



APPEL A PROJETS

**CAHIER DES CHARGES
EN VUE DE LA CESSION D'UN LOT A CONSTRUIRE
DANS LE CADRE DE L'ECOQUARTIER DU MOUSSE**

Service Urbanisme - Avril 2017

1. L'objet de la consultation

Au cœur d'une agglomération de 60 000 habitants, la Ville de Dax a entrepris de vastes chantiers permettant de mettre en valeur son cœur de Ville et de proposer à ces habitants des équipements de qualité (crèches, studio de répétition, Stade Colette Besson, Maison de la Barthe et découverte de la biodiversité des Barthes...).

Elle s'est engagée également à proposer des logements de qualité en réponse aux nombreuses demandes des logements sociaux.

De plus, la Ville de Dax bénéficie (arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2015) du dispositif d'investissement locatif intermédiaire défini par l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (**agrément zonage B2**).

C'est dans le cadre de cette démarche que la Ville de Dax a aménagé un terrain d'une superficie de 2,6 ha dont elle était propriétaire au Sud-Ouest de la commune, sous la forme d'une opération d'aménagement d'habitat durable dénommée « éco-quartier du Mousse », composée à 70% de logements sociaux.

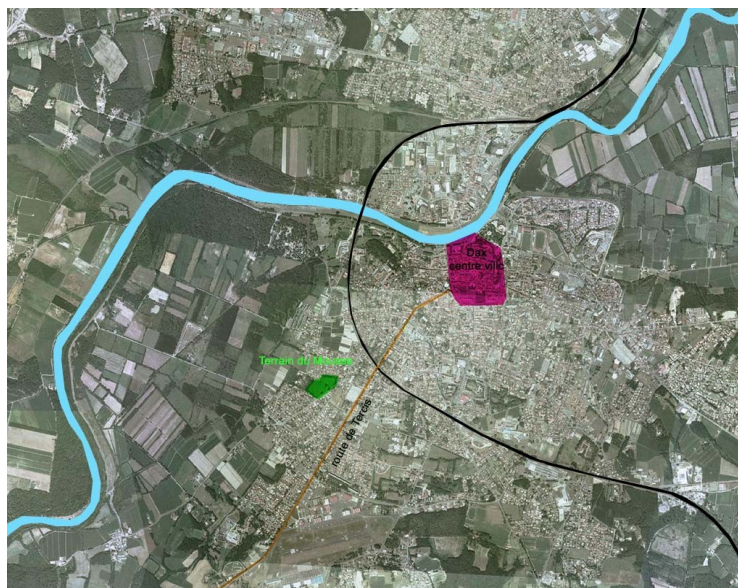
Au travers de la mise en vente et de la construction du 7^{ème} et dernier lot de cet écoquartier, la Ville entend apporter une mixité par la construction de logements locatifs privés ou de résidences principales.

La Ville de Dax met en vente ce foncier et souhaite le valoriser dans le cadre d'un projet de construction, compatible avec les occupations alentours, essentiellement résidentielles.

Le présent document constitue le cahier des charges de l'appel à projets : il établit les orientations d'aménagement de la Collectivité et contient les informations juridiques, administratives et techniques relatives au foncier susvisé.

2. Le lot

Contexte du bien



Le lotissement du Mousse confronte à l'Est la Route de Saubagnacq, au Nord la Rue de Pébaste, au Sud le lotissement Ferrabouc, dans le quartier de Saubagnacq, issu d'un développement urbain des années 80.

Le terrain est situé dans une zone déjà largement urbanisée et à une distance de moins de 1 km du centre ville. La liaison avec le centre urbain est directe via la Route de Saubagnacq, la Route de Tercis ainsi que la rue de Lapoudrette.



Situation, désignation cadastrale et superficie

L'ensemble foncier vendu correspond à la parcelle cadastrée BY n° 123, d'une contenance de 2 200 m², sise Route de Saubagnacq à DAX (40100).

Domanialité

A ce jour, le foncier ci-dessus désigné fait partie du domaine privé de la Ville, aliénable.

Urbanisme

Au Plan Local d'Urbanisme, le bien se situe en zone UC, zone « péri-urbaine, à caractère principal d'habitat, de service et d'activités, dans laquelle dominent les constructions de type pavillonnaires ». Le Plan Local d'Urbanisme est consultable sur demande en Mairie.

Il est également soumis au règlement du lotissement du Mousse accordé le 18 octobre 2011, et modifié les 22 août 2012, 15 juin 2014 et 10 mars 2017.

Ce terrain, correspondant au lot n° 7, est viabilisé. Il est équipé en eau, électricité, fibre optique, téléphone et devra être raccordé au réseau de chaleur et aux réseaux d'assainissement.

Les documents graphiques et règlement sont joints en annexe.

3. Programme

Le projet aura pour vocation unique l'habitat. Il devra être compatible avec le quartier environnant, calme et résidentiel. Des résidences principales destinées à des familles sont attendues avec une mixité des typologies.

Il devra en outre présenter une architecture et une insertion paysagère au tissu urbain alentour, de qualité. Le traitement des perspectives visuelles depuis l'espace public et de ses abords devra être soigné.

4. Approche technique

Pour la réalisation du projet, le candidat proposera un phasage exhaustif des travaux et leur calendrier prévisionnel.

Ces documents devront intégrer la période comprise entre les formalités incluses du dépôt du permis de construire et sa clôture, en ce compris la commercialisation des logements.

5. Approche financière

Le candidat présentera un plan de financement de l'ensemble du projet indiquant, poste par poste :

- les coûts d'étude et d'ingénierie du projet,
- les coûts prévisionnels de construction et d'aménagement,
- les coûts d'entretien prévisionnels d'entretien des ouvrages,
- le prix proposé à la Ville de DAX pour l'acquisition du foncier.

Le plan de financement fera également apparaître les montants de loyers envisagés.

Dès le dépôt de candidature, les modalités du financement (fonds propres, emprunts, crédit-bail, etc.) seront précisées par le candidat, ainsi que les garanties que ce dernier est en mesure d'apporter à la Ville de DAX sur sa capacité financière à mener le projet à son terme.

France Domaine a estimé la valeur du terrain à 136 400 €. Aucune proposition inférieure ne sera retenue.

6. Approche environnementale

La Collectivité sera particulièrement attentive à la dimension environnementale du projet. Le candidat devra produire une note explicative qui constituera un engagement de principe de l'opérateur en matière de qualité environnementale.

Le projet devra être affiné et complété dans le cadre de l'avancement des études architecturales et techniques par l'opérateur retenu.

Cette dimension s'exprimera de façon indicative et non exhaustive autour des axes suivants :

↪ sobriété énergétique des bâtiments et apports locaux en énergie

↪ matériaux sains et durables : choix privilégié de matériaux à faible impact écologique, matériaux sains.

↪ qualité environnementale de l'aménagement paysager du site : respect des essences végétales mentionnées dans le règlement du lotissement, minimisation des surfaces imperméabilisées...

↪ économie des ressources et gestion des rejets : appréhender a minima la gestion économe de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales, dispositifs économes en eau, etc.).

↪ l'insertion du projet dans le quartier.

7. Consultation des candidats

Cet appel à projets s'adresse principalement à une équipe comprenant un maître d'ouvrage privé (entreprise, promoteur, constructeur, etc.) associé à un groupement de concepteurs (architecte, bureau d'études, etc.).

Le porteur de projet doit être en mesure de présenter à la Ville de DAX une offre répondant à l'ensemble du programme et des différentes approches développées ci-dessus.

8. Recevabilité des candidatures

Pour que leurs offres soient jugées recevables, les candidats devront compléter, dater et signer l'acte d'engagement ci-joint.

L'acte d'engagement sera accompagné d'une présentation du candidat et, le cas échéant, du groupement constitué avec, pour chaque membre, sa dénomination sociale, son capital social, son siège social, ses coordonnées complètes, le nom de son gérant, une attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et

que son ou ses représentants légaux n'ont pas fait l'objet au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux codes Pénal et Général des Impôts.

> Présenter une offre relative au projet développé, au stade de sa faisabilité, à travers :

- une note descriptive détaillant pour le concept global et les principaux thèmes traités (énergie, gestion des eaux, matériaux, etc.), la prise en compte de l'environnement dans le projet (voir 6. Approche environnementale),
- une note technique intégrant notamment le phasage des travaux et leur calendrier prévisionnel (voir 4. Approche technique),
- une note financière relative notamment au plan de financement du projet (voir 5. Approche financière),
- un projet architectural composé des pièces graphiques suivantes :
 - . un plan-masse avec accès circulation stationnement et aménagement paysager (1/200)
 - . deux façades en couleurs
 - . une coupe de principe (1/100 ou 1/200)
 - . deux plans des niveaux (rez-de-chaussée et un étage au 1/100)
 - . une insertion 3D dans le site
- de manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet.

> Formuler une offre ferme d'acquisition pour le lot 7 décrit dans le présent cahier des charges. Cette offre pourra a posteriori faire l'objet d'une négociation.

9. Jugement des dossiers de candidatures

A la fin du délai de remise des offres, l'examen des offres sera effectué par la Commission Aménagement Urbain, Voirie et Habitat.

Les travaux de la Commission se déroulent à huis clos. Toutefois, elle se réserve la possibilité d'auditionner les candidats présélectionnés sur la base des critères énumérés ci-dessous avant d'émettre un avis, dans le respect de l'égalité des candidats.

Les dossiers seront jugés sur la base de quatre critères de valeur équivalente :

- la qualité du projet et en particulier la signature architecturale de la construction ainsi que les niveaux d'investissements consacrés à ce projet,
- les engagements en matière environnementale,
- l'offre d'acquisition.

La Commission émet un avis sur la désignation du lauréat de l'appel à projets.

10. Mise en œuvre du projet

Sur le fondement de l'avis émis par la Commission, le Conseil Municipal désigne le candidat retenu pour l'appel à projets.

Dans un délai de 2 mois suivant la délibération, une promesse de vente portant sur le projet est signée sous les réserves suivantes :

- dépôt par le candidat d'un permis de construire répondant à l'ensemble des engagements fournis par le candidat dans son offre,
- constitution le cas échéant des garanties financières nécessaires.

Dans un délai de 6 mois après obtention du permis de construire, l'acte de vente authentique constatant la cession du foncier est signé après constatation de la levée des réserves.

11. Modalités d'envoi et de remise des dossiers de candidature

Les candidats devront transmettre leur offre, rédigée en français et signée, en joignant les documents justificatifs nécessaires, sous pli cacheté portant les mentions : « NE PAS OUVRIR – Dossier de Candidature – Cession du Lot 7 à l'écoquartier du MOUSSE »

Ce pli sera transmis par tout moyen permettant déterminer de façon certaine la date et l'heure de la réception du pli (RAR, porteur, etc.) ou remis contre récépissé à l'adresse indiquée ci-dessous :

VILLE de DAX
Service Urbanisme
14 Rue Saint-Pierre
BP 50344
40107 DAX Cedex

au plus tard le vendredi 9 juin 2017 à 12h.

Les offres déposées auront une durée de validité de 180 jours à partir de la fin de la consultation.

La Collectivité se réserve le droit d'auditionner les candidats.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de Dax se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de l'appel à projets à tout moment, ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

12. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement technique ou administratif sur l'appel à projets, les candidats pourront contacter le Service Urbanisme à la Mairie de Dax, 14 Rue Saint-Pierre par mail urbanisme@dax.fr ou au 05-58-56-84-11