



— MAIRIE D'ÉVENOS —

APPEL À PROJET

**EN VUE DE LA CESSION DES PARCELLES
A 2298 - A 1261 – A 2321 – A 1262
SITUÉES AU LIEU-DIT DES MOUNTINS**

CAHIER DES CHARGES

**Annule et remplace
le Cahier des charges mis en ligne le 28 mai 2024**

Table des matières

OBJET DE LA CONSULTATION	3
1. Localisation du bien	3
2. Description du bien.....	3
3. Documents techniques	3
4. Conditions financières	4
5. Conditions particulières de la vente	4
6. Organisation de la consultation.....	4
a. Conditions d’envoi et de remise des offres	5
b. Analyse des dossiers de candidatures	5
7. Contenu du dossier de candidature	6
8. Contenu du dossier d’offre.....	6
9. Analyse des offres.....	7
10. Clauses figurant dans la vente à intervenir	7
11. Exécution de la vente	8
12. RENSEIGNEMENTS.....	8

OBJET DE LA CONSULTATION

La Commune d'Evenos, ayant son siège sis, 2, Route de TOULON, Sainte – Anne d'Evenos 83330 Evenos, représentée par son Maire, Madame Blandine MONIER, a décidé de mettre en vente un bien communal : un terrain communal nu d'une superficie cadastrale totale de 25 043 m² comprenant les parcelles cadastrées **A 2298, A 1261, A 2321 et A 1262**.

Elle souhaite organiser pour cela un Appel à Projet.

La vente immobilière des collectivités territoriales échappe aux dispositions relatives aux délégations de service public et aux marchés publics. Ainsi, la Commune d'Evenos a le libre choix tant de la procédure de vente, que de l'acquéreur.

En cas d'acceptation de l'offre d'un candidat par la Commune d'Evenos, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente et l'avant-projet s'il y a lieu, seront rédigés par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

Le présent document constitue le cahier des charges et le règlement de consultation pour la vente.

Il contient des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain et la procédure à respecter.

1. Localisation du bien

Les terrains se situent entre l'impasse du Mountin et le chemin de l'Enchrestine et sera accessible par le chemin de l'Enchrestine.

2. Description du bien

Pour mémoire, par acte notarié pris en date du 26/11/2002, la Commune d'Evenos s'est portée acquéreur des parcelles de terrain précitées.

Le terrain, objet de cette procédure de cession, est d'une superficie totale de 25 043 m²

Le terrain est en zone du Plan Local d'Urbanisme tel que précisé dans le descriptif des parcelles annexé au présent cahier des charges (Annexe 1) et de l'extrait du règlement du PLU (Annexe 2)

Le terrain est libre de toute construction et est grevé des servitudes précisées dans le descriptif des parcelles annexé.

3. Documents techniques

Sur demande du candidat pourront être communiqués tout document utile à l'élaboration de leur projet. Cette transmission s'effectuera en priorité par voie dématérialisée et sera soumise, au préalable, à l'avis favorable de l'Autorité Territoriale.

Afin de respecter l'équité de traitement des candidats, tout document transmis à la demande d'un des candidats sera, de même, transmis aux autres candidats qui se seront fait connaître par retour de mail à l'adresse suivante : mairie@evenos.fr

4. Conditions financières

Les candidats sont informés que la valeur vénale du bien a été estimée par avis de France Domaine en date du 26/04/2025 à 1 900 000 Euros (assorti d'une marge d'appréciation de 10%).

Il s'agit d'un montant minimal de cession et les candidats sont invités à formuler leur meilleure offre. Cette évaluation a été faite en l'absence de projets arrêtés. Ainsi, il est précisé qu'à l'issue du choix de l'offre une estimation plus fine pourra être demandée à France Domaine et qu'ainsi le montant d'achat pourra être réévalué avant attribution, durant la phase de finalisation.

Le prix sera exprimé en euros. Le candidat fera son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers, et des éventuels honoraires de ses conseils.

Il s'agit d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien (sous réserve d'une réévaluation du prix de vente après une nouvelle estimation de France Domaines, tel que précisé ci-dessus), par laquelle le candidat accepte l'ensemble des conditions du présent cahier des charges.

5. Conditions particulières de la vente

Tout projet devra respecter le règlement d'urbanisme de la zone du PLU applicable aux parcelles, objets de cet Appel à projets (UCa et Ni).

Il devra respecter également les conditions d'accès et de sécurité que préconise la Commune, à savoir que les voies de desserte devront se faire par le chemin de l'Enchrestine.

Les besoins en matière de stationnement, ou d'autres types d'aménagements extérieurs nécessaires, devront être prévus au projet, s'intégrer parfaitement à l'espace existant, sans dénaturer l'ensemble du site et être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales du PLU et entre autres devra être privilégié le style provençal tant dans la conception que dans les matériaux choisis, afin de s'intégrer au mieux à l'environnement pavillonnaire et résidentiel du secteur.

L'objectif poursuivi par la Commune est que ce lieu, présentant un potentiel certain étant donné son emplacement, puisse faire l'objet d'un projet permettant :

- L'implantation de logements en BRS privilégiant l'accession au logement pour les jeunes (primo accédants), les familles et les personnes âgées à hauteur de 50% du parc de logements projetés
- des logements aux typologies de type T2, T3 et T4 en priorité en collectif ou en individuel
- De favoriser la mixité des publics cibles dans le collectif

Le traitement paysager et architectural du projet devra être exemplaire.

Il est souhaité une réflexion sur la mise en place de jardins partagés en gestion associative.

La Commune souhaite que les projets soient réfléchis en relation étroite avec l'environnement immédiat.

6. Organisation de la consultation

Des visites pourront être organisées après prise de rendez-vous auprès de la Mairie. Les demandes seront faites par mail à l'adresse suivante : mairie@evenos.fr

Les candidats pourront poser des questions écrites jusqu'au 15 juillet 2024 à l'adresse suivante : urbanisme@evenos.fr

a. Conditions d'envoi et de remise des offres

Les candidats devront transmettre leur offre, rédigée en français et signée par eux, en joignant les documents justificatifs nécessaires, sous pli cacheté portant les mentions :

« NE PAS OUVRIR »
DOSSIER D'OFFRE
« Appel à Projet en vue de la cession des parcelles A 2298, A 1261, A 2321, A 1262 au lieu dit Les Mountins »

Ce pli sera transmis :

Soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, cachet de réception faisant foi, à l'adresse indiquée ci-dessous,

Soit remis contre récépissé à l'adresse ci-dessous :

Mairie d'Evenos – 2 Route de Toulon – 83 330 Sainte Anne d'Evenos

Les plis devront être réceptionnés au plus tard le 20 septembre 2024 avant 16 heures, tant pour ceux remis en mains propres, que pour ceux envoyés par LRAR.

Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront déclarés irrecevables.

Les offres déposées dans les modalités prévues et déclarées recevables, auront une durée de validité de 6 mois à compter de la fin de la consultation.

b. Analyse des dossiers de candidatures

1. Recevabilité des candidatures

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats devront :

- accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus,
- présenter une offre complète prenant en compte l'ensemble des prescriptions de la collectivité énoncées au présent cahier des charges.

2. Examen des dossiers de candidatures et des projets associés

A l'issue du délai de remise des offres, l'examen des dossiers de candidature et des projets sera réalisé au sein d'un Comité Technique de la Commune d'Evenos qui dialoguera, le cas échéant, avec les candidats dont elle jugera les offres recevables.

La Commune se réserve la possibilité de retenir plusieurs d'entre eux dans un premier temps, puis de procéder à la sélection définitive d'un lauréat dans un second temps. Elle se réserve le droit d'auditionner les candidats.

7. Contenu du dossier de candidature

Les dossiers de candidatures devront comprendre les données suivantes :

- Nom et prénom(s) ou dénomination sociale, adresse, téléphone et courriel ;
- Pour les personnes morales : extrait de K-bis de moins de 3 mois, attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et que les 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 articles du Code pénal et du Code général des impôts ;
- Références complètes de leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, architectes...).
- Références de projets similaires

8. Contenu du dossier d'offre

La soumission d'une offre par le candidat vaudra reconnaissance et acceptation des conditions stipulées à la présente consultation.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu des informations suffisantes pour faire ladite offre sans réserve et aux seules conditions de la présente consultation.

Il est précisé que l'offre soumise à la collectivité et qui aurait été retenue pourra être rétractée par le candidat (pour un acquéreur non-professionnel) par lettre adressée à Madame Le Maire – Commune d'Evenos, envoyée avec accusé de réception, dans les 10 jours suivants le lendemain de la notification du projet d'acte de vente en application des règles de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'offre devra comporter :

1. **Engagement du candidat** comportant le prix proposé à l'achat ainsi que les conditions accompagnant le versement de ce prix (caution, garant...);
2. **Note d'objectifs (limitée à 2 pages en A4 recto maximum à caractères lisibles, complétée des CV de l'équipe projet et des références) :**
 - a. Présentation du projet (le programme envisagé) dans le respect des prescriptions de la commune ;
 - b. Présentation de l'équipe-projet spécialement dédiée à l'opération et complétée des CV annexés ;
 - c. Ambition en matière de qualité environnementale et de développement durable ;
 - d. Détails sur le montage juridique et opérationnel envisagé.
 - e. Au respect des contraintes de dessertes souhaitées par la commune
3. **Éléments graphiques (présentés en format A3 sur trois planches) :**
 - Un plan masse sur lequel figure l'implantation des bâtiments, leurs volumétries, le traitement des espaces verts, les stationnements, les cheminements, les sens de circulation, le positionnement des jardins partagés

- 2 perspectives 3D du projet permettant d'apprécier l'insertion architecturale et paysagère de l'opération;

4. Calendrier de l'opération précisant à minima les dates prévisionnelles suivantes :

- Signature de la promesse, dépôt du PC, signature de l'acte authentique, livraison du projet.

Les candidats sont invités à procéder ou à faire procéder à leurs frais exclusifs, par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, juridique et administratif qu'ils jugent opportun pour faire une offre.

9. Analyse des offres

Critères d'analyse des offres

A) Critère financier : le prix comptera pour 60 % dans le choix du projet.

En outre les conditions de paiement du prix (garant, caution...) devront être précisées afin que la Commune puisse analyser les conditions de vente.

B) Critère technique : la qualité du projet comptera pour 40 % dans le choix du projet.

Une grande attention sera portée :

- à la qualité architecturale et à l'intégration urbaine et paysagère du projet,
- au respect des conditions de commercialisation (BRS) auprès des publics ciblés (Jeunes (primo accédants) Familles et personnes âgées),
- au respect des règles de protection de l'environnement,
- aux objectifs de développement durable.

10. Clauses figurant dans la vente à intervenir

A) Interdiction de revendre sans l'accord de la Commune dans un délai de 10 ans :

La Commune souhaite accorder un délai raisonnable à l'acquéreur pour sécuriser la pérennité de son projet.

B) Exclusion de la garantie des vices cachés :

L'acquéreur prendra le bien vendu en l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'erreur, d'omission dans la désignation du bien immobilier.

C) Servitudes

Lors de la rédaction de l'acte, il appartiendra au notaire de l'acquéreur de prévoir la mise à jour des éventuelles servitudes existantes ou à créer.

D) Confidentialité et non substitution

Toutes les informations transmises par la collectivité relatives à la vente visée par ce dossier de présentation sont soumises à une obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire des informations communicables dans le cadre de la présente consultation s'engage à ne pas les publier ou les divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital. Il s'engage à ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée. Il s'engage également à ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès. Il s'engage enfin à ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations.

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

11. Exécution de la vente

1. Vente en l'état

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Le bien est vendu en l'état, l'acquéreur étant réputé connaître le bien pour l'avoir visité et s'être entouré de toutes études et conseils nécessaires à la formulation de son offre.

2. Déroulement de la procédure de vente

Une fois le candidat retenu sur la base de sa lettre d'engagement, après négociation et éventuelle nouvelle estimation de France Domaines, ainsi que de son projet proposé, un accord de principe sur la vente sera donné par la Commune, par courrier.

3. Choix du Notaire

Le candidat choisira librement son notaire, dès la notification de l'offre. Le vendeur aura la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte. Le candidat fera toute diligence pour saisir le notaire de son choix au plus tard le jour suivant la notification de l'acceptation de l'offre par la Commune.

4. Interruption de la consultation

La Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler 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.

12. RENSEIGNEMENTS

Les candidats pourront obtenir toutes précisions complémentaires sur la consultation auprès de : urbanisme@evenos.fr

Fait à Evenos, le 18 juin 2024

Lu et approuvé par le candidat

A

Le

ANNEXE 1

DESCRIPTIF DES PARCELLES ET CONTRAINTES URBANISTIQUES

Parcelle A 2298

Contraintes de la parcelle :

- 2083 (17%) Cartographie des hauteurs d'eau pour la crue centennale (H>1.5m)
- 2083 (17%) Cartographie des vitesses d'écoulement pour la crue centennale (V>1m/s)

Prescriptions :

- 130 (1%) Feu de forêt : Aléa fort
- 12463 (99%) Feu de forêt : Aléa modéré
- 2083 (17%) PPRI R1

Servitudes d'utilité publique :

- 3722 (~30%) Aléa argiles Var
- 2408 (~19%) Atlas zones inondables
- 180 (~1%) Atlas zones inondables
- 86 (~1%) Atlas zones inondables
- 12593 (100%) Défrichement
- 12593 (100%) DFCI
- PT2 FH Pic de Bertagne au Fort Cépet zspe
- 12593 (100%) Zone de sismicité 2 (faible)

Zonages :

- 1376 (~11%) Ni
- 10429 (~83%) UCa
- 784 (~6%) UCai

Parcelle A 1261

Prescriptions :

- 744 (~23%) : Feu de forêt : Aléa fort
- 2389 (~74%) : Feu de forêt : Aléa
- 115 (~4%) : Feu de forêt : Aléa très fort

Servitude d'utilité publique :

- 2822 (~87%) : Aléa argiles Var
- 3250 (100%) : Défrichement
- 3250 (100%) : DFCI
- 3250 (100%) : PT2 FH Pic de Bertagne au Fort Cépet
- 3250 (100%) : PT2 FH Pic de Bertagne au Fort Cépet zspe
- 3250 (100%) : Zone de sismicité 2 (faible)

Zonage :

- 3248 (100%) : UCa

Parcelle A 2321

Contraintes :

- 40 (~1%) : Cartographie des hauteurs d'eau pour la crue centennale ($H < 0.5m$)
- 2470 (~38%) : Cartographie des hauteurs d'eau pour la crue centennale ($H > 1.5m$)
- 495 (~8%) : Cartographie des vitesses d'écoulement pour la crue centennale ($0.5m/s < V < 1m/s$)
- 2016 (~31%) : Cartographie des vitesses d'écoulement pour la crue centennale ($V > 1m/s$)

Prescriptions :

- 16 (~0%) : Feu de forêt : Aléa faible
- 569 (~9%) : Feu de forêt : Aléa faible
- 864 (~13%) : Feu de forêt : Aléa fort
- 2019 (~31%) : Feu de forêt : Aléa modéré
- 584 (~9%) : Feu de forêt : Aléa très fort
- 2488 (~38%) : Feu de forêt : Aléa très fort
- 2511 (~38%) : PPRI R1

Servitudes d'utilité publique :

- 30 (~0%) : Aléa argiles Var
- 2253 (~34%) : Aléa argiles Var
- 312 (~5%) : Atlas zones inondables
- 3061 (~47%) : Atlas zones inondables
- 440 (~7%) : Atlas zones inondables
- 237 (~4%) : Atlas zones inondables
- 5838 (~89%) : Défrichement
- 6540 (100%) : DFCI
- 6540 (100%) : Zone de sismicité 2 (faible)

Zonages :

- 1129 (~17%) : Ni
- 4385 (~67%) : UCa
- 1026 (~16%) : Ucai

Parcelle A 1262

Contrainte :

- 1143 (~43%) : Cartographie des hauteurs d'eau pour la crue centennale ($H > 1.5m$)
- 1143 (~43%) : Cartographie des vitesses d'écoulement pour la crue centennale ($V > 1m/s$)

Prescription :

- 7 (~0%) : Feu de forêt : Aléa fort
- 2641 (~99%) : Feu de forêt : Aléa modéré
- 12 (~0%) : Feu de forêt : Aléa très fort
- 1143 (~43%) : PPRI R1

Servitude d'utilité publique :

- 63 (~2%) : Aléa argiles Var
- 29 (~1%) : Atlas zones inondables
- 191 (~7%) : Atlas zones inondables
- 1206 (~45%) : Atlas zones inondables
- 2660 (100%) : Défrichement
- 2660 (100%) : DFCI

- PT2 FH Pic de Bertagne au Fort Cépet
- 2660 (100%) : PT2 FH Pic de Bertagne au Fort Cépet zspe
- 2660 (100%) : Zone de sismicité 2 (faible)

Zonages :

- 896 (~34%) : Ni
- 1764 (~66%) : UCa