

**REGLEMENT APPLICABLE A L'APPEL A PROJET
SUR FONCIER POUR LA REALISATION D'UNE
HALLE COMMERCIALE ET D'UN PROGRAMME DE
LOGEMENTS SUR 5564 M² DE TERRAIN DANS LE
QUARTIER MULSANT A ROANNE**

COMMUNE DE ROANNE – LOIRE (42)

MAI 2018

EXPOSE PREALABLE

Le présent appel à projet est conduit par la Commune de Roanne (42) avec le concours de l'EPORA, Etablissement Public Ouest Rhône Alpes dont le siège social est situé à Saint-Etienne, sur les parcelles situées sur la commune de Roanne et ci-après cadastrées :

Section	Numéro parcelle	Surface (m ²)
AX	10	476
AX	12	49
AX	14	375
AX	15	300
AX	16	411
AX	1042	551
AX	1043	100
AX	1044	321
AX	1045	349
AX	1046	341
AX	1047	770
AX	1048	804
AX	1050	171
AX	1102	546
TOTAL		5 564

Article I. Objet de l'appel à projet

L'appel à projet a pour objectif de faire émerger un projet sur le foncier précité, pour la réalisation d'une halle commerciale et d'un programme d'une trentaine de logements dans le quartier Mulsant à Roanne.

Le porteur du projet lauréat devra acquérir le foncier, support du présent appel à projet, à l'EPORA et la Ville, et dans les conditions et selon les modalités stipulées dans la notice de présentation jointe au dossier d'appel à projet.

Article II. Conditions requises pour candidater

Toute candidature pourra émaner du groupement : promoteurs, bailleurs sociaux (une société pouvant à la fois réaliser des logements privés et logements sociaux est admise), architectes.

Chaque groupement devra être représenté par un mandataire.

Article III. Organisation de la consultation

3.1 Retrait du dossier de consultation

La consultation fait l'objet d'une publication préalable sur le site internet de l'EPORA (www.epora.fr), de la Commune de Roanne et de Roannais Agglomération (www.aggloroanne.fr). Les dossiers (notice de présentation et ses annexes, règlement de consultation) pourront être téléchargés sur ces derniers.

Un avis de publicité sera également publié dans Le MONITEUR.

3.2 Composition du dossier de consultation

Il se compose :

- du présent règlement de consultation.
- d'une notice de présentation.

3.3 Déroulement de la consultation

L'appel à projet se déroulera en trois temps :

- Réception des dossiers de candidature et sélection de trois groupements maximum.
- Réception du projet des groupements dont la candidature a été retenue, et s'il y a lieu, temps de discussion et de négociation.
- Choix et notification du projet lauréat.

3.3.1 : Réception des dossiers de candidature et sélection de trois (3) groupements maximum.

Les candidats remettront les documents nécessaires permettant de juger de leurs capacités (professionnelles, techniques et financières) à réaliser et à porter le projet à son terme.

Les dossiers de candidature devront être constitués des pièces suivantes :

- La présentation complète du groupement : promoteur, bailleur social (une société pouvant à la fois réaliser des logements privés et logements sociaux est admise), architectes.
- Les modalités d'organisation du groupement et le nom du mandataire du groupement.
- La lettre d'habilitation du mandataire par les autres membres du groupement.
- Les engagements réciproques du promoteur en charge des logements en accession et/ou du bailleur social pour la réalisation du projet.
- Le montage juridique et financier au stade achat du foncier, construction des programmes, gestion des biens construits (logements et programme commercial).
- L'engagement du mandataire du groupement de confier une mission complète de maîtrise d'œuvre au concepteur du projet identifié dès la remise des offres (dans le cas d'un mandataire non assujetti aux marchés publics).
- La liste des opérations déjà réalisées (préciser si le groupement candidat a déjà réalisé des opérations conjointes).

Pour chacun des membres du groupement

- La présentation de chaque membre du groupement avec précisions sur la localisation et l'organisation entre le siège et ses éventuelles agences.
- Les chiffres d'affaires, les bilans et comptes de résultats sur les trois derniers exercices.
- Le nombre de logements produits sur les trois dernières années, en précisant ceux réalisés dans la Loire, et/ ou le nombre de projets commerciaux produits sur les trois dernières années, en précisant celui réalisé dans le département dans lequel est situé le terrain objet du présent appel à projet.
- La déclaration indiquant les effectifs moyens annuels de chaque membre du groupement et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.
- La présentation des membres de l'équipe affectés au projet avec leurs compétences (fournir les CV).
- La copie du ou des jugements prononcés si le membre est placé sous une procédure collective.

- 3 références récentes livrées sur des opérations similaires avec les fiches descriptives des opérations comprenant : plan masse avec environnement alentour, les vues de l'opération, la taille du programme, la ventilation par produits et typologie de logements (ou ventilation programmes commerciaux), un bilan sommaire de l'opération, label éventuel, label environnemental, le montage juridique.

L'ensemble des documents susvisés, relatifs aux capacités professionnelles, techniques et financières devra **être produit et remis dans le dossier de candidature à remettre par le mandataire habilité à engager le groupement.**

Tout dossier incomplet pourra entraîner l'irrecevabilité de la candidature du groupement.

Modalités de remise des dossiers de candidature

Les candidatures sont à transmettre à l'EPORA à l'adresse ci-après, sous enveloppe cachetée, comprenant 3 exemplaires papier et 1 support informatique (1 clé USB) en format PDF.

Chaque dossier de candidature doit parvenir par tout moyen permettant d'identifier la date et l'heure de dépôt, sous enveloppe cachetée constituée des pièces listées ci-dessus. L'enveloppe devra être fermée et comporter la mention « *Appel à Projet – Phase candidature - Foncier cadastré AX 10 – 12 -14 – 15 – 16 – 1042 – 1043 – 1044 – 1045 – 1046 – 1047 – 1048 – 1050 – 1102 - commune de Roanne (Département de La Loire 42)* ».

EPORA

2 Avenue Grüner / CS 32902
42029 Saint-Etienne Cedex 1
Tel 04 77 47 47 50
Fax : 04 77 47 47 98

Les horaires d'ouverture de l'EPORA sont les suivants :
Du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30
Le vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 16h00

La date limite de dépôt des dossiers de candidature est fixée au jeudi 28 juin 2018 à 12h00.

3.3.2 Analyse des candidatures et choix de trois (3) groupements maximum :

Après examen des dossiers de candidature et décision du jury composé de la Commune de Roanne (ci-après désignée le Jury), l'EPORA notifiera à chaque candidat soit le rejet de sa candidature soit sa sélection et donc une invitation à présenter une offre dans les conditions ci-après définies.

L'EPORA sera secrétaire de séance et aura un avis consultatif.

Critères de sélection des candidatures

Les critères de jugement des candidatures avec leur valorisation sont ci-après désignés :

-Critère 1 – capacités professionnelles appréciées au regard du groupement proposé (équipe projet), 30%.

-Critère 2 – capacités techniques appréciées au regard d'une part de la pertinence et de la qualité des références présentées et, d'autre part, du montage juridique proposé pour le projet, 40%.

-Critère 3 – capacités financières requises pour la réalisation du projet, appréciées au regard des données financières, 30%.

L'ensemble des critères sera apprécié au regard des candidatures présentées.

En cas de défaillance de l'un des groupements participant à la Phase 2, le Jury se réserve la possibilité de choisir le groupement suivant dans l'ordre du classement.

Le Jury peut à tout moment décider ne pas donner suite à la procédure engagée sans avoir à produire de justificatifs. Les groupements candidats acceptent en participant au présent appel à projet que cette décision n'entraîne pas d'indemnisation.

Le choix des groupements retenus sera notifié par l'EPORA aux mandataires des groupements.

Trois (3) candidats maximum seront invités à déposer leur projet.

3.3.3 Réception des offres de projet des groupements dont la candidature a été retenue

Les groupements retenus en phase candidature seront invités à présenter leur offre sous forme d'un cahier au format A4 et/ou A3 entre 10 et 20 pages maximum remis en trois exemplaires papiers et un format numérique (1 clé USB). Il comportera l'ensemble des éléments techniques et administratifs que le candidat jugera nécessaire à la bonne compréhension du projet dont en particulier une description complète du projet.

Le projet devra être constitué des éléments suivants :

- Le plan masse de l'opération.
- Les esquisses permettant de visualiser et d'apprécier l'intégration des logements et des commerces dans leur environnement, notamment leur lien et leur fonctionnement avec les futurs espaces publics.
- L'analyse de marché, justifiant la programmation proposée (offre, demande, prix de sortie envisageable).
- La description du programme de logement proposé (nombre de logements par type de produits, nombre de stationnements, typologie et surfaces, volet paysager, descriptif...) accompagnée d'un tableau des surfaces proposées exprimées en SDP et SHAB (surface utile), et répartie par typologie de logements.
- La description du programme commercial proposé (type de cellules proposées, tableau des surfaces, organisation fonctionnelle...).
- La note illustrée expliquant le parti pris architectural et urbain, dans le respect des documents d'urbanisme et des réglementations applicables.

Il proposera des principes de fonctionnement, d'organisation par rapport au site, de volumétrie, d'organisation intérieure de distributions (cages d'escaliers, ascenseurs éventuels...) ... Il montrera les idées fortes que les candidats souhaitent développer dans le projet.

- Le document au format A4 et/ou A3 permettant d'apprécier la qualité architecturale et l'insertion de l'opération de logements dans le contexte urbain. Il présentera des premières « intentions architecturales ». Il proposera des principes de fonctionnement, d'organisation par rapport au site, de volumétrie...
- L'axonométrie du projet, insertion dans son environnement urbain, plans, coupes, façades et vues de principe du projet de logements que le candidat jugera nécessaire à la bonne compréhension de sa proposition.
- La note sur le mode de commercialisation envisagé pour les logements et les commerces.
- La note financière présentant le bilan de l'opération avec notamment indication du prix d'achat du foncier, du coût de construction et modalités de calcul.
- La note sur le montage juridique envisagé.
- La note présentant et explicitant :
 - Le planning de réalisation et déroulement du projet.
 - La lettre d'engagement du mandataire à acquérir le Foncier aux conditions et selon les modalités stipulées dans la notice de présentation, et pour le prix qui fera l'objet d'un accord entre le vendeur et l'acquéreur.

Modalités de remise des projets

Les projets sont à transmettre à l'EPORA à l'adresse ci-après, sous enveloppe cachetée, comprenant un cahier au format A4/A3 entre 10 et 20 pages environ remis en trois exemplaires papiers complétés d'un support informatique (1 clé USB) en format PDF.

Chaque projet doit parvenir par tout moyen permettant d'identifier la date et l'heure de dépôt, sous enveloppe cachetée constituée des pièces listées ci-dessus. L'enveloppe devra être fermée et comporter la mention « *Appel à Projet – Phase offres - appel à projet pour la réalisation d'une halle commerciale et d'un programme de logement sur 5564 m² de terrain dans le quartier Mulsant à Roanne - commune de Roanne (Département de La Loire 42)* ».

EPORA

2 Avenue Grüner / CS 32902
42029 Saint-Etienne Cedex 1
Tel 04 77 47 47 50
Fax : 04 77 47 47 98

Les horaires d'ouverture de l'EPORA sont les suivants :
Du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30
Le vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 16h00

La date limite de dépôt des projets est fixée au mercredi 21 novembre 2018 à 12h00. Cette date indicative sera précisée lors de la sélection des trois (3) candidats retenus pour la phase projet.

3.3.4 Temps de présentation permettant aux groupements sélectionnés de présenter et préciser s'il y a lieu leur projet

En effet, s'il y a lieu, une ou plusieurs auditions seront organisées. Le Jury se garde le droit d'interrompre les échanges avec un ou plusieurs candidats à tout moment ou de demander des éléments complémentaires à l'offre remise.

3.3.5 Choix et notification du projet lauréat

Le choix du lauréat sera effectué par le Jury. **Le choix du candidat interviendra au plus tard fin 2018.**

Critères de sélection des projets

Les critères de jugement des projets avec leur valorisation sont ci-après désignés :

- Critère 1 – Programme opérationnel de l'opération /50%

- Qualité d'implantation / environnement et tissu existant, orientation des bâtiments, conception des espaces extérieurs, organisation du stationnement, performances environnementales visées.
- Programme proposé (ventilation par produits et typologies) au regard de l'analyse marché produite par le candidat, et au nombre de places de stationnement (plu/contexte local).
- Echancier de réalisation.
- Montage envisagé (copropriété, vente vefa, gestion locative en propre ou déléguée, espace extérieur privé ou rétrocession à la collectivité...).

- Critère 2 – Bilan d'opération /50%

- Prix de vente moyen HT/m² par type de produits.
- Prix d'achat du foncier.

Le Jury procédera au classement des offres désignant ainsi le lauréat de l'appel à projet. Si le Jury ne parvient pas à désigner un candidat, l'appel à projet pourra être déclaré infructueux.

Le choix du projet lauréat sera notifié par l'EPOA aux mandataires des groupements.

A titre d'indemnisation, les groupements ayant été invités à déposer un projet percevront une somme d'un montant de 8 000 € Net.

Cette indemnisation forfaitaire sera directement réglée par la collectivité.

Article IV. Contacts et Renseignements

Pour les renseignements d'ordre administratif et technique

« Appel à Projet - Foncier cadastré AX 10 - 12 - 14 -15 - 16 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1050 - 1102 - commune de Roanne (Département de La Loire 42) ».

EPOA

2 Avenue Grüner / CS 32902

42029 Saint-Etienne Cedex 1

Tel 04 77 47 47 94

Fax : 04 77 47 47 98

E mail : coralie.laval@epora.fr