



Mairie de Névez
Place Joseph Danielou
29920, NEVEZ

AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
Document de consultation d'opérateur
Réalisation de logements et offre de locaux communaux

Date et heure limites de réception des offres :
13/12/2024 à 12h00

Table des matières

1.	OBJET DE LA CONSULTATION	3
1.1	IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE ORGANISANT L'AMI.....	3
1.2	PRESENTATION DE LA COMMUNE DE NEVEZ.....	3
1.3	PRESENTATION DU PROJET	4
1.4	ATTENTES DE LA MAIRIE.....	7
2.	ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	8
2.1	DEPOT DES CANDIDATURES	8
2.2	CALENDRIER PREVISIONNEL	9
2.3	MODE DE CONSULTATION.....	9
2.4	CHOIX DES CANDIDATS.....	10
2.5	RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIFS.....	10
3.	CONDITIONS DE CESSION	11
3.1	PENALITE FORFAITAIRE EN CAS DE NON-RESPECT PAR LE CANDIDAT DE SON ENGAGEMENT DE CONTRACTUALISER.....	11
3.2	ABSENCE DE GARANTIE	11
3.3	CONDITIONS SUSPENSIVES OU PREALABLES.....	11

1. OBJET DE LA CONSULTATION

1.1 IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE ORGANISANT L'AMI

Le présent appel à manifestation d'intérêt pour la création de logements et une offre de locaux communaux est mis en place par la commune de Névez – Mairie - Place Joseph Danielou, 29920 NEVEZ ; après mise en concurrence, en application des dispositions des articles R. 3211-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE NEVEZ

La commune de Névez compte 2 686 habitants (Insee 2019). Sa population est stable depuis 2008.

La commune bénéficie d'une forte attractivité touristique grâce à sa façade littorale. Cela engendre une « concurrence » sur le marché du logement entre résidences principales et secondaires. C'est pourquoi la Mairie souhaite proposer des logements en location à l'année et/ou accession à de jeunes ménages et des personnes âgées souhaitant se rapprocher du bourg.



La commune présente de nombreux atouts : un cadre de vie agréable, un centre-bourg dynamique (présence de nombreux commerces) et la présence de services à destination des familles (crèche, école). La commune se situe à 15 minutes de la RN165 ce qui permet de rejoindre facilement les pôles d'emploi.

La commune de Névez compte actuellement 76 logements locatifs publics. 58 demandes locatives sont actuellement en cours. 1 seule attribution de logements a été effectuée en 2021, ce qui illustre bien la tension sur le parc locatif public.

En parallèle, le parc locatif privé est peu développé car les logements sont mobilisés sur la location saisonnière.

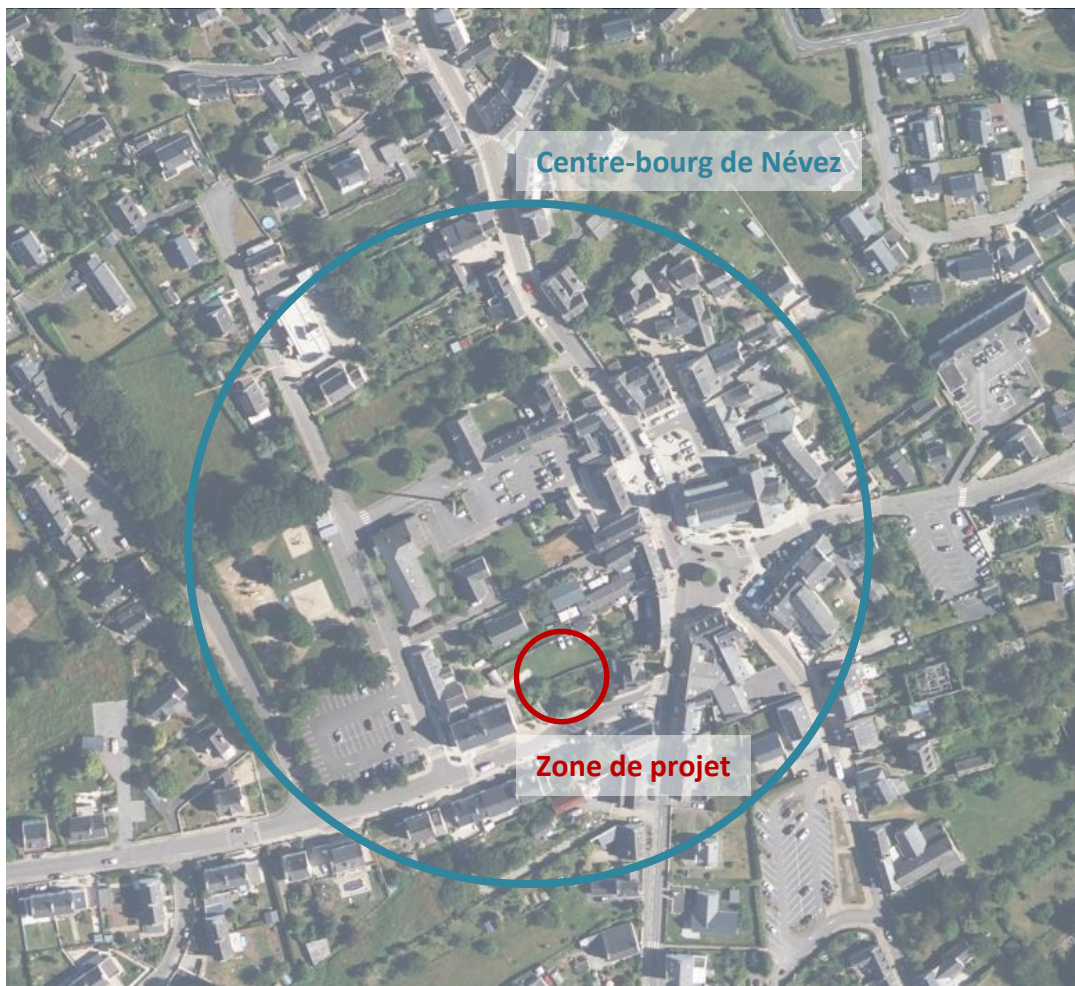
Ces constats prouvent un réel besoin de développer le parc de logements accessibles.

1.3 PRESENTATION DU PROJET

La commune de Névez souhaite consulter les organismes de logements afin de concrétiser un projet de logements en centre-bourg (R+1 + combles aménagés en logements), ainsi que de locaux communaux pour l'ADMR et la banque alimentaire (au rez-de-chaussée), en un seul et même bâtiment. La forme architecturale du bâtiment doit être en adéquation avec le bâtiment de la Mairie.

L'objectif est de permettre aux élus de faire un choix éclairé entre les différentes propositions des organismes pour répondre aux attentes de la commune (orientations du Plan Local d'Urbanisme, objectifs d'accueil et de maintien de la population, qualité architecturale, qualité environnementale...).

Situation



Le futur bâtiment de logement / locaux communaux va s'implanter au cœur du centre-bourg de Névez, à proximité directe de la mairie et des services (pharmacie, restaurant, boulangerie, poste, médiathèque...).

Ce projet s'inscrit dans une démarche de réaménagement du centre-bourg initiée par une étude du CAUE Finistère en 2023. Cette étude (en annexe) a permis de mettre en cohérence les différents projets de la commune : reconstruction de la salle des fêtes, construction de logements, de l'ADMR / banque alimentaire et d'une maison de santé.

La commune est propriétaire de 3 parcelles pour le projet. Elles sont situées à l'arrière de la Mairie (rue de Saint Philibert) : LOT B de la parcelle AB 161 ; parcelle AB 541 ; parcelle AB 539.

Une servitude de passage existe pour la parcelle AB-540.



Le garage à l'ouest de la parcelle AB-541 sera à démolir. Les murs en parpaings séparant les parcelles des unes des autres peuvent être démolis. Une réflexion sera à mener concernant la conservation (ou la mise en valeur) des pierres debout se trouvant entre le garage et la parcelle AB-541.

Le projet est dans le périmètre de la Chapelle Sainte Barbe et de la stèle protohistorique, monuments historiques inscrits.

La surface disponible pour le projet de logements est de 982 m² (Lot B - AB 161 : 380 m² ; AB 541 : 494 m² ; AB 539 : 108 m²).

Projet

La commune souhaite étudier la possibilité de réaliser un petit immeuble collectif sur ces parcelles en R+1 + combles aménagés en logements et de prévoir des locaux pour l'ADMR et la banque alimentaire au rez-de-chaussée.

La commune souhaiterait que l'aménagement des locaux du rez-de-chaussée prévoie :

- Pour l'ADMR : a minima 110 m²
 - o Une salle de réunion
 - o 3 bureaux fermés
 - o 1 bureau ouvert pour l'accueil
- Pour les locaux de la banque alimentaire (BA) : a minima 80m²
 - o Un local de distribution
 - o Une pièce pour la réserve
 - o Un local déballage
- Des sanitaires communs pour les locaux communaux
- Des locaux mutualisés pour les logements et les locaux communaux :
 - o Un local poubelle
 - o Un local vélos

La mairie souhaite disposer de deux accès différents pour l'ADMR et la banque alimentaire, tout en prévoyant un accès commun aux toilettes. L'orientation de l'entrée du local de la banque alimentaire doit prévoir un accès en toute discrétion.

L'immeuble collectif proposera des logements de type T2 (50m² minimum) et T3 (65m² minimum) en R+1 + combles aménagés en logements. Ces logements devront être accessibles pour de jeunes ménages et des jeunes actifs, ainsi les prix de sortie des logements ne devront pas être supérieurs à **3 300 € TTC / m² SHAB**.

En RDC, il est possible d'imaginer un logement également selon le parti architectural.

La commune de Névez est propriétaire du foncier estimé à 186 000€ (982m²), l'opérateur devra proposer une offre financière présentant le coût d'achat du foncier et le coût de revente des locaux en RDC que la Commune souhaite acheter, en sachant que la collectivité pourra admettre un prix de cession moindre si le prix d'acquisition des locaux communaux est en adéquation avec le budget de la mairie.

1.4 ATTENTES DE LA MAIRIE

- Une opération qualitative : traitement des espaces verts et bâtis devant favoriser le développement de la biodiversité, liaisons douces, faible artificialisation, respect de la trame noire, logements exemplaires en termes de performances énergétiques, utilisation de matériaux biosourcés, récupération d'eau de pluie, panneaux solaires, ...
- S'intégrer dans le tissu environnant en proposant une architecture ambitieuse, qualitative et durable en adéquation avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Une prise en compte des notions de développement durable, d'îlots de chaleur, d'exposition...
- L'offre de stationnement en centralité étant dense, le parking du collectif pourra ne prévoir qu'un seul stationnement voiture par logement, compensé par du stationnement vélos.
- Une offre locative et/ou en accession.
- Une offre entièrement en collectif.
- Le délai de réalisation des opérations : la commune souhaite que ces logements puissent voir le jour le plus tôt possible, en 2026.

2. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

2.1 DEPOT DES CANDIDATURES

Groupement :

Pour répondre aux enjeux urbains et sociaux de ce programme, la collectivité souhaite faire appel à une équipe pluridisciplinaire regroupant :

- Des investisseurs immobiliers et/ou promoteurs et/ou constructeurs, qu'ils soient publics ou privés ;
- Des architecte(s), urbaniste(s), ou toute autre compétence jugée pertinente.

Contenu :

Il est demandé aux organismes intéressés pour mener ce projet de compléter ces deux documents :

- La note de présentation du projet word complétée (4 pages maximum) :
 - ⇒ décrivant la motivation du groupement
 - ⇒ précisant les caractéristiques des projets (typologie des logements, surfaces des locaux communaux, intentions architecturales...)
 - ⇒ proposant un planning
- La fiche excel complétée (5 onglets) :
 - ⇒ Onglet CANDIDATURE (organisation de l'équipe)
 - ⇒ 3 Onglets : REALISATION 1 / REALISATION 2 / REALISATION 3 (présentation de références réalisées dans les 7 dernières années)
 - ⇒ Onglet BILAN (bilan dépenses / recettes pour le projet, charge foncière, coût des locaux communaux)

Lieu et délai de dépôt des candidatures :

Les candidatures, rédigées en langue française, seront remises sous plis cachetés pour le 20/12/2024 à 12h00 :

- Par la plateforme MEGALIS :
<https://marches.megalix.bretagne.bzh/?page=Frame.ConsultationsOrganisme&org=d4z>
- par dépôt contre récépissé directement en Mairie à l'attention de M. Dominique GUILLOU, le Maire de Névez, aux horaires d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi 8h30-12h ; 12h45-16h45 ; le samedi : 9h-11h45).
- par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception comportant les mentions suivantes :

Monsieur le Maire, Dominique GUILLOU,
Mairie de Névez – Place Joseph Danielou - 29920 Névez
avec la mention : « AMI pour la construction de logements et offre de locaux communaux »

Une copie de ce pli sera adressé par mail à l'adresse suivante : dgs@nevez.fr

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi.

La commune de Névez se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant sur le site internet de la commune et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour le projet et laissé ses coordonnées à cet effet.

2.2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à manifestation : 15/10/2024
- Réception des candidatures : 13/12/2024 à 12h00
- Rencontre des candidats : 2^e ou 3^e semaine 2025
- Remise des offres finales : entre la 5^e et 7^e semaine 2025
- Choix de l'offre retenue : février/mars 2025
- Validation en Conseil Municipal : mars/avril 2025

2.3 MODE DE CONSULTATION

Le mode de consultation s'articule en deux phases :

Phase 1 :

Le présent document de consultation marque la première phase de la consultation consistant à un appel à manifestation d'intérêt. Cette phase est ouverte du 15/10/2024 jusqu'au 13/12/2024. Les documents à fournir sont précisés au point 2.1 du présent document. A l'issue de la date limite de dépôt des candidatures, la commune organisera une rencontre avec chaque candidat.

Phase 2 :

La seconde phase de cette consultation correspond au dépôt d'une offre finale par les candidats, après une première rencontre avec la mairie qui pourra formuler des demandes d'ajustement de l'offre. Cette phase sera ouverte à partir de la 5^e semaine 2025 => Cf planning prévisionnel au point 2.2 du présent document.

La consultation est organisée par :

Mairie de Névez
Place Joseph Danielou
29920, NEVEZ

Le présent appel à manifestation d'intérêt est en accès libre sur le site de la commune de Névez
<https://nevez.fr/>

2.4 CHOIX DES CANDIDATS

Le candidat lauréat et les candidats non retenus seront notifiés par lettre transmise en recommandé avec accusé de réception dans les 15 jours qui suivent la validation du conseil municipal, ainsi que par la plateforme MEGALIS.

Aussi, la commune se réserve le droit de procéder en commission d'appel d'offres :

- à l'ouverture des plis
- à la décision de l'offre finale retenue

Les candidatures seront considérées comme recevables si la note word et la fiche excel sont complétées et réceptionnées avant la date et l'heure limites précisées au point 2.1 du présent document.

Les candidatures recevables seront examinées selon les critères suivants :

Critère valeur technique pour 70 %	
Motivation du groupement	15 points
Caractéristiques du projet	20 points
Nombre de logements et surfaces	5 points
Surfaces des locaux communaux	5 points
Aspects environnementaux de la construction	5 points
Intentions architecturales	5 points
Planning	15 points
Proposez un planning présentant l'ensemble de la mission en phase étude et travaux (hors GPA)	15 points
Composition de l'équipe et références	20 points
Nombre de logements et surfaces	10 points
Surfaces des locaux communaux	10 points
Soit un total de 70 points maximum pour le critère valeur technique	70 points
Critère prix pour 30 %	
Coût des locaux communaux - Nbre de points attribués sur le critère prix calculé selon la formule : $N_{prix.i} = [(P_{min})/(P_i)]$	15 points
Charge foncière - Nbre de points attribués sur le critère prix calculé selon la formule : $N_{prix.i} = [(P_i)/(P_{min})]$	15 points
Soit un total de 30 points maximum pour le critère prix	30 points
N = Ntech + Nprix	
Note totale	100 points maxi

2.5 RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIFS

Les candidats peuvent prendre RDV auprès de la DGS pour convenir d'une visite sur les lieux. Les candidats peuvent aussi poser des questions écrites par mail : dgs@nevez.fr. Les réponses écrites seront toujours privilégiées par rapport aux questions orales et portées à connaissance de tous les candidats, via la plateforme MEGALIS :

<https://marches.megalix.bretagne.bzh/?page=Frame.ConsultationsOrganisme&org=d4z>

3. CONDITIONS DE CESSION

3.1 PENALITE FORFAITAIRE EN CAS DE NON-RESPECT PAR LE CANDIDAT DE SON ENGAGEMENT DE CONTRACTUALISER

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 10% du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre. En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 10% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois, supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

3.2 ABSENCE DE GARANTIE

Il est rappelé que :

- Le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;
- En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

3.3 CONDITIONS SUSPENSIVES OU PREALABLES

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur de l'AMI accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du candidat retenu, devenues définitives ;
- Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au projet du Candidat retenu et/ou nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres ;
- Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné ;
- Condition relative à l'obtention d'un niveau de pré commercialisation par rapport au Chiffre d'affaires du bilan.