



Appel à projets

Cession de la parcelle située 207 rue Saint-Fiacre à SÉZANNE

**Date limite de réception des projets : [D+60 JOURS A
COMPTER DE L'ENVOI DE L'APPEL A PROJETS] à 12 heures**

Table des matières

I.	DESCRIPTION DE L'APPEL À PROJETS	3
A.	CONTEXTE ET ENJEUX.....	3
B.	DONNEES DE LA PARCELLE.....	5
1.	<i>Situation</i>	5
2.	<i>Valorisation de la parcelle</i>	6
C.	SPÉCIFICITÉS DU PROJET.....	6
1.	<i>Objectifs de la parcelle</i>	6
2.	<i>Orientations relatives à la construction</i>	6
II.	RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROJETS	7
A.	DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION	7
B.	CONTENU DU DOSSIER DE LA CONSULTATION	7
C.	PRÉSENTATION DES PROJETS.....	8
D.	EXAMEN DES PROJETS	9
E.	CONDITIONS DE REMISE DES PROJETS	10
F.	RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	12
1.	<i>Demande de renseignements</i>	12
2.	<i>Visite sur site</i>	12

I. Description de l'appel à projets

A. Contexte et enjeux

SÉZANNE, située dans la Marne (51) – Région Grand Est, comptait 4 775 habitants en 2020¹.

En 2020, 34,3% de la population de la commune étaient âgés de 60 ans et plus, soit une évolution de 2,4 points sur 6 ans et de 5,3 points sur 11 ans².

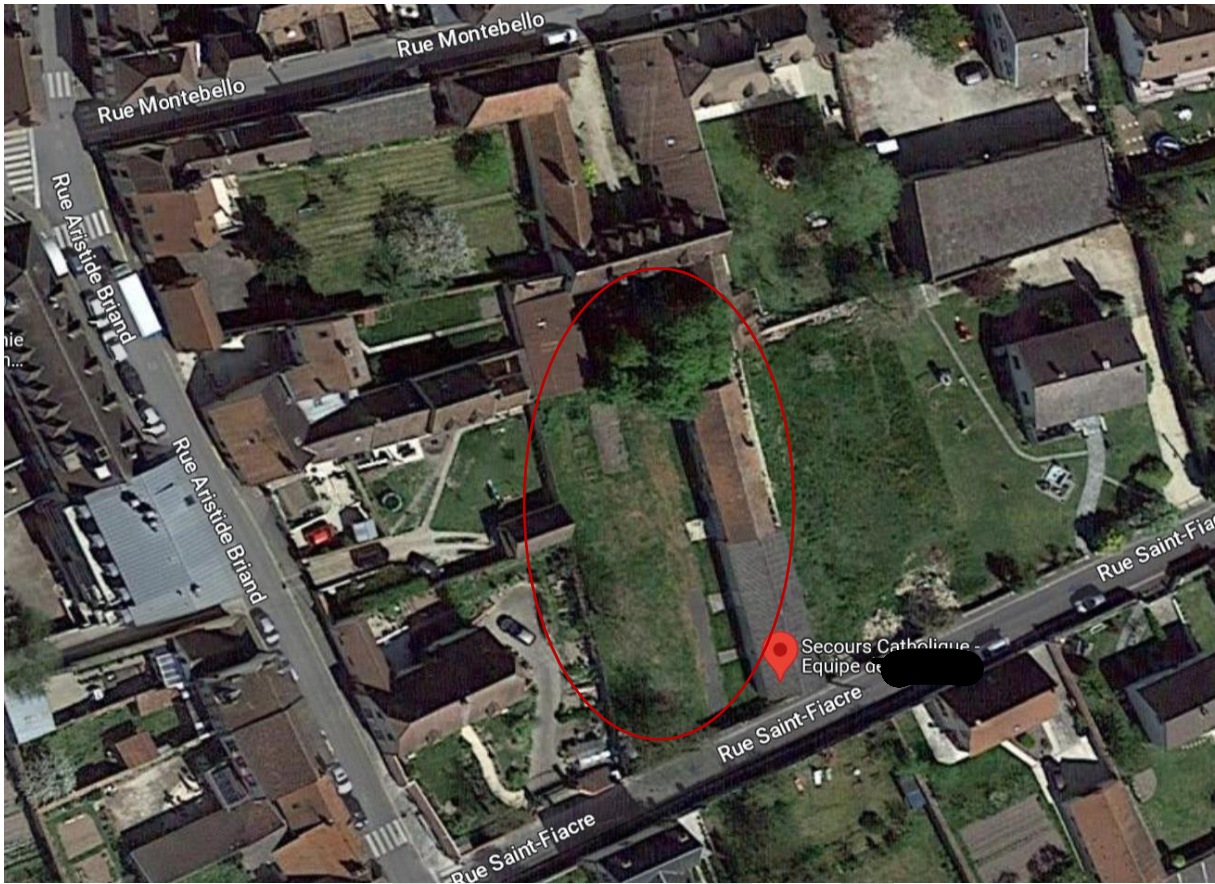
Compte tenu de son évolution démographique, et de plusieurs demandes en ce sens, la Ville a identifié un intérêt général local à voir s'implanter sur son territoire des projets d'hébergements adaptés aux seniors, leur permettant de conserver leur autonomie, dans un habitat conçu pour eux.

Dans cette optique, elle a acquis, au titre de réserve foncière, une parcelle d'une contenance de 1 221 m², cadastrée H, n°3849, située 207, rue Saint-Fiacre, sur son territoire.



¹ Chiffres INSEE disponibles sur <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-51535>

² Ibid. note 1



Aussi, elle souhaite proposer la parcelle située 207 rue Saint-Fiacre à l'acquisition, afin que soient réalisés des ouvrages qui, à la fois, répondent à cet intérêt général et soient ambitieux sur le plan environnemental.

C'est dans ce contexte que le présent appel à projets est lancé, afin d'identifier et de sélectionner le projet le plus apte à atteindre ces buts, et afin que son porteur puisse se porter acquéreur de la parcelle.

Le présent appel à projets a pour objet de présenter les orientations générales que devront respecter les porteurs de projets ainsi que les critères sur la base desquels seront évalués leurs projets.

La cession du terrain au porteur du projet sélectionné se fera dans le cadre d'une cession à charges, afin d'assurer l'effectivité des engagements pris.

La cession sera réalisée par acte authentique notarié, aux frais de l'acquéreur.

B. Données de la parcelle

1. Situation

La parcelle objet de la cession, d'une contenance de 1 221 m², est cadastrée H, n°3849, située 207, rue Saint-Fiacre à SÉZANNE.

Avant son acquisition par la Ville, elle accueillait les locaux du Secours Catholique sur la commune.

Les immeubles de cette ancienne activité sont encore présents sur la parcelle.

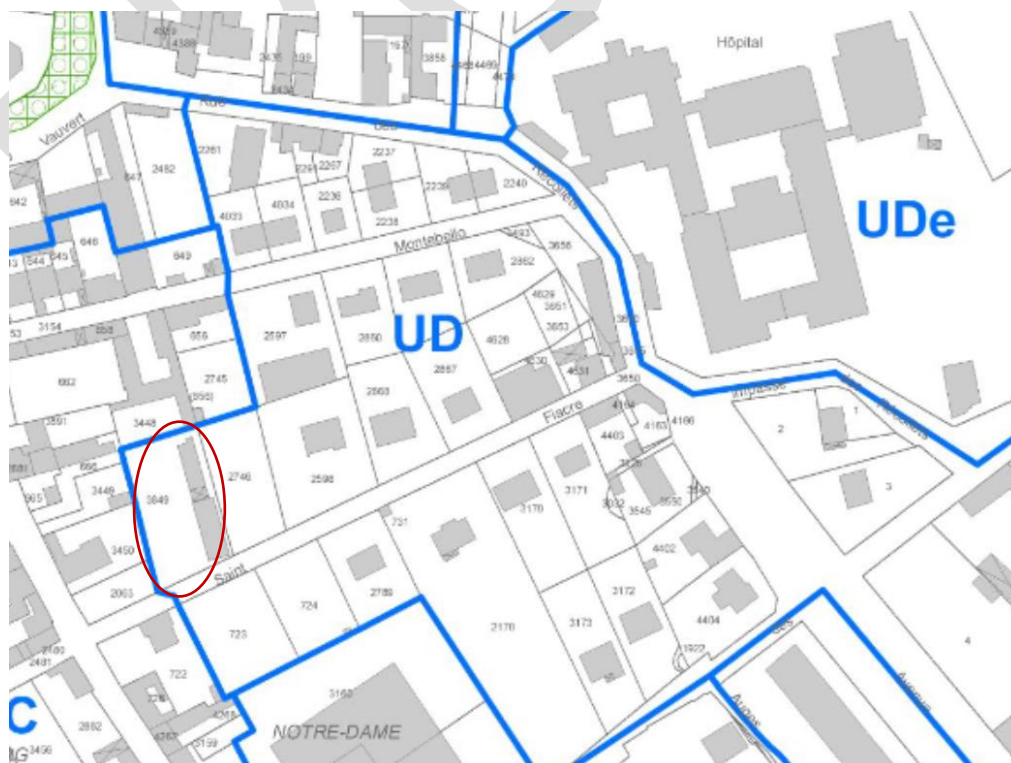
La Ville de Sézanne prévoit d'effectuer les travaux suivants :

- démolition des immeubles existants ;
- dépollution des sols ;
- fouilles archéologiques, le cas échéant ;
- viabilisation des sols (eau, électricité, assainissement) en tête de parcelle.

La date prévisionnelle d'achèvement de ces travaux est : 31 mars 2024.

La commune est soumise à un plan local d'urbanisme, disponible à l'adresse suivante : <https://www.ville-sezanne.fr/vivre-a-sezanne/urbanisme/le-plan-local-durbanisme/>

La parcelle se trouve en zone UD.



2. Valorisation de la parcelle

La Ville a acquis la parcelle en 2021, au prix de 75 000 € hors frais notariés.

Dans l'optique de la cession, une évaluation sera demandée aux services de l'État, notamment pour tenir compte des travaux qui auront été effectués.

La Ville devra en principe céder la parcelle au prix du marché, tel que devrait le fixer l'évaluation à venir.

Toutefois, en présence d'un intérêt général et de contreparties suffisantes au profit de la collectivité, le prix de cession pourra être minoré.

Aussi, les porteurs de projets, s'ils souhaitent bénéficier d'un prix de cession minoré, sont invités à mettre en exergue dans leurs offres les contreparties dont ils entendent faire bénéficier la collectivité, dans un but d'intérêt général.

À titre d'exemples, outre le renforcement de la mixité sociale et intergénérationnelle que pourrait permettre le projet, ces contreparties peuvent être liées :

- à une minoration du prix de vente ou de location des logements créés pour permettre une meilleure accessibilité de ce projet aux seniors ;
- à l'implantation ou la proposition de services facilitant l'accompagnement ou la prise en charge notamment médicale des seniors logés dans le projet, ou à destination des habitants de la commune, pendant une durée minimum ;
- à la construction d'ouvrages vertueux d'un point de vue environnemental.

Aucune subvention de la Ville ne sera versée au porteur de projet.

C. Spécificités du projet

1. Objectifs de la parcelle

La parcelle de 1 221 m² devra accueillir des solutions de logements pérennes, adaptés et agréables pour les seniors, en nombre suffisant.

Le porteur de projet sera libre de définir un projet conforme à ces objectifs, tant dans la conception que dans les modalités de commercialisation et/ou d'exploitation des logements.

Le porteur de projet aura la maîtrise d'ouvrage de toute l'opération.

Des conditions suspensives et résolutoires seront prévues à l'acte de vente pour permettre à la Ville de s'assurer que le projet retenu sera celui qui sera mis en œuvre par l'acquéreur.

2. Orientations relatives à la construction

Les orientations relatives à la construction et à l'aménagement de la parcelle sont les suivantes :

- la construction de logements indépendants en nombre suffisant ;
- la garantie d'un accès direct de ces logements ;
- le souci de favoriser la vie en communauté tout en respectant l'intimité de chacun ;
- la sécurisation des circulations entre les bâtiments (y compris éclairage) ;
- la création du stationnement avec au minimum 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Le porteur de projet assumera l'ensemble des risques liés au sol et au sous-sol de la parcelle et ce à partir des données d'entrée disponibles résultant des travaux préalables menés par la Ville.

Un intérêt général s'attachant à ce que les ouvrages projetés aient un impact minimum sur l'environnement, la Ville souhaite que le projet présente les meilleures ambitions et garanties environnementales possibles. Le projet sera soumis à la RE2020.

Ainsi, le porteur de projet est libre de leur définition, mais cet aspect sera apprécié pour l'évaluation des offres. Plus l'aspect environnemental sera pris en compte et à des niveaux exigeants, et notamment au-delà de la réglementation applicable, plus l'offre recevra une évaluation favorable sur ce point.

Le porteur de projet sera soumis aux réglementations applicables à cette opération de construction et d'aménagement. En tant que maître d'ouvrage, le porteur de projet se devra de s'assurer du respect de ces réglementations. Il aura notamment la charge notamment de solliciter les autorisations d'urbanisme nécessaires.

II. Règlement de l'appel à projets

A. Déroulement de la consultation

Le présent appel à projets fait l'objet d'une procédure ouverte.

La Ville se réserve le droit d'engager une négociation avec les deux candidats les mieux classés à l'issue de l'analyse des projets.

Une promesse de vente sera conclue entre la Ville et le porteur de projet choisi, puis la cession sera réitérée par acte notariée, aux frais de l'acquéreur. L'acte de vente comportera des clauses permettant de s'assurer du respect des engagements de l'acquéreur.

Le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : (15 octobre 2023) ;
- Remise des projets : (15 décembre 2023) ;
- Négociation éventuelle : (15 janvier 2024) ;
- Délibération pour le choix du projet : (15 février 2024) ;
- Signature de la promesse unilatérale de vente : (15 mars 2024).

Le délai de validité des projets est fixé à 180 jours à compter de la date limite de remise des projets.

La Ville peut, avant de se prononcer sur la cession et ses conditions, renoncer librement à la cession de la parcelle, sans que sa responsabilité ne puisse être engagée de ce fait et sans que les porteurs de projets ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Dans le cas où l'appel à projets ne mobiliserait aucun porteur de projet, la Ville se laissera la possibilité de céder la parcelle sans nouvelle publicité.

B. Contenu du dossier de la consultation

Le dossier de la consultation contient les pièces suivantes :

- Le présent appel à projets décomposé en deux parties :
 - o Description de l'appel à projets
 - o Règlement de l'appel à projets
- Le cadre de présentation des projets (version word)
- Le cadre de présentation des projets (version excel)
- Les annexes :
 - o Plans (annexe n° 1)
 - o Extrait du PLU de Sézanne (annexe n° 2)

Le dossier de consultation est accessible sans restriction et remis gratuitement à chaque demandeur. Il est disponible sur la plate-forme <https://www.marches-securises.fr/>.

La Ville se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation. Ces modifications devront être reçues par les candidats au plus tard 10 (dix) jours calendaires avant la date limite de réception des projets. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de réception des projets est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

C. Présentation des projets

Les projets seront entièrement rédigés en langue française. Si les projets sont rédigés dans une autre langue, ils doivent être accompagnés d'une traduction en français, certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté ; cette traduction doit concerner l'ensemble des documents remis dans le projet.

Contenu du dossier administratif

Chaque candidat (ou chaque membre du groupement, le cas échéant) doit remettre un dossier unique comprenant les pièces suivantes :

- Une présentation de l'activité de la société ;
- Une lettre de candidature présentant le candidat et notamment :
 - o Nom commercial et dénomination sociale de l'unité ou de l'établissement qui exécutera la prestation ;
 - o Adresse postale et du siège social (si elle est différente de l'adresse postale) ;
 - o Adresse électronique ;
 - o Numéros de téléphone et de télécopie ;
 - o Numéro SIRET, à défaut, un numéro d'identification européen ou international ou propre au pays d'origine de l'opérateur économique issu d'un répertoire figurant dans la liste des [ICD](#) ;
- Le Kbis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- La déclaration concernant le chiffre d'affaires global réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles.

Contenu du dossier projet

Chaque candidat (ou groupement de candidats, le cas échéant) doit remettre un dossier unique comprenant les pièces suivantes :

- une formalisation graphique du projet à l'échelle 1/500 de l'ensemble du projet ;
- une note écrite démontrant l'intention du candidat (ou groupement de candidats, le cas échéant) décrivant :
 - o le principe d'intégration urbaine du projet dans le site et la conformité au règlement d'urbanisme ;
 - o les intentions architecturales ;
 - o le parti fonctionnel (liaisons, organisation, modularité, ...) et la qualité d'usage ;
- un tableau des surfaces projetées ;

- les orientations générales prises en faveur de la qualité environnementale des ouvrages et le respect des dispositions règlementaires applicables ;
- la définition sommaire des aménagement extérieurs ;
- le planning prévisionnel du projet.

Le candidat complètera le cadre de présentation des projets (version word).

- le cadre de présentation excel des éléments financiers (dûment complété) démontrant la viabilité financière du projet et décrivant notamment les postes suivants :
 - o coût du foncier
 - o coût de construction
 - o coût des aménagements et VRD
 - o coût des études
 - o frais généraux
 - o financement du projet (dont subventions le cas échéant)

Le candidat pourra accompagner ce cadre avec une note économique de tous les éléments jugés pertinents pour permettre à la Ville d'apprécier la viabilité financière de son projet (5 pages maximum).

Le cas échéant (non obligatoire), il précisera les contreparties proposées à la Ville afin de minorer le prix de cession du terrain.

D. Examen des projets

La Ville peut exclure le candidat dont les pièces visées à l'article C partie « projet » sont manquantes ou incomplètes.

La Ville peut décider, s'il est constaté que des pièces visées à l'article C sont manquantes ou incomplètes, de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai fixé par la Ville.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Le jugement des projets sera effectué dans le respect du principe d'égalité de traitement au moyen des critères hiérarchisés suivants :

Rang	Critères
1	Cohérence du cadre de présentation excel des éléments financiers
2	Qualité du projet
3	Cohérence du planning et rapidité d'exécution

Les critères seront analysés dans l'ordre d'importance présenté. Si une offre est estimée insuffisante au regard de ce critère, l'analyse ne sera pas menée plus avant pour ce projet. Les projets seront ensuite classés par ordre de qualité dans chaque critère. L'offre retenue sera celle ayant présenté la meilleure qualité dans tous les critères. À défaut, l'offre ayant présenté la meilleure qualité dans le plus de critères sera retenue.

Le critère 1 sera apprécié notamment au regard de la viabilité du projet (le cas échéant, le montant des contreparties proposées sera pris en compte pour évaluer cette cohérence).

Le critère 2 sera apprécié au regard de la qualité des aspects architecturaux, programmatiques, environnementaux et, le cas échéant, de service au regard des enjeux sociaux et environnementaux présentés dans l'appel à projets.

Le critère 3 sera apprécié au regard de la cohérence et de la rapidité d'exécution du projet.

E. Conditions de remise des projets

Les candidatures et les offres sont obligatoirement transmises par voie électronique.

Les candidatures et les offres devront être transmises avant le jour et l'heure inscrits sur la page de garde du présent règlement de l'appel à projets. L'heure limite retenue pour la remise des projets correspondra au dernier octet reçu.

Les projets parvenus après cette date et heure limites par voie dématérialisée seront éliminés sans avoir été lus et le candidat en sera informé. Les candidats devront constituer leur dossier en tenant compte des indications suivantes, afin de garantir au mieux le bon déroulement de cette procédure dématérialisée.

Tous les fichiers devront être compatibles avec les formats suivants :

- Standard .zip ;
- Adobe® Acrobat® PDF ;
- Format open office ;
- ou encore pour les images bitmaps .bmp, .jpg, .gif.

Les formats .pdf doivent être de véritables documents créés au format considéré permettant ainsi la recherche informatique et non des scans de documents « papier ».

En cas de format différent, la Ville se réserve la possibilité de rejeter l'offre du candidat.

Le candidat est invité à :

- ne pas utiliser certains formats, notamment les ".Exe" ;
- ne pas utiliser certains outils, notamment les "macros" ;
- traiter les fichiers constitutifs de sa candidature et/ou de son offre préalablement par un anti-virus.

La transmission des plis s'effectue à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr/>

Les documents transmis par voie électronique pourront être signés, sans que cela ne soit obligatoire. Auquel cas, ils le seront au moyen d'un certificat de signature électronique répondant aux conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'économie du 28/08/2006 (Chapitre II). L'offre doit être accompagnée de ce certificat (Article 48-I).

Les catégories de certificats de signature utilisées doivent être :

- conformes au référentiel intersectoriel de sécurité ;
- référencées sur une liste établie par le ministre chargé de la réforme de l'État (Cf. : <http://www.telecom.gouv.fr/rubriques-menu/entreprises-economie-numerique/certificats-references-pris-v1/categories-familles-certificats-references-pris-v-1-506.html>).

Le candidat reconnaît que la signature à l'aide du certificat électronique qu'il s'est procuré vaut de sa part signature électronique au sens de l'article 1316-4 du code civil, qui entre les parties a la même valeur juridique qu'une signature manuscrite. En cas de désaccord entre les parties, il appartient au soumissionnaire de montrer que le contenu des candidatures ou des offres qu'il a transmises a été altéré.

Le candidat doit accepter l'horodatage retenu par la plateforme ou devra renoncer à déposer son pli de façon électronique.

Toute opération effectuée sur le site sera réputée manifester le consentement du candidat à l'opération qu'il réalise.

En cas de difficultés pour télécharger les documents et/ou remettre l'offre sur la plateforme, les candidats devront s'adresser à la commune.

En cas de programme informatique malveillant ou « virus »

Tout document électronique envoyé par un candidat dans lequel un programme informatique malveillant est détecté par la Ville peut faire l'objet d'un archivage de sécurité sans lecture dudit document. Ce document est dès lors réputé n'avoir jamais été reçu et le candidat en est informé.

La Ville reste libre de réparer ou non le document contaminé. Lorsque la réparation aura été opérée sans succès, il sera rejeté.

Copie de sauvegarde

Les candidats conservent la possibilité de transmettre, en parallèle à leur réponse envoyée par voie électronique, une copie de sauvegarde sous forme papier et/ou sur support dématérialisé. Cette copie, pour être éventuellement valablement utilisée, doit parvenir dans les délais impartis pour la remise des projets. Elle peut être transmise par voie postale et ou déposée sur la plateforme dans les mêmes conditions que celles des projets.

Pour l'envoi électronique, elle devra être déposée à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr/> en identifiant le contenant électronique avec la mention « Copie de sauvegarde pour l'appel à projets »

Pour l'envoi sous forme papier et/ou sur support dématérialisé, l'enveloppe d'envoi doit comporter la mention lisible :

« Copie de sauvegarde

Ville de Sézanne – Cession de la parcelle située 207 rue Saint-Fiacre à SÉZANNE

NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »

Elle sera transmise à l'adresse :

Ville de Sézanne

7 place de l'Hôtel de ville

B.P. 88

51121 Sézanne Cedex

Le dépôt doit impérativement se faire du lundi au vendredi (sauf jour férié) de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h (17h00 le vendredi)

Il est ici précisé que l'envoi d'une copie de sauvegarde n'est pas une obligation et qu'il appartient au candidat de décider s'il souhaite ou non utiliser cette possibilité de doubler sa transmission par voie électronique d'une transmission par voie postale. La copie de sauvegarde ne sera ouverte que si :

- un programme informatique malveillant est détecté ;
- la réponse transmise par voie électronique n'est pas parvenue dans les délais ;
- la réponse transmise par voie électronique n'a pas pu être ouverte.

Le pli contenant la copie de sauvegarde sera détruit par la Ville s'il n'est pas ouvert.

F. Renseignements complémentaires

1. Demande de renseignements

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de l'établissement de leur projet, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de remise des projets une demande écrite sur la plateforme de dématérialisation : <https://www.marches-securises.fr/>

Toutes les réponses seront alors apportées à tous les candidats, 7 jours au plus tard avant la date limite de remise des projets.

Au-delà de cette date, la Ville se réserve la possibilité de ne plus répondre aux questions. Les réponses et questions rendues anonymes seront communiquées à l'ensemble des candidats.

2. Visite sur site

Sans être obligatoire, le porteur de projet peut solliciter une visite de la parcelle.

Pour ce faire, ils prendront contact avec Andrée Aubès, directrice générale des services (a.aubes@ville-sezanne.fr)