



mairie de
Veyrier-du-lac

COMMUNE DE VEYRIER-DU-LAC

Adresse Postale :

7 place Charles Mérieux
74290 VEYRIER-DU-LAC
04.50.60.10.13

Appel à manifestation d'intérêt

Règlement de la consultation

Cession d'une parcelle pour la réalisation d'une opération immobilière

Date limite de candidature : **Lundi 15 avril 2024 à 14h00**

Table des matières

Article I.	Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêt	3
(a)	Objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
(b)	Contexte.....	3
(c)	Programme à mettre en œuvre	5
Article II.	Bien objet de la cession	5
(a)	Situation géographique du bien.....	5
(b)	Description du bien.....	5
(c)	Règles d'urbanisme applicables au bien	6
Article III.	Condition de la consultation	7
(a)	Date limite de la proposition	7
(b)	Pièces à produire pour le dossier.....	7
(c)	Transmission des offres	8
Article IV.	Sélection des offres.....	8
(a)	Présélection des offres	8
(b)	Remise des offres définitives et choix du lauréat.....	8
(c)	Précisions concernant la promesse unilatérale d'achat	9
(d)	Charges de réaliser le projet.....	9

Article I. Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêt

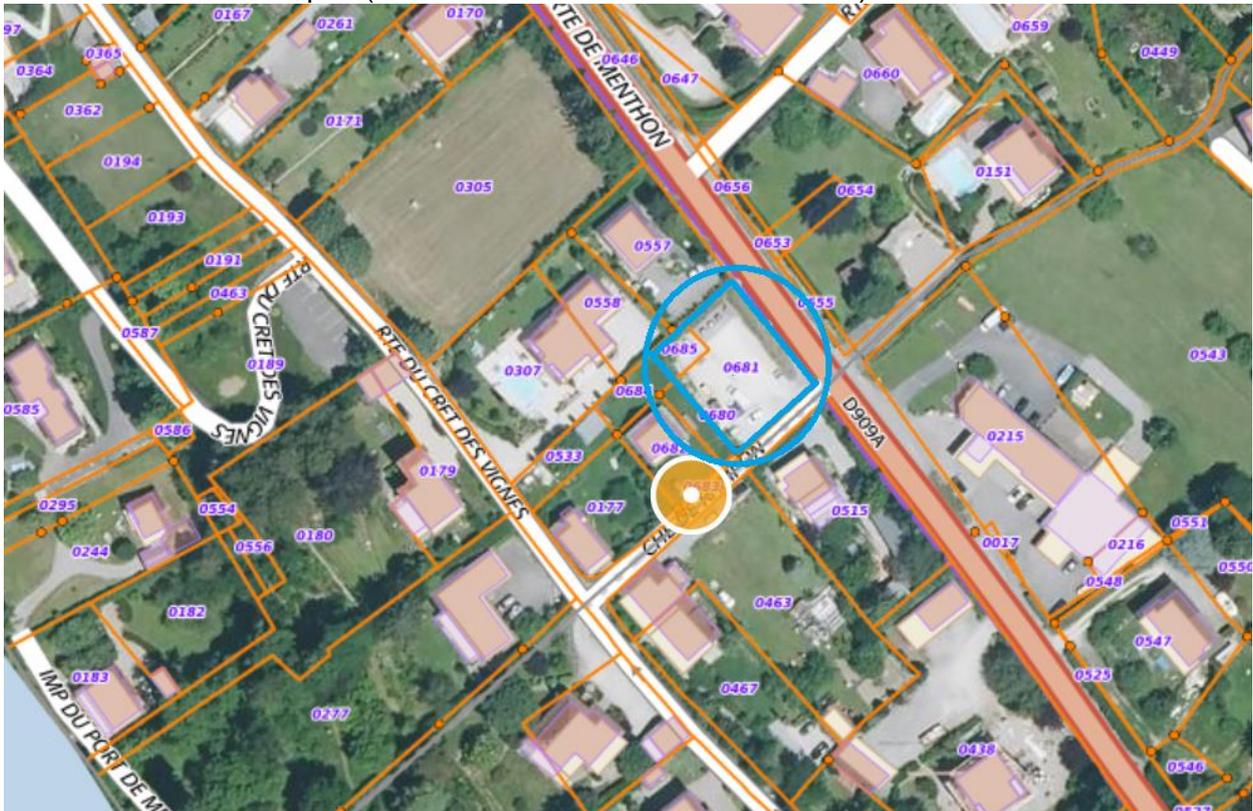
(a) Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour but :

- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques des biens objet de la cession,
- d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

(b) Contexte

Le terrain à acquérir est localisé à l'extrémité sud de la commune, parcelle limitrophe du village voisin de Menthon Saint-Bernard, jouxtant la route de Menthon (RD 909A) et le chemin communal dit de Rampon (chemin à cheval sur les 2 communes).



Les deux parcelles, cadastrées section AK n°681 et 685, constituent ce terrain à bâtir. La superficie totale est de 711 m².

Le terrain est aujourd'hui utilisé comme terrain vague, utilisé en parc de stationnement pour les riverains et saisonniers. Au Nord de ce terrain, il existe un point d'apport volontaire (aujourd'hui verre et emballages). Son déplacement sera à étudier par la commune et le Grand Anney, en charge de cette compétence.

(c) Programme à mettre en œuvre

Les candidats doivent proposer un projet qui comprend :

- La création d'environ 4-6 logements à mettre en bail réel solidaire (BRS)
- Le traitement paysager des abords
- Les voies de dessertes interne nécessaire au projet et les stationnements pour les logements.
- La viabilisation du terrain

Article II. Bien objet de la cession

(a) Situation géographique du bien

Le bien est situé :

Commune : VEYRIER-DU-LAC

Lieu-dit : Aux Plattières

Parcelles cadastrales concernées : section AK n°681 et 685

Superficie totale : 711 m²

Nota particulier : les parcelles, en limite Ouest du terrain, objet de cet appel à projet, appartiennent à un particulier (parcelles cadastrées section AK n°680, 682, 683 et 684).

(b) Description du bien

Il s'agit d'une parcelle nue, en nature de concassés de graviers, avec réseaux à proximité immédiate et accès existant par le chemin de Rampon, en bordure de la RD 909A.

Limites :

A l'Est : RD 909A avec réseaux en limite de propriété

Au Nord : une propriété bâtie (maison individuelle)

Au Sud : le chemin de Rampon et une propriété bâtie (maison individuelle avec activité commerciale)

A l'Ouest : des parcelles, bâties et non bâties, avec une ancienne grange en bâti principal et le surplus en terrain d'agrément en nature de pré (parcelles cadastrées section AK n°680, 682, 683 et 684).

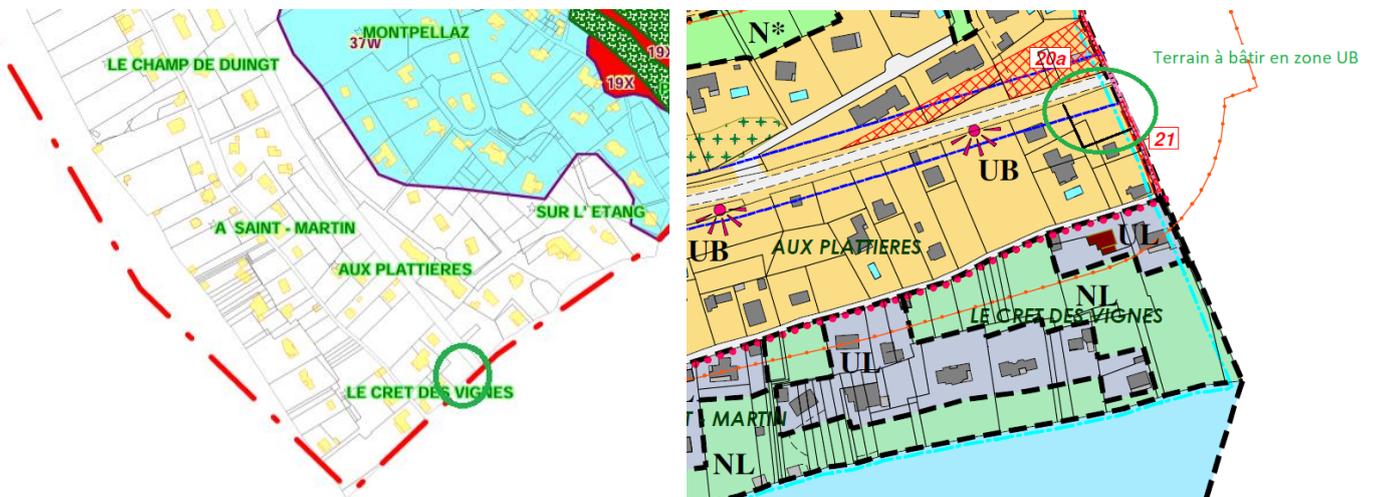
(c) Règles d'urbanisme applicables au bien

Le candidat est seul responsable de la vérification des normes en vigueur. L'indication des règles d'urbanisme applicables n'est en aucun cas une garantie contre l'évolution ultérieure desdites règles.

Les règles d'urbanisme en vigueur sont celles issues du PLU de VEYRIER-DU-LAC, dont la dernière procédure a été approuvée le 11 février 2022.

Commune également concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé le 25 août 2010 ; terrain en zone blanche, zone d'aléa faible (constructibles sous conditions)

Pour information :



CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« **La zone UB** est une zone urbaine correspondant aux secteurs d'habitats individuels présentant une forte dominante d'habitat et peu de mixité urbaine. Elle couvre une grande partie du territoire communal et présente, du fait de son relief modéré et étagé qui s'élève d'Ouest en Est, de fortes sensibilités paysagères et une co-visibilité importante avec le lac.

Les règles définies ont pour objectif de permettre, d'une part, le comblement de quelques dents creuses et, d'autre part, de légères extensions de l'urbanisation tout en préservant les qualités paysagères de ces espaces.

Enfin, il est rappelé que la commune est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Les dispositions et les prescriptions applicables aux biens et activités existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités sont fixées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Le PPRNP approuvé par arrêté préfectoral du 25 Aout 2010 est joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n° 5.4.2 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.

Les zones indicées "RF" (pour risque fort) dans le règlement graphique du PLU renvoient aux règlements "X", "H" et "V" du règlement du PPRNP ;

Les zones indicés "RM" (pour risque moyen) dans le règlement graphique du PLU renvoient aux règlements "H" et "J" du règlement du PPRNP. »

Article III. Condition de la consultation

(a) Date limite de la proposition

La proposition du candidat devra impérativement être remise avant la date limite soit avant le **lundi 1^{er} avril 2024 à 14h00**.

Les plis qui seraient arrivés par mail ou courrier, après la date et l'heure limites précitées, ne seront pas retenus.

(b) Pièces à produire pour le dossier

Pièces de la candidature :

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

Pour une personne physique :

- la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

Pour une personne morale :

- dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que :
 - le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
 - le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;

Pièces de l'offre initiale :

Les candidats devront obligatoirement remettre les documents ci-dessous :

- **une note succincte de quelques pages**, dans laquelle le candidat décrira le programme envisagé (typologie de construction ; typologie des logements ; surfaces de planchers estimées à ce stade, montant de charge foncière approchée).

Cette note explicative du projet pourra reprendre notamment :

- une rapide description des intentions sur le projet, orientations à prendre et de qualité de la construction (qualité environnementale et qualité d'usage),
- objectifs poursuivis dans le fonctionnement de l'opération dans le cœur de village et la prise en considération de la problématique des espaces verts, des cheminements piétons publics et des espaces en limite public/privé.

- **une description détaillée de l'ensemble des actions** et autres mesures que **le candidat s'engagera à prendre**, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet ;
- **un calendrier prévisionnel de réalisation** de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet.

(c) Transmission des offres

Les candidats pourront transmettre leurs propositions

- Soit par courrier sous pli cacheté portant les mentions :

Candidature à l'acquisition d'un tènement immobilier constitué des parcelles section AK n° 681 et 685 pour la réalisation d'une opération immobilière.

Ce pli devra être remis, contre récépissé, ou, s'il est envoyé par la poste, par pli recommandé avec avis de réception et ce, à l'adresse suivante :

Mairie de VEYRIER DU LAC
7 Place Charles Mérieux
74290 VEYRIER DU LAC

- Soit par mail à l'adresse suivante : direction.generale@veyrier-du-lac.fr

Article IV. Sélection des offres

(a) Présélection des offres

Avant de procéder à l'examen des candidatures et des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, le pouvoir adjudicateur peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces.

Une première sélection des projets sera effectuée parmi les offres des candidats en prenant en compte la qualité du projet au regard des éléments contribuant à la valorisation du centre-bourg et de programme envisagé (typologie de construction ; surfaces de planchers estimées à ce stade, montant estimatif global du projet, ...)

(b) Remise des offres définitives et choix du lauréat

Une audition sera effectuée avec tous les candidats soumissionnaires présélectionnés. Au cours de ces échanges la contenance exacte de la parcelle objet de la cession sera déterminée, ainsi

A l'issue de la discussion avec le pouvoir adjudicateur le candidat présentera un projet définitif comprenant :

- **Une promesse unilatérale d'achat** pour la parcelle avec une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition et **un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives**. Ce calendrier engagera le candidat ;
- **Un mémoire architectural** comprenant le parti urbain et architectural, l'approche patrimoniale, l'approche environnementale et durable et les choix constructifs et les grands équilibres de l'économie de construction.

- **Un carnet de projet**, qui synthétise les éléments graphiques et présentera à minima :
 - Un plan masse faisant apparaître le projet d'implantation, les stationnements, les accès et cheminements
 - Une perspective permettant de visualiser l'intégration dans le site.
- **Une note sur les modalités de financement retenues**, le candidat doit démontrer sa capacité à financer
 - l'achat de la parcelle et
 - les travaux requis pour la réalisation de son projet.

Le choix du lauréat sera effectué au vu des critères suivants :

- Le prix proposé pour l'acquisition du foncier (50%)
- La qualité (architecturale et programmatique) du projet de construction (50%)

(c) Précisions concernant la promesse unilatérale d'achat.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

La promesse unilatérale d'achat peut être assortie d'éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. Dans ce cas, le candidat ajoute à sa proposition un calendrier de levée des conditions suspensives. Le candidat doit s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel il s'est engagé.

Il est toutefois ici précisé que la commune se réserve la possibilité de refuser les conditions suspensives souhaitées par le candidat acquéreur si elle les considère manifestement exagérées ou inappropriées à l'opération envisagée. Dans ce cas, la proposition du candidat sera rejetée, si le candidat ne renonce pas aux conditions suspensives litigieuses.

(d) Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.