



VILLE DU PRADET

APPEL A PROJETS



CESSION DE LA PARCELLE AB 263

AVENUE GANZIN – PARCELLE AB 263



	OBJET DE LA CONSULTATION	.....	4
I.	LOCALISATION DU BIEN	.....	4
II.	DESCRIPTION DU BIEN	.....	4
III.	DOCUMENTS TECHNIQUES	.....	4
IV.	CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE	.....	5
V.	ORGANISATION DE LA CONSULTATION	.....	5
VI.	CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	.....	6
VII.	CONTENU DE L'OFFRE	.....	6
VIII.	ANALYSE DES OFFRES	.....	7
IX.	CLAUSES FIGURANT DANS LA VENTE A INTERVENIR	.....	8
X.	EXECUTION DE LA VENTE	.....	8
XI.	RENSEIGNEMENT	.....	9

OBJET DE LA CONSULTATION

La Commune de LE PRADET ayant son siège sis, avenue de la 1^{ère} DFL, Parc Cravéro, 83220 LE PRADET, représentée par son Maire, Monsieur Hervé STASSINOS, a décidé de mettre en vente un terrain communal.

Elle organise dans ce cadre un appel à projets.

La vente immobilière des collectivités territoriales échappe aux dispositions relatives aux délégations de service public et aux marchés publics. Ainsi, la Commune de LE PRADET a le libre choix tant de la procédure de vente, que de l'acquéreur.

En cas d'acceptation de l'offre d'un candidat par la Commune de LE PRADET, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente et l'avant-projet s'il y a lieu, seront rédigés par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

Le présent document constitue le cahier des charges et le règlement de consultation pour la vente.

Il contient des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain concerné et la procédure à respecter.

I. Localisation du bien

Le terrain est situé 1159, avenue Ganzin, Quartier de l'Esquirol, face à la ZAE de la Bayette, au Nord du giratoire Victor Schœlcher.

Il est accessible par une voie publique reliée par le giratoire à la RD 559.

II. Description du bien

Par acte notarié du 6 février 1997, la Commune de LE PRADET s'est portée acquéreur d'une parcelle de terrain, sise lieudit « l'Esquirol », d'une superficie cadastrale de 5 168 m², cadastrée section AB numéro 263. A cette date, le terrain était occupé par un camping.

Une construction existante d'environ 80m² a servi de sanitaires. Le terrain est raccordable aux réseaux communs mais actuellement il est branché sur une station de relevage située à côté de ladite construction.

Il est inscrit en zone UGa au Plan Local d'Urbanisme, zone réservée à l'implantation d'activités économiques liées à l'activité agricole et rentre dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de Foncqueballe.

La parcelle est libre de toute occupation. Il existe des servitudes accordées aux propriétaires de la parcelle AB 113 limitrophe.

III. Documents techniques

Sur demande du candidat, les diagnostics techniques réglementaires seront communiqués.

IV. Conditions particulières de la vente

Tout projet devra respecter le règlement d'urbanisme de la zone UGa et avoir un lien direct avec l'activité agricole.

Il devra respecter également l'accès existant et permettre de localiser et de compter les emplacements de stationnement sans générer de report sur les voies publiques connexes.

Les besoins en matière de stationnement, ou d'autres types d'aménagements extérieurs nécessaires, devront s'intégrer parfaitement à l'espace existant sans dénaturer l'ensemble du site.

L'objectif étant que ce lieu, présentant un potentiel dans un cadre paysagé soit remis en état et accessible.

V. Organisation de la consultation

Les visites seront organisées après prise de rendez-vous exclusivement **LE MERCREDI, 18 avril 2018**.

Les candidats pourront poser des questions écrites jusqu'au **VENDREDI, 20 avril 2018** à l'adresse mail suivante : urbanisme@le-pradet.fr

A) Conditions d'envoi et de remise des offres

Les candidats devront transmettre leur candidature, rédigée en français et signée par eux, en joignant les documents justificatifs nécessaires, sous pli cacheté portant les mentions :

**« NE PAS OUVRIR »
DOSSIER DE CANDIDATURE
« Appel à projet concernant la vente de la parcelle communale AB 263, avenue Ganzin »**

Ce pli sera transmis :

Par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, cachet de réception faisant foi, à l'adresse indiquée ci-dessous soit remis contre récépissé à l'adresse ci-dessous :

Mairie de LE PRADET - Pôle Aménagement Durable – Service Foncier – Parc Cravéro – 1^{ère} DFL – 83220 Le Pradet

Les plis devront être réceptionnés au plus tard le VENDREDI, 18 mai 2018 avant 16 heures, tant pour ceux remis en mains propres, que pour ceux envoyés par LRAR.

Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront déclarés irrecevables.

Les offres déposées dans les modalités prévues et déclarées recevables auront une durée de validité de 6 mois, à compter de la fin de la consultation.

B) Analyse des dossiers de candidatures

1. Recevabilité des candidatures

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats devront :

- accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus,
- présenter une offre complète prenant en compte l'ensemble des prescriptions de la collectivité énoncées aux présentes.

2. Examen des dossiers de candidatures

A l'issue du délai de remise des offres, l'examen des dossiers de candidature sera réalisé par la commune de LE PRADET qui dialoguera, le cas échéant, avec les candidats dont elle jugera les offres recevables.

La commune se réserve la possibilité de retenir plusieurs d'entre eux dans un premier temps puis de procéder à la sélection définitive d'un lauréat dans un second temps. Elle se réserve le droit d'auditionner les candidats.

VI. Contenu du dossier de candidature

Les dossiers de candidatures devront comprendre les données suivantes :

- nom et prénom(s) ou dénomination sociale, adresse, téléphone et courriel ;
- pour les personnes morales : extrait de K-bis de moins de 3 mois, attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et que les représentants légaux n'ont pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles du Code pénal et du Code général des impôts ;
- références complètes de leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, architectes...).

VII. Contenu de l'offre

La soumission d'une offre par le candidat vaudra reconnaissance et acceptation des conditions stipulées à la présente consultation.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu des informations suffisantes pour faire ladite offre sans réserve et aux seules conditions de la présente consultation.

Il est précisé que l'offre soumise à la collectivité et qui aurait été retenue pourra être rétractée par le candidat (pour un acquéreur non-professionnel) par lettre adressée à Monsieur Le Maire – Commune de LE PRADET, envoyée avec accusé de réception, dans les 10 jours suivants le lendemain de la notification du projet d'acte de vente en application des règles de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'offre devra comporter :

1. Engagement du candidat (suivant modèle fourni) ;
2. Note d'objectifs (limitée à 6 pages en A4 recto verso maximum à caractères lisibles complétée des éléments graphiques présentés en format A3 sur 3 planches, des CV de l'équipe projet et des références) :
 - a. Présentation du projet mentionnant notamment :
 - son lien avec l'activité agricole,
 - ses effets sur l'emploi local,
 - ses effets sur le développement de l'activité agricole locale ;
 - b. Présentation de l'équipe projet spécialement dédiée à l'opération et complétée des CV annexés ;

- c. Programmation ;
 - d. Eléments graphiques présentés en format A3 sur trois planches :
 - Un plan masse sur lequel figure l'implantation du ou des bâtiments, leurs volumétries, le traitement des espaces verts, les stationnements, le schéma de voirie et des ouvrages de gestion hydraulique (bassin de rétention),
 - 2 perspectives 3D du projet permettant d'apprécier l'insertion architecturale et paysagère de l'opération depuis la RD 559 et depuis la ZAE de la Bayette ;
 - e. L'ambition en matière de qualité environnementale et de développement durable ;
 - f. Retombées économiques du projet ;
 - g. Détail sur le montage juridique et opérationnel envisagé.
3. Calendrier de l'opération précisant à minima les dates prévisionnelles suivantes : signature de la promesse, dépôt du PC, signature de l'acte authentique, livraison du projet ;
4. Eléments financiers :
- a. Proposition financière d'acquisition ;
 - b. Bilan financier de l'opération ;
 - c. Conditions d'acquisition.
- L'opération sera soumise à la Taxe d'Aménagement au taux en vigueur.

Les candidats sont invités à procéder ou à faire procéder à leurs frais exclusifs, par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, juridique et administratif qu'ils jugent opportun pour faire une offre.

VIII. Analyse des offres

Critères d'analyse des offres

La prise en compte de la **qualité du projet** comptera pour **60%** dans le choix du projet, tandis que la part réservée à **l'offre financière** comptera pour **40 %**.

A) Qualité du projet

Une grande attention sera portée :

- **à la qualité architecturale et à l'intégration urbaine et paysagère du projet,**
- au respect des règles de protection de l'environnement (captage d'eau potable, assainissement,...),
- aux objectifs de développement durable,
- aux retombées économiques du projet (réponse aux besoins locaux d'approvisionnement, création d'emplois locaux, etc...).

B) Offre financière

Les candidats sont informés que la valeur vénale de la parcelle AB 264 a été estimée par avis n° 2017-098V1507 de France Domaine en date du 04.12.2017 à 279 000,00 €.

Il s'agit d'un montant minimal de cession et les candidats sont invités à formuler leur meilleure offre.

Le prix sera exprimé en euros. Le candidat fera son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

Il s'agit d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, par laquelle le candidat accepte l'ensemble des conditions du présent cahier des charges.

IX. Clauses figurant dans la vente à intervenir

A) Interdiction de revendre sans l'accord de la Commune dans un délai de 5 ans ;

B) Exclusion de la garantie des vices cachés :

- L'acquéreur prendra le bien vendu en l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'erreur, d'omission dans la désignation du bien immobilier ou de la structure du bâtiment.
- La Commune ne garantit pas l'état structurel du bâtiment. Le futur acquéreur, déclarera avoir visité les lieux et prendra le bien en l'état sous sa seule responsabilité et à ses frais.

C) Confidentialité et non substitution

Toutes les informations transmises par la collectivité relatives à la vente visée par ce dossier de présentation sont soumises à une obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire des informations communicables dans la cadre de la présente consultation s'engage à ne pas les publier ou les divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital. Il s'engage à ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée. Il s'engage également à ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès. Il s'engage également à ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations.

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

X. Exécution de la vente

1. Vente en l'état

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Le bien est vendu en l'état, l'acquéreur étant réputé connaître le bien pour l'avoir visité et s'être entouré de toute étude et conseil nécessaire à la formulation de son offre.

2. Déroulement de la procédure de vente

Une fois le candidat retenu sur la base de sa lettre d'engagement et son projet proposé, un accord de principe sur la vente sera donné par la commune, par courrier.

3. Choix du Notaire

Le candidat choisira librement son notaire, dès la notification de l'offre. Le vendeur aura la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte. Le candidat fera toute diligence pour saisir le notaire de son choix au plus tard le jour suivant la notification de l'acceptation de l'offre par la commune.

4. Interruption de la consultation

La commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

XI. RENSEIGNEMENT

Les candidats pourront obtenir toutes précisions complémentaires sur la consultation auprès de :

Mairie de LE PRADET – Pôle Aménagement Durable – Service Foncier – Tél 04.94.08.77.08 – email : urbanisme@le-pradet.fr