet lauréat

Le choix du lauréat sera effectué par le Jury.

Le choix du candidat interviendra en septembre 2021 (évolution possible selon évolution de la crise sanitaire).

Critères de sélection du lauréat

Les critères de jugement des projets avec leur valorisation sont ci-après désignés :

Critère 1 – Qualité des candidats /20%

- Capacités professionnelles, appréciées au regard du groupement proposé (équipe projet). Est noté ici, l'organisation interne de chaque membre du groupement (siège, antenne, différents services), la présentation de l'équipe dédiée au projet (noms et compétences mobilisées) et les modalités d'organisation du groupement (mandataire, répartition des missions) et le montage juridique proposé pour le projet,
- Capacités techniques, appréciées au regard de la pertinence et de la qualité des trois références présentées et de la liste proposée,
- Capacités financières requises pour la réalisation du projet, appréciées au regard des données financières.

- Critère 2 – Programme opérationnel de l’opération /50%

- Qualité d’implantation / environnement et tissu existant, orientation des bâtiments, conception des espaces extérieurs (traitement des eaux pluviales, degré d’imperméabilisation), organisation des stationnements, performances environnementales visées,
- Programme proposé (ventilation par produits et typologies) au regard de l’analyse marché produite par le candidat, et au nombre de places de stationnement et respect des règles d’urbanisme en vigueur (plu/contexte local),
- Planning de réalisation.

- Critère 3 – Bilan d’opération /30%

- Coûts de construction (logements),
- Prix de vente moyen HT/m² par type de produits,
- Prix de revente des espaces publics éventuels,
- Prix d’achat du foncier.

Suite aux auditions, le Jury procédera au classement des offres désignant ainsi le lauréat de la consultation.

Si le Jury ne parvient pas à désigner un candidat à l’unanimité, la consultation pourra être déclarée infructueuse sur son choix.

Le choix du projet lauréat sera notifié par l’EPORA aux mandataires des groupements.

Article IV. Contacts et Renseignements

Pour les renseignements d’ordre administratif et technique

« Appel à Projet –Îlot Grammont/Liberté Sud - commune de Pont-de-Chéruy (38) ».

EPORA
2 Avenue Grüner / CS 32902
42029 Saint-Etienne Cedex 1
Tels : 04 77 47 47 78 ou 06 86 63 28 80
E-mail : arnaud.burlat@epora.fr