COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

PROJET « QUARTIER DES TROMPETTES »

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

Mars 2023

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, la Commune de La Fare les Oliviers souhaite choisir un opérateur pour acquérir la parcelle AE n°179. Le terrain se divise en deux poches, au nord un projet de trois villas en accession libre, au sud deux bastides destinés à la création de logements locatifs sociaux. L'objectif est d'apporter une mixité sociale par la création de logements locatifs 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 8900 habitants. 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, de celui de la rivière de 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 loisir, une maison des jeunes, un espace de loisirs pleine nature (city stade, boulodrome, jeu d'enfants, skate parc, 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 privée 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 par le 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 tréfond.

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 263.

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. La commune a besoin de logements aidés de type T2, T3 et T4.

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 Trompette : « *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 contexte dans lequel s'inscrit l'appel à projet. En découle trois attentes de la Commune vis-à-vis des projets soumis. D'une part, la commune entend valoriser son patrimoine foncier et sera attentive au prix d'achat du terrain proposé par les candidats. D'autre part, la Commune a un fort besoin de logements locatifs sociaux. Enfin, le projet doit s'inscrire dans le cadre paysagé remarquable du territoire et plus particulièrement celui du quartier des Trompettes.

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

- Le prix d'achat du terrain
- Le respect du projet d'aménagement de la Commune
- L'intégration paysagère et architecturale du projet dans le Quartier des Trompettes

4.1 Prix d'achat du terrain

L'offre de prix tient une place importante dans le choix du candidat.

4.2 Respect du projet d'aménagement de la Commune et de l'OAP des Trompettes

PROJET 1 :

- Au nord : une bande constructible devra accueillir 3 logements libres. L'accès se fait au nord-ouest de la parcelle par une servitude de passage sur la parcelle cadastrée AE n°419. L'emprise au sol est de **50% du gabarit constructible.** Chaque logement devra comprendre 3 places de stationnement dans le gabarit constructible dont une minimum couverte intégrée au bâti. Au regard de la complexité de l'OAP, et afin d'éviter l'inconstructibilité de fait d'un des lots, le candidat devra dans le cadre du permis de construire soit :
    - Si les lots sont libre constructeur : fournir un règlement de lotissement garantissant la constructibilité de chaque lot
    - Déposer concomitamment les demandes de permis de construire, ou prévoir les constructions dans le cadre du permis d'aménager afin que l'instruction des demandes soient faite simultanément.
- Au sud : les deux bandes constructibles devront accueillir entre 6 et 12 logements locatifs sociaux dont 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS ou **6 à 12 BRS (bail réel solidaire)**. L'emprise au sol est de 100% des gabarits constructibles. Chaque logement devra comprendre 1 place de stationnement minimum. Des places visiteurs à hauteur d'une par logements serait fortement appréciées. Le stationnement pourra être traité en parking souterrain ou en revêtement perméable sur les zones hors-gabarit constructible et le long de la voie d'accès.

PROJET 2 :

Proposer un projet 100% BRS avec un maximum de 15 logements. Les BRS étant assimilés aux logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la règlementation relative aux LLS s'appliquera au projet : nombre de place de stationnement, emprise au sol de 100% des gabarits constructible etc.

Il est primordial que le projet présenté par le candidat respecte l'OAP des Trompettes joint à cet appel d'offre. Tout projet clairement incompatible avec l'OAP des Trompettes sera éliminé.

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.

5. CAPACITE DES CANDIDATS

Les candidats doivent justifier d'expérience (s) réussie(s) dans l'aménagement et la conduite de projets sensiblement identiques, la compétence pour monopoliser et composer une équipe.

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.

6. CONDITIONS DE CONSULTATION

6.1 Composition du dossier

6.1.1. Dossier remis par voie électronique 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 30/06/2022.
- Le règlement de la zone 1AUa du PLU approuvé le 30/06/2022.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Trompettes du PLU approuvé le 30/06/2022.
  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 naturel retrait et gonflement des argiles
- Le Plan de prévention du risques naturels séisme et mouvements de terrain
  Disponibles sur le site de la commune https://www.lafarelesoliviers.com/plan-local-urbanisme/

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 01/03/2023 et le 02/05/2023 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 10/04/2023 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 diffusée sur le site internet de la commune https://www.lafarelesoliviers.com/enquetes-publiques/

Une réunion de présentation de l'appel à projet est prévue le vendredi 17 mars de 10h à 12h en salle des mariage Hôtel de Ville, Place Camille Pelletan 13580 La Fare les Oliviers, le compte rendu sera publié sur le site internet de la commune.

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 DOSSIER 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, la surface de plancher créées)

- Les statuts de l'opérateur immobilier, afin de justifier de sa capacité juridique pour faire de 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 approximative de logements par destination (PLAI PLU, logements locatifs sociaux ou intermédiaire, ou libre) et leur taille (T1, T2…)
    - L'emprise au sol approximatives des constructions en m² et en pourcentage des bandes constructibles
    - Les surfaces approximatives imperméabilisées
    - Les modalités de traitement des eaux pluviales
    - Les surfaces approximatives en m² des espaces verts, des voiries et parking
- Une note descriptive des partis pris : aménagement, architectural et paysager, développement durable.
- Le projet comprenant
    - Un plan de masse sommaire de l'implantation des bâtiments en identifiant l'emplacement des logements locatifs sociaux, des équipements, des stationnements et des voies au 1/500ème en format A3
    - Des plans de façades nécessaires à la bonne compréhension du projet
    - Si nécessaire une notice descriptive des prestations intérieures et extérieures
    - Une esquisse du parti pris architectural des bâtiments, planche(s) format A3

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

Ces pièces et informations doivent notamment permettre d'examiner la cohérence du projet avec l'OAP des Trompettes.

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 euro.
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 Critères de rejet automatique de la candidature

Liste des critères de rejet automatique de la candidature :

- non-respect de l'OAP des Trompettes : Tout projet clairement incompatible avec l'OAP des Trompettes sera éliminé. Il ne s'agit pas d'instruit le projet finement mais de contrôle sa compatibilité avec les grands axes du PLU et de l'OAP (ex : une emprise au sol bien supérieure à 50% des gabarits constructible pour les logements libre sera un motif de rejet)

- non-respect du projet communal : Tout projet ne respectant pas le projet communal décrit au paragraphe 4.2 sera éliminé. (ex : 100% de logements sociaux, uniquement des logements libres…)

- La capacité de l'aménageur à porter le projet : 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.

8.3 Déroulement

Trois dossiers seront retenus à l'issue d'une première sélection par la Commission communale chargée d'étudier les offres et feront l'objet d'une présentation détaillée devant la commission par l'opérateur et son équipe en présentiel.

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

Cette audition aura lieu durant la première semaine de mai 2023. Le candidat retenu sera informé dans les 14 jours suivant cette présentation.

Le dossier de permis de construire sera déposé dans un délai de trois mois après la désignation du lauréat.

A l'issue de l'examen des offres, la Commune proposera au candidat retenu un projet de promesse synallagmatique de vente reprenant l'intégralité des termes de l'offre retenue avec versement d'un dépôt de garantie par l'opérateur, valant clause pénale.

9. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La totalité de la parcelle sera attribuée à un seul opérateur. Dans l'hypothèse où aucun projet n'est satisfaisant, la Commune se réserve le droit de conserver ses terrains.

- 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
- L'opérateur est redevable de pénalités financières dans le cas de non-respect du cahier des charges.