



Mai 2019

Dossier de consultation d'opérateurs pour la cession de fonciers communaux

Date et heure limites de réception des plis :

Le 5 juillet 2019 à 17 h

MAIRIE LES DEUX ALPES
48 Avenue de la Muzelle
BP 12
38860 LES DEUX ALPES
Tél : 04.76.79.24.24
Fax : 04.76.79.57.09

Dossier de consultation d'opérateurs pour la cession de fonciers communaux

Préambule	3
1- Article 1 : Objet et étendue de la consultation	6
1.1. Les sites et leurs emprises.....	6
1.2. Contraintes techniques	6
1.3. Contraintes règlementaires.....	6
1.4. Présentation du Projet	7
2- Article 2 : Conditions de la consultation.....	8
2.1 –Prix du foncier	8
2.2 – Conditions particulières.....	8
3.3 - Conditions de cession des terrains.....	8
3- Article 3 : Organisation de la consultation	8
4- Article 4 : Dossier de consultation.....	10
4.1 - Contenu du dossier des candidats	10
4.3 - Documents à produire.....	11
5- Article 5. Analyse et sélection des offres (sans hiérarchie).....	12
Article 5.1 : Date et heure limites de réception des offres	12
Article 5.2 : Critères de sélection des candidats	12
Article 5.4 : Rupture de la démarche à l'initiative de la commune.....	12
Article 5.5 : Composition de la commission ad-hoc	12
6- Article 6 : Conditions d'envoi ou de remise des offres	13
7 - Conditions d'envoi ou de remise des plis	13
7.1 - Transmission électronique	13
7.2 - Transmission sous support papier	14
7- Article 7 : Contacts	14
8- Annexes	15

Préambule

La Commune nouvelle de Les Deux-Alpes, créée au 1er janvier 2017 et issue des communes de Mont-de-Lans et de Venosc, appartient à la communauté de commune de l'Oisans. Dotée d'une population de près de 2000 habitants, la commune dispose de l'un des plus grands domaines skiables français et européen.

Ainsi, la station des Deux-Alpes s'est notamment développée après-guerre. Le glacier de la station des 2 Alpes, qui est le plus grand glacier skiable d'Europe, constitue un atout de valeur. Grâce à ce glacier très peu crevassé, la station offre la possibilité de skier été comme hiver. L'accessibilité se fait par télécabine (1 600 m - 3 130 m) et plusieurs remontées mécaniques (télésièges, un funiculaire souterrain) offrent le plus grand domaine de ski d'été en France, entre 3 000 et 3 520 mètres (glacier du Mont-de-Lans ou de Mantel). Un projet de liaison est en cours d'étude avec les stations d'Huez Grand Domaine. Par ailleurs, le renouvellement de la délégation de service public pour la gestion du domaine skiable a été lancé lors du conseil municipal du 17 janvier 2019.

La station des Deux-Alpes compte 89 pistes sur son domaine skiable, réparties en 19 pistes vertes, 42 pistes bleues, 18 pistes rouges et 10 pistes noires. En termes d'équipements, sur la station des Deux-Alpes, on recense une cinquantaine de remontées mécaniques (télésièges, téléskis, télécabines, téléphérique, tapis roulant, ascenseur, funiculaire et télécorde). Un important programme de neige de culture est mené sur la station, la création d'une nouvelle retenue collinaire pour la neige de culture étant actée par le dépôt en 2018 d'un dossier de « loi sur l'eau » en cours d'instruction.

La clientèle de séjour est beaucoup plus importante (82%) que la clientèle à la journée. D'après les statistiques de la billetterie, bien que proche de grands centres urbains comme la région grenobloise, la clientèle à la journée a un faible poids sur le total des journées de ski vendues.

Ainsi, la station des 2 Alpes possède un parc d'hébergement touristique important pour accueillir cette clientèle de séjour, environ 30000 lits se répartissant de la façon ci-contre.

Forte de près de 2000 habitants résidant à l'année, la commune des Deux Alpes jouit d'une vie locale dynamique y compris à l'intersaison. Elle souhaite ainsi conforter tant ses lits marchands que son offre en résidences principales.

Logement touristique aux 2 Alpes : saison 2013/2014		
Logements touristiques	Nombre	%
Hôtels	2171	7
Clubs et para hotellerie	3070	11
Résidences de tourisme	3747	13
Gérés par des Agences	5360	18
Privatifs	14849	51
Total	29197	100

Source : Etude COMETE, Hiver 2013/2014

Par ailleurs, pour répondre aux besoins de sa clientèle touristique et à ceux de ses habitants permanents, la commune des Deux Alpes entend pérenniser l'offre médicale sur la station en créant les conditions pour l'accueil de médecins spécialistes en médecine du sport et traumatologie et de médecins généralistes. Elle a pour projet à cet effet de faciliter la réalisation des locaux susceptibles d'accueillir une future maison médicale.

Dossier de consultation d'opérateurs pour la cession de fonciers communaux

La pertinence de cette démarche a été mise en évidence par l'étude conduite depuis mars 2018 par la Communauté de Communes Oisans intitulée Projet de santé Oisans, qui a permis de réaliser le diagnostic des besoins et de l'existant en matière d'accès à la santé sur le territoire intercommunal, et de formuler des pistes d'action, dont la création d'une maison médicale sur les Deux Alpes.

Pour répondre à ce double besoin (offre de logement et offre médicale), la commune a identifié deux sites sur du foncier dont elle est propriétaire :

- Un site situé route de Champamé, qui présente comme atouts d'être à proximité des pistes de ski, d'offrir des vues, de disposer d'emplacement de stationnement public et de ne pas présenter de vis-à-vis.
- Un site situé avenue de la Muzelle, à la croix des limites, qui présente comme atouts d'être en centre de station à proximité des commerces et commodités, et d'être dans un environnement déjà urbanisé.

La Commune de Les Deux-Alpes engage ainsi une démarche de consultation d'opérateur en vue de l'édification d'un ensemble immobilier d'une emprise au sol limitée à 400 m² d'emprise au sol et comprenant :

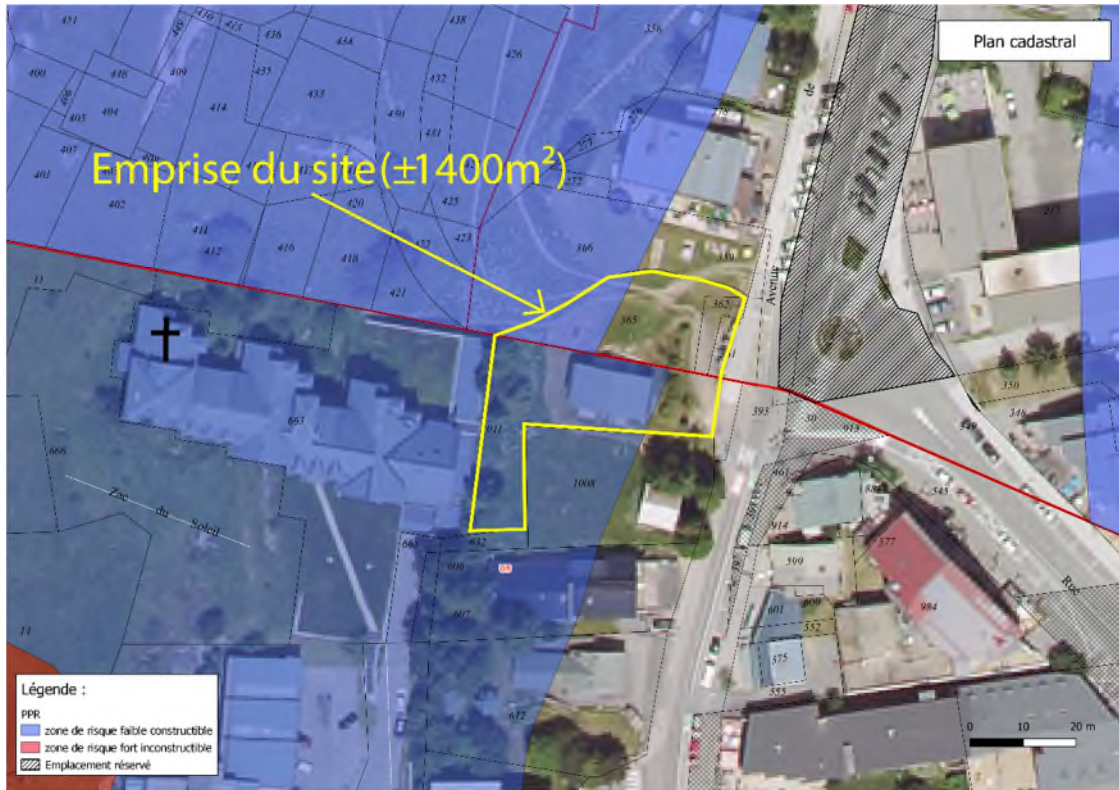
- des appartements de préférence à vocation touristique (meublés de tourisme) ou à vocation de résidences principales, demeurant la propriété de l'opérateur qui en assurera la commercialisation ;
- un volume brut (sans aménagement intérieur et dépourvu d'usage) que la commune aménagera sous sa propre maîtrise d'ouvrage, en maison médicale, après s'en être portée acquéreur sous forme de VEFA ;
- Les parkings requis au PLU ;

Tel que détaillé ci-après.

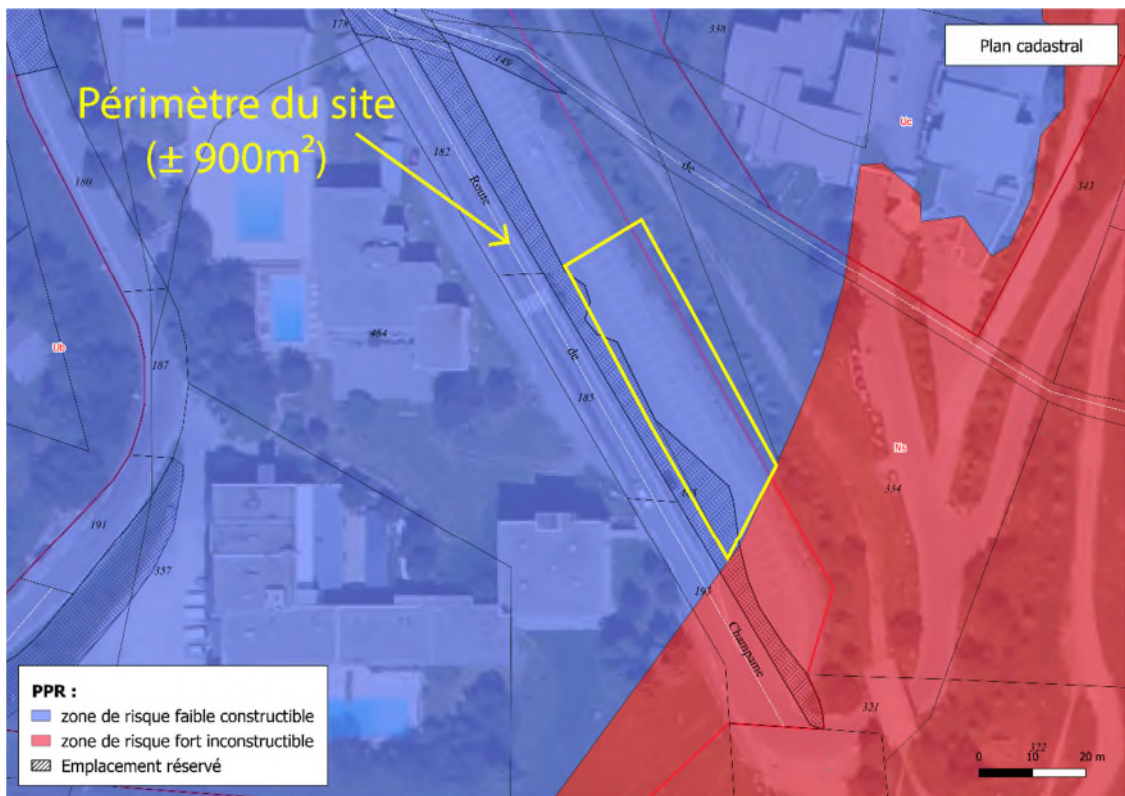
L'opérateur pourra présenter un projet sur l'un des deux sites seulement ou sur les deux, sachant qu'un seul sera réalisé. La commune souhaite laisser le choix au promoteur afin qu'il puisse se déterminer sur des critères de commercialisation qui lui sont propres.

Périmètre de cession et zonage réglementaire

Avenue de la Muzelle



Route de Champamé



1- Article 1 : Objet et étendue de la consultation

1.1. Les sites et leurs emprises

La présente consultation porte sur la cession d'un des deux tènements fonciers décrit ci-dessous :

1 Avenue de la Muzelle

Composé des parcelles communales AM 0365, AM 0362, AM 0361 et AB 1011 représentant une surface d'environ 1400m².

2 Route de Champamé

Composé d'une partie de la parcelle communale AK 0334 et représentant environ 900m².

Dans les deux cas un bornage devra être réalisé par un géomètre expert.

1.2. Contraintes techniques

L'ensemble des réseaux humides sont existants sur le secteur.

Pour les réseaux secs une DICT permettra de connaître leur positionnement exact, pour connaître les points de raccordement il sera nécessaire dès connaissance plus approfondie du programme de contacter les concessionnaires.

Concernant la gestion des eaux pluviales la commune impose un débit de fuite de 25l/s/ha de terrain imperméabilisé. Une coordination entre l'opérateur et la commune est à prévoir.

Un plan des réseaux est annexé.

1.3. Contraintes règlementaires

1.3.1. Le plan local d'urbanisme

Avenue de la Muzelle

Cet emplacement est situé à la fois sur la commune déléguée de Mont de Lans et de Venosc. Ainsi, deux PLU s'applique pour cet emplacement. L'emplacement est situé en zone UB du PLU de la commune déléguée de Venosc et zone UA du PLU de la commune déléguée de Mont de Lans.

Route de Champamé

Cet emplacement est situé sur la commune déléguée de Mont de Lans et il est classé en zone UA du PLU.

1.3.2. Les risques naturels

La commune des Deux Alpes dispose de deux projets de Plan de prévention des risques naturels porté à connaissance par la Préfecture de l'Isère en 1999. Les cartes de zonage réglementaire, issues du projet de PPR de 1999 sont annexées au PLU, et disponibles ci-dessus.

Les prescriptions qui s'appliquent aux zones concernées sont définies par le règlement du projet de PPRN de 1999.

Pour le site de l'avenue de la Muzelle, une étude spécifique a été réalisée dans le cadre de la déclaration de projet des Clarines.

1.3.3. Les servitudes

Aucune servitude n'est présente sur les périmètres des projets.

1.3.4. Ecologie / Espèces protégées

Aucun inventaire écologique spécifique n'a été réalisé sur le site.

1.4. Présentation du Projet

La commune de Les Deux Alpes souhaite céder l'une des présentes emprises foncières (page 4).

Par conséquent, et compte tenu des caractéristiques des zones, il est attendu un projet immobilier qualitatif de type chalet pour lequel les opérateurs devront s'attacher à respecter son insertion paysagère dans la volumétrie du bâti existant.

Il devra préserver les vues des résidences avoisinantes.

La création d'une aire de stationnement extérieure devra être réalisée pour les besoins exclusif du cabinet médical. Etant entendu que le parking situé en sous-sol a vocation à répondre au besoin de stationnement imposé par le PLU pour les niveaux d'habitation.

L'emprise permet de réaliser un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 400m² au plus et pouvant être réparti de la manière suivante :

- Un Sous-sol permettant de réaliser une dizaine de places de stationnement pour les logements des étages supérieurs ;
- Un volume de 400m² de surface planché minimum à destination d'un cabinet médical, pouvant être réalisé soit en totalité en Rez-de-chaussée soit en rez-de-chaussée et au premier étage;
- À minima deux étages permettant de réaliser des logements d'une superficie minimale de 50m² ;
- Des combles aménageables pour un logement ;

Le projet devra également comprendre :

- Un accès ambulances qui devra donner sur le rez-de-chaussée
- Un ascenseur qui desservira l'ensemble des niveaux.

2- Article 2 : Conditions de la consultation

La présente procédure vise à garantir après publicité, la transparence de la démarche et l'égalité de traitement des candidats.

2.1 –Prix du foncier

Le prix prévisionnel de vente du foncier est un des critères d'attribution tel que précisé dans le règlement de la consultation.

Conformément à l'article L.331-9 du code de l'urbanisme, les locaux à usage de maison de santé sont exonérés de taxe d'aménagement.

2.2 – Conditions particulières

Les éléments de projet souhaités par la collectivité et définis ci-avant, constituent la base obligatoire pour laquelle les candidats devront répondre tant en matière de découpages techniques que financiers, en vue de l'offre d'achat de l'emprise foncière.

Toutefois, ils pourront proposer en variante, de manière clairement distincte, toutes autres solutions qui permettraient d'optimiser les objectifs souhaités par la Commune en fonction de sa propre appréciation de l'opération, notamment en matière d'optimisation des droits à construire.

3.3 - Conditions de cession des terrains

La présente consultation porte sur la cession d'un tènement foncier de la commune de Les Deux-Alpes.

Les propositions n'engageront pas les vendeurs à signer un acte authentique dès lors qu'ils estimeront que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelques raisons que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

3- Article 3 : Organisation de la consultation

La réception des offres est assurée par la commune de Les Deux-Alpes, un registre des dépôts est tenu à cet effet.

La consultation se déroulera en une phase à l'issue de laquelle 1 candidat maximum sera retenu. La commission ad-hoc proposera, après examen, au Conseil Municipal de La Commune de Les Deux-Alpes l'offre la mieux-disante.

La présente consultation ne constitue pas un concours. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité pour la constitution des dossiers demandés.

Les opérateurs peuvent répondre dans le cadre d'un groupement. La forme de ce groupement est conjointe avec mandataire solidaire.

Dossier de consultation d'opérateurs pour la cession de fonciers communaux

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en qualité de membres de plusieurs groupements.

Il est interdit aux architectes d'être présents dans plusieurs groupements.

L'ensemble du tènement foncier sera vendu à un opérateur en capacité de réaliser l'ensemble du projet dans toutes ses composantes.

L'échéancier prévisionnel est le suivant :

- Remise des plis: 5 juillet 2019 à 17 h
- Audition des candidats : mi-juillet 2019
- Signature promesses de vente avec la commune : septembre 2019
- Dépôt de l'autorisation d'urbanisme : décembre 2019
- Cession du foncier : début 2020
- Livraison : décembre 2020

4- Article 4 : Dossier de consultation

4.1 - Contenu du dossier des candidats

Le dossier se composera des pièces suivantes :

- **Dossier présentant la vision de l'opération et le programme envisagé**
- Une note d'objectifs relative au programme envisagé qui traitera notamment des sujets suivants :
 - les intentions urbaines et architecturales
 - l'appréciation de l'opération par rapport aux attentes de la collectivité
 - objectifs du programme et présentation générale,
 - clientèle visée et moyens de commercialisation envisagés,
 - typologie des logements,
 - objectifs liés au développement durable,
 - modalités et détail des montages juridiques et financiers proposés par le candidat pour assurer la réussite de l'opération,
 - le périmètre d'acquisition envisagé et le périmètre laissé aux espaces publics ;
- Un tableau synthétique des surfaces par type de produits : logement stationnement... ;
- Les documents graphiques traitant au moins de l'implantation des bâtiments et leur volumétrie, de leur intégration dans l'environnement,
 - un plan masse et des plans en coupe des différents niveaux de la construction pour estimer son insertion dans la topographie et sa fonctionnalité,
 - intentions architecturales comprenant un photomontage depuis les différents fronts de rue.
 - Coupe architecturale présentant l'insertion du projet dans la topographie du site.
- Le calendrier prévisionnel de l'opération à compter de la date prévisionnelle de signature de la promesse de vente, mentionnant notamment :
 - Les autorisations d'urbanisme nécessaire et la signature de l'acte authentique,
 - Le début des travaux,
 - Le délai de réalisation des travaux ;
- Les éléments financiers jugés nécessaires pour apprécier l'équilibre de l'opération dans le temps avec notamment :
 - La base retenue pour le coût de la construction,
 - Les financements publics ou privés envisagés pour atteindre un équilibre d'opération,
 - L'engagement du rachat du foncier. Le prix devra être précisé par propriété et par parcelle avec un coût par mètre carré.

- **Composition de l'équipe ou du groupement**

Dans le cas d'une composition en équipe ou groupement le dossier devra permettre de connaître la composition complète de l'équipe ainsi que la forme et relation juridique du groupement qui devra nécessairement comprendre :

- pour les opérateurs - constructeurs : promoteurs, gestionnaire de la résidence
- pour les concepteurs : un architecte et des bureaux d'études techniques.

Une fiche détaillée de tous les contacts du groupement devra être fournie, où seront indiqués les noms, prénoms, numéro de téléphone, adresse postale et adresse mail des personnes responsables de l'équipe (l'opérateur-aménageur, de l'architecte, du BE VRD, du BE fluide...).

➤ **Capacité juridique et solidité financière de l'équipe**

- extrait KBIS
- chiffre d'affaires
- bilan relatif aux deux derniers exercices clos.

➤ **Dossier de(s) opérateur(s) candidats(s)**

- CV de chaque intervenant
- 3 références sur les opérations les plus significatives spécifiant (Une référence par format A3 uniquement le recto) :
 - l'année
 - le volume de construction
 - les délais de réalisation
 - le type de produit
 - le mode de commercialisation
 - les caractéristiques des programmes (nombre de logements, typologie, surfaces, prix de vente, aspects architecturaux et d'insertion urbaine).

➤ **Dossier de l'architecte**

Il comprendra son nom et une sélection de 3 références (une référence par format A3 recto uniquement).

Dans le cas où les opérateurs prévoient l'intervention de plusieurs architectes, seulement 3 références significatives seront présentées et il sera précisé le nom de l'architecte chargé de la cohérence de l'ensemble du projet.

4.3 - Documents à produire

Les dossiers devront être transmis obligatoirement sur le profil acheteur de la commune :

- <http://www.e-marchespublics.com>

Les candidats adresseront, en plus de leur proposition déposée sur la plateforme acheteur, et avant la date limite de remise des offres, à l'adresse suivante :

MAIRIE LES DEUX ALPES
48 Avenue de la Muzelle
BP 12
38860 LES DEUX ALPES

Heures d'ouverture de la mairie :

Du lundi au vendredi, hors jours fériés, de 8 h 30 à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

L'élément suivant :

- - 1 clé USB intégrant l'ensemble des documents demandés.

5- Article 5. Analyse et sélection des offres (sans hiérarchie)

Article 5.1 : Date et heure limites de réception des offres

Date et heure limites de réception des plis :

Le 5 juillet 2019 à 17 h

Article 5.2 : Critères de sélection des candidats

Pour les dossiers conformes, les critères de sélections sont les suivants :

Délais de réalisation contractuels de la VEFA	25%
Adéquation de la note au regard des objectifs de la consultation	25%
Composition de l'équipe	20%
Insertion architecturale, paysagère et écologique du projet	15%
Offre financière d'acquisition	15%

Important : les candidats devront impérativement proposer la cession en VEFA d'un volume brut, et se dispenser de toute proposition optionnelle d'aménagement de ce dernier, compte tenu du fait que cet aménagement sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la commune, en régie, ou au terme d'une procédure relevant du code de la commande publique.

Article 5.4 : Rupture de la démarche à l'initiative de la commune

La Commune de Les Deux-Alpes peut à tout moment décider ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs. Les soumissionnaires acceptent en participant à la procédure, que cette décision de ne pas donner suite à la procédure ne soit pas susceptible d'entraîner une indemnisation. En tout état de cause, il est rappelé que l'absence de signature de la promesse ne fait pas grief au soumissionnaire, seule la signature de la promesse est créatrice de droits.

Cette démarche, à laquelle la Commune de Les Deux-Alpes entend se tenir, est donc volontaire et au bénéfice du projet, dont la cession de gré à gré du foncier support, sera consentie à l'opérateur proposant la meilleure synthèse des ambitions affichées par la collectivité.

Article 5.5 : Composition de la commission ad-hoc

La commission ad-hoc sera composée de :

- La Commune de Les Deux-Alpes

- Les urbanistes et architectes conseils de la commune de Les Deux-Alpes

Ainsi que tous les services ou organismes jugés nécessaires à la réussite du projet.

6- Article 6 : Conditions d'envoi ou de remise des offres

Les propositions auront une validité de 10 mois à compter de la date limite de remise des offres.

Les candidats transmettent exclusivement leur candidature sur le profil acheteur :

<http://www.e-marchespublics.com>

7 - Conditions d'envoi ou de remise des plis

Les plis devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées sur la page de garde du présent document.

7.1 - Transmission électronique

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <http://www.e-marchespublics.com>.

Le pli doit contenir les pièces définies au présent règlement de la consultation.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Si une nouvelle offre est envoyée par voie électronique par le même candidat, celle-ci annule et remplace l'offre précédente.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (CD-ROM, DVD-ROM, clé USB) ou sur support papier. Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée. Elle est ouverte dans les cas suivants :

- lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le pli transmis par voie électronique
- lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète, hors délai en raison d'un dysfonctionnement informatique, ou n'a pu être ouvert, en raison d'un problème informatique, à condition que sa transmission ait commencé avant la clôture de la remise des plis.

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :
Commune Les deux Alpes – 48 avenue de la Muzelle- BP 12- 38860 Les Deux Alpes

Les formats électroniques dans lesquels les documents peuvent être transmis sont les suivants : format word, excel, pdf, power point.

Le candidat veillera à rédiger de manière aussi courte que possible les intitulés de ses documents.

La signature électronique des documents n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation.

La signature électronique du contrat par l'attributaire n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation. Après attribution, les candidats sont informés que l'offre électronique retenue sera transformée en offre papier, pour donner lieu à la signature manuscrite du marché par les parties.

Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge des candidats.

7.2 - Transmission sous support papier

La transmission des plis par voie électronique est imposée pour cette consultation. Par conséquent, la transmission par voie papier n'est pas autorisée.

7- Article 7 : Contacts

Les candidats pourront obtenir auprès de la commune de Les Deux-Alpes toutes précisions complémentaires sur la consultation. Pour ce faire, ils poseront leurs questions sur la plateforme : <http://e-marchespublics.com>

8- Annexes

- Annexe 1. : Formulaire de présentation des références
- Annexe 2. : Fiche de coordonnées et de retrait des dossiers
- Annexe 3. : Modèle attestation de partenaires
- Annexe 4. : Grille de renseignement sur l'équipe