



COMMUNE DE FILLIERE

Adresse Postale :
300 rue des Fleuries
Thorens-Glières - 74570
04.50.22.82.32

Appel à manifestation d'intérêt

Règlement de la consultation

Cession d'une parcelle pour la réalisation d'une opération immobilière
dans le cadre de l'OAP d'Aviernoz

Date limite de candidature : Lundi 8 janvier 2024

Table des matières

Article I.	Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
(a)	Objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
(b)	Contexte.....	3
(c)	Programme à mettre en œuvre.....	5
Article II.	Bien objet de la cession.....	5
(a)	Situation géographique du bien.....	5
(b)	Description du bien.....	5
(c)	Règles d'urbanisme applicables au bien.....	6
Article III.	Condition de la consultation.....	7
(a)	Date limite de la proposition.....	7
(b)	Pièces à produire pour le dossier.....	7
(c)	Transmission des offres.....	8
Article IV.	Sélection des offres.....	8
(a)	Présélection des offres.....	8
(b)	Remise des offres définitives et choix du lauréat.....	8
(c)	Précisions concernant la promesse unilatérale d'achat.....	9
(d)	Charges de réaliser le projet.....	9

Article I. Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêt

(a) Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour but :

- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques des biens objet de la cession,
- d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

(b) Contexte

Le terrain à acquérir est localisé dans une parcelle située au cœur du chef-lieu d'Aviernoz, directement en face de l'école et jouxtant la route de l'Anglettaz et le chemin rural d'entre Deux-Nants à Chez Soudan.

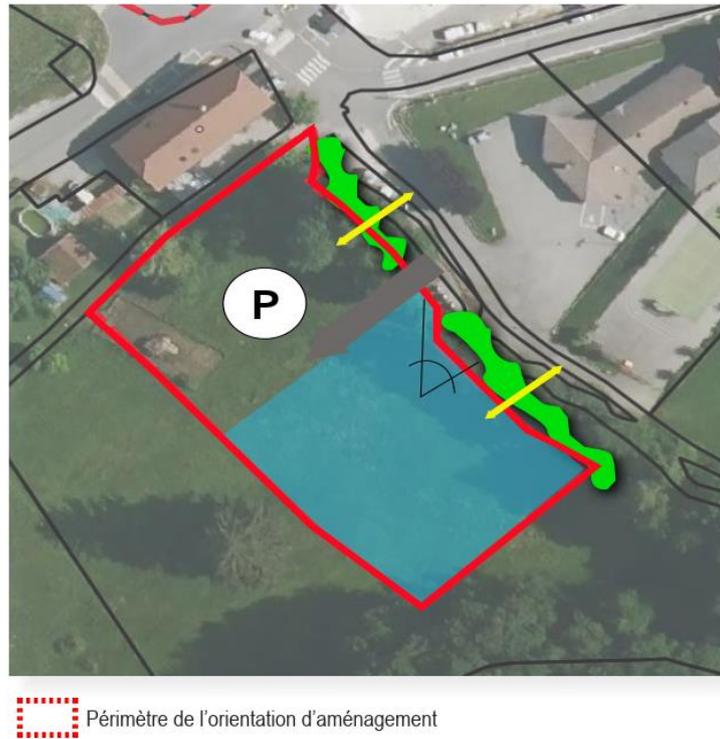


La parcelle est identifiée dans le schéma directeur de requalification du centre bourg d'Aviernoz comme un espace stratégique en bordure immédiate du centre village.

La parcelle est aujourd'hui utilisée à des fins de pâturage.

Le terrain à acquérir comprend une surface d'environ 1500 m², aujourd'hui intégré dans une parcelle d'une surface totale de 10 202m².

NB: La représentation graphique est donnée à titre indicatif.



La division foncière sera à la charge de la commune et pourra faire l'objet d'une négociation lors de la phase d'audition des candidats, notamment pour fixer les limites séparatives exactes de la parcelle objet de la vente.

Cette parcelle doit accueillir, outre le projet du candidat, un parking public et un local pour une chaufferie bois exploitée par le SYANE.

Extrait du schéma directeur de requalification du centre bourg d'Aviernoz du 18 janvier 2021 :



(c) Programme à mettre en œuvre

Les candidats doivent proposer un projet qui comprend :

- La création d'environ 8 logements à mettre en bail réel solidaire (BRS)
- Le traitement paysager des abords afin de valoriser le centre village
- Les voies de dessertes interne nécessaire au projet et les stationnements pour les logements.
- La viabilisation du terrain

Article II. Bien objet de la cession

(a) Situation géographique du bien

Le bien est situé : Aviernoz, les châtelets

Référence cadastrale :

Commune : Aviernoz

Section : 120 0B

N° de parcelle : 0525

Superficie : 10 202 m²

(b) Description du bien

Il s'agit d'une parcelle nue.

(c) Règles d'urbanisme applicables au bien

Les règles d'urbanisme en vigueur sont celles issues de la modification n°3 du PLU d'Aviernoz, applicable depuis le 27 avril 2023.

Le candidat est seul responsable de la vérification des normes en vigueur. L'indication des règles d'urbanisme applicables n'est en aucun cas une garantie contre l'évolution ultérieure desdites règles.

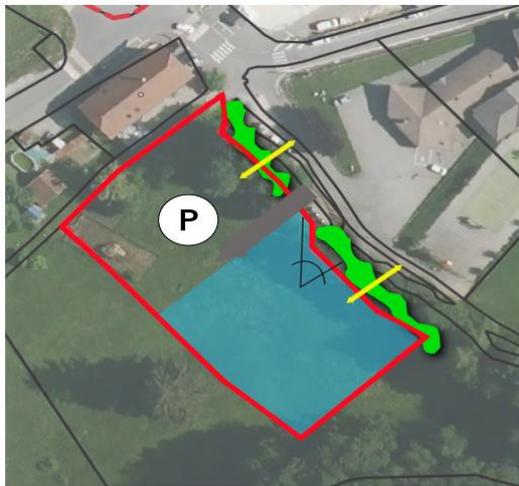
Pour information :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU D'AVIERNOZ

OAP N°2 / ZONES 1AUa et 1AUe / secteur du Chef-lieu Bas (environ 0,36 ha)

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est donnée à titre indicatif.



■ Périmètre de l'orientation d'aménagement



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Pour la zone 1AUa : ouverture avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUa. L'aménagement de la zone 1AUa pourra se réaliser en même temps que la voie d'accès à la zone 1AUe.

Respect des travaux « annexe eaux usées ».

Respect des travaux « annexe eaux pluviales » s'ils existent.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUa et de la zone 1AUe

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

RAPPEL : en 1AUa 30% de logements sociaux sont imposés (cf règlement)

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers).
- Éléments paysagers.

PLU D'AVIERNOZ : Orientations d'Aménagement et de Programmation. Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod / modification n°3

■ 10

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU D'AVIERNOZ

OAP N°2 / ZONES 1AUa et 1AUe / secteur du Chef-lieu Bas (environ 0,36 ha)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

Accessibilité et déplacement

III - La desserte de la zone sera assurée par un accès unique le route de l'Angletta au niveau de la zone 1AUe.

P - La réalisation d'une aire de stationnement public dans la zone 1AUe.

- Une continuité piétonne en site propre sera réalisée entre la zone 1AUa et le domaine public situé de l'autre côté de la haie pour faciliter l'accès aux espaces publics du Chef-lieu. Une continuité similaire sera prévue depuis la zone 1AUe

Nature et caractéristiques des constructions :

- Habitat de type petit collectif souhaité sur la zone 1AUa.

- les constructions relevant de la destination équipements publics et d'intérêt collectif peuvent également être prévus sur la zone 1AUe, en plus de l'aire de stationnement.

Traitement paysager et espace ouvert au public

- Les modifications de la haie existante (zone N) seront autorisées :

⚡ - pour travailler les covisibilités entre l'opération et l'espace public du Chef-lieu.

- pour améliorer l'ensolleillement du site

- pour la réalisation des accès au site (voiries, cheminement piétonnier).

En tout état de cause, cet espace devra être paysager et planté (zone N).

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION (à titre indicatif)

Tranche unique : environ 8 logements.

PLU D'AVIERNOZ : Orientations d'Aménagement et de Programmation. Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod / modification n°3

■ 11

Article III. Condition de la consultation

(a) Date limite de la proposition

La proposition du candidat devra impérativement être remise avant la date limite soit avant le lundi 8 janvier 2024 à 14h00.

Les plis qui seraient arrivés par mail ou courrier, après la date et l'heure limites précitées, ne seront pas retenus.

(b) Pièces à produire pour le dossier

Pièces de la candidature :

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

Pour une personne physique :

- la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

Pour une personne morale :

- dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que :
 - le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
 - le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;

Pièces de l'offre initiale :

Les candidats devront obligatoirement remettre les documents ci-dessous :

- **une note succincte de quelques pages**, dans laquelle le candidat décrira le programme envisagé (typologie de construction ; typologie des logements ; surfaces de planchers estimées à ce stade, montant de charge foncière approchée).

Cette note explicative du projet pourra reprendre notamment :

- une rapide description des intentions sur le projet, orientations à prendre et de qualité de la construction (qualité environnementale et qualité d'usage),
- Objectifs poursuivis dans le fonctionnement de l'opération dans le cœur de village et la prise en considération de la problématique des espaces verts, des cheminements piétons publics et des espaces en limite public/privé.

- **une description détaillée de l'ensemble des actions** et autres mesures que **le candidat s'engagera à prendre**, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet ;
- **un calendrier prévisionnel de réalisation** de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet.

(c) Transmission des offres

Les candidats pourront transmettre leurs propositions

- Soit par courrier sous pli cacheté portant les mentions :

Candidature à l'acquisition d'une parcelle pour la réalisation d'une opération immobilière dans le cadre de l'OAP d'Aviernoz

Ce pli devra être remis, contre récépissé, ou, s'il est envoyé par la poste, par pli recommandé avec avis de réception et ce, à l'adresse suivante :

Mairie de Fillière
300 rue des Fleuries
74570 Thorens-Glières.

- Soit par mail à l'adresse suivante : juridique@commune-filliere.fr

Article IV. Sélection des offres

(a) Présélection des offres

Avant de procéder à l'examen des candidatures et des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, le pouvoir adjudicateur peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces.

Une première sélection des projets sera effectuée parmi les offres des candidats en prenant en compte la qualité du projet au regard des éléments contribuant à la valorisation du centre-bourg et de programme envisagé (typologie de construction ; surfaces de planchers estimées à ce stade, montant estimatif global du projet, ...)

(b) Remise des offres définitives et choix du lauréat

Une audition sera effectuée avec tous les candidats soumissionnaires présélectionnés. Au cours de ces échanges la contenance exacte de la parcelle objet de la cession sera déterminée, ainsi

A l'issue de la discussion avec le pouvoir adjudicateur le candidat présentera un projet définitif comprenant :

- **Une promesse unilatérale d'achat** pour la parcelle avec une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition et **un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives**. Ce calendrier engagera le candidat ;
- **Un mémoire architectural** comprenant le parti urbain et architectural, l'approche patrimoniale, l'approche environnementale et durable et les choix constructifs et les grands équilibres de l'économie de construction.

- **Un carnet de projet**, qui synthétise les éléments graphiques et présentera à minima :
 - Un plan masse faisant apparaître le projet d'implantation, les stationnements, les accès et cheminements
 - Une perspective permettant de visualiser l'intégration dans le site.
- **Une note sur les modalités de financement retenues**, le candidat doit démontrer sa capacité à financer
 - l'achat de la parcelle et
 - les travaux requis pour la réalisation de son projet.

Le choix du lauréat sera effectué au vu des critères suivants :

- Le prix proposé pour l'acquisition du foncier
- La qualité (architecturale et programmatique) du projet de construction

(c) Précisions concernant la promesse unilatérale d'achat.

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.

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

La promesse unilatérale d'achat peut être assortie d'éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. Dans ce cas, le candidat ajoute à sa proposition un calendrier de levée des conditions suspensives. Le candidat doit s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel il s'est engagé.

Il est toutefois ici précisé que la commune se réserve la possibilité de refuser les conditions suspensives souhaitées par le candidat acquéreur si elle les considère manifestement exagérées ou inappropriées à l'opération envisagée. Dans ce cas, la proposition du candidat sera rejetée, si le candidat ne renonce pas aux conditions suspensives litigieuses.

(d) Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.