

CESSION D'UN BIEN COMMUNAL APPARTENANT À LA COMMUNE DE DINARD

TERRAIN BÂTI À DINARD (35800)
SITUÉ RUES DES TROIS FRÈRES JULIEN, RUE FARADAY ET RUE BRANLY
CADASTRÉ K 77, K 426, K 955 ET K 958, REPRÉSENTANT
UNE SURFACE TOTALE DE 12 337 m²

Modalités de présentation des offres d'acquisition

SOMMAIRE

I. OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

1. - Modalités de la consultation
2. - Désignation du bien
3. - Situation d'occupation
- 4 - Servitudes
5. - Urbanisme
6. - Diagnostics
7. - Conditions particulières

II. OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

III. LES CANDIDATS

IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. Garantie et clause pénale
2. Organisation des visites
3. Consultation du dossier

V. PROCÉDURES DE L'APPEL À CANDIDATURES

1. - Indication relative au prix
2. - Présentation des candidatures
3. - Date limite de réception des candidatures
4. - Date limite de validité des offres
5. - Critères de sélection des offres
6. - Contenu des propositions

VI. PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

1. - Mode de paiement
2. – Indemnité d'immobilisation
3. - Frais à payer en sus du prix

I. OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé.

Cependant la commune de Dinard a souhaité ouvrir la vente de ce bien qui abritait les serres municipales situées rue des Trois Frères Julien, rue Faraday et rue Branly cadastrées K 77, K 426, K 955 et K 958, représentant une surface totale de 12 337 m² en procédant à un appel ouvert à candidatures.

Le présent cahier des charges ne vaut pas offre de vente.

1. MODALITÉ DE LA CONSULTATION

Le dossier de consultation est composé du présent cahier des charges et de ses annexes.

Le service juridique tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également téléchargeable avec ses annexes sur le site internet de la ville :

www.ville-dinard.fr (rubrique Mairie – Marchés publics Appels à candidature)

2. DÉSIGNATION DU BIEN

Le bien immobilier abrite les serres municipales et est composé de 4 parcelles d'une surface totale de 12 337m² qui se situent entre les rues des Trois Frères Julien, rue Faraday et rue Branly à Dinard (cadastrées K 77, K 426, K 955 et K 958).

Il y est édifié des bâtiments comprenant un pavillon d'habitation pour le gardien, des bureaux avec sanitaires, un hangar de stockage, un garage, un atelier et les serres

3. SITUATION D'OCCUPATION

Le bien est occupé actuellement par le service des serres municipales mais il sera désaffecté, déclassé et libre de toute occupation au plus tard le jour de la délibération désignant l'acquéreur retenu par la Commune et autorisant le Maire à signer l'acte authentique de vente.

4. SERVITUDES

Il est précisé qu'une servitude publique existe sur le terrain : il s'agit d'une servitude liée à la présence d'une canalisation en réseau unitaire d'Assainissement et Eau Pluviale de diamètre 400 mm (voir plan joint).

Cette canalisation a été partiellement dévoyée vers la rue Faraday en 2013 suite à la vente des locaux et terrain situés rue Ampère pour permettre la réalisation du programme de construction porté par Habitation Familiale.

La Commune précise qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucunes autres servitudes à part celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

5. URBANISME

Ce bien est situé en zone U NEWQUAY au Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2018.

Le plan de zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

6. DIAGNOSTICS

Les diagnostics obligatoires relatifs au terrain bâti seront fournis lors de la promesse de vente. Il s'agit notamment des diagnostics amiante et assainissement.

7. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Absence de garanties de la commune

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la commune.

Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit l'Etude Maître DAUGUET, notaire à Dinard.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que cette étude soit assistée d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

Délais de réalisation

La promesse de vente devra être signée dans les deux mois suivant la délibération du Conseil Municipal désignant l'acquéreur et autorisant Monsieur le Maire à vendre le terrain.

L'acte de vente devra être conclu dans les trois mois suivants la promesse de vente. Il sera conclu sous condition résolutoire de réalisation du programme retenu, dans un délai maximal de cinq années à compter de la signature de ladite vente

II. OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Les candidats devront proposer un projet immobilier intégrant les objectifs suivants :

1. OBJECTIFS

1. Réalisation d'un minimum de 30 logements en accession par le biais du bail réel solidaire

Le projet du candidat devra comprendre une proposition globale et quantifiée comprenant notamment des logements libres, des locatifs sociaux et une offre de 30 logements en accession par le biais du bail réel solidaire. Devront être détaillés le nombre de logements prévus, leur typologie ainsi que leur destination.

Il est rappelé qu'en application de l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation, les baux réels solidaires sont consentis par un organisme de foncier solidaire.

En conséquence, les candidats devront, s'ils ne sont pas des organismes de foncier solidaire, répondre en groupement avec un tel organisme ou au minimum justifier d'un accord d'un organisme

de foncier solidaire à se voir rétrocéder une partie du terrain et d'y édifier au minimum trente logements en accession par le biais du bail réel solidaire.

Compte tenu des enjeux sociaux du dispositif, du financement de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), des garanties apportées par la collectivité, de la sécurisation des logements dans la durée, le montage BRS devra être réalisé avec un opérateur d'intérêt général (organismes HLM et SACICAP).

Il est souhaité que le prix de vente moyen du logement sous BRS se situe autour de 2100 € TTC/ m² de SHAB avec +/- 5% possible en raison de surcoût d'infrastructure ou de la qualité du projet architectural.

Enfin, la Commune de DINARD souhaite l'application d'un abattement de 20 % sur le prix du marché du foncier et un prix maxi de charge foncière à 400 € HT m² de SHAB. Il sera veillé à ce que la charge foncière ne dépasse pas ce montant pour rester cohérente avec le dispositif OFS.

2. Public visé

La commune souhaite qu'il soit proposé des projets dans lesquels le public ciblé prioritairement porte sur des familles (y compris monoparentales) avec des jeunes enfants souhaitant s'installer durablement à Dinard. En effet, en raison de la cherté du foncier et de l'immobilier à Dinard, les familles migrent vers les communes périphériques situées à l'intérieur des terres où les prix restent abordables. Par conséquent, l'offre immobilière, les équipements et les aménagements de l'ilot doivent privilégier prioritairement ce cœur de cible.

La mixité intergénérationnelle et sociale est également recherchée ; Il est donc attendu une offre immobilière complémentaire visant d'autres publics.

Il est attendu que ce soit un ilot qui vive à l'année ; pour cela, les résidents recherchés sont ceux qui font le choix d'y habiter en résidence principale.

Il est attendu dans l'offre qu'il soit fait la démonstration par les choix typologiques retenus (maisons de ville, duplex, appartements avec jardins ...) et les surfaces des logements que le programme vise à accueillir prioritairement des familles.

Pour les autres publics pressentis dans le projet du candidat, il sera fait la même démonstration.

3. Hautes performances sociales, durables et environnementales

Il est attendu que le projet architectural et urbain prenne en compte les valeurs héritées des cités jardins et les réadaptent à nos modes de vie contemporains.

Il s'agira de :

- Mixer les populations (offre d'habitat diversifiée) ;
- Atteindre une certaine densité sans dégrader l'intimité des habitants ;
- Trouver un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres ;
- Intégrer la relation à la nature et au paysage en apportant un soin particulier au traitement des jardins privatifs et communs ;
- Prendre en compte dans l'organisation urbaine et le maillage viaire du projet la continuité de l'urbanisme des lotissements existants du secteur Broussais et sans grever la mutation future des ateliers municipaux situés à proximité ;
- Penser dès la conception du logement les évolutions dans le mode d'habiter ;
- Créer des espaces mutualisés et partagés ;
- Créer de la mixité fonctionnelle (si possible) en y incluant des équipements et des espaces de travail ;
- Établir un cahier de prescriptions architecturales pour donner une cohérence d'ensemble.

2. ENJEUX

Pour ce projet, cinq enjeux ont été identifiés :

a. BIODIVERSITÉ : Redonner une place à la nature dans la ville durable de demain

La commune souhaite qu'il soit proposé des projets dans lesquels la nature sera au cœur et aux abords de l'îlot. Les espaces verts seront partie intégrante du projet pour valoriser et préserver la biodiversité, mais également pour le confort de vie et le bien-être des occupants.

La durabilité des espaces passe également par des aménagements pérennes, simples d'entretien et facilement appropriables par ses habitants.

b. EAU & DÉCHETS : Protéger l'eau, valoriser les déchets

La commune souhaite qu'il soit proposé des projets dans lesquels la consommation d'eau et de matières premières soient limitées en s'appuyant sur des solutions techniques de gestion et d'optimisation des flux d'eau et de matières.

Des solutions innovantes de récupération, recyclage, valorisation des eaux et déchets permettent d'évaluer et maîtriser les impacts environnementaux liés aux constructions et à l'exploitation.

En particulier, la commune souhaite que les projets proposés limitent les entrées d'eau dans le réseau public d'eau pluviale.

c. SERVICES URBAINS & MOBILITÉ : Une offre de mobilité douce, partagée et pratique

La commune souhaite qu'il soit proposé des projets dans lesquels la place et l'utilisation de la voiture au sein de l'îlot est réduite.

d. ÉNERGIE & RÉSEAUX : Énergie : consommer moins, mieux et mutualisé

Il est attendu que le projet associe sobriété énergétique, production locale d'énergies renouvelables, mutualisation des consommations et productions et avec un pilotage énergétique intelligent avéré.

e. BÂTIMENTS & CONFORT D'USAGE : Offrir un cadre de vie agréable et sain

Il est attendu la réalisation d'un îlot durable et agréable à vivre, avec des lieux de vie, de rencontres et d'échanges, dans un cadre agréable et serein, avec un confort optimal.

Il est donc nécessaire de porter une attention particulière sur la qualité architecturale des bâtiments et du quartier, dès les premières phases de conception.

Cela inclut une forme architecturale traduite à travers une variété typologique bâtie reprenant l'écriture morphologiques des cités jardins avec une qualité et une diversité architecturale de l'îlot organisée autour d'espaces publics déclinés et hiérarchisé autour de placettes, squares et jardins familiaux.

Il est attendu qu'il puisse y avoir une évolutivité de l'îlot dans le temps pour assurer sa pérennité.

III. LES CANDIDATS

Toute personne intéressée pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

Les candidats sont invités à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier leur capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

Le candidat doit préciser :

Si personne physique

- ✓ Ses éléments d'état civil
- ✓ Sa situation matrimoniale
- ✓ Ses coordonnées complètes

Si personne morale

- ✓ Sa dénomination sociale
- ✓ Son capital social
- ✓ Ses coordonnées complètes
- ✓ Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer sa capacité financière (joindre le dernier bilan).
- ✓ Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.
- ✓ L'extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au répertoire des métiers ou équivalent.

IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. GARANTIE ET CLAUSE PÉNALE

L'acquéreur, dont l'offre aura été acceptée par la Commune devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'immobilisation, le montant correspondant à 5% du prix au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Etude de Maître DAUGUET sise à Dinard, 13 place Newquay (BP 70125).

Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente.

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive de l'acquéreur.

En cas de non-respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

2. ORGANISATION DES VISITES

Des visites sur place sont prévues aux dates suivantes :

- Mercredi 2 octobre à 10 heures
- Lundi 7 octobre à 14 heures

L'inscription se fait au service juridique au : **02.99.16.31.22**

3. CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant au bien ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la mairie de Dinard – Service Juridique ou par mail à l'adresse suivante : virginie.lamballe@ville-dinard.fr.

Les documents peuvent être consultés sur le site Internet de la ville à l'adresse suivante :

www.ville-dinard.fr (rubrique Mairie – Marchés public Appels à candidature)

V. PROCÉDURES DE L'APPEL À CANDIDATURES

1. INDICATION RELATIVE AU PRIX

Le prix de vente est fixé à 2 200 000€ net vendeur.

2. PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères :

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION DU TERRAIN DES SERRES »
« NE PAS OUVRIR »**

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Dinard – Service Juridique Environnement – 47 boulevard Féart BP 90136 35800 Dinard

IMPORTANT : la date prise en compte pour la participation à cet appel à candidature est la date réelle de réception par la Mairie de Dinard et non la date d'envoi

3. DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES

La date limite de réception des candidatures est le : **Vendredi 22 novembre 2019 à 16h**

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

4. DÉLAI DE VALIDITÉ DE L'OFFRE

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

5. CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites.

Les candidats qui ne justifient pas d'un plan de financement seront écartés sans analyse de leur offre.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- ✓ 60% pour le projet proposé et son adéquation au contexte et attentes
 - 20% - habitants ciblés (typologie des logements, équipements/espaces communs retenus ...)
 - 20% - Qualité urbaine et paysagère du projet et des espaces communs (insertion du projet dans le quartier, mesures environnementales retenues, place l'automobile dans le projet ...)
 - 20% - Qualité architecturale des constructions (choix constructifs retenus, parti-pris architectural, performance énergétique ciblée...)
- ✓ 30% modalités de commercialisation (prix de revente proposés, modalités...)
- ✓ 10% Référence du candidat ou de son groupement dans des programmes similaires

La commune de Dinard se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, pour un motif d'intérêt général, 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 de Dinard se réserve la possibilité d'auditionner les candidats ayant présentés les trois meilleurs dossiers pour se faire préciser le contenu de leur offre.

6. CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

- une lettre de candidature,
- un plan de financement de l'acquisition et de la réalisation du programme,
- un programme immobilier,
- une esquisse,
- un mémoire technique décrivant comment le projet répondra aux objectifs fixés par la commune

A. Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

1. Une offre de prix de 2 200 000€ assortie d'un engagement de réaliser le programme dans un délai maximal de cinq années à compter de la signature de ladite vente,
2. L'ensemble des documents listés ci-dessus,

3. Les informations relatives au projet du candidat : un plan de financement du projet d'acquisition, la description du projet envisagé et de la destination du bien.

B. Données juridiques

1. La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

2. L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public.

3. Dans cette offre, le candidat agrée expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site internet de la ville de Dinard.

4. Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué au paragraphe I.8. : délais de réalisation.

VI. PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

1. MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

A défaut du versement du prix, il sera application des dispositions de la promesse.

2. INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 5% du montant de l'offre du candidat. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de la signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

7. FRAIS À PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 – Plan cadastral
- Annexe 2 - Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme
- Annexe 3 - Règlement du Plan Local d'Urbanisme
- Annexe 4 - OAP Centre-ville
- Annexe 5 – Plan de récolement indiquant la servitude de passage de canalisation