



COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

PROJET « QUARTIER DES TROMPETTES »

Appel à projet pour la construction de logements sociaux,
intermédiaires, libres sur la parcelle communale AE 179

Juin 2022

Mairie de la Fare les Oliviers
Service Urbanisme
Place Camille Pelletan
BP39
13580 LA FARE LES OLIVIERS
Tel : 04 90 45 50 34

PREAMBULE

Afin de répondre à ses obligations en termes de production de logements sociaux (LLS ou BRS), la Commune de La Fare les Oliviers souhaite choisir un opérateur pour acquérir la parcelle AE n°179 pour à la fois produire un minima de 50% de logements sociaux, valoriser financièrement ce foncier et préserver la qualité paysagère et architecturale du quartier des Trompettes. Le terrain se situe dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Trompettes.

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de la Fare les Oliviers accueille une population d'environ 8850 habitants (INSEE 2019). Village provençal essentiellement résidentiel, la commune a connu une forte urbanisation ces 20 dernières années en raison de l'attractivité du territoire régional Provence Alpes Côte d'Azur.

Située au nord de l'étang de Berre, la commune est positionnée géographiquement au centre du triangle « Aix en Provence - Marseille – Salon de Provence », qui constitue les principaux pôles d'emplois environnants.

Le territoire est délimité au nord par un arc collinaire d'orientation Est-Ouest et par la rivière l'Arc, au sud.

L'urbanisation s'est développée entre la colline et la plaine agricole. L'étalement en longueur du village sur 14 km, est divisé par la traversée de l'ancienne route départementale 10, devenue communale en juillet 2015 suite à l'ouverture de la déviation.

La commune offre un cadre de vie agréable avec 2/3 de son territoire composé d'espaces naturels. Elle bénéficie de nombreux équipements publics : 2 groupes scolaires, un collège, 2 gymnases, 2 stades, 3 crèches, un centre culturel, un centre sportif, un centre de loisirs, une maison des jeunes, un espace de loisirs pleine nature (city stade, boulodrome, jeux d'enfants, skate park, espace VTT, espace escalade, aires de pique-nique).

Elle dispose de deux zones économiques en développement avec nombre de services de proximité tels qu'une maison médicale et des commerces alimentaires.

2. LA PARCELLE AE n°179

Cette parcelle de 5 327m² appartient au domaine privé communal. Elle se situe en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Trompettes. Le zonage 1AUa concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Le territoire est aussi concerné par deux plans de prévention des risques naturels prévisibles :

- Plan de prévention des risques naturels : Séisme et mouvement de terrain (PM1)
- Plan de prévention des risques naturels : Retrait et gonflement des argiles

Le terrain se découpe en trois périmètres constructibles, deux zones desservies au sud par une voie à créer et une zone au nord desservie par le nord-ouest du terrain par une servitude de passage et de tréfonds.

Concernant les réseaux et les services :

- L'opérateur devra prévoir le déplacement de la borne de la Société du Canal de Provence présente au niveau de l'accès nord-ouest.
- L'opérateur devra prévoir la création d'une borne à incendie à proximité de l'accès nord-ouest
- L'opérateur devra prévoir des abris containers poubelles aux débouchés publics de l'opération.
- Les réseaux devront être enterrés.
- L'ensemble des études et frais de notaire seront à la charge de l'opérateur

3. LA POLITIQUE COMMUNALE DE LOGEMENTS SOCIAUX

La Commune de La Fare les Oliviers poursuit une politique de création de logements sociaux depuis 2008. A cette date, la Commune comptait seulement une vingtaine de LLS. Elle en dénombre aujourd'hui 208.

Cependant, l'objectif de production de logements sociaux sur le triennal 2020-2022 (loi SRU) est de 342 avec un minimum de 30% de PLAI (de type T1, T2, T3 et T5).

Afin d'accentuer la production de logements sociaux sur son territoire, la Commune a modifié son Plan Local d'Urbanisme en 2019. L'article 13 des dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme prévoit :

« Dans les zones UA, UB, UC et 1AU et 2AU du Plan Local d'Urbanisme en cas de réalisation d'un programme de logements :

- De 5 à 10 logements, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements sociaux.

- De plus de 10 logements, 50% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements sociaux. »

En 2022, la Commune a accentué sa politique de création de logements sociaux en modifiant l'OAP des Trompettes : *« Au sein de l'OAP des Trompettes, autoriser une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP. Cette modification permettra de valoriser des terrains communaux pour la création de logements sociaux, et ainsi réduire le déficit de LLS. »*

4. PROJET ATTENDU

Nous avons évoqué le fait que la Commune de La Fare les Oliviers a un fort besoin de logements sociaux et que le projet doit s'inscrire dans le cadre paysagé remarquable du territoire et plus particulièrement celui du quartier des Trompettes. Par ailleurs la commune entend valoriser son patrimoine foncier et sera attentive au prix d'achat du terrain proposé par les candidats.

Par conséquent, les projets soumis devront s'attacher aux trois critères suivants :

4.1 Prix d'achat du terrain

Lors du projet d'acquisition de la parcelle AE n°179 (par préemption), il avait été envisagé que le montant obtenu de la vente permettrait de financer partiellement le groupe scolaire de la Pomme de Pin dont les plans n'étaient pas encore finalisés.

Après de longues années de procédure, la commune est enfin propriétaire de ce terrain, mais dix ans se sont écoulés et les situations budgétaires et économiques se sont fortement dégradées.

La création de la Métropole Aix Marseille Provence, les baisses successives des dotations de l'Etat ainsi que les incertitudes inflationnistes du moment nous oblige à avoir une attention particulière à la valorisation financière de cette parcelle au regard des enjeux du programme d'investissement communal qui restent encore à réaliser et à financer.

En résumé, il est important pour la commune que ce terrain soit correctement évalué par le futur acquéreur et que l'offre de prix soit en adéquation avec le marché actuel du foncier.

4.2 Logements sociaux

Afin de respecter l'OAP des Trompettes, un nombre maximum de 15 logements sera autorisé sur la parcelle. 50% minimum des logements créés devront répondre aux critères de la loi SRU afin de pouvoir être recensés au titre du triennal 2023-2025 et respectant le Contrat de Mixité Sociale. Les logements locatifs intermédiaires sont autorisés ainsi que les logements d'accession libre. Toute autre destination est proscrite (locaux professionnels, commerces...).

4.3 Intégration paysagère et architecturale du projet dans le Quartier des Trompettes

Les terrains communaux objet de cet appel à projet sont situés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Trompettes. Cette OAP est relativement stricte. Aucune règle supplémentaire n'est ajoutée dans le cadre de cet appel à projet, cependant, la prise en compte du développement durable, sera un plus dans l'examen des projets.

Une attention particulière sera portée sur la question du stationnement, en prévoyant notamment une intégration de parkings visiteurs dans le projet.

Dans le respect des conditions susmentionnées, l'opérateur est libre de proposer plusieurs projets intégrant différents programmes de logements sociaux et des prix d'achat du terrain différents.
--

5. CAPACITE DES CANDIDATS

Les candidats doivent justifier d'expériences réussies dans l'aménagement et la conduite de projets sensiblement identiques, la compétence pour monopoliser et composer une équipe comprenant notamment :

- Aménageur
- Architecte
- BET techniques VRD fluides, structure,
- Bailleur social (au moins pressenti)
- Paysagiste (facultatif)

6. CONDITIONS DE CONSULTATION

La présente consultation n'est pas soumise aux dispositions du Code de la Commande Publique.

La participation des candidats ne donnera pas lieu au paiement d'une indemnité ou d'une prime par la commune de la Fare les Oliviers.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Les candidats ne pourront remettre en cause la responsabilité de la commune de La Fare les Oliviers en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du présent cahier des charges.

Il est précisé que :

- les propositions reçues n'engageront pas la commune de la Fare les Oliviers à céder la parcelle, 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 commune de la Fare les Oliviers 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.

- la totalité de la parcelle sera attribuée à un seul opérateur.

6.1 Composition du dossier

6.1.1. Dossier remis par voie électronique à chaque candidat qui en fait la demande

- Le présent document explicitant le cadre de la consultation (9 pages)
- Le plan cadastral
- Le plan des réseaux et voiries
- L'étude G1 ES+PGC obligatoire dans le cadre de l'article 68 de la Loi ELAN
- Un plan de bornage et plan topographique

6.1.2. Règlement d'Urbanisme

- Les dispositions générales du PLU approuvé le 24/10/2019.
- Le règlement de la zone 1AUa du PLU approuvé le 24/10/2019.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Trompettes du PLU approuvé le 24/10/2019.

Disponibles sur le site de la commune <https://www.lafarelesoliviers.com/plan-local-urbanisme/>

6.1.3. Informations sur le quartier des Trompettes

- Le Plan de prévention des risques naturels : Retrait et gonflement des argiles
- Le Plan de prévention du risques naturels : Séisme et mouvements de terrain

6.2 Modalités de remise des offres

Les offres seront envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposées contre récépissé. Elles seront adressées entre le 15/10/2022 à 9h et le 15/11/2022 à 12h sous enveloppe cachetée portant l'indication « **Vente d'un terrain Communal – Quartier des Trompettes – Service urbanisme** » à l'adresse suivante :

Hôtel de ville
Service Urbanisme
Place Camille Pelletan
BP 39
13580 LA FARE LES OLIVIERS

Le projet sera également transmis en version numérique par we-transfert ou une autre plate-forme de transfert de documents, à l'adresse mail suivante : urbanisme@lafarelesoliviers.fr . Tous les documents devront être en format PDF.

6.3 Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire avant le 1 /10/2022 une demande écrite par courrier classique à l'adresse suivante :

*Hôtel de ville
Service Urbanisme
Place Camille Pelletan
BP 39
13580 LA FARE LES OLIVIERS*

ou par mail:

Mail : urbanisme@lafarelesoliviers.fr

Aucune question par téléphone ou sur place ne sera acceptée.
Une réponse sera alors adressée à tous les candidats.

6.4 Divers

Le délai de validité des offres pour lequel chaque candidat reste engagé par sa proposition est fixé à 6 mois. Il court depuis la date limite pour la remise des offres.

La Commune se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier au plus tard 15 jours avant la date limite pour la remise des offres. Les candidats devront répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever quelconque réclamation sur ce point.

7. PRESENTATION DES DOSSIERS RENDUS

Chaque candidat aura à produire un dossier, en langue française, comprenant les pièces suivantes :

7.1 Le dossier de référence

- Une note de présentation de l'équipe entourant le candidat permettant à la commune de s'assurer que le groupement détient toutes les compétences requises. Cette note devra également présenter pour chaque intervenant trois références d'opérations similaires avec photos (les références doivent développer pour quelques opérations la localisation, l'année de réalisation, le montant de l'opération, le programme, les surfaces de plancher créées)
- Les statuts de l'opérateur immobilier, afin de justifier de sa capacité juridique pour faire ce type d'opération, une plaquette de présentation
- Le capital de l'opérateur immobilier établissant sa capacité à conduire ce type d'opération dans le délai, ou état des garanties bancaires, ou preuve bancaire montrant la solidité financière du candidat
- Une note de motivation de l'opérateur immobilier concourant à l'opération
- La description des moyens de l'opérateur et son équipe
- Une présentation du bailleur social pressenti.

7.2 La proposition du candidat

- Le contenu du programme décliné comme suit
 - Un tableau exprimant la typologie de logements par destination (PLAI PLU, logements locatifs sociaux ou intermédiaire, ou libre) et leur taille (T1, T2...)
 - L'emprise au sol totale des constructions en m² et en pourcentage des bandes constructibles
 - Les surfaces imperméabilisées
 - Les modalités de traitement des eaux pluviales
 - Les surfaces en m² des espaces verts, des voiries et parking
- Une note descriptive de l'aménagement ; architecture, volet paysager, développement durable.
- Le calendrier de réalisation
- Le projet comprenant
 - Un plan de masse sommaire de l'implantation des bâtiments en identifiant l'emplacement des logements locatifs sociaux, des équipements, des parkings et des voies au 1/500^{ème}

- Des plans de niveaux, les plans de coupes et façades nécessaires à la bonne compréhension du projet
- Si nécessaire une notice descriptive des prestations intérieures et extérieures
- Les schémas définissant les modalités de raccordement aux réseaux existants et à la voirie
- Une esquisse du parti pris architectural des bâtiments, planche(s) format A3
- Le nom du bailleur social retenu et son engagement à participer à votre projet

Tout autre document que l'aménageur jugera utile pour la compréhension et l'évaluation du projet.

7.3 L'offre financière

L'offre proprement dite composée :

- Du cadre d'offre dûment complété avec le prix d'acquisition du foncier mis en vente en euros.
- Des prix de sortie par nature de programme envisagé au m²

L'offre financière engagera les candidats de façon irrévocable et non modifiable et servira de base à la rédaction de la promesse synallagmatique de vente définitive.

Les offres d'achat seront entièrement rédigées en langue française et remises en 1 exemplaire.

Le projet sera également transmis en version numérique par we-transfert ou une autre plate-forme de transfert de documents, à l'adresse mail suivante : urbanisme@lafarelesoliviers.fr . Tous les documents devront être en format PDF.

8. PROCEDURE DE SELECTION DES PROJETS

8.1 Appréciation des propositions

En préliminaire à l'analyse du projet :

La capacité de l'aménageur pour retenir sa candidature

Les compétences, capacités, moyens et références du candidat

8.2 Critère de choix des offres

La Commission Communale chargée d'étudier les offres des concurrents privilégiera dans l'analyse du projet :

A hauteur de 60% : La valorisation financière du terrain pour la Commune

A hauteur de 40% : La typologie et l'intégration des logements sociaux ainsi que l'intégration paysagère et architecturale du projet dans le Quartier des Trompettes

- La qualité architecturale et paysagère
- La qualité du projet au regard du respect du principe d'aménagement
- L'inscription et l'articulation du projet dans le site
- L'étude de l'originalité, la rationalité de l'aménagement et la cohérence avec les contraintes - spécifiques du site.

Dans le respect des conditions mentionnées dans cet appel à projet, l'opérateur est libre de proposer plusieurs projets avec une programmation de logements et prix d'achat du terrain différents.

8.3 Déroulement

Trois dossiers seront retenus à l'issue d'une première sélection par la Commission communale chargée d'étudier les offres des concurrents et feront l'objet d'une présentation détaillée devant la Commission par l'opérateur et son équipe en présentiel. (Promoteur architecte BET technique VRD fluides et structures, paysagiste s'il y en a un, bailleur s'il est connu).

La Commission se laisse le choix de retenir un, deux ou trois projets d'un même candidat pour l'audition de la deuxième phase.

Il sera demandé aux candidats sélectionnés un dossier complémentaire composé de supports (plans, maquette, photomontage, ...) à l'appréciation des candidats permettant de visualiser le programme envisagé et de l'exposer.

Cette audition aura lieu durant la première quinzaine de janvier 2023. Le candidat retenu sera informé dans les sept jours suivant cette présentation.

A l'issue de la présente procédure, la Commune de la Fare les Oliviers et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse synallagmatique de vente dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la délibération de la Commune permettant la cession.

La promesse de vente reprendra l'intégralité des termes de l'offre retenue : plan de composition, programmation, prix de vente, etc. et s'accompagnera d'un versement d'un dépôt de garantie par l'opérateur, valant clause pénale.

Elle pourra intégrer les conditions suspensives principales suivantes :

· **En faveur du VENDEUR (La Commune) :**

- Transmission du contrat de maîtrise d'œuvre au VENDEUR dans un délai de 4 mois à compter de la réception du courrier de sélection à l'issue de la consultation, permettant au VENDEUR de disposer de la garantie de réalisation du projet développé dans le cadre de la présente consultation.

- Dépôt par l'ACQUEREUR d'une demande d'autorisation d'urbanisme visant la réalisation de l'opération dans le délai maximum de 3 mois.

- Dépôt par l'ACQUEREUR de la demande de financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

· **En faveur de l'ACQUEREUR (candidat retenu) :**

- Obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours.

- Obtention des financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir au plus tard dans un délai de dix-huit mois à compter de la signature de la promesse de vente. Cet acte reprendra les engagements prévus dans la promesse de vente, notamment ceux relatifs au programme.

Il prévoira les clauses pénales suivantes :

· En cas d'abandon ou de modification substantielle du projet du fait du cessionnaire, une pénalité de 10 % du prix de cession sera appliquée.

· En cas de non-démarrage des travaux 1 an après la cession du foncier, une clause résolutoire sera appliquée.

9. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Au terme de cette consultation, une offre d'acquisition du foncier engagera l'opérateur immobilier envers la Commune.
- Le traitement qualitatif des constructions et leur conformité avec le cahier des charges architecturales de la zone seront jugés par la commission chargée d'étudier les offres des concurrents, mais également tout au long des étapes de l'opération jusqu'à l'attestation de conformité.
- Les caractéristiques essentielles des constructions et des traitements des espaces privés feront l'objet d'une proposition et d'un accord express entre l'opérateur et la Mairie avant le dépôt du Permis de Construire et seront confirmées dans leur principe et définitivement arrêtées au plus tard à l'obtention du permis de construire.
- L'opérateur immobilier et ses concepteurs s'engagent expressément à respecter ces orientations et prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer la Mairie