



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

-

CESSION D'UN TENEMENT FONCIER EN VUE D'UN PROJET DE LOGEMENTS POUR RESIDENTS PERMANENTS

-

DOSSIER DE CONSULTATION

Date limite de réception des propositions d'acquisition :
Le 16 septembre 2024



ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR

VILLE DE SAMOËNS
33 place des dents blanches
74340 Samoëns
Direction développement et aménagement durable
<https://www.mairiedesamoens.fr/>

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

2.1 Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

La ville de Samoëns est propriétaire de huit (8) parcelles situées aux lieux-dits de « PLAMPRAZ » et « CHAMP LONG ». Il s'agit des parcelles suivantes :

Commune	Code Section	Situation	Parcelle	
			Numéro	Contenance cadastrale (m ²)
Samoëns	OF	PLAMPRAZ	2158	755
Samoëns	OF	PLAMPRAZ	2159	676
Samoëns	OF	PLAMPRAZ	2160	1954
Samoëns	OF	PLAMPRAZ	2161	1946
Samoëns	OF	CHAMP LONG	2450	202
Samoëns	OF	PLAMPRAZ	4283	5204
Samoëns	OF	CHAMP LONG	5585	108
Samoëns	OF	IMPDE CHAMP LONG	5588	2266

La Commune souhaite céder ces 8 parcelles à un acquéreur afin qu'il y réalise un projet pour lequel il aura été sélectionné, dans le seul respect des normes législatives et règlementaires.

Ces parcelles représentent une superficie de 13 111 m², situées proches du centre-bourg, sur les hauteurs de Samoëns et exposées plein Sud. Il s'y trouve 3 bâtiments existants détaillés ci-après :

Le bâtiment 1 (parcelle F 5588) est une maison sur 2 niveaux avec au rez de chaussée une cuisine répondant aux normes des collectivités et réfectoire et au premier étage une dizaine de chambres et sanitaires.

Le bâtiment 2 (parcelle F 2450), comporte des chambres, dont certaines mansardées, un appartement, un atelier et des salles de jeux.

Le bâtiment 3 (parcelles F 2159, F2160 et F2161) comprend une laverie, des rangements, des sanitaires collectifs, des bureaux, des chambres, des salles de jeux et une chaufferie et un appartement mansardé au 2nd étage.

Les bâtiments ont pour superficie respective 431.06 m², 317.4 m² et 983.4 m². Les biens sont à ce jour libre de toute occupation. Ces bâtiments traditionnels étaient destinés à usage de centre de vacances.

La Commune souhaite voir émerger un programme global de construction devant répondre aux besoins en logements permanents sur le territoire tout en limitant la spéculation immobilière.

Par ailleurs, le projet devra répondre aux exigences de la Commune (granulométrie du projet, enjeux architecturaux, catégories de logements proposés...)

2.2 *Objet de la mise en concurrence*

La Ville de Samoëns entend procéder à la vente de huit parcelles lui appartenant, comprenant 3 bâtiments.

La Ville a donc décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif que la vente porte le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt municipal.

2.3 *Objet du dossier de consultation*

Le dossier de consultation a pour objet :

1. de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques des parcelles concernées
2. 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

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes techniques :

- annexe 1 : Plan cadastral
- annexe 2 : Notice architecturale

Liens utiles :

Plan local d'urbanisme (règlement + carte réglementaire) : <https://www.mairiedesamoens.fr/plan-local-durbanisme>

Plan de prévention des risques (règlement + carte réglementaire) : <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevenir-le-risque-et-se-proteger/Risques-naturels/Donnees-communales-aleas-et-PPRN/Samoens>

2.4. – Désignation des parcelles

La Commune de Samoëns entend céder les parcelles suivantes :

Parcelle						
Commune	Code Section	Situation	Numéro	Contenance cadastrale (m ²)	Zone(s) POS/PLU	Nature de culture
Samoens	0F	PLAMPRAZ	2158	755	Ae,Uc	Terres
Samoens	0F	PLAMPRAZ	2159	676	Uc	Prés
Samoens	0F	PLAMPRAZ	2160	1954	Ae,Uc	Terres
Samoens	0F	PLAMPRAZ	2161	1946	Ae,Uc	Sol
Samoens	0F	CHAMP LONG	2450	202	Uc	Sol
Samoens	0F	PLAMPRAZ	4283	5204	Ae,Uc	Prés
Samoens	0F	CHAMP LONG	5585	108	Uc	Prés
Samoens	0F	IMPDE CHAMP LONG	5588	2266	Uc	Prés

Avec une contenance par zone PLU comme défini ci-après :

N° Parcelle	Zonage PLU	Superficie par Zone	
		Uc	Ae
F2160	Uc / Ae	61%	39%
F2158	Uc / Ae	92%	8%
F2159	Uc	100%	0%
F2161	Uc / Ae	74%	26%
F2450	Uc	100%	0%
F4283	Uc / Ae	3%	97%
F5585	Uc	100%	0%
F5588	Uc	100%	0%

2.5. – Conditions de l'acquisition

Sur la base des estimations données, le prix d'acquisition pourra être ajusté en fonction de la capacité du projet à se rapprocher des objectifs de la Commune en termes d'habitat résidentiel permanent.

Le candidat devra remettre une offre intégrant et détaillant les points suivants :

1. Expérience de l'acheteur

Le candidat doit intégrer à son offre ses expériences antérieures dans la réalisation de projets similaires, en fournissant des références de projets réussis.

2. Projet Architectural et Urbanistique

Le candidat doit présenter un projet architectural de qualité, en harmonie avec l'environnement existant. Le projet pourra également inclure des espaces communs visant à améliorer la vie collective.

Il sera important de considérer l'ensemble des prescriptions imposé par la notice architecturale annexée ainsi que par les règlements liés à la zone (Plan local d'urbanisme, Plan de prévention des risques...). Le candidat devra également se rapprocher des services gestionnaires (réseaux eaux, électrique, télécoms) afin d'obtenir les renseignements nécessaires à l'élaboration de leur projet.

Le projet devra obtenir un avis favorable au dépôt du dossier à l'instruction, sous peine d'annuler la vente.

3. Logement des résidents septimontains

Le candidat doit proposer un nombre de logements garantissant le logement des résidents, le non-changement de destination et la non spéculations futures, en proposant des logements type logement social ou bail réel solidaire. L'objectif étant de répondre aux besoins en logements des résidents septimontains, la commune portera une attention particulière aux catégories de logements proposés.

Un minimum de 50% des logements créés devra être du logements aidés (type BRS, logements sociaux).

4. Granulométrie du Projet

Le projet devra comporter une granulométrie et une composition spécifique destinées à des logements en résidence principale.

A titre indicatif :

- Logements T2 (maximum 15%)
- Logements T3 / Logements T4 (minimum 70%)
- Logements T5 (maximum 5%)

5. Implication Locale et Critères Environnementaux

Il est important que le candidat fasse appel à des acteurs locaux pour la construction et considère les critères environnementaux dans la conception du projet, favorisant ainsi le développement durable.

6. Prix Proposé pour l'Acquisition

Le candidat doit soumettre une offre financière pour l'acquisition du bien.

7. Prix Proposé pour la Vente des Logements par catégorie

Le candidat doit présenter les prix de vente ou de location au m² en fonction des différentes catégories de logements, notamment :

- Logements en accession sociale (Bail Réel Solidaire)
- Logements libres en accession
- Location sociale (logements aidés)
- Logements locatifs

8. Calendrier Prévisionnel de Réalisation

Le candidat doit fournir un calendrier prévisionnel détaillé, comprenant le délai estimé de la réalisation du projet.

9. Clauses Contractuelles

Le candidat doit inclure dans sa proposition des clauses contractuelles relatives aux :

- Conditions de pré-commercialisation.
- Conditions de paiement et modalités de versement à la commune

ARTICLE III : DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite du bien en présence d'une personne habilitée à représenter la commune à cet effet. Deux visites seront organisées au cours de la phase de remise d'offres d'achat (le jeudi 2 mai 2024 et le mercredi 29 mai 2024).

Toute participation à une visite devra être précédée d'une demande transmise par courriel et adressée à la Direction du Développement et Aménagement Durable à l'adresse mail suivante :

responsableurbanisme@mairiedesamoens.fr

Un courriel accusant bonne réception et valant confirmation vous sera transmis avec les conditions de visite (horaires notamment). Les visites vont permettre d'établir tous les relevés de mesures nécessaires à la remise de votre offre.

Les candidats devront soumettre leur proposition d'acquisition complète et détaillée couvrant l'ensemble des points de l'article 2.5., avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le 16/09/2024.

La commune analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8. La commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la commune engagera librement des discussions avec les candidats. La commune pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la commune pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée sous un délai de 15 jours suivant l'entretien et la commune pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Dans un délai de huit (8) jours à compter de la décision du choix du candidat, la commune informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue. L'engagement mutuel entre la Commune et le lauréat aboutira à la signature de l'offre soumise et retenue, en attendant la conclusion de l'acte de vente.

ARTICLE IV : DEMANDE DE PRECISIONS PAR LES CANDIDATS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard quinze (15) jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la commune.

ARTICLE V : MODIFICATIONS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats (sur le site de la mairie notamment).

ARTICLE VI : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITIONS

6.1. Présentation

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la Poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 16 septembre 2024.

6.2. – Lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la commune :

Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- Tout document permettant de s'assurer du professionnalisme du candidat (précédentes réalisations, collaborateurs...).
- Une attestation sur l'honneur indiquant que le candidat n'est pas en situation de cessation de paiement, ou de redressement personnel.

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 statuts à jour de l'entreprise ou de l'association
- Les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, 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 ;

Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

6.3. Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- Une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser intégrant ***tous les points mentionnés au paragraphe 2.5*** du présent dossier de consultation
- Une description via à minima un plan masse, un plan des façades et un plan d'insertion
- 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 (plan d'affaires et de financement, études, devis...)
- Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat
- Les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition des biens : le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat des biens et les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité
- Une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La commune attire l'attention des candidats sur la

circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans l'acte de vente.

- Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat

6.4. Possibilités de proposer plusieurs offres

Le candidat pourra remettre plusieurs scénarios pour le projet. Tout candidat souhaitant établir plusieurs scénarios devra remettre un dossier complet par proposition intégrant les points mentionnés aux articles 6.2 et 6.3.

ARTICLE VII : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisition, pour être recevables, doivent impérativement parvenir en lettre recommandée avec accusé de réception et adressée à la Mairie de Samoëns.

Votre offre devra respecter le système de la double enveloppe, à savoir :

- Une première enveloppe indiquera le destinataire + adresse postale de la Mairie :

Monsieur Le Maire Jean-Charles MOGENET

33 places des dents blanches

74340 Samoëns

- Cette enveloppe contiendra une deuxième enveloppe.

La deuxième enveloppe contenant votre proposition d'acquisition devra porter les mentions suivantes :

"CONFIDENTIEL – NE PAS OUVRIR - OFFRE D'ACHAT – ANCIENNE COLONIE" Toute offre remise ne respectant pas les conditions énoncées ci-dessus ne pourrait être acceptée

Toute candidature devra être déposée avant le 16 septembre 2024.

Tout candidat souhaitant réaliser plusieurs propositions devra transmettre chaque offre distinctement en respectant le principe de transmission susmentionné.

ARTICLE VIII : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des critères suivants :

- Prix proposé pour l'acquisition (35%)
- Logement des résidents (30%) : Nombre de logements proposés qui garantit le logement des résidents et le non-changement de destination et opérations spéculatives futures. (Logement social ou BRS)
- Prix proposé par m² pour la vente/location des logements par catégorie (15%)
- Respect du cahier des charges et notamment des points imposés aux articles 2.5, 6.2 et 6.3 (9%)
- Clauses contractuelles et calendrier prévisionnel de réalisation (5%)
- Qualité architecturale et urbanistique (2%)
- Expérience du candidat sur des projets similaires (2%)
- Implication locale et critères environnementaux (2%)

ARTICLE IX : RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA COMMUNE

La commune se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente des parcelles, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Par exception, une indemnité pourra être versée au lauréat si le renoncement de la commune intervient après la signature de l'offre remise par le candidat. Le montant de cette indemnité s'élèvera à hauteur des dépenses dûment justifiées que le candidat aurait exposées pour préparer sa proposition d'acquisition finale, et ce dans la limite d'un plafond de 10 000 euros.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente des parcelles pourra toutefois se faire par la commune selon toutes autres modalités.

ARTICLE X : CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques.

10.1. – Prix 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. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et droits d'enregistrement se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils. Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

10.2. – Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

10.3. – Conditions suspensives

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

10.4. – Absence de garantie

L'acquéreur prendra l'ensemble des parcelles vendues dans l'état où elles se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la commune.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la commune de documents et/ou autres informations que la commune ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la commune.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les parcelles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant

créées par ce dernier sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

10.5. – 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

10.6. – Engagement du lauréat

Tout non-respect de de l'offre présentée par le candidat sélectionné pourrait compromettre la vente. Toute modification apportée par le candidat lauréat, après signature de l'offre remise devra être validée par la Commune, sous peine d'annulation de la vente.