



Service urbanisme
DM/CL
Avril 2024

REGLEMENT

DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

AMENAGEMENT DE CENTRE VILLE

OAP N°4

Article 1 – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de sélectionner un promoteur ou investisseur susceptible d'acquérir les terrains présentés ci-après et de réaliser une opération de logements en accession à la propriété, pouvant intégrer en rez-de-chaussée des services et équipements destinés aux publics, conformément aux règles d'urbanisme et d'aménagement définies dans le Plan local d'Urbanisme (PLU) et, plus particulièrement, dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4, dite du centre-ville.

Les candidats sont d'ores et déjà informés que la Ville fera l'acquisition de tout ou partie du rez-de-chaussée. Les locaux seront bruts, sans aménagement spécifique (VEFA Coque). La Ville se chargera elle-même, par la suite, de procéder à l'aménagement intérieur de ces locaux, dans le respect des règles de la commande publique.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans le cadre du plan local d'urbanisme de la commune de Soisy-sous-Montmorency et, plus particulièrement de l'OAP n°4, dite du centre-ville.

Le terrain d'assiette de cette OAP est actuellement occupé par des services publics mais qui ne sont pas destinés à être maintenus sur ce site. Le déclassement anticipé de ces biens a été prononcé lors du conseil municipal du 2 février 2023.

Cet appel à manifestation d'intérêt n'a pas pour objet, ou pour effet, la conclusion d'un contrat de la commande publique. En conséquence, il n'est pas soumis au Code de la commande publique ou à toute autre disposition ou principe régissant ce type de contrat.

En effet, le présent appel à manifestation d'intérêt a uniquement pour objet de sélectionner un promoteur ou investisseur susceptible d'acquérir les terrains présentés ci-après et pour réaliser une opération de logements conformément aux règles d'urbanisme et d'aménagement définies dans le Plan local d'Urbanisme (PLU) et, plus particulièrement, de l'OAP n°4 dite du centre-ville.

La Ville se soumet volontairement à une procédure de mise en concurrence *Ad hoc* sous forme d'un AMI, quand bien même rien ne l'y oblige, comme le rappelle la jurisprudence en la matière (CE, 16 avril 2019, *Procedim et Sinfimmo*, n° 420876 ; v. aussi plus généralement pour d'autres types de cessions : CE 9 octobre 2019, *Minefi et société CASIL Europe*, n°s 430538 et 431689)

Article 2 – Contexte dans lequel s’inscrit les parcelles à acquérir

2.1 – Contexte administratif

La commune de Soisy-sous-Montmorency compte, à ce jour, un peu plus de 18 200 habitants. Située au nord de la région Ile-de-France et au sud-est du département du Val d’Oise, Soisy-sous-Montmorency s’inscrit dans la vallée de Montmorency, sur un territoire de transition entre la Plaine de France au nord, la plaine Saint-Denis à l’est et la vallée de la Seine au sud.

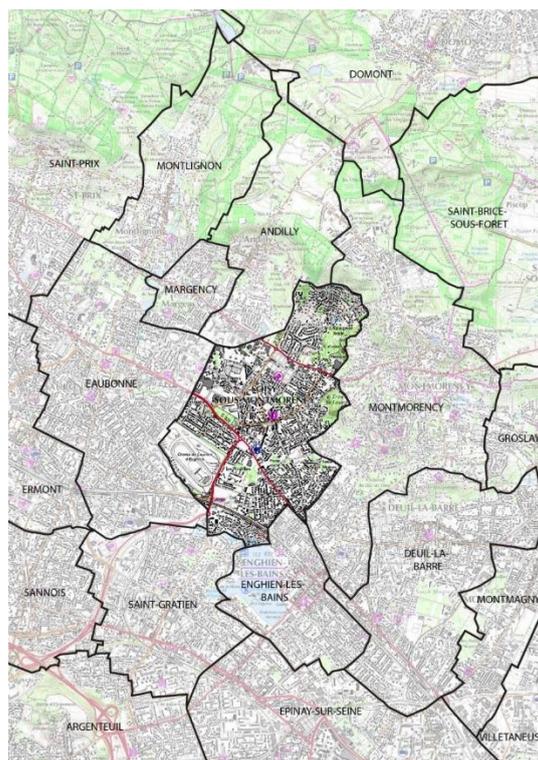
Elle est limitrophe des communes de :

- Andilly au nord,
- Montmorency au nord et à l’est,
- Enghien-les-Bains à l’est et au sud,
- Saint-Gratien au sud,
- Eaubonne à l’ouest.

Le territoire communal se caractérise par une topographie marquée, avec une partie nord sur les coteaux de la vallée de Montmorency et une partie sud située dans la vallée, densément urbanisée.

En effet, totalisant une superficie de 395,78 hectares, les espaces urbanisés représentent près des trois quarts de la commune (71,78% d’espaces construits artificialisés).

Soisy-sous-Montmorency se situe ainsi au sein d’une continuité urbaine dense, dans le prolongement de la première couronne parisienne.



2.2 – Contexte économique

Soisy-sous-Montmorency s'inscrit au sein de « l'agglomération économique » francilienne.

Les pôles économiques les plus proches sont ceux de Gennevilliers/Clichy (tourné vers les fonctions de flux et de fabrication) et de la Plaine Saint-Denis (caractérisé par la diversité des activités) et Paris.

Située à 25 km de l'aéroport par l'autoroute A1, le pôle économique de Roissy représente également une polarité rayonnant sur le territoire soiséen.

Soisy-sous-Montmorency compte 8650 actifs en 2020, soit 77% de sa population de 15 à 64 ans (taux d'activités).

En 2020, Soisy-sous-Montmorency compte 3 613 emplois. Les principaux secteurs d'emplois soiséen sont le commerce, les transports et les services divers, représentant 47.6% des emplois (1 804 emplois). Couvrant près d'un tiers des emplois, le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale est le deuxième secteur le mieux représenté en termes d'emplois.

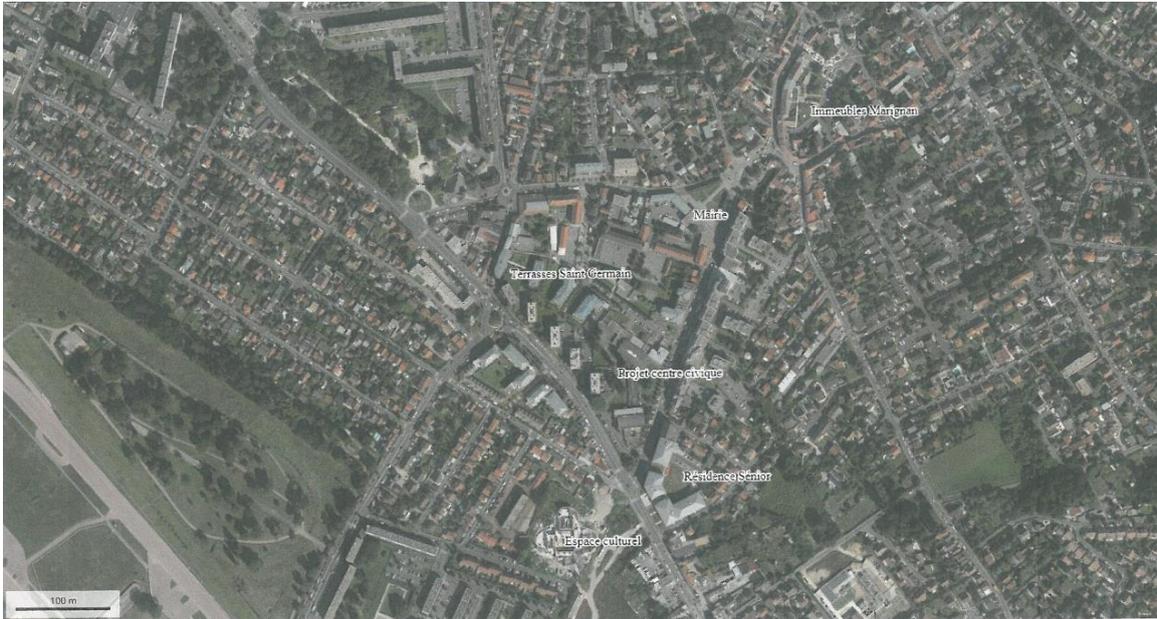
De nombreuses infrastructures de transport sont présentes sur le territoire ou à proximité. L'autoroute A15 est directement accessible par le Boulevard Interurbain du Parisis dont le prolongement jusque l'autoroute A1 via Gonesse est en projet. La route départementale 928 reliant Saint-Denis à Auvers-sur-Oise traverse également la commune. La Gare du Nord est accessible via la ligne H du transilien grâce à la gare du Champ de Courses d'Enghien.

Le site des parcelles se situe à proximité immédiate de la route départementale 928 (avenue de Paris). Un arrêt de bus au pied du projet permet de rejoindre les gares d'Enghien-les-Bains ou du Champ de Courses d'Enghien Soisy en 5 minutes.

2.3 – Contexte du site

Divers projets de réhabilitation ou de reconversion du bâti existant ont vu le jour ces dernières années à proximité immédiate du centre-ville :

- Réhabilitation de l'ilot des Terrasses Saint Germain, situé rue des Ecole, rue de la Fontaine Saint Germain et avenue de Paris réalisé en 2013 et permettant la création de 90 logements,
- Réhabilitation des immeubles place Sestre et rue Blanche en 2001 (Immeubles Marignan) comprenant la réalisation de 5 commerces et de 47 logements ainsi que l'aménagement d'un parking et d'espaces verts,
- Requalification du site des entreprises Filloux au 31 avenue du Général de Gaulle par l'ouverture en 2020 d'une résidence seniors de 121 logements,
- Requalification des fonderies Bernard, 85 avenue du Général Leclerc par la construction en cours d'un espace culturel (salles de spectacles, médiathèque, salle d'activités artistiques et culturelles) d'une superficie de 5330 m²,
- Construction en 2009 de 24 logements au 12-14 avenue du Général de Gaulle,
- Projet de construction de 7 logements (travaux débutés en 2023) au 8-10 avenue du Général de Gaulle en lieu et place de deux pavillons démolis.



D'autre part, la commune s'est rendue propriétaire en 2010 des parcelles cadastrées AB n°106 et 347 constituant les anciens locaux de la CPAM et de la parcelle AB n°107 appartenant à La Poste.

Associées à la parcelle AB n°610, propriété communale constituée de l'ancienne piscine aujourd'hui désaffectée et de salles d'activités mises à disposition d'associations, la commune est propriétaire d'un îlot de 13 333 m² situé au centre-ville.

Article 3 - Projet immobilier proposé par les candidats

Le projet qui sera exclusivement défini et proposé par les candidats comportera environ 80 logements en accession à la propriété, desservis par les voies publiques existantes bordant le terrain. Aucune voie ne sera créée en cœur d'îlot.

Conformément à l'OAP, les rez-de-chaussée des constructions pourront être occupés par :

- des services ou équipements publics (centre de loisirs et halte-garderie/crèche) de préférence le long de la rue des Ecoles,
- un ou plusieurs cabinets médicaux avenue du Général de Gaulle ou à l'angle de Gaulle/avenue de Paris.

La Ville fera l'acquisition de tout ou partie de ces rez-de-chaussée, selon la nature et l'aménagement du projet. Néanmoins, en aucun cas il n'est demandé d'aménagement spécifique pour le rez-de-chaussée aux exemples de modes d'occupation visés ci-dessus.

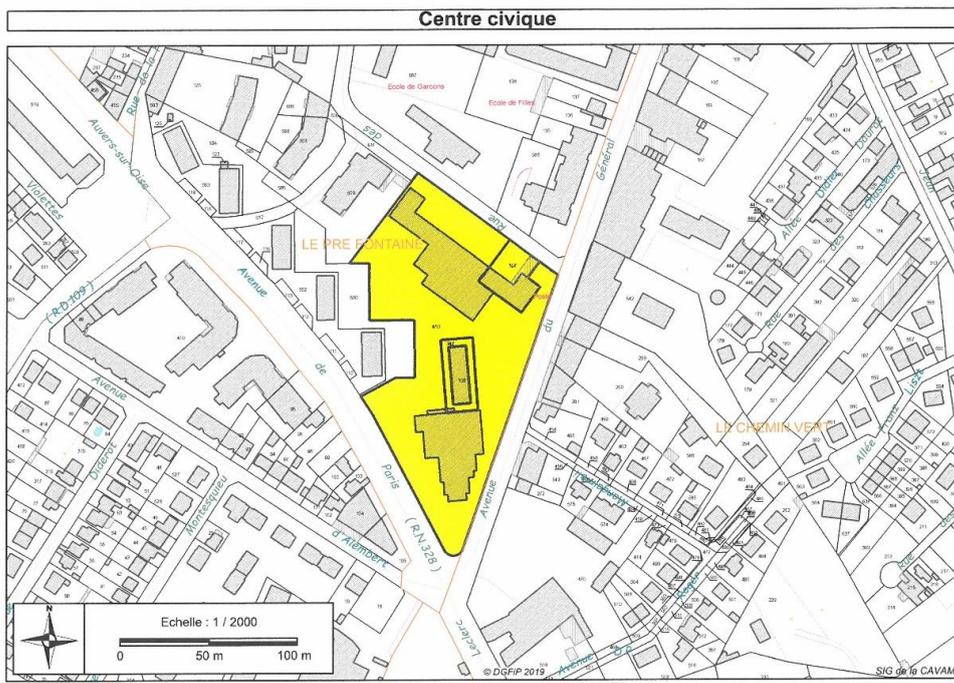
Ces modes d'occupation ne sont ni exhaustifs ni limitatifs.

Comme indiqué précédemment, la Ville se chargera elle-même, par la suite, de procéder à l'aménagement intérieur des locaux dont elle fera l'acquisition en rez-de-chaussée, dans le respect des règles de la commande publique.

3.1 – Situation des terrains

Le terrain d'assiette à acquérir et sur lesquels les candidats pourront présenter leur projet est celui de l'espace civique composé des parcelles AB n°106, 107, 347 et 610 situées rue des Ecoles et avenue du Général de Gaulle.

Le plan ci-dessous présente en jaune les parcelles concernées



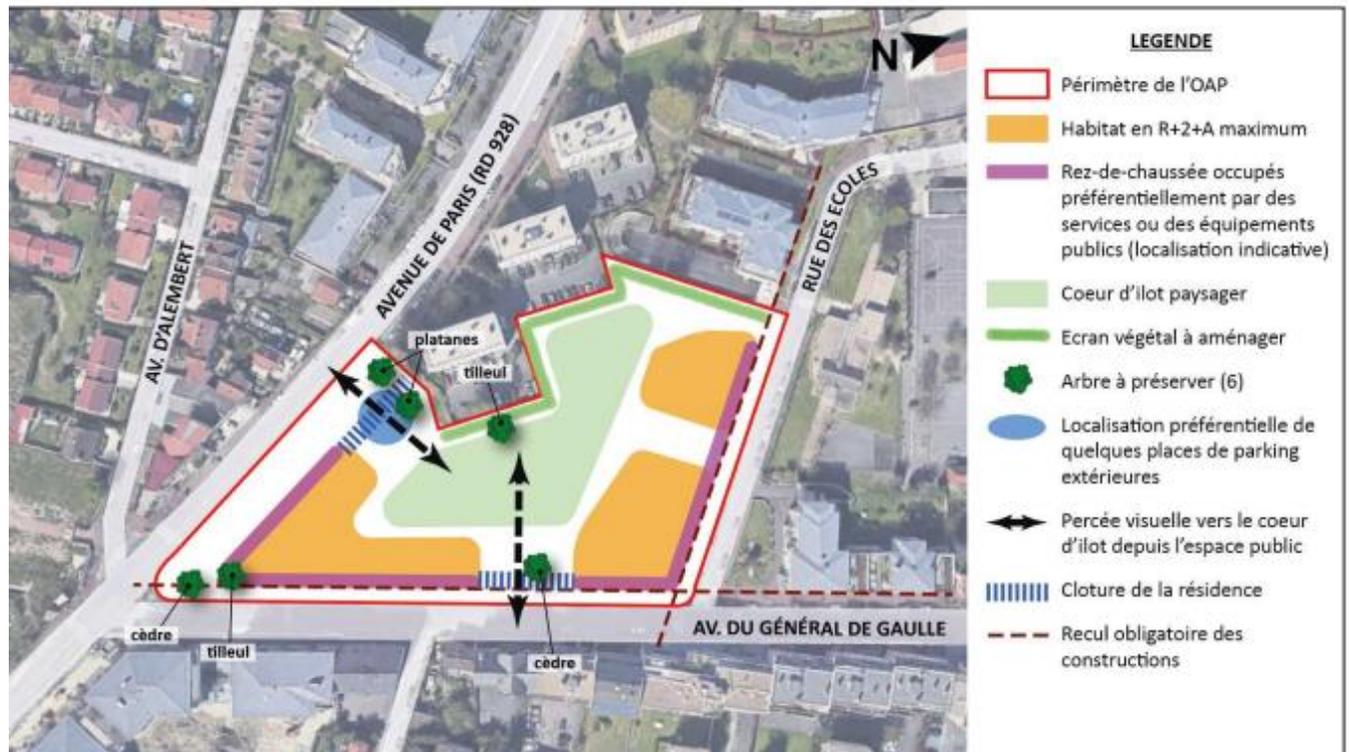
A titre informatif, les quatre parcelles sont aujourd'hui occupées par les bâtiments suivants :

- Rue des Ecoles :
 - Bureaux, salles de réunions, école de musique et de danse, crèche à horaires adaptés appartenant à la commune et mis à disposition d'associations et du Département pour les services de la Protection Maternelle et Infantile (PMI).
- Avenue du Général de Gaulle :
 - Bibliothèque municipale ;
 - Ancienne Poste rachetée par la commune en 2010 ;
 - Salle des fêtes municipale ;
 - Ancienne CPAM rachetée par la commune en 2010 ;
 - Ancienne piscine, propriété communale, désaffectée en 2011 ;
 - Salle d'activités et bureaux propriétés de la commune et mis à disposition de l'association Loisirs et Culture.

3.2 – Projet des candidats à l’acquisition des parcelles

3.2.1 – Respect des contraintes d’urbanisme

Le schéma ci-dessous présente l’OAP n°4 telle que prévue dans le plan local d’urbanisme :



Dans ce cadre, et comme précisé en préambule, les acquéreurs potentiels sont invités à formuler une proposition permettant la réalisation d'environ 80 logements en accession à la propriété qui seront implantés rue des Ecoles, avenue du Général de Gaulle et avenue de Paris.

Conformément au règlement de la zone UAa du plan local d'urbanisme en vigueur et aux retraits d'alignement définis au plan de zonage, les bâtiments seront implantés à l'alignement. Toutefois, des percées visuelles devront être créées permettant des ouvertures vers le cœur d'îlot paysagé, aménagé en espace vert.

La hauteur des constructions sera limitée en R+2+attique. Le RDC sera occupé principalement par les services et activités ; les étages supérieurs seront composés principalement de logements. S'agissant du dernier étage en attique, les candidats veilleront, conformément aux règles d'urbanisme, à assurer une certaine harmonie de la construction avec les constructions environnantes,

Conformément à l'OAP prévue au PLU, le candidat devra envisager, en complément des places de stationnement rendue obligatoire par le PLU pour la partie logement, des places de stationnement à l'extérieur de l'opération (contre-allée...) avenue de Paris afin de desservir les locaux d'activités.

Une attention particulière devra être portée à l'aspect architectural du projet (matériaux, éléments de façade....).

Le projet devra respecter les règles de la zone UAa du plan local d'urbanisme.

3.2.2 - Composition urbaine et paysagère

Comme le prévoit l'OAP, l'aménagement du site tiendra compte de son environnement à proximité du centre-ville.

La situation du foncier, encadré de voies publiques doit permettre de développer un projet résidentiel sans création de voies nouvelles. Le parti pris recherché doit se traduire par un principe d'implantation des bâtiments en bordure des voies existantes et l'aménagement d'un cœur d'îlot largement paysager offrant ainsi un cadre de vie apaisé pour les futurs habitants. L'OAP doit permettre de définir une forme urbaine en relation avec l'objectif du PADD de préserver la qualité de vie des Soiséens en leur fournissant une offre de logements adaptée tout en affirmant la place de la nature en ville.

Quelques petites poches de places de stationnement extérieurs pourront être aménagées le long de l'avenue de Paris (sous forme d'une contre-allée et/ou aire de stationnement en limite sud du site)

Comme prévu dans l'OAP, une discontinuité bâtie doit être favorisée pour assurer des transparences depuis l'espace public sur le jardin intérieur.

Des marges de recul depuis l'espace public ont été inscrites au plan afin de poursuivre les principes d'implantation retenus des bâtiments nouveaux situés avenue du Général de Gaulle et dans le respect des emplacements réservés inscrits au plan de zonage (à l'angle et sur l'avenue de Paris).

Les limites de l'opération avec les fonds de parcelles adjacentes seront largement végétalisées et arborées.

Une attention particulière sera portée au développement d'une architecture d'attique et de pentes garant d'une transition harmonieuse des formes urbaines environnantes.

3.2.3 - Prise en compte environnementale et durable

Le projet défini et élaboré par les candidats s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Celui-ci devra se conformer aux attentes du SAGE et aux enjeux de ruissellement des eaux pluviales.

Seront ainsi particulièrement étudiées, conformément à l'OAP :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales** intégrée aux espaces verts en favorisant autant que possible les espaces verts de pleine terre en cœur d'îlot,
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - o En préservant des spécimens arborés existants repérés sur le schéma de l'OAP. Six (6) arbres remarquables (tilleuls, cèdre, platanes) devront être protégés,
 - o En aménageant un vaste jardin composé majoritairement de pleine terre,
 - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité),
 - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets, et les terrasses des constructions.

Article 4 – Rappel des charges liées à la qualité de l'acquéreur

Sans que les éléments ci-dessous soient exhaustifs, l'attention des candidats est attirée sur les éléments suivants:

4.1 – Permis de démolir et de construire

Les permis de démolir et de construire seront déposés par le lauréat selon un planning qui sera défini en concertation avec la Ville.

Le ou les permis de démolir et de construire devront être déposés à compter de la signature de la promesse synallagmatique de vente (PSV) dans un délai fixé par la Ville en lien avec le lauréat.

L'acquéreur devra afficher ces permis dans les 8 jours maximum à compter de la date de leur notification.

4.2 – Les voiries

L'acquéreur devra la remise en état des bordures, du trottoir, de la chaussée et de tout autre élément de l'espace public en cas de dégradation pendant les travaux.

Le constructeur devra diligenter une procédure de référé préventif à ses frais avant le début des travaux.

A l'issue de la livraison de l'immeuble, une visite des lieux sera effectuée entre les parties.

Un procès-verbal sera établi entre les parties sur les mesures et réparations à effectuer par le constructeur, sur la base des constats préalables de l'expert judiciaire.

4.3 - Les réseaux divers

Tous les raccordements et branchements, ainsi que les taxes et participations afférentes, seront à la charge de l'acquéreur.

4.4 – Démolitions

Le désamiantage, le cas échéant, et les démolitions des bâtiments seront à la charge de l'acquéreur.

4.5 – Dépollution et caractéristiques du sol

Conformément à la réglementation applicable en la matière, l'acquéreur fera son affaire des éventuelles pollutions rencontrées et qui seraient mises à sa charge par cette même réglementation.

Par ailleurs, l'acquéreur fera son affaire de toutes les difficultés pouvant découler de la nature et des caractéristiques géotechniques du sol, le Vendeur ne pouvant supporter un quelconque surcoût, diminution de prix ou faire l'objet d'une réclamation financière pour ce motif.

4.6 – Taxes et participations

L'opération est assujettie à la taxe d'aménagement ou fera l'objet d'un projet urbain partenarial (PUP).

Article 5 – Modalités de la consultation

Peuvent répondre à cet appel à manifestation d'intérêt tous candidats individuels ou en groupement.

La sélection des candidats se fera en deux phases :

5.1. - Phase de sélection des candidats

5.1.1 - Dossier de candidature

Le candidat devra remettre un dossier de candidature comprenant les pièces suivantes :

a) La présentation de l'équipe :

- Lettre unique de candidature signée par chaque membre de l'équipe et indiquant pour chacun, ses noms, raison sociale, forme juridique, capital, effectifs moyens annuels, rôle dans le projet, et habilitant le mandataire par ses co-traitants, ,
- Convention entre les membres de l'équipe, par laquelle, et sous réserve d'être l'équipe candidate sélectionnée, le professionnel de l'immobilier s'engage à confier la mission complète de maîtrise d'œuvre afférente à son, ou ses coéquipiers concepteurs, et le ou les concepteurs, s'engagent à mener à terme la mission de maîtrise d'œuvre en question, qui leur est confiée par leur coéquipiers professionnels de l'immobilier, étant précisé que l'organisateur ne sera en aucun cas garant de ladite convention.

b) La justification quant aux qualités et capacités du candidat :

- Un dossier d'œuvre limité à 5 planches format A4, comportant des références en réalisations effectives (lieux, superficies, coûts, année de réalisation, état de commercialisation, photographies), précisant les noms de l'auteur du projet et du maître d'ouvrage,
- Les titres et qualifications professionnelles, accompagnées pour chacun des membres des justificatifs qui leurs correspondent (exemples : attestation d'inscription au tableau de l'ordre des architectes, extrait K bis...)
- L'organisation et moyens en personnels et matériels,
- Les justifications de la capacité financière de chacun des membres (chiffre d'affaires global et chiffre d'affaires portant sur des constructions similaires au projet, réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles),
- Les attestations d'assurances R.C. professionnels et décennales datant de moins de 12 mois (assurance construction – loi du 04/01/1978, dont les dispositions sont reprises notamment dans le code civil et le code des assurances), suivant la qualification de chacun des membres.

c) Une lettre d'engagement signée par chaque membre de l'équipe, valant acceptation conjointe et solidaire des partenaires et prestataires sur la base des prestations remises.

Nombre d'exemplaires à remettre : 1 exemplaire papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clef USB

5.1.2 – Date limite de dépôt des candidatures

Remise des dossiers de candidature au plus tard le 29 avril 2024 à 17 h 00

Les documents et dossiers devront parvenir à Monsieur le Maire de Soisy sous Montmorency auprès du service urbanisme et contre récépissé.

Les envois devront être clos et comporter la mention :

« APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – OAP N°4 – CENTRE VILLE – CANDIDATURE - NE PAS OUVRIR »

Les équipes concurrentes feront leur propre affaire de l'assurance des éléments demandés pendant leur envoi à l'organisateur de la consultation.

Les envois seront acheminés aux seuls frais et sous la seule responsabilité des équipes concurrentes.

L'organisateur de la consultation ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des projets en cas de défaut du transporteur.

Tout envoi non clos et/ou non revêtu de la mention précitée, ainsi que tout document et/ou dossier incomplet et/ou non conforme, ou encore reçu hors délai sera réputé irrecevable, et vaudra pour l'équipe concernée, sa mise hors consultation.

5.1.3 - Sélection des candidatures

A l'issue de l'analyse des candidatures, au regard des critères de sélection présentés ci-après, 5 candidats maximum seront admis à présenter une offre :

- Pertinence, au regard de la nature et de l'ampleur des constructions référencées, et qualité architecturale des références présentées par le candidat (60%)
- Solidité financière du candidat, appréciée au regard du chiffre d'affaires du candidat au cours des trois derniers exercices disponibles (40%).

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats au titre de leur candidature à la présente consultation.

5.2 - Phase de sélection du projet

A l'issue de la première phase, les candidats sélectionnés seront invités à remettre leur offre.

Il leur sera alors précisé la date et l'heure limites de remise des offres.

5.2.1 – Dossier de l'offre

Le candidat devra remettre au titre de son offre les pièces suivantes :

A) Proposition d'aménagement

1) Les documents graphiques :

a) Panneaux d'exposition :

Deux panneaux d'exposition au A0, intitulés « OAP n°4 – Centre ville » mentionnant le nom du ou des concepteurs du projet.

Ils comprendront les documents graphiques impérativement en noir et blanc, suivant la composition décrite ci-après :

- Un plan des toitures ombré (compris espaces verts et voirie), portant également l'indication de la hauteur NGF des constructions projetées à l'échelle du 1/200,
- Un plan de façade sur rue, à l'échelle du 1/200,
- Un plan de façade sur cour, à l'échelle 1/200,
- Un plan de sous-sol, à l'échelle du 1/200,
- Un plan de chaque étage, à l'échelle du 1/200,
- Une coupe de principe, au minimum, repérée sur plan des toitures, à l'échelle du 1/200, indiquant le nombre de niveaux projetés, NGF de plancher bas du rez-de-chaussée, et celles des hauteurs mesurées du sol fini à l'égout du toit et au faîtage,
- Une perspective au minimum, illustrant une vue majeure du projet

Nota :

Il ne sera fait aucunement mention de coûts prévisionnels ou de proposition de prix sur ledit panneau. Les panneaux de support au format A0, ne sont pas fournis par l'organisateur.

Nombre d'exemplaires à remettre : 1 exemplaire papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clé USB

b) Cahier :

Ce cahier format A3, sous chemise portant le nom des concepteurs du projet, est constitué de documents graphiques, en noir et blanc, suivant la composition ci-après :

- Un plan de situation, à l'échelle du 1/200, localisant le secteur concerné,
- Un plan masse schématisé et légendé, à l'échelle du 1/200, faisant apparaître :
 - La limite du secteur de plan masse en question,
 - L'emprise des constructions ou en superstructure,
 - L'emprise des ouvrages d'infrastructure,
 - Le nouvel alignement par rapport aux voies publiques,
 - Les éventuels reculs pratiqués par rapport à la voie publique (à coter au quel cas),
 - L'indication des aires réservées à l'aménagement des espaces verts ainsi que le sens de circulation des véhicules,
 - L'indication de la surface de plancher affectée à l'opération,

- Un plan masse à l'échelle du 1/200 non ombré, faisant apparaître les contours de la construction projetée, les lignes de faîtage et d'intersection des toitures, l'indication des aires laissées libres de toute construction et les côtes :
 - De largeur et profondeur des bâtiments
 - Des distances des façades et de leurs éventuelles saillies par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
 - De niveau NGF à l'égout des toits et aux faîtages des bâtiments,
 - De largeur des passages réservés aux circulations des véhicules et des piétons, y compris des passages couverts,
 - De niveau NGF du sol fini au droit des plates-formes projetées et laissées libres de toute construction,
- Les élévations des façades nues, repérées sur le précédent plan masse, faisant apparaître leurs contours, les lignes d'égout de toit et de faîtage, la hauteur de ces dernières exprimées par rapport au niveau NGF, et leur hauteur propre par rapport au sol fini, ce à chaque changement de plan de façade et à chaque décrochement de toiture,

Nombre d'exemplaires à remettre : 3 exemplaires papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clé USB

2) Les documents écrits :

Une notice écrite de 10 pages maximum au format A4, sous chemise portant le nom des concepteurs du projet précisant :

- Les lignes directrices du parti proposé,
- L'engagement du candidat à rétrocéder à la Ville tout ou partie du rez-de-chaussée
- Les matériaux revêtant les façades et toitures, ainsi que leur tonalité,
- Les types de plantation et l'ambiance générale des espaces libres,
- Les logements projetés avec leurs surfaces habitables,
- La surface utile des locaux autres que l'habitation,
- Le calendrier détaillé de l'opération, phase de conception et phase de réalisation jusqu'à la livraison,

Cette notice comportera en annexe, un tableau récapitulatif des surfaces de plancher.

Nombre d'exemplaires à remettre : 3 exemplaires papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clé USB

B) Offre de prix

L'offre, présentée sous chemise rappelant le nom du professionnel de l'immobilier, devra comporter :

- Le prix d'achat proposé pour les parcelles communales dans leur état actuel, le candidat faisant son affaire de l'ensemble des charges afférentes au projet, et notamment celles mentionnées à l'article 4 du présent règlement,
- Le montant au m² de la VEFA Coque

Il est précisé que l'ensemble des différents prix et coûts s'entendront hors T.V.A et la charge foncière net vendeur.

Le prix payable devra être versé à la ville par le professionnel de l'immobilier partenaire de l'équipe, dans le délai de 3 mois de la date de délivrance du permis de construire, purge du délai de recours des tiers compris, étant précisé qu'il n'est pas prévu d'échéancier de paiement et qu'aucun remboursement ne s'opérera ; cette obligation de délai de paiement sera détaillée dans la promesse de vente à intervenir avec le lauréat.

Nombre d'exemplaires à remettre : 1 exemplaire papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clé USB

Nota :

Suite à la notification de décision de l'organisateur quant à la désignation de l'équipe lauréate, et préalablement à la signature de l'acte de vente, la ville consentira à la signature d'une promesse de vente au bénéfice du Professionnel de l'immobilier partenaire de cette équipe, contre dépôt par ce dernier d'une consignation légale, en l'étude notariale SANSOT-LHERBIER (11 rue de Jaigny à Montmorency-95160).

La signature de la promesse synallagmatique de vente devra intervenir dans les 6 mois suivant la lettre de notification au lauréat de l'acceptation de son offre.

5.2.2 – Observations de nature juridique, financière et administrative faites par le candidat

En plus de son offre, le candidat devra rassembler toutes ses observations sur une feuille distincte ; il l'intitulera « Observations faites au titre de l'article 5.2.2 du règlement de l'appel à manifestation d'intérêt – Aménagement de centre-ville ».

5.2.3 – Date limite de dépôt des offres

La date limite de dépôt des offres sera fixée par la Ville dans le courrier informant le candidat que sa candidature a été retenue et qu'il a été invité à remettre une offre.

Les documents et dossiers devront parvenir à Monsieur le Maire de Soisy sous Montmorency auprès du service urbanisme et contre récépissé.

Les envois devront être clos et comporter la mention :

« APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – OAP N°4 – CENTRE VILLE – OFFRE - NE PAS OUVRIR »

Les équipes concurrentes feront leur propre affaire de l'assurance des éléments demandés pendant leur envoi à l'organisateur de la consultation.

Les envois seront acheminés aux seuls frais et sous la seule responsabilité des équipes concurrentes. L'organisateur de la consultation ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des projets en cas de défaut du transporteur.

Tout envoi non clos et/ou non revêtu de la mention précitée, ainsi que tout document et/ou dossier incomplet et/ou non conforme, ou encore reçu hors délai sera réputé irrecevable, et vaudra pour l'équipe concernée, sa mise hors consultation.

5.2.4 – Jugement des offres

A l'issue de la remise des offres, les candidats pourront éventuellement être auditionnés par la Ville, accompagnée de personnes qualifiées. Ainsi, la ville se réserve la possibilité d'engager une négociation ou de désigner le lauréat sur la seule base des offres initiales.

Le cas échéant, à l'issue des éventuelles négociations, les candidats seront invités à remettre une offre finale, dans un délai qui sera identique pour l'ensemble des candidats.

Les offres seront analysées au regard des critères suivants :

I/ Qualité du projet sur le plan urbain et architectural (60%)

Au vu des pièces transmises dans son offre, la proposition du candidat sera analysée au regard des critères suivants :

- Qualité et pertinence du projet (5%);
- Avantages d'un tel programme pour les résidents et le quartier (5%);
- Qualité architecturale et paysagère (20%);
- Qualité des matériaux prévus au projet (15%);
- Insertion dans le quartier (5%) ;
- Qualité fonctionnelle des logements (10%);

II/ Aspects financiers et juridiques (40%)

L'offre du candidat sera appréciée au regard des critères suivants, ainsi pondérés :

- Montant de l'offre financière (30 %) ;
- Montant de la VEFA Coque (10%).

Il sera établi un rapport d'analyse et classement des offres.

Des questions écrites pourront, le cas échéant, et afin de s'assurer de la bonne compréhension de leur offre, être posées aux équipes concurrentes ; ces dernières auront alors chacune un délai identique de 8 jours pour y répondre par écrit à l'adresse renseignée dans la liste des questions posées.

Les équipes concurrentes pourront être invitées à présenter leur proposition devant les membres de la commission de l'urbanisme.

Une fois les offres définitives des candidats reçues et analysées, et avant attribution, les projets des trois premiers candidats au classement pourront être présentés, à titre informatif, à la consultation de la population par le biais d'une exposition des projets en mairie.

5.3 – Suites données à la consultation

Les candidats ayant été invités à remettre une offre seront informés de l'issue de la consultation par courrier.

Les candidats ayant remis une offre mais non retenus se verront attribuer une indemnité de 15 000 €.

Le candidat attributaire devra, quant à lui, transmettre à la Ville, dans un délai de 15 jours à compter de la notification de la décision de sélection de son offre, une caution bancaire de 400 000 €.

Sans préjudice de l'indemnité d'immobilisation qui sera fixée dans la promesse synallagmatique de vente, cette caution bancaire reviendra à la commune, au titre d'une pénalité forfaitaire, si le lauréat se désiste du projet entre la notification de l'attribution et la signature de promesse synallagmatique de vente.

Il est précisé qu'aucune indemnité ne sera versé aux candidats, que ce soit en phase candidature ou en phase offre, en cas d'interruption par la Ville de la présente consultation pour quelque raison que ce soit.

Article 6 – Signature des pièces

6.1 – Promesse synallagmatique de vente

La promesse synallagmatique de vente (PSV) devra être signée dans les 6 mois suivant la lettre de notification au lauréat de l'acceptation de son offre.

6.2 – Conditions suspensives

La réalisation de la vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- La justification par la Ville d'un titre de propriété régulier et que la situation hypothécaire ne révèle pas d'indisponibilité du bien ou que les inscriptions rendent la vente impossible dans les délais convenus ;
- L'absence de servitude interdisant la réalisation du projet proposé par l'acquéreur ;
- L'obtention du permis de démolir et de construire définitifs, purgés de tout recours et retrait ;
- L'absence de prescriptions archéologiques préventives qui imposeraient :
 - la conservation de tout ou partie des parcelles cédées ;
 - Ou la modification du projet de plus de 5% par rapport au projet remis par l'acquéreur dans son offre ;
 - Ou la réalisation de fouilles dont la durée excède 4 mois à compter du permis de construire devenu définitif.

Article 7– Renseignements complémentaires

Les renseignements complémentaires que les candidats souhaiteraient obtenir sur le dossier de consultation devront obligatoirement être demandés par note adressée à la Ville par mail à l'adresse suivante : urbanisme@soisy-sous-montmorency.fr

Ces demandes devront impérativement être adressées avant le 22 avril 2024 à 17h00.

Les réponses qui seront apportées à ces demandes de renseignements complémentaires seront transmises à l'ensemble des candidats