

APPEL A PROJET

pour la réalisation d'un programme immobilier

ILOT « COLLEGE PAUL DARDE »

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Collectivité	Mairie de Lodève	Place de l'hôtel de Ville 34 700 LODEVÉ
Service référent	Direction Habitat Urbanisme et Patrimoine	Antoine DESCLEVES Chargé de mission Centre bourg 04-11-95-02-86 adescleves@lodevoisetlarzac.fr
Partenaire associé	Établissement public Foncier d'Occitanie	Antoine MALVAUD Développeur de projets fonciers 04.99.54.91.29 antoine.malvaud@epf-occitanie.fr
Date de visite des lieux obligatoire	Mardi 09/02/21 de 10h00 à 12h00 sur rendez-vous au 04 11 95 02 86 ou servicehup@lodevoisetlarzac.fr	
Date limite de remise des candidatures et des offres	Lundi 08/03/21 à 12h00	

CONTEXTE

A la confluence de deux rivières (la Lergue et la Soulongre) et en appui sur les contreforts des Causses et Cévennes, Lodève est située dans un écrin de verdure entourée de sites remarquables naturels (Escandorgue, Navacelles, Salagou-Mourèze, Larzac...) et historiques (du mégalitisme à l'industrie textile...).

Sous-Préfecture, Lodève compte près de 7 500 habitants, soit 51% de la population de la Communauté de communes Lodévois et Larzac.

Sur l'axe de l'A75, à 40mn de Montpellier, Millau ou Béziers, la ville affiche une croissance démographique positive qui se maintient depuis 15 ans mettant fin à un cycle antérieur de perte de population.

En effet, Lodève a connu un passé florissant grâce à l'industrie textile et à l'extraction minière. La fermeture de grandes entreprises et le départ des cadres et des mineurs ont contribué à fragiliser sa situation économique et sociale et notamment son cœur de ville historique.

De son positionnement en tant que pôle de centralité, les activités liées au commerce et aux services sont prépondérantes sur Lodève.

Le solde de flux entrants/sortants est pour Lodève positif dans tous les secteurs d'activités avec + 730 actifs pour 2 900 emplois.

La stratégie de redynamisation de la ville se manifeste par une consolidation de nombreux services et équipements publics (hôpital, lycée, collège, gendarmerie, pôle emploi, cinéma, crèche...) et la construction de nouveaux (maison de la petite enfance, musée, médiathèque, maison de santé pluridisciplinaire, halle des sports...) qui permettent à cette ville d'asseoir son rôle de centralité dans un territoire rural.

Le développement commercial de l'entrée de ville Sud de Lodève répond en partie aux besoins du bassin de vie, en complément de l'offre du cœur de ville. Tous les commerces et services du quotidien sont présents en ville, accessibles en 10 à 15 min à pied depuis le site de projet.

Au niveau du tourisme, Lodève a toujours été une ville d'accueil et point rayonnant sur un territoire qui propose de nombreuses et diverses activités culturelles ou de pleine nature.

Le Musée national vient de réouvrir avec une offre culturelle démultipliée.

Le projet urbain de la ville s'appuie sur ce socle d'équipements pour repenser les espaces publics, les flux, la rénovation des logements, la réhabilitation du patrimoine dans le cadre d'une politique d'inclusion sociale.

Grâce à ce projet transversal et ambitieux, la ville de Lodève est lauréate de l'AMI Centre bourg en 2015 et finalise la convention Opération de Revitalisation de Territoire (avec le dispositif fiscal Denormandie).

Dans le cadre du programme local de l'habitat intercommunal et dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux, plusieurs sites potentiels (dents creuses ou friches) ont été repérés sur la commune de Lodève à proximité immédiate du centre-ville et des équipements.

L'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie accompagne la ville dans l'acquisition de ces sites à travers différentes conventions opérationnelles.

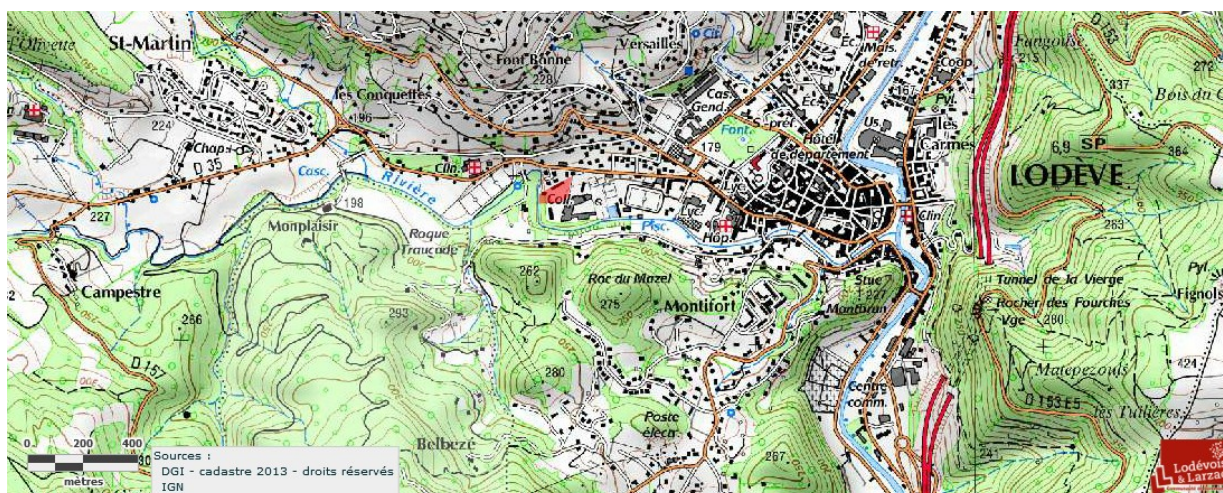
LOCALISATION DU SITE

En 2017, la ville a décidé de se porter acquéreur d'un îlot foncier jouxtant le Collège Paul Dardé lorsque le propriétaire a fait part de son intention de vendre ce bien.

D'une superficie de 6 084 m², il est composé d'un bâtiment en mauvais état R+2 de 280 m² au sol et d'un jardin d'agrément avec accès aux berges de la Soulondre.

Ce site a fait l'objet de plusieurs études de faisabilité et il en ressort un potentiel de production de logements sur un emplacement bien situé à proximité d'équipements scolaires et sportifs et proche du centre ville de Lodève et de son offre de services et de commerces.

En entrée de ville sur la route de Bédarieux, ce site est localisé avenue Joseph Vallot.



Stade Leroy-Beaulieu

Collège

Halle des Sports
Tennis
Piscine

Stade
Beaumont

Cinéma

Lycée

Hôpital

Médiathèque

Mairie
MSAP

REFERENCES CADASTRALES

parcelles	superficie
AL 473	1 620 m ²
AL 542	151 m ²
AL544	576 m ²
AL 546	407 m ²
AL 894	2 001m ²
AL 897	520 m ²
AL 899	809 m ²
	6 084 m²



Localisation en entrée de ville de Lodève, proche d'équipements nombreux et à 10 à 15 min à pied du centre-ville

ELEMENTS TECHNIQUES

DOMANIALITE

Dans le cadre d'une convention foncière signée le 22 août 2017, la commune de Lodève et la Communauté de Communes Lodévois et Larzac ont confié à l'EPF d'Occitanie, pour une durée de 5 ans, une mission d'acquisition et de **portage foncier en vue de réaliser une opération de logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux dans le périmètre de la convention.**

Au titre de ladite convention, l'EPF d'Occitanie a assuré la maîtrise foncière de l'immeuble objet de la présente consultation.

Les modalités de cession de ce foncier ainsi que le calcul du prix de cession (prix de revient) figurent dans ladite convention laquelle est annexée au présent dossier de consultation.

La cession du bien fera l'objet de la signature d'une promesse de vente avec le candidat retenu dans les conditions définies infra. La vente sera réitérée sous conditions suspensives et notamment d'obtention des autorisations d'urbanismes nécessaires à la réalisation du projet.

URBANISME

Côté urbanisme, la commune de Lodève est au RNU (règlement national d'urbanisme) suite à la caducité de son POS en mars 2017. Un PLUI est en cours d'élaboration (en phase PADD).

Une AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) a été arrêtée en décembre 2018 et approuvée début 2020. Ce site correspond au règlement de la **zone Z2** : « Abords du centre ancien ou zone de transition urbaine ».

RESEAUX - VOIRIE

Il n'y a pas d'accès direct à l'avenue Joseph Vallot. L'accès se fait via une voie communale qui dessert le parking du collège.

Une attention particulière sur les accès et les parkings devra donc être engagée avec les services de la Ville et du Département pour une gestion mutualisée et rationnelle.

En annexe sont fournis une synthèse de la réglementation applicable en matière d'urbanisme, les plans des réseaux et le règlement de l'AVAP.

OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES

Le programme local de l'Habitat pointe le besoin de production de logements locatifs sociaux (15 % pour Lodève) mais également la nécessité de répondre à la demande sur le logement intermédiaire et l'accession abordable à la propriété ; offre inexistante actuellement sur la ville et la Communauté de communes.

L'objectif est double : le maintien des jeunes ménages et l'offre de logements en promotion pour les nombreux actifs de la ville.

Ce site peut répondre à ce besoin dans le cadre d'une **opération qui pourrait mixer logements locatifs et accession à la propriété.**

REGIME DES INVESTISSEMENTS

Il n'est pas prévu d'investissements par l'EPF ni par la ville dans le foncier concédé.

Il n'est pas non plus entendu que la collectivité puisse se porter garante d'un emprunt à souscrire par l'opérateur sauf pour le logement locatif social à hauteur de 50 % maximum.

L'ensemble des investissements nécessaires à la réalisation de la vente (à l'exclusion des diagnostics obligatoires préalables à la vente) et du projet, et leur financement, sont à la charge exclusive du candidat retenu.

Le candidat choisi prendra en charge les lieux (terrains, voies, réseaux, bâtis) dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans possibilité de recours contre la ville ou l'EPF.

L'opération devra démarrer immédiatement après réitération de la vente et après avoir lever les conditions suspensives inscrites dans l'avant-contrat.

Les candidats devront proposer un planning de réalisation à court terme (2 ans maximum à compter de la signature de l'acte de vente).

PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Foncier

L'EPF d'Occitanie proposera un projet de promesse synallagmatique dans un délai relativement court (maximum 3 mois) définissant les conditions suspensives, notamment l'obtention des autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires et, le cas échéant, d'un ou plusieurs prêts par l'opérateur économique retenu.

Conditions suspensives

Dans le cas où l'autorisation d'urbanisme serait refusé ou que le plan de financement ne serait pas complet, le candidat aura la possibilité de renoncer au projet après notification à la ville et à l'EPF.

En cas de défaillance du candidat au regard de son engagement, la ville serait en droit de surseoir à statuer sur l'opération d'aménagement.

Il n'est pas prévu d'indemnités pour les frais d'étude ou de montage de dossier.

Urbanisme

Un permis d'aménager et/ou de construire devra être constitué sur l'ensemble du périmètre d'étude sous l'autorité d'un architecte-urbaniste.

Le candidat prendra en charge l'ensemble des études nécessaires au dépôt du dossier.

Le projet de permis sera présenté à la ville au plus tard 6 mois après le choix du candidat.

Les services de la ville seront à la disposition du candidat pour faciliter les démarches et les études.

ORGANISATION DE L'APPEL A PROJET

La présente consultation a pour objet de recueillir des candidatures et des offres, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement et de construction de logements répondant aux objectifs précités et conforme à l'objet défini par la convention foncière signée avec l'EPF d'Occitanie, dont une copie est-ci jointe.

Le candidat peut être une personne physique ou morale avec désignation de la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement la structure.

La candidature peut être couplée avec la candidature sur l'immeuble Boulevard de la Liberté, pour une opération conjointe. L'offre devra toutefois présenter d'une manière distincte les deux programmes et les deux plans de financements.

DOSSIER DE CONSULTATION MIS A DISPOSITION DES CANDIDATS

- Le présent règlement de la consultation
- La convention foncière signée avec l'EPF d'Occitanie
- Synthèse de la réglementation applicable à la parcelle
- Le règlement de l'AVAP téléchargeable ici : <http://bit.ly/2U7tpvN>

PRESENTATION DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Peut soumissionner tout opérateur économique seul ou en groupement. En cas de groupement, tous les membres du groupement seront présentés avec identification, pour chaque entité de la personne habilitée à la représenter juridiquement.

Chaque candidat devra déposer un dossier contenant :

- une présentation du candidat et de ses principales références similaires au projet attendu ;
- une lettre de candidature présentant globalement son offre et sa compréhension du projet ,
- une note détaillant le programme envisagé et des esquisses de composition et d'intégration urbaine,
- un bilan financier estimatif de l'opération intégrant **explicitement l'offre de prix d'acquisition** du foncier (charge foncière admissible) et les cibles et prix de commercialisation ou location,
- sa capacité financière à réaliser l'acquisition et le programme (avec ou sans prêt).
- un échéancier de réalisation de l'opération déclinant chaque étape de la signature de l'avant contrat à la réception des travaux, avec précision des montages juridiques envisagés ;

DEPOT DES CANDIDATURES

Les dossiers de candidature devront être déposés ou envoyés sous plis cachetés portant la mention :

**« APPEL A CANDIDATURE pour la réalisation d'un programme immobilier
Secteur « Collège Paul Dardé » - NE PAS OUVRIR**

à l'attention de

Madame le Maire

Mairie de Lodève

Service HUP

Place de l'hôtel de Ville

34 700 LODEVE

Les plis dématérialisés sont autorisés à l'adresse suivante : servicehup@lodevoisetlarzac.fr

Une visite des lieux est obligatoire et est programmée le : mardi 09/02/21 de 10h00 à 12h00 sur rendez-vous au 04 11 95 02 86 ou servicehup@lodevoisetlarzac.fr

La date limite de dépôt des dossiers de candidatures est fixée au : lundi 08/03/21 à 12h00

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus ne seront pas retenus et seront renvoyés à leur expéditeur.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront toutes leurs précautions pour anticiper leur envoi.

La ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée par les mêmes moyens que l'information initiale.

ANALYSE DES DOSSIERS

L'analyse sera effectuée par une commission de sélection sur la base du dossier déposé et selon des critères suivants :

- Références des candidats ;
- Précision du bilan (avec prise en compte de la charge de foncière) et capacité de financement du candidat ;
- Qualité du programme et montage opérationnel proposés ;
- Compréhension des enjeux.

La commission de sélection sera composée à minima des personnes suivantes :

- le Maire de la ville de Lodève, Présidente de la commission de sélection
- la Directrice de l'EPF d'Occitanie ou son représentant
- M. le Directeur général des services
- la Directrice du service HUP
- le Directeur des services techniques

La commission se donne le droit de demander de nouveaux documents ou des précisions.

La commission établira un classement des candidatures par ordre décroissant.

AUDITION

Si la concurrence le permet, les trois premiers candidats retenus seront auditionnés par la commission de sélection.

Cette audition permettra aux candidats de présenter leur projet et d'éclairer la Commission sur la pertinence de la réponse, sa faisabilité et sa réalisation.

CONCLUSION DE L'OPERATION

A l'issue de l'audition, la commission établira un classement des candidatures par ordre décroissant.

Le premier candidat pourra signer une promesse synallagmatique de vente avec l'EPF d'Occitanie pour l'acquisition des parcelles.

Si la candidature est couplée avec l'immeuble boulevard de la Liberté, la commission peut décider de n'attribuer qu'un seul site à un candidat.

La commission peut également décider de n'attribuer le projet à aucun candidat à l'issue de cette dernière phase si les auditions n'ont pas permis de répondre aux attentes de la collectivité.

Aucune indemnisation ne pourra être accordée aux candidats à ce titre.