



COMMUNE DE LA BÂTIE-NEUVE



CONSTRUCTION D'UN ESPACE DE COMMERCE EN RDC ET DE LOGEMENTS EN R+1

10 octobre 2022

TABLE DES MATIERES

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES	3
Etat des lieux	3
Désignation des lieux	3
Urbanisme	3
Le projet	4
Organisation de la consultation	6
Date de la publicité	6
Organisation des visites :	6
Envoi des candidatures – Dispositif.....	6
Envoi des candidatures – Date limite de réception	6
Délai de validité des offres formulées par le candidat.....	7
PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES	7
L'offre du candidat	7
Le contenu de l'offre du candidat	7
Données d'objectifs.....	7
Données juridiques	8
Offre de prix	8
Données financières.....	8
Les pièces administratives à joindre à la proposition pour le 15 novembre 22.....	8
Recevabilité des candidatures	9
Choix du Candidat	10

Mode de consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent document et ses annexes contenant les informations juridiques, administratives, disponibles relatives à cet espace à aménager.

La consultation est organisée par :

La Mairie de La Bâtie-Neuve
direction@labatieneuve.fr

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

ETAT DES LIEUX

Cette commune des **Hautes-Alpes** à moins de 10 kilomètres de la Préfecture du département a su conserver son aspect de petite bourgade. Située non loin du **lac de Serre-Ponçon** et de stations de ski, comme **Ancelle et Réallon**, elle offre à la population tous les services de proximité. **Tous types de commerces, de services** en lien avec la santé et le social, **le groupe scolaire et le collège** sont une force pour la population. Des entreprises sont également présentes sur la commune dans **les 3 zones d'activité**. De nombreux **gîtes ou maisons d'hôtes** permettent de recevoir le tourisme.

Les nombreuses **associations culturelles, sportives et de proximité** sont également un atout au regard des activités proposées dans de nombreux domaines.

La présence d'une dizaine d'**exploitations agricoles** tournées vers l'élevage de bovins et ovins sont également un atout et la commune met tout en œuvre pour garder cet axe agricole. De même de nombreux **sentiers de randonnée** sillonnent la commune sans oublier quelques **édifices** mettant en avant son passé comme les vestiges du château, l'église Notre Dame de Consolation, la chapelle St Pancrace et le dolmen.

DESIGNATION DES LIEUX

Il s'agit d'aménager un espace actuellement occupé par une supérette, des bâtiments type « algecco » de l'ancienne crèche, un terrain de tennis.

La commune est propriétaire de ces espaces et devra déclasser la zone sur laquelle sera construite le bien qui sera proposé par le candidat. Les voiries, parkings, seront à la charge du candidat et seront remis à la commune dans le cadre d'un partenariat qu'il reste à définir en fonction de l'équilibre financier du projet.

URBANISME

L'espace à aménager et construire se situe au nord ouest de l'école primaire de la Tour et de l'agence Postale, il devra constitué un nouveau centre bourg, qui sera un espace réaffirmant les caractéristiques de la commune, modernité et respect des espaces anciens.

Proche d'un premier espace de services regroupant la médiathèque, de la salle des fêtes et l'ALSH, jouxtant la crèche et la future maison de santé. Cet aménagement sera peu éloigné du centre ancien (moins de 5 min à pied), de la mairie et des nouveaux équipements sportifs de la gare. Et à moins de 10 minutes à pied du collège Simone Veil et de son gymnase.



LE PROJET

La commune proposerait dans le cadre d'un conventionnement pour la réalisation d'un bâtiment comprenant des locaux commerciaux en RDC et des Logements en R+1.

Dès mars 2023 la Communauté de communes Serre-Ponçon Val d'Avance va construire une maison de santé sur une parcelle adjacente, premier aménagement du nouveau centre bourg.

La finalité du projet est de proposer un nouveau local commercial pour la superette, éventuellement un restaurant et/ou le transfert de la pharmacie en rez-de-chaussée et des logements en R+1. Le gérant actuel du Cocci devra être considéré dans l'organisation du nouvel espace commercial pour y finir sa carrière professionnelle.

La voie devra pour desservir des parkings à créer, les parcelles privées voisines, la maison de santé et la crèche. Un espace central, dont l'aménagement serait exclusivement communal et permettrait un accès à une nouvelle entrée de l'école et créer une nouvelle place publique.

Ce nouvel espace est au cœur d'un aménagement global qui, dans le cadre des Petites Villes de Demain, vient repenser le centre de la commune et son articulation avec le centre ancien. Il devra permettre de connecter les différents quartiers d'urbanisation au centre et les liens avec la nature.

La préservation de l'environnement sera aussi au cœur du projet, elle prévoit une artificialisation minimale, des plantations, et le respect des arbres remarquables.

La voirie nouvellement créée doit prendre en compte les contraintes de déneigement mais aussi la circulation des piétons via une mobilité douce et des espaces partagés.

Ce nouveau centre vient en miroir du centre ancien, il ne doit pas s'y opposer mais le compléter, voire favoriser cette transversalité.



Le bâtiment au centre est l'ancienne crèche à détruire, le bâtiment gris en arrière plan droite est le Cocci market à détruire aussi. Les tennis seront eux aussi déplacés pour permettre la création du nouvel espace. A gauche la façade Nord de l'école



ORGANISATION DE LA CONSULTATION

DATE DE LA PUBLICITE

Publication sur Alpes et Midi, Edition du 20 octobre 2022
Publication sur le site internet de la commune.

ORGANISATION DES VISITES :

Des visites sur site peuvent être organisées, il convient de contacter Monsieur le Maire ou le Directeur par mail à direction@labatieneuve.fr, par téléphone en mairie et uniquement sur Rendez-Vous.

Les dates seront fixées de façon discrétionnaires par les services municipaux.

Les candidats devront indiquer le nombre de visiteurs et l'identité de ces derniers.

Consultation du dossier

Afin d'être informé de toute modification et évolution du dossier, les candidats devront fournir une demande par mail à direction@labatieneuve.fr.

Toute information complémentaire se rapportant à la candidature devra être demandée par mail à direction@labatieneuve.fr avec un accusé de réception ou confirmation de lecture.

Afin d'assurer à tous les candidats le même degré d'information, les réponses seront regroupées dans un document unique et anonyme adressé par voie circulaire à tous les candidats déclarés auprès de la Commune dans un délai non défini.

L'identité des candidats ayant interrogé n'apparaîtra pas dans ladite circulaire.

Le vendeur se réserve le droit de ne pas répondre à l'une ou plusieurs des questions posées sans que cela n'ouvre droit à recours du candidat.

ENVOI DES CANDIDATURES – DISPOSITIF

Les candidatures doivent être présentées sous pli cacheté portant les mentions : « CANDIDATURE À L'APPEL A PROJET IMMOBILIER dénommé : « CONSTRUCTION D'UN ESPACE DE COMMERCE EN RDC ET DE LOGEMENTS EN R+1 commune de la Bâtie-Neuve » “ NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER ” et contenant une enveloppe cachetée, au nom du candidat, contenant l'ensemble des documents tels qu'ils sont listés aux présentes.

Ces plis sont transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante (adresse postale) : Hôtel de Ville 32 Place de la mairie 05230 LA BATIE NEUVE

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront retournés non ouverts à leur expéditeur. Toutefois, si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur, la ville se réserve alors le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

ENVOI DES CANDIDATURES – DATE LIMITE DE RECEPTION

La date limite de réception des candidatures est fixée au 15 novembre 2022

DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée.

Passé le délai de 5 mois suivant la date limite de dépôt de candidature et faute pour la commune de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la commune.

Cette offre prend fin, pour les candidats non retenus, à réception par le candidat d'une lettre avec accusé de réception, l'informant que son offre n'a pas été retenue.

L'information des candidats non retenus sera réalisée dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date limite de réception des candidatures.

PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'OFFRE DU CANDIDAT

Les candidats peuvent être des personnes physiques ou morales. Dans tous les cas, les candidats doivent produire un dossier comportant l'intégralité des documents et renseignements ci-après définis.

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par la personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quel que soit sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres s'effectuera suivant la procédure définie aux présentes.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition. En conséquence, dès lors qu'ils ont présenté une offre, les candidats considèrent qu'ils ont obtenu toute l'information nécessaire pour la formuler.

L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française. La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée, à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

LE CONTENU DE L'OFFRE DU CANDIDAT

DONNEES D'OBJECTIFS

Pour le 15 novembre 2022 : Le candidat doit préciser dans la note écrite circonstanciée :

- Les objectifs poursuivis et l'organisation des modalités de travail avec la Ville, les partenaires et tous les autres opérateurs.

- Le projet qu'il entend mettre en œuvre étant précisé que ledit projet devra s'insérer parfaitement dans le site, assurer une mise en valeur des qualités architecturales des bâtiments alentours et permettre la transversalité requise ainsi que mobilité douce et préservation environnementale

Le dossier de candidature devra obligatoirement comporter :

- Note d'intention du projet en précisant sa stratégie de commercialisation - Une présentation de la maîtrise d'ouvrage

- Note décrivant les objectifs que le candidat propose d'atteindre et les moyens que l'on compte y affecter pour ce faire

Les candidats retenus devront fournir pour le 30 janvier 2023

- Le planning prévisionnel de l'opération
- Plan masse de l'état existant par étage
- Plan masse de l'état projeté par étage
- Des insertions paysagères des façades donnant sur les espaces publics et sur les espaces intérieurs
- Le dossier pourra également comporter des esquisses ainsi que tout autre plan nécessaires à la bonne compréhension du projet
- Les moyens financiers, juridiques, techniques et matériels qu'il entend mobiliser pour mener à la bonne exécution du projet
- Les garanties qu'il offre et dont il peut bénéficier
- Tableau des surfaces par entité programmatique

Les candidats devront déposer une offre d'un dossier complet aux formats A3 (avec précision de l'échelle standard pour une lecture facile (1/100, 1/250,...) pour les pièces graphiques et A4 pour les pièces écrites.

Il sera demandé au candidat de délivrer une copie numérique de son dossier sur clé USB

DONNEES JURIDIQUES

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir partiellement à son profit de la parcelle qu'il occupera pour la construction du ou des bâtiments. Si l'offre est assortie d'une ou plusieurs conditions suspensives, elle(s) doit (vent) être non seulement intégralement rédigé(es) mais également explicitée(es). Le candidat indiquera ainsi par écrit quelles sont les raisons qui le poussent à prévoir de telles (s) conditions (s)

OFFRE DE PRIX

La commune envisage de travailler sur un projet urbain partenarial (PUP), aussi il conviendra de définir que les besoins de la commune entrent en adéquation de ceux de l'opérateur, sans quoi, le projet ne pourra aboutir.

Le candidat doit signifier son engagement sur le prix de cession. 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, à l'exclusion de tout autre type de proposition. Il n'est pas fixé de prix de cession, chaque candidat établissant son offre en fonction du bien considéré et de son projet. Il est toutefois précisé que, si les prix proposés devaient être par trop éloignés de l'estimation des domaines, il ne sera pas donné suite à la cession.

DONNEES FINANCIERES

L'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération, la méthode pour obtenir ses financements et sa Garantie Financière d'achèvement, ainsi qu'un bilan financier promoteur.

LES PIECES ADMINISTRATIVES A JOINDRE A LA PROPOSITION POUR LE 15 NOVEMBRE 22

Chaque candidat quel que soit sa structure juridique devra joindre à son offre :

- un dossier de références de projets similaires réhabilitation bâti ancien et construction neuve s'intégrant au sein d'un ensemble patrimonial.

- Les Attestations que le candidat a satisfaites à ses obligations fiscales délivrées par l'Administration
- Les attestations que le candidat a satisfaites à ses obligations sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos délivrée par l'URSAFF
- L'indication des coordonnées de leurs conseils éventuels (banque, notaire, avocat).

Pour les personnes morales Kbis de moins d'un mois

Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au Registre du commerce et des sociétés ou au Registre des métiers ou équivalent,

Dénomination, capital social, siège social, coordonnées, Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant(s) légal(aux) ou de la (ou des personnes) dûment habilitée(s),

Indication des coordonnées de leurs conseils éventuels (banque, notaire, avocat),

Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,

Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme.

Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de la promesse de vente et de l'acte authentique de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme,

Copie des 2 derniers bilans pour les personnes morales des 2 dernières déclarations fiscales pour les personnes physiques.

Pour les personnes physiques

Nom, prénom et coordonnées justifiés par un extrait d'acte de naissance et une photocopie de la carte d'identité, ou du passeport.

Fiche synthétique de présentation du candidat personne physique dûment remplie,

Extrait du casier judiciaire vierge Attestation de non-inscription au Fichier National des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP)

Pour les candidats étrangers :

- Outre les documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- Un avis juridique (légal opinion) en français attestant que le signataire de l'offre dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du compromis de vente, et le moment venu, de l'acte authentique de vente et que la personne morale acquéreur à toute capacité pour acquérir.

Tous les candidats, qu'ils soient français ou étrangers doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, architectes...)

RECEVABILITE DES CANDIDATURES

Toute candidature incomplète ou qui ne respecterait pas les conditions de forme ou de fond définies dans le présent cahier des charges, pourra être déclarée irrecevable.

La commune se réserve la possibilité de faire compléter la candidature, sans que cela constitue une obligation.

CHOIX DU CANDIDAT

Les dossiers de candidature feront l'objet d'un examen par une Commission présidée par le Maire.

Si elle l'estime nécessaire la Commission pourra demander aux candidats, de produire dans un délai défini des pièces et/ou informations complémentaires.

Après examen des dossiers de candidature, la Commission arrêtera une liste des candidats présélectionnés, lesquels seront ensuite auditionnés.

A l'issue de ces auditions, la Commission proposera un lauréat. L'autorité exécutive demeure toutefois libre de ne pas suivre l'avis de la Commission lui préférant le choix d'un autre candidat. Une fois la proposition du lauréat finalisée, le Maire la soumettra au Conseil Municipal pour approbation définitive.

L'accent est mis sur le fait que la commune de la Bâtie-Neuve accordera une attention particulière sur les recommandations suivantes :

- Le projet devra veiller à contribuer à l'embellissement de la commune, ainsi qu'à proposer une offre de logements adaptés aux besoins multigénérationnels, des constructions adaptées aux besoins de l'aménagement d'une supérette, d'une pharmacie et éventuellement d'autres commerces.
- Le projet devra s'engager à détruire les bâtiments anciens, à créer la voirie qui devra desservir le voisinage, la maison de santé et la crèche et disposer de parkings suffisants.
- Le projet devra s'engager à la préservation environnementale, la mobilité douce, la transversalité avec le centre ancien et la valorisation de la future place du nouveau centre (aménagée par la commune)
- Au planning prévisionnel réaliste
- A l'offre de prix

La commune de la Bâtie-Neuve se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune choisit librement l'offre.

Le choix d'organiser un PUP entre la commune et le candidat relève exclusivement de la liberté du Maire que de définir le mode de conventionnement le plus adéquat en fonction du projet finalement lauréat.

