



VILLE DU PRADET

**APPEL A PROJET**  
**EN VUE DE LA CESSION DE LA PARCELLE AX 522**  
**SITUEE EN ENTREE DE VILLE EST AU PRADET (83)**

**CAHIER DES CHARGES**



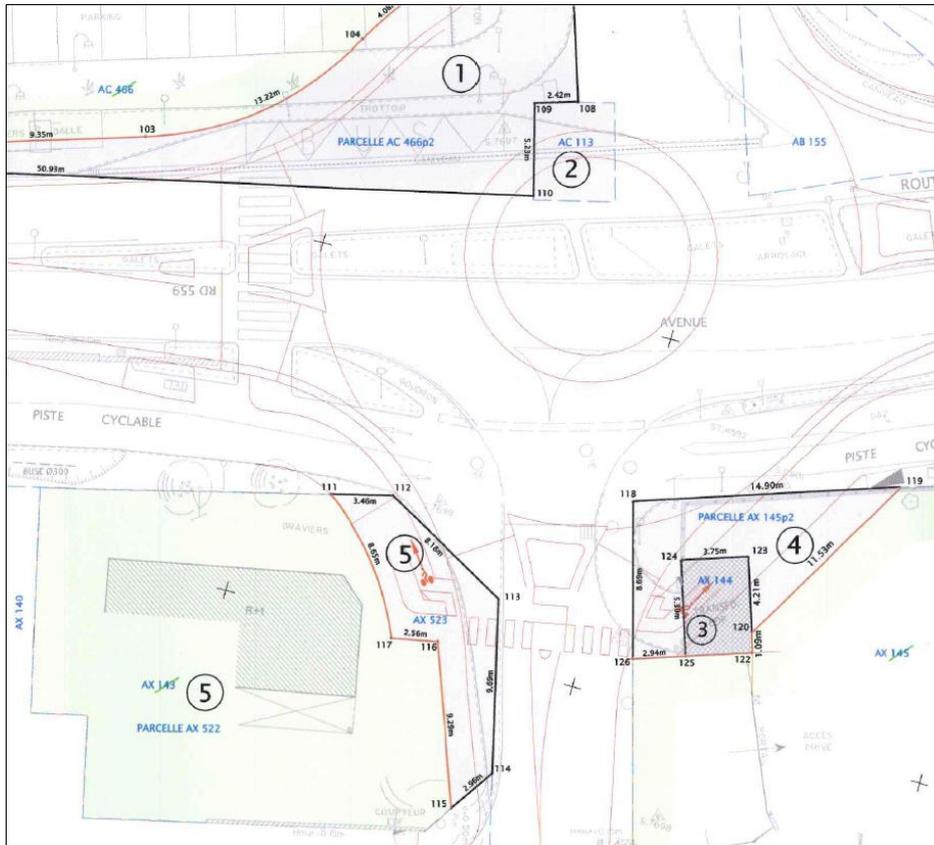
**CHEMIN DE LA CARRAIRE**



## Parcelle AX 143...



## ...renumérotée AX 522



## Table des matières

OBJET DE LA CONSULTATION .....	5
1. Localisation du bien.....	5
2. Description du bien .....	5
3. Documents techniques.....	6
4. Conditions financières .....	6
5. Conditions particulières de la vente.....	6
6. Organisation de la consultation .....	7
a. Conditions d’envoi et de remise des offres.....	7
b. Analyse des dossiers de candidatures.....	7
7. Contenu du dossier de candidature .....	8
8. Contenu du dossier d’offre.....	8
9. Analyse des offres.....	9
10. Clauses figurant dans la vente à intervenir .....	9
11. Exécution de la vente .....	10
12. RENSEIGNEMENTS.....	10

# OBJET DE LA CONSULTATION

La Commune de LE PRADET, ayant son siège sis, avenue de la 1<sup>ère</sup> DFL, Parc Cravéro, 83220 LE PRADET, représentée par son Maire, Monsieur Hervé STASSINOS, a décidé de mettre en vente un bien communal : la parcelle cadastrée **AX 522** sur laquelle est édifée un immeuble inachevé décrit ci-après.

Elle souhaite organiser pour cela un Appel à Projet.

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 et à sa construction, et la procédure à respecter.

## *1. Localisation du bien*

Le bien est situé en bordure de la piste cyclable, à proximité de l'espace naturel départemental du Plan, dans un quartier en plein renouvellement urbain, entouré d'habitations individuelles et collectives, de commerces, d'activités économiques et à proximité d'un centre de vacances.

Il s'agit d'un terrain, accessible par la RD 559 mais aussi la piste cyclable, donnant sur le nouveau giratoire de la Bayette.

Une maison à usage d'habitation, inachevée, d'environ 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, y a été édifée conformément à l'autorisation de permis de construire PC n° T09886TC070, délivré le 24 octobre 1986. Une déclaration préalable n° DP 0833098 1310102 a été accordée en date du 09 décembre 2013, pour travaux sur construction existante. Un refus de prorogation de la déclaration préalable précitée a été délivré en date du 23 novembre 2016.

Aucune demande de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux n'a été enregistrée ni délivrée par les services de l'urbanisme.

L'adresse précise du bien est 24 A, chemin de la Carraire ; le bien appartient au lotissement dénommé « TRIC ».

## *2. Description du bien*

*Pour mémoire, par acte notarié en date du 16 mai 2017, la Commune de LE PRADET s'est portée acquéreur de cette propriété, d'une superficie cadastrale totale de 439 m<sup>2</sup>, comprenant la construction évoquée ci-avant.*

*64 m<sup>2</sup> ont été détachés de la parcelle d'origine (AX 143) afin de permettre la réalisation du giratoire de la Bayette à l'angle de la RD 559 et du chemin de la Carraire.*

Le bien est situé sur un terrain d'une superficie de 375m<sup>2</sup>, constituant le lot numéro 1 du lotissement « TRIC ».

La maison est composée de :

- au rez-de-chaussée : un garage d'environ 10m<sup>2</sup> et d'un espace d'environ 97m<sup>2</sup> ;
- à l'étage : d'un espace d'environ 45m<sup>2</sup>.

Le bien est en zone UD au Plan Local d'Urbanisme ; Extrait du règlement : « *Il s'agit d'une zone dominée par de l'habitat individuel plus ou moins aéré. Elle comprend toutefois un certain nombre d'activités et de services compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.* »

Le bien est libre de toute occupation.

### *3. Documents techniques*

Sur demande du candidat pourront être communiqués :

- les diagnostics techniques réglementaires ;
- Le cahier des charges du lotissement TRIC ;
- Copie des autorisations d'urbanisme précitées concernant ce site.

### *4. Conditions financières*

Les candidats sont informés que la valeur vénale du bien a été estimée, par avis n° 2021-83098-40849 de France Domaine en date du 01/06/2021, à 250 000,00 € (Deux cent cinquante mille euros).

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.

### *5. Conditions particulières de la vente*

Tout projet devra respecter le règlement d'urbanisme de la zone UD du PLU et le cahier des charges du lotissement.

Il devra respecter également les conditions d'accès et de sécurité en relation avec le giratoire et les voies du lotissement.

Les besoins en matière de stationnement, ou d'autres types d'aménagements extérieurs nécessaires, devront être prévus au projet, s'intégrer parfaitement à l'espace existant, sans dénaturer l'ensemble du site et être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif poursuivi par la Commune est que ce lieu, présentant un potentiel certain étant donné son emplacement, puisse faire l'objet d'un projet permettant uniquement l'accueil :

- d'activités commerciales en relation avec les déplacements doux (cycles etc...) ;
- de bureaux ;
- de services (dont services d'aides à la personne).

Les commerces de bouche, restaurants et cafés sont interdits.

La réalisation du projet nécessitera un changement de destination qui sera demandé lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Elle devra permettre de mettre en valeur l'entrée de ville Est du Pradet par la réalisation d'un projet de qualité.

Le traitement paysager et architectural du projet devra être exemplaire.

La Commune souhaite que les projets soient réfléchis en relation étroite avec l'environnement immédiat (piste cyclable, Espace naturel départemental du Plan - Parc Nature, Commune du Parc National Port Cros).

## 6. Organisation de la consultation

Les visites seront organisées après prise de rendez-vous aux dates suivantes exclusivement :

- Vendredi 26 novembre 2021
- Lundi 6 décembre 2021
- Jeudi 9 décembre 2021
- Mercredi 15 décembre 2021

Les candidats pourront poser des questions écrites jusqu'au 11 mars 2022 à l'adresse suivante : [urbanisme@le-pradet.fr](mailto:urbanisme@le-pradet.fr)

### a. Conditions d'envoi et de remise des offres

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

**« NE PAS OUVRIR »**  
**DOSSIER D'OFFRE**  
**« Appel à Projet en vue de la cession de la parcelle AX 522 – Entrée de ville Est »**

Ce pli sera transmis :

Soit 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 Victor Cravéro – Avenue de la 1<sup>ère</sup> DFL – 83220 LE PRADET

**Les plis devront être réceptionnés au plus tard le vendredi 25 mars 2022 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 et des projets associés

A l'issue du délai de remise des offres, l'examen des dossiers de candidature et des projets sera réalisé au sein d'un Comité Technique de 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.

## 7. 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...).

## 8. Contenu du dossier d'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 ;
2. Note d'objectifs (limitée à 2 pages en A4 recto maximum à caractères lisibles, complétée des CV de l'équipe projet et des références) :
  - a. Présentation du projet (le programme envisagé) ;
  - b. Présentation de l'équipe-projet spécialement dédiée à l'opération et complétée des CV annexés ;
  - c. Retombées socio-économiques du projet (le cas échéant) ;
  - d. Ambition en matière de qualité environnementale et de développement durable ;
  - e. Détails sur le montage juridique et opérationnel envisagé.

**3. 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,
- 2 perspectives 3D du projet permettant d'apprécier l'insertion architecturale et paysagère de l'opération depuis la RD 559 et depuis le chemin de la Carraire ;

**4. 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.

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.

## ***9. Analyse des offres***

### **Critères d'analyse des offres**

**A) Critère financier : le prix comptera pour 30 % dans le choix du projet.**

La valeur vénale du bien a été estimée par avis n° 2021-83098-40849 de France Domaine en date du 01/06/2021 à **250 000,00 €** (Deux cent cinquante mille euros).

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

**B) Critère technique : la qualité du projet comptera pour 70% dans le choix du projet.**

Une grande attention sera portée :

- à la **qualité architecturale et à l'intégration urbaine et paysagère du projet,**
- aux retombées socio-économiques du projet (le cas échéant),
- au respect des règles de protection de l'environnement,
- aux objectifs de développement durable.

## ***10. Clauses figurant dans la vente à intervenir***

**A) Interdiction de revendre sans l'accord de la Commune dans un délai de 10 ans :**

La Commune souhaite accorder un délai raisonnable à l'acquéreur pour sécuriser la pérennité de son projet et assurer les retombées socio-économiques.

**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) Servitudes**

Lors de la rédaction de l'acte, il appartiendra au notaire de l'acquéreur de prévoir la mise à jour des éventuelles servitudes existantes ou à créer.

### **D) 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 le 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 enfin 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.

## ***11. 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 toutes études et conseils nécessaires 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 de 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.

## ***12. RENSEIGNEMENTS***

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

Fait à Le Pradet, le

Lu et approuvé par le candidat

A

Le