

COMMUNE DE PLOEMEUR

**CONSULTATION D'OPERATEURS IMMOBILIERS
EN VUE DE LA CESSIION DU TERRAIN SIS 8 RUE DE LARMOR A PLOEMEUR
POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DE CONSULTATION

Adresse de l'opération :
8, rue de Larmor – 56 270 PLOEMEUR

Préambule

La commune de Ploemeur est soumise aux dispositions en vigueur en matière de logement social (dispositions issues de l'article 55 de la loi SRU, modifiées par la suite et notamment la loi Duflot n°2013-61 du 18 janvier 2013). Au 1er janvier 2016, elle comptait 1 014 logements locatifs sociaux, soit 12,1 % de son parc de résidences principales. D'ici 2025, il lui faut donc construire de nouveaux logements locatifs sociaux pour atteindre le seuil des 20 % qui lui est imparti par l'actuelle réglementation.

Par délibération du conseil municipal de la commune du 2 juillet 2015 a été notamment approuvé le projet d'acte de cession par l'Etat à la commune de la parcelle cadastrée DB n°23 (d'une contenance cadastrale de 6 297 mètres carrés) au prix de 695 000 euros, terrain de l'ancien site de la gendarmerie sis 8 rue de Larmor.

L'acquisition de ce terrain auprès de l'Etat revêt un intérêt majeur, notamment et avant tout dans le cadre de l'atteinte par la commune, comme elle vient de s'y engager auprès de l'Etat qui lui a cédé ce terrain - au vu en particulier du déficit constaté au terme de la précédente période triennale pouvant conduire la commune à être placée par le Préfet en état de carence avec les nombreuses conséquences que cela impliquerait -, des objectifs que lui fixe la réglementation en terme de production de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

En effet, le bilan triennal de production de logements locatifs sociaux 2014-2016 fait apparaître pour la commune un **taux de réalisation de seulement 50 %**.

Face à ce constat, la commune vient de s'engager à la réalisation et / ou au financement sur le territoire communal de 81 nouveau logements locatifs sociaux durant la période triennale 2017-2019 (objectif pouvant être amené à évoluer en fonction de la nécessaire mise en conformité du PLH de Lorient Agglomération avec les dispositions de la loi égalité et citoyenneté dans un délai de 2 ans), par le biais de programmes de logements sociaux à taille humaine (d'une dizaine à une quarantaine de logements environ), en neuf comme en acquisition-amélioration d'immeubles existants, répondant à une exigence de qualité environnementale, architecturale, et d'intégration urbaine, en traitant le déficit de 53 logements locatifs sociaux constaté sur la période triennale 2014-2016 à combler de la même manière (soit à un rythme global moyen sur la période minimal non plus de 35 logements locatifs sociaux par an - ramené théoriquement pour l'instant par le nouveau PLH à 27 logements locatifs sociaux par an - mais de 45 logements locatifs sociaux par an réellement tenant compte de ce déficit à combler sur la période précédente).

En effet, concernant la prochaine période triennale, l'objectif de la commune sera de 81 logements correspondant à l'objectif assigné à la commune par le PLH de Lorient Agglomération. Toutefois, ces objectifs pourraient être amenés à évoluer en fonction de la nécessaire mise en conformité du PLH de Lorient Agglomération avec les dispositions de la loi égalité et citoyenneté dans un délai de 2 ans.

La commune vient également de s'engager à favoriser l'équilibre financier (ce qui permet par la même occasion d'atténuer chaque fois que possible le montant de pénalité versé par la commune pour déficit de logements sociaux : dernier prélèvement net total pour mémoire sur 2016 de 83 790 euros, le prélèvement récemment notifié sur 2017 étant en valeur brute de 126 244 euros ramené en net - mais seulement grâce à des dépenses déductibles remontant à 2013 - à 13 344 euros) des prochaines opérations de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, qui se réaliseront sur le territoire communal, par le biais, en lien avec Lorient Agglomération au titre de sa compétence en la matière :

- de l'octroi de subventions au titre de la surcharge foncière ;
- de l'octroi de garanties d'emprunt ;
- de la réalisation de travaux de viabilisation de terrains ou de biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- de la cession à des bailleurs sociaux de terrains, avec une moins-value (correspondant à la différence entre le prix de cession du terrain ou du bien immobilier et sa valeur vénale estimée par le service des domaines) donnant lieu à la réalisation effective de logements locatifs sociaux ;
- de la conclusion de baux (emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation) sur des terrains ou immeubles, pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

La commune vient également de décider de solliciter l'Etat (via le cas échéant la signature d'un contrat de mixité sociale), l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et Lorient Agglomération (via le cas échéant la signature de conventions de partenariat, de veille et de maîtrise foncière et de portage) au titre de leurs compétences respectives en vue de définir leurs modalités d'intervention pour que la commune puisse être soutenue concrètement et de manière appropriée dans l'effort à déployer en collaboration en particulier avec les bailleurs sociaux pour ce plan de rattrapage par rapport aux obligations qui s'imposent ainsi à la commune.

Ce site de reconstruction en densification de la ville sur elle-même est d'autant plus un emplacement privilégié et qui s'y prête pour la production de logements locatifs sociaux qu'il est en centralité, proche des commerces, transports et services publics, et que l'Etat a assorti sa cession d'un certain nombre de conditions d'autant plus aisées à remplir si le site est notamment consacré à l'atteinte des objectifs fixés par la réglementation à la commune en matière de production de logements locatifs sociaux.

En particulier les deux clauses suivantes figurent à l'acte de cession :

- complément de prix appelé à jouer en cas de dépassement d'une surface de 2 500 m² retenue pour la surface de plancher dite "privée". Le montant de ce complément de prix est de 116 euros le mètre carré supplémentaire si la surface totale à construire ne dépasse pas 5 000 m² et de 220 euros le mètre carré dans le cas contraire. Cette clause s'applique pendant une durée de cinq ans à compter de la signature de l'acte de vente.
- dans l'hypothèse d'une revente du bien par la commune à un prix supérieur à celui convenu dans la vente par l'Etat, un complément de prix égal à 35 % de la plus-value constatée par rapport au prix

initial est susceptible de s'appliquer. De cette plus-value devront toutefois être déduits, d'une part, les frais engagés par la commune pour l'acquisition et la conservation du bien objet de la vente et, d'autre part, l'éventuel complément de prix acquitté par l'acquéreur pour le dépassement de la surface de plancher dite "privée" mentionné ci-dessus. Cette clause est également applicable pendant cinq ans.

Par ailleurs, la commune de Ploemeur, membre de la Communauté d'Agglomération Lorient Agglomération, doit respecter, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de cette dernière, et dans le cadre de l'objectif de production de logements qui lui est imparti par ce Programme, une densité minimale de 80 logements à l'hectare en centralité dans l'enveloppe urbaine comme en l'espèce.

La commune de Ploemeur entend donc mobiliser et valoriser une partie du foncier de son domaine privé constitué de ce terrain, afin de produire une offre nouvelle d'habitat, notamment social, afin de répondre aux objectifs précités.

Aussi, la commune de Ploemeur souhaite recueillir des propositions d'acquisition en vue de la cession de ce terrain et de ses droits à construire, pour la réalisation, dans le respect bien évidemment du plan local d'urbanisme communal et des autres normes supra-communales en vigueur s'imposant à lui, d'un programme de construction de logements, dont au moins une partie en logements locatifs sociaux.

Le présent cahier des charges vise à présenter la démarche de consultation et de désignation aux opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés et à fournir les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux locaux et à l'élaboration des candidatures et offres.

1. Situation géographique du projet

L'opération envisagée concerne une assiette foncière de 6 297 m². Le programme d'ensemble sera réalisé après démolition-reconstruction totale des constructions existantes.

Le secteur de l'opération, classé en Uch au plan local d'urbanisme communal, se caractérise par une zone mixte regroupant de l'habitat plutôt dense sous la forme de collectifs et d'équipements d'intérêt collectif selon une urbanisation en ordre continu ou discontinu. Il a pour vocation l'accueil notamment d'habitations.

Situé à proximité immédiate du centre ancien de la commune, la parcelle concernée était le siège d'implantation d'une ancienne gendarmerie.

Le tissu urbain est dense et continu au nord du site, caractérisé par des maisons implantées à l'alignement et mitoyennes ainsi que par des parcelles en lanière.

L'urbanisation présente au sud est, quant à elle, discontinue et de densité moyenne. Les constructions sont principalement à ce jour de type pavillonnaire.

L'ouest du secteur, entre l'église et l'ancienne gendarmerie, est en cours de densification de part et

ANNEXE 10

Envoyé en préfecture le 12/04/2017

Reçu en préfecture le 12/04/2017

Affiché le

12 AVR. 2017

ID : 056-215601626-20170405-DB20170410-DE

d'autre de la rue de Larmor.

Plan de situation et vue aérienne du site :





Vues photographiques du site et de son ambiance :

- Vue prise à l'intersection Rue de Larmor / rue de l'Yser en remontant vers le centre-ville :



- Vue prise de la rue de Larmor (au droit du site) vers la rue de l'Yser :



- Vue prise de la rue de l'Yser vers la rue de Larmor :



Vue prise de la rue de Larmor en venant du centre-ville et en allant vers l'intersection Larmor / Yser



2. Objet de la consultation

2.1. Attendus en termes de programmation

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération immobilière de logements à caractère mixte (sociaux d'une part et accession libre ou location d'autre part).

La commune de Ploemeur souhaite recueillir des propositions d'acquisition en vue de la cession de ce terrain et de ses droits à construire, pour la réalisation, dans le respect bien évidemment du plan local d'urbanisme communal et des autres normes supra-communales en vigueur s'imposant à lui, d'un programme de construction de logements, dont au moins 30 % de la surface de plancher en logements locatifs sociaux.

Une densité minimale de 80 logements à l'hectare est à prévoir en application du programme local de l'habitat sur ce secteur en enveloppe urbaine destiné à être une centralité à densifier.

Le plan local d'urbanisme en vigueur prévoit par ailleurs l'application impérative des règles suivantes avec lesquelles l'opération devra être conforme en tout état de cause :

- toute opération de plus de 4 logements comprendra 30% minimum de logements locatifs sociaux (le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'unité supérieure). Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres, cette règle s'appliquera à partir de

4 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements ;

- toute opération de production neuve supérieure à 2 500 m² de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront au minimum 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif social et accession) doit représenter au minimum 50 % de l'ensemble des logements de l'opération (le coût encadré et abordable sera défini chaque année par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération).

Il est impératif que l'ensemble des logements locatifs sociaux prévus au minimum dans ce cadre soient réalisés sur le site-même de l'opération.

Il est par ailleurs impératif que les logements locatifs sociaux ne fassent pas l'objet d'un traitement différencié en termes de qualité.

Ce projet devra s'inscrire dans le cadre défini par le présent cahier des charges, ainsi que par le plan local d'urbanisme (en cours de révision) en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les réponses à la présente consultation devront proposer également impérativement au minimum un programme comportant : une part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) inférieure ou égale à 30 % des logements locatifs sociaux à produire sur cette opération ; une part des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) au moins égale à 30 % des logements locatifs sociaux à produire sur cette opération.

Toutefois, et en plus de la réponse à cette exigence, des variantes (en terme de % de PLAI et de PLS) pourront être proposées, afin d'améliorer la cohérence du programme.

Dans le même objectif, pourra être proposé en plus de ce premier type de variante, un second type de variante portant sur une offre financière intégrant un démembrement de propriété (mécanisme prévu par l'article L. 253-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, relatif à l'usufruit d'un ensemble de logements par convention au profit d'une personne morale, et pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ces logements).

Ces deux types de variantes pouvant être combinés.

Au moins 50 % des logements en accession et/ou destinés au marché locatif libre devront présenter une surface de plancher moyenne minimale de 70 m², afin de répondre aux besoins de parcours résidentiels dans le parc privé.

Par ailleurs, le contingent de réservation communal (en cas de demande de garantie communale des emprunts à souscrire pour la partie sociale, ce cas de figure étant à exclure en cas d'usufruit social) devra correspondre pour moitié à des logements familiaux et pour une autre moitié à des petits logements accessibles PMR et/ou personnes âgées. Le contingent communal de réservation devra correspondre à des logements de type PLAI (pour 50 % du contingent communal) et de type PLUS.

Les offres devront être établies sans recours à une subvention pour surcharge foncière (SF) communale. Des variantes incluant une SF pourront toutefois être soumises.

En matière de logement social, prioritaire sur ce secteur du fait de la proximité du centre-ville et des transports collectifs et des obligations en la matière fixées à la commune par l'Etat, le schéma de cohérence territoriale et par le programme local de l'habitat, il conviendra de prévoir, dans le cadre de la programmation, la possibilité pour la commune d'atténuer la pénalité dont elle s'acquitte au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain pour déficit de logements sociaux, en cédant à un

ou plusieurs bailleurs sociaux directement une partie de l'assiette foncière à définir, participant ainsi au rattrapage de la commune en la matière.

2.2 Attendus en termes d'intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale

La mobilisation du terrain sis 8, rue de Larmor vise à parachever le front bâti, tel qu'il se développe dans cette rue pour en faire une véritable artère d'entrée en centre-ville.

Le projet a vocation à border également, d'une part, au nord, et d'autre part, de part et d'autre le long de la rue de l'Yser, un voisinage de maisons et pavillonnaire qui devra être pris en compte dans les épannelages et la forme urbaine des projets proposés. Le projet sera visible de loin, notamment en partant depuis l'église en cœur de centre-ville et inversement en y arrivant. Il devra également bien s'insérer au croisement entre les rues de Larmor et de l'Yser.

Le projet fera face à un secteur également en cours de recomposition.

Le projet devra proposer une amélioration de la séquence architecturale dans lequel il s'insère sur l'ensemble de ses côtés, afin notamment d'opérer une transition, tout en pouvant « signaler » un départ et une arrivée en cœur de ville via la rue de Larmor.

L'adéquation du projet au site ne se recherchera pas à travers le pittoresque ou par la tentative de transposer l'architecture des immeubles environnants, mais au contraire, dans le respect du plan local d'urbanisme en vigueur et dans l'expression d'une architecture contemporaine sobre et qualitative côté voie publique et favorisant la transition avec les densités inférieures et la végétation caractérisant les terrains arrières et limitrophes bordant le site.

Le projet a donc vocation à s'insérer à l'interface entre un tissu bâti dense et un tissu plus « lâche ».

Il s'agira pour le projet :

- de tenir compte des caractéristiques urbaines des voies considérées et du voisinage du projet dans leur ensemble ;
- de rechercher une cohérence de volume, de gabarit et d'échelle, avec les constructions avoisinantes, afin de faciliter l'intégration du projet dans le tissu existant ;
- d'inscrire le programme dans la modernité du XXIème siècle et de faire en sorte que le projet témoigne de son époque, tout en respectant le document d'urbanisme communal en vigueur ;
- de privilégier la recherche d'une écriture contemporaine, respectant la continuité de l'ensemble urbain (par l'implantation et les gabarits notamment).

Le stationnement généré par le projet devra bien évidemment être traité sur la parcelle du projet en fonction des règles du plan local d'urbanisme en vigueur à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme correspondante, en tenant compte de l'état du stationnement public et privé existant aux abords du projet.

La question des accès et sorties du projet et de leur intégration sur la trame viaire urbaine tant rue de Larmor que rue de l'Yser et à leur croisement devra avoir été soigneusement étudiée pour apaiser au maximum et fluidifier au maximum la circulation piétonne, cycliste et automobile aux abords du projet, en tenant compte de l'état de la circulation plus largement sur les voies entourant l'îlot dans lequel le projet a vocation à s'insérer.

A l'occasion du projet, une réflexion sur la nature en ville et son accès au plus grand nombre et la limitation du caractère minéral du secteur devra également avoir été engagée et traduite dans l'organisation spatiale du projet.

2.3 Attendus en termes de préparation de la phase opérationnelle

Il s'agit d'anticiper les renforcements de réseau ou création de poste ERDF.

L'opérateur devra conjointement avec la commune se rapprocher du concessionnaire et notamment d'ERDF pour prévoir, si besoin, l'intégration d'un transformateur ERDF dans l'opération et éviter son implantation sur l'espace public. Afin d'apprécier ses coûts ou seuls ceux liés au renforcement au réseau sous la voie publique, une indication estimative de puissance requise par l'opération, exprimée en kVA sera précisée (en phase rendu projet) à l'appui de la réponse à la présente consultation (phase 2).

Au regard des dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme, le candidat devra s'engager à prendre en charge le financement du raccordement aux réseaux d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

2.4 Attendus en termes de qualité de gestion des immeubles

L'opérateur devra limiter au maximum, ou exclure le recours à la division en volume.

Un autre enjeu consiste aussi à réduire les coûts liés à l'entretien et à la maintenance et de préserver les performances environnementales du futur bâtiment.

Exigence (phase 2) :

Prise en compte justifiée des critères de nettoyage, d'entretien, de maintenance et de durabilité dans le choix des matériaux,

Expliciter les conditions d'accessibilité aux ouvrages, locaux techniques et réseaux afin de faciliter les opérations de maintenances et d'entretien,

Mise en place de comptage individualisé d'électricité, d'eau, d'eau chaude sanitaire et de gaz.

2.5 Attendus en termes de qualité d'habitat

Il est rappelé que la législation relative aux Personnes à Mobilité Réduite doit être respectée.

L'opérateur devra présenter une typologie de logements développant des surfaces habitables moyennes suivantes :

T2 > 40 m²

T3 > 60 m²

T4 > 75 m²

T5 > 90 m²

L'opérateur devra également présenter un projet (ou s'engager sur un projet) avec :

- des espaces de rangements dans les logements optimisés (celliers, placards) ;
- une attention portée au confort phonique intérieur ;
- un nombre de logements desservis par palier limité à 5 appartements ;
- des revêtements de qualité dans les parties communes ;
- un immeuble muni de dispositifs de sécurisation des accès aux logements.

2.6 Attendus en termes de choix de matériaux et de procédés de construction

L'enjeu est de préserver la santé des occupants, les ressources naturelles et de réduire l'impact environnemental des constructions. L'opérateur devra donc s'engager à livrer un immeuble sain et économe en énergie et en charges.

Pour cela, il devra présenter (en phase 2) un projet respectant les items suivants :

- Limitation des COV (composés organiques volatiles) pour les revêtements intérieurs : peintures, colles et lasure présentant une concentration en COV au plus de 20 g/l de produit ;
- Utilisation (le cas échéant) d'ouvrages en bois provenant d'une forêt durablement gérée, justifiant d'un label FSC et PEFC ;
- Epaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements (à partir des T3), et un rafraîchissement des logements par une ventilation traversante ;
- Ventilation et éclairage naturels des pièces d'eau (dans la mesure du possible) ;
- Eclairage naturel des parties communes (dans la mesure du possible) ;
- Protections solaires extérieures sur toutes les orientations sauf au Nord et Nord-Est ;
- Traitement esthétique des éléments de sécurisation des toitures terrasses accessibles (pas de ligne de vie visible, ni de garde-corps techniques inesthétiques) ;
- Choix de matériaux de construction présentant un bon bilan carbone ;
- Espaces libres conjuguant esthétisme et pérennité pour limiter les charges et l'entretien ;
- Végétaux endogènes et adaptés à la configuration des lieux (ombres portées, vents, ...) ;
- En cas de toitures terrasses, végétalisation de celle-ci et attention portée à leur traitement, comme pour une « cinquième » façade ;
- Dispositifs d'économie d'eau par l'individualisation des gaines d'eau grâce à des compteurs divisionnaires, de la robinetterie performante, une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

3. Aspect du terrain et de ses environnants

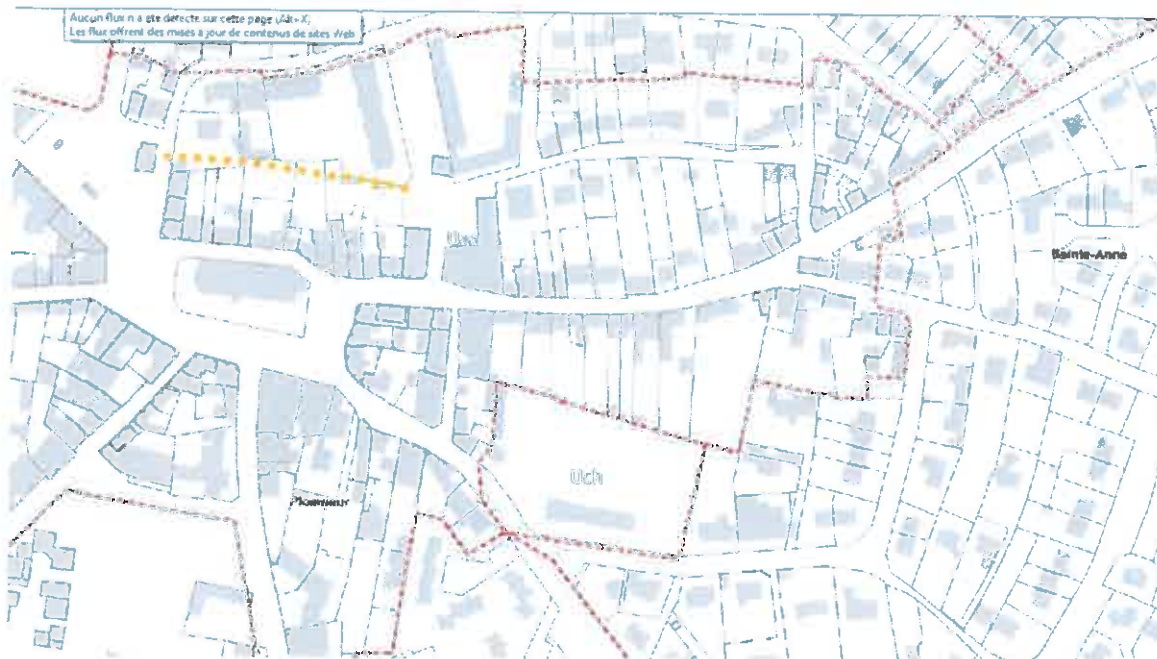
Le terrain du site sera libre de tout occupant au moment de la conclusion de l'acte de vente. Des visites du terrain peuvent être organisées, à l'initiative et sous contrôle de la commune. Les frais de relevé de géomètre, de débranchement des réseaux et de déconstruction hors celle réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale seront à la charge de l'opérateur retenu par la commune.

L'ilôt d'intégration du terrain se situe à l'interface entre les quartiers périphériques résidentiels et le centre-ville et ses îlots plus denses. De part cette localisation, il constitue un secteur d'intensification urbaine privilégié et est à ce titre classé en zone Uch au plan local d'urbanisme en vigueur.

4. Contexte réglementaire

Le terrain est localisé en zone Uch au plan local d'urbanisme en vigueur, disponible (notamment le règlement écrit et le plan de zonage) sur le site Internet de la Commune.

Extrait du zonage du plan local d'urbanisme



5. Eléments financiers

5.1. Eléments relatifs à la charge foncière

Le candidat proposera un montant de charge foncière, permettant un équilibre d'opération mais qui in fine ne pourra être inférieur à la valeur vénale des biens suivant l'avis de France Domaine.

L'offre retenue sera soumise à l'avis de France Domaine, afin de s'assurer du respect de cette condition, eu égard notamment à la densité réellement constructible.

5.2. Surcharge foncière versée par la commune

Le recours à une subvention pour surcharge foncière versée par la commune n'est pas souhaitable.

Dans l'hypothèse du recours à une surcharge foncière communale, son montant sera étudié conjointement avec la commune.

5.3. Aides publiques à la pierre pour le logement social

Outre les aides de l'Etat, de la Région Bretagne et du Département du Morbihan le cas échéant, et étant donné que la commune fait partie de la communauté d'agglomération Lorient Agglomération, il est à noter qu'une aide à la pierre devra être sollicitée auprès des services de l'intercommunalité suivant le règlement d'attribution de cette dernière disponible auprès de Lorient Agglomération.

6. Planning prévisionnel d'opération

Lancement consultation : mi-avril 2017

Phase 1 (candidatures et analyse) : 3e / 4e trimestres 2017

Dépôt des candidatures : 17 juillet 2017

Analyse des candidatures : 3e trimestre 2017

Audition éventuelle des candidats et de leurs architectes : 3e trimestre 2017

Notification des équipes admises à présenter une offre : octobre 2017

Phase 2 (offres et projets et analyse) : 4e trimestres 2017 / 1er trimestres 2018

Dépôt des offres et projets : 2 janvier 2018

Analyse des offres : 1er trimestre 2018

Réunions de restitution des offres et projets : mars 2018

Dialogue entre candidats et commune / Mise au point des offres et projets : mars 2018

Remise des offres finales : avril 2018

Choix opérateur : 2^e trimestre 2018

Mise au point du protocole d'accord et d'une promesse de vente du foncier : mi-2018

Validation par le conseil municipal du projet d'acte de vente : 3e trimestre 2018

Dépôt des demandes d'agrément : 3e trimestre 2018

Dépôt autorisations d'urbanisme : 3e trimestre 2018

Obtention garantie communale emprunts logements sociaux : 3^e / 4^e trimestre 2018

Obtention autorisations d'urbanisme : 4e trimestre 2018

Purge des autorisations d'urbanisme : 1^{er} trimestre 2019

Dépôt demande de subvention Lorient Agglomération : 3^e / 4^e trimestre 2018

Signature acte définitif d'acquisition du foncier : 1^{er} / 2ème trimestre 2019

Démarrage chantier : Automne 2019

Livraison : Été 2021

7. Modalités de cession des terrains

Le ou les opérateur(s) devra(ont) s'engager sur le prix proposé en euros et le respect du présent cahier des charges et signer l'acte d'engagement ci-annexé.

Le candidat devra présenter une offre ferme et définitive, libellée en euros, d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution.

Le présent cahier des charges servira de base à la signature d'un avant contrat entre la commune de Ploemeur et l'acheteur.

La cession du terrain objet de la présente consultation sera réalisée par acte notarié, les frais d'établissement de l'acte et les frais annexes étant à la charge de l'acquéreur (Conformément à l'article 1593 du Code civil, le candidat retenu sera tenu de payer en plus du prix principal « les frais d'actes et autres accessoires ».)

Lors de la signature de l'avant contrat, l'acheteur devra verser au titre de l'indemnité d'immobilisation, 5% du prix de vente net vendeur.

Le prix d'acquisition sera acquitté lors de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété.

Les frais habituels préalables à la vente resteront à la charge de la commune de Ploemeur (diagnostics immobiliers, ...).

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune aura la faculté :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales,
- Soit de faire prononcer la déchéance de la vente.

La commune se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

8. Composition et forme du groupement

Les équipes seront constituées :

- D'un seul opérateur économique ou par un groupement d'opérateurs économiques solidaires qui s'engagent à réaliser le projet et à le livrer dans son entier et dans le même temps de construction. En cas de groupement, l'un des opérateurs devra être désigné mandataire et sera l'interlocuteur unique de la commune. L'opérateur économique ou le groupement d'opérateurs devra prendre l'engagement (au stade de la candidature) de rémunérer les équipes de conception (architectes-BET) pour le travail réalisé en cas de non sélection à l'issue du deuxième tour.

Une même personne morale ne peut représenter en tant que mandataire plus d'un candidat.

- De la proposition de trois architectes pour la conception et coordination architecturale du projet, celui retenu à l'issue de la phase 1 étant destiné à être l'interlocuteur privilégié de la commune en phase 2 de conception du projet.

Ces architectes devront avoir confirmé formellement leur participation à la consultation.

- D'un ensemble de bureaux d'études techniques, dont l'un au moins est spécialisé en Haute Qualité Environnementale. Ce bureau d'études HQE devra avoir confirmé formellement sa participation à la consultation.

Les groupements ou opérateurs pourront s'adjoindre toutes les autres compétences qu'ils jugeront nécessaires à la formulation de leur offre.

9. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

9.1 Premier tour : Présentation des équipes et pré-offres

Sur la base du présent dossier de consultation et de ses annexes, les opérateurs sont invités à remettre les pièces suivantes :

1) Les éléments relatifs à la composition des équipes :

- Lettre de candidature de l'opérateur ou du mandataire du groupement
- Identité de l'opérateur ou de chacun des membres du groupement
- En cas de groupement, la forme du groupement, le schéma d'organisation, l'identité et la qualité du mandataire, le rôle de chacun des membres du groupement, le lien contractuel entre chacun des membres ;
- Les références financières de l'opérateur ou du mandataire du groupement :
 - o Des renseignements sur la structure de la société (KBIS ou tout document équivalent de moins de 3 mois),
 - o Le rapport d'activité et le rapport de gestion de la société,
 - o Le dernier bilan comptable.
 - o La décomposition du capital social de la société entre les principaux actionnaires,
 - o Lettre d'engagement des banques prêteuses en cas de recours à un crédit.
- Les références obtenues pour des opérations similaires au cours des trois dernières années, indiquant le prix de revient, la densité et la nature des programmes, l'état d'avancement du programme (permis déposé/chantier en cours/livré) ;
- Lettre d'engagement sur le respect des exigences définies dans le cadre de la présente consultation ;
- Lettre d'engagement de l'opérateur à rémunérer l'architecte membre de l'équipe constitué à l'issue de la phase 1 ;
- Lettre d'engagement de l'opérateur à confier une mission complète de MOE à l'architecte retenu par la commune permettant de s'assurer de la qualité finale sur les plans architectural et technique ;
- Lettre de confirmation des architectes et BET HQE à participer à la consultation.

L'ensemble de ces éléments devra apporter la garantie de la capacité à concevoir et réaliser le projet proposé.

2) Les éléments permettant de juger de la pertinence de la maîtrise d'oeuvre :

- Une proposition d'au moins 3 architectes susceptibles de concevoir et mettre en oeuvre le projet ;
- Les références d'opérations similaires de chacun des architectes proposés ;
- Les bureaux d'études et plus généralement tous les partenaires connus participant au projet.

3) Les éléments financiers

- Une offre d'achat basée sur le montant de charge foncière estimée juste par le candidat ; Ce prix d'acquisition devra être en euros, hors droit et frais d'acquisition et il sera exprimé en m² de Surface de Plancher (SDP) telle que définie par le code de l'urbanisme.

- Le montage financier de l'opération proposant un bilan simplifié de l'opération prévue, renseigné dans le tableau présenté ci-dessous.

Bilan simplifié logements		
Dépenses	En euros HT	En euros TTC
Achat des droits à construire		
Frais annexes (droits d'enregistrement, frais de notaires)		
Coût débranchement réseaux, démolition hors celle réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale, géomètre		
Coût travaux		
Honoraires techniques (Moe, BET, AMO HQE, CT,...)		
Assurances, imprévus et divers		
Honoraires de gestion		
Commercialisation		
Recettes	En euros HT	En euros TTC
Prix de vente des logements sociaux au bailleur en euros / m ² SDP hors parking		
Prix de vente moyen des logements en accession en euros / m ² SDP hors parking		
Prix de vente d'un emplacement de parking (éventuel)		

9.2 Second tour : Présentation des offres et projets

Les candidats et leur architecte retenus pour participer au second tour devront remettre :

1) Les éléments financiers et de programmation affinés, permettant une vision précise de l'opération proposée :

- L'acte d'engagement ci-annexé sur le montant de charge foncière définitif et la réalisation du programme tel que ci-annexé ;
- Le bilan détaillé prévisionnel final (cf. tableau ci-annexé) ;
- Une étude de commercialisation du programme en accession précisant :
 - o la cible commerciale : taux de propriétaires occupants sur lequel l'opérateur s'engagera par écrit, la commercialisation devant s'effectuer en priorité en direction des habitants et salariés du bassin de vie et d'habitat,

- o les grilles de prix de vente pratiqués (TTC avec ou sans parking) par typologie, sur lesquels l'opérateur s'engagera par écrit,
- o les modalités de commercialisation (localisation bureau de vente, mailing entreprises...)
- Le calendrier prévisionnel de réalisation et livraison du programme ;
- Une note sur le respect des contraintes de la présente consultation.

2) Un avant-projet sommaire de permis de construire

Il pourra s'agir de documents de niveau de rendu APS, ou bien de niveau de rendu de concours classique. Dans tous les cas, il s'agit de livrer :

- Une note explicative relative au parti architectural intentionnel, du point de vue de l'inscription du projet dans le site, de sa valeur d'usage et de ses options techniques et esthétiques ;
- Le plan masse intentionnel avec les dessertes et les principes d'aménagement des espaces extérieurs courants au 1/500^{ème} ;
- Le plan du sous-sol, RDC et d'un étage courant au 1/200^{ème} ;
- Les façades intentionnelles au 1/200^{ème} ;

Ces esquisses pourront être complétées par des images de références pour le traitement des modénatures/matériaux... Elles exprimeront notamment le rythme de façade, les décrochés verticaux/horizontaux, la richesse de détail (traitement des limites de propriété, des toitures...) ;

- Une coupe significative au 1/200^{ème} ;
- Des perspectives du projet, permettant de le visualiser depuis l'intersection Larmor / Yser d'une part et d'autre part en empruntant la rue de Larmor à la fois pour rejoindre le centre-ville et pour en partir, ainsi qu'en empruntant la rue de l'Yser à la fois pour rejoindre la rue de Larmor et pour en partir.
- Une maquette **sommaire** (matériaux léger type carton ou polystyrène) réalisée au 1/500^{ème} de l'implantation du projet par rapport au bâti environnant (limitée aux parcelles de l'îlot où s'insère le projet limitrophes au terrain concerné et aux constructions situées de part et d'autre des rues de Larmor et de l'Yser entre l'église et l'intersection Yser / Larmor), permettant de juger de l'impact de l'opération dans le site.

L'ensemble des éléments sollicités seront transmis sur support numérique, et sous la forme d'un cahier de format A3 pour les planches graphiques et A4 pour les tableaux financiers et notes (en 2 exemplaires). Les candidats devront par ailleurs remettre leur projet en 3D suivant les spécifications définies ci-après. L'objectif est de faciliter la comparaison des projets et à terme d'intégrer le projet lauréat dans un modèle 3 D du territoire communal, pour permettre au grand public de naviguer dans la ville de demain et faciliter sa commercialisation.

Les frais d'intégration des projets dans le modèle numérique pourront être mis à la charge des opérateurs, notamment pour leur permettre de disposer du modèle 3D du territoire de la commune avec l'insertion du projet.

S'agissant du format et de la nomenclature des fichiers à remettre :

Les modèles géométriques seront fournis en un unique fichier au format .3ds(autodesk), .skp (sketchup) ou archicad.

Les textures seront remises au format .jpg (jpeg) ou .tga avec couche alpha 32bit ou .png (avec ou sans transparence), dans un dossier unique.

Les noms des fichiers seront limités à 10 caractères et ne devront pas contenir de caractères spéciaux.

S'agissant de la modélisation géométriques et des textures :

Le candidat est habilité à rendre un projet 3D texturé sans pré-calcul d'ombres sur les textures. Les espaces verts pourront être représentés, ainsi que les intérieurs des bâtiments lorsqu'ils sont visibles de l'extérieur.

S'agissant des données vectorielles :

Les modèles géométriques 3ds des candidats seront hiérarchisés suivant le type d'éléments structurels qu'ils contiennent ex : éléments de façade, toiture, vitre...

Tous les éléments ayant la même matière seront fusionnés en 1 seul objet (ex toutes les menuiseries d'un bâtiment ayant la même texture)

Concernant les surfaces vitrées, elles seront remises avec une matière spécifique appliquée et constituée d'une seule face orientée vers l'extérieur du bâtiment

Toutes les surfaces vectorielles remises seront triangulées.

Toutes les normales doivent être orientées vers l'extérieur du bâtiment (attention aux surfaces inversées qui ne seront pas visibles lors de l'export)

Le modèle ne pourra contenir plus de 500 000 faces

Chaque objet 3D ne pourra excéder 20 000 polygones

La distance minimale entre deux faces modélisées sera de 3 cm (ceci afin d'éviter les problèmes de clipping lorsque deux faces sont trop proches)

Chaque face modélisée devra comporter des coordonnées de texture type uv/uw et une texture appliquée (les objets avec couleur unie devront avoir une texture de cette couleur d'une taille de 32px X 32px)

Format d'échange des données géométriques : .3ds

En cas de phasage de la 3d, bien hiérarchiser les différentes phases par des calques spécifiques.

S'agissant des données images :

L'intégralité des images utilisées aura une résolution cubique ne pouvant excéder 4096 * 4096 pixels (ex : 512*512,256*1024,2048*512).

Le poids total des textures n'excédera pas 128Mo en jpg compression niveau 8.

Format d'échange des données images : .jpg, .tga , .png.

Recommandations :

Les modélisations réputées définitives (géométrie et textures) remettent par les candidats ne subiront aucune modification de la part de la collectivité. Il convient donc d'y apporter un soin tout particulier. Le recours à du personnel qualifié en infographie 3D est recommandé.

10. Dossier de consultation

Le présent dossier de consultation est fourni à titre informatif. Il ne dispense pas les candidats de procéder à des reconnaissances et à des investigations complémentaires.

Les candidats peuvent poser des questions écrites relatives au dossier de consultation.

Les questions écrites seront adressées à la Commune de Ploemeur – Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier, au plus tard le 1^{er} juin 2017.

Il ne sera répondu à aucune question orale.

Les réponses à l'ensemble des questions écrites sous forme d'envois circularisés uniques seront adressées avant le 15 juin 2017, à tous les concurrents qui auraient préalablement fait part de leur intention de présenter une candidature.

11. Déroulement de la procédure

La procédure de consultation pour le choix de l'opérateur se déroulera en deux phases successives.

Au cours de la première phase, les candidats présenteront leur candidature et une liste de maîtres d'oeuvre susceptibles de se voir confier une mission complète de conception réalisation du projet, et de bureaux d'études.

L'objet de cette première phase est de retenir 5 (cinq) équipes de candidats et architectes qui seront amenées à présenter une offre finalisée ainsi qu'un projet.

La commune de Ploemeur analysera les candidatures et procédera le cas échéant à l'audition des équipes pour retenir celles répondant le mieux aux critères de choix fixés dans la présente consultation.

Les équipes sélectionnées seront ensuite et simultanément invitées, par écrits, à participer à la deuxième phase de la consultation.

Au cours de la seconde phase et après remise et présentation de leurs projets, chacune des équipes sera invitée séparément à participer à un dialogue au cours duquel la Commune de Ploemeur pourra solliciter des précisions, des évolutions et des modifications au programme afin qu'elles soient ensuite examinées.

À l'issue de ce dialogue, les équipes déposeront leurs offres et projets finaux et la Commune de Ploemeur choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères de choix figurant ci-après.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Commune de Ploemeur s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

La Commune de Ploemeur se réserve le droit de demander aux équipes admises à présenter une offre et un projet, d'étudier des solutions nouvelles ou d'apporter des modifications, sous réserve que ces demandes ne modifient pas de façon substantielles leur économie générale.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet sans l'accord de la Commune de Ploemeur.

À la suite du choix de l'équipe retenue et sur la base de son offre et de son projet, il sera procédé à la mise au point du protocole d'accord et d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat du foncier.

Il n'est pas prévu de prime aux candidats ayant répondu à la présente consultation.

12. Critères de sélection

12.1. Premier tour : Critères de sélection des équipes et pré-offres

D'une façon générale sont recherchés des équipes opérateurs+architectes ayant montré leur capacité à concevoir et conduire à terme des projets architecturaux de qualité.

Le choix des équipes admises à concourir au second tour sera notamment fondé sur :

- La composition des équipes et la capacité des intervenants à réaliser la totalité du programme (références, garanties financières, techniques) ;
- Le montant de charge foncière prévisionnel proposé ;
- La qualité des réalisations des constructions et les références sur des projets similaires des architectes proposés.

12.2. Second tour : Critères de sélection des offres et projets

Le choix de l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération se fera sur la base des éléments suivants, pour 50 % de la note totale d'appréciation :

- Signature de l'acte d'engagement ci-annexé ;
- Qualité architecturale du projet ; Cette qualité sera notamment appréciée en fonction des paramètres suivants : relation au site et parti esthétique, organisation fonctionnelle, qualité architecturale et options proposées en matière de qualité d'usage, respect du plan local d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme opposable au projet, ...
- La précision de l'esquisse architecturale au regard des attendus de la présente consultation ;
- La qualité des prestations et la qualité environnementale du projet ;
- Le montant final de charge foncière proposée ;
- Le respect des attendus de la présente consultation ;
- La faisabilité économique du projet (charge foncière, honoraires techniques, coût de revient, ...) ;

- Le délai de réalisation.

Le choix de l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération se fera sur la base des éléments suivants, pour également 50 % de la note d'appréciation :

☛ Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés sur la parcelle cédée.

Après appréciation de la conformité aux critères de sélection, la Commune de Ploemeur désignera l'opérateur.

13. Remise des candidatures

Les dossiers seront envoyés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remis contre récépissé à l'adresse suivante :

**Commune de Ploemeur
Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier
Pôle Aménagement Patrimoine
Boulevard François Mitterrand
56270 PLOEMEUR**

Les plis porteront la mention suivante :

**CANDIDATURE POUR REALISATION D'UNE D'OPERATION DE CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS SUR UN TERRAIN SIS 8, RUE DE LARMOR A PLOEMEUR
NE PAS OUVRIR**

Date limite de réception des dossiers de candidature

fixée au 17 juillet 2017 à 12h00

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus : ils seront renvoyés à leur auteur. Il est précisé que le cachet de la poste ne fait pas foi.

Renseignements complémentaires :

Les demandes de renseignements complémentaires peuvent être adressées par courrier à la Commune de Ploemeur ou par mail : aurba@ploemeur.net, jusqu'au 1^{er} juin 2017.

Les réponses à ces questions seront rendues à l'ensemble des concurrents par écrit avant le 15 juin 2017.

ANNEXES

- Acte d'engagement
- Bilan détaillé prévisionnel final

☛ Délibération du conseil municipal de la commune de Ploemeur du 2 juillet 2015 portant sur
« ACQUISITION DE L'ANCIEN SITE DE LA GENDARMERIE »

- Délibération du conseil municipal de la commune de Ploemeur du 5 avril 2017 portant sur « BILAN TRIENNAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2014-2016 ET ENGAGEMENT DU PLAN DE RATRAPAGE DE LA PERIODE 2017-2019 PAR LA COMMUNE DE PLOEMEUR »

- Délibération du conseil municipal de la commune de Ploemeur du 5 avril 2017 portant sur « ANCIEN SITE DE LA GENDARMERIE : LANCEMENT D'UNE CONSULTATION D'OPERATEURS IMMOBILIERS EN VUE DE LA CESSIION DU TERRAIN SIS 8 RUE DE LARMOR POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS ET APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES ET DU REGLEMENT DE CONSULTATION AINSI QUE DE LEURS ANNEXES AFFERENTS A CETTE CONSULTATION »

COMMUNE DE PLOEMEUR

**CONSULTATION D'OPERATEURS IMMOBILIERS
EN VUE DE LA CESSIION DU TERRAIN SIS 8 RUE DE LARMOR A PLOEMEUR
POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

ACTE D'ENGAGEMENT

Adresse de l'opération :
8, rue de Larmor – 56 270 PLOEMEUR

Article 1 : Identité du contractant

Je, soussigné

M., Mme, Melle

- Agissant pour mon propre compte
- Agissant pour le compte de la société – Indiquer le nom, l'adresse et n° INSEE de la société :
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
- Agissant en tant que mandataire du groupement solidaire composé des entrepreneurs suivants – Indiquer le nom, l'adresse et n° INSEE de chaque entreprise membre du groupement :
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Après avoir pris connaissance des documents constitutifs du dossier de consultation et de l'ensemble de ses annexes, je m'engage ou j'engage le groupement dont je suis mandataire, sur la base de mon offre ou de l'offre du groupement à acquérir les charges foncières des logements y compris locatifs sociaux et en accession sur le terrain sis 8, rue de Larmor à Ploemeur et à y réaliser un programme conformément aux documents et prescriptions sus indiqués.

Article 2 : Offre de prix d'achat de la charge foncière pour le terrain sis 8, rue de Larmor

La présente offre est établie sur l'application d'un prix unitaire au nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP). La surface de plancher (SDP) est celle définie à l'article R112-2 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à la date de la présente consultation.

Les prix seront indexés uniquement à la hausse à la date de la signature de l'acte authentique en fonction du dernier indice INSEE du coût de la construction (I) suivant la formule $P = P^{\circ} \times I$

I°

I° = valeur du dernier indice INSEE du coût de la construction connu au mois Mo

P° = Prix proposé au mois Mo

I = valeur du dernier indice INSEE du coût de la construction connu à la date de la signature de l'acte

Mo = Mois de remise des offres

S'il ressort du permis de construire obtenu par le candidat une surface de plancher inférieure du seul fait de ce dernier, la charge foncière globale ne pourra être inférieure à celle mentionnée dans la promesse de vente.

Par ailleurs, en cas d'augmentation des possibilités de construire postérieurement à la vente, il sera prévu l'acquittement d'un complément de prix calculé en fonction des prix unitaires visés ci-dessus et indexés sur la valeur de l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base est I visé ci-dessus et l'indice de référence est l'indice connu ou publié à la date de signature de l'acte complémentaire du paiement du prix).

Le prix proposé ne pourra faire l'objet d'aucune réfaction en raison de la nature des sols ou du sous-sol.

Logements locatifs sociaux :

- nombre en m2 SDP :m2

Logements sociaux	
Prix au m2 de SDP	Surface en m2 de SDP
.....	

- Montant total HT :

- TVA :

- Montant total TTC :

- Soit (TTC en lettre) :

.....

Logements libres :

- nombre en m2 SDP :m2

Logements privés en accession à la propriété	
Prix au m2 de SDP	Surface en m2 de SDP
.....	

- Montant total HT :

- TVA :

- Montant total TTC :

Soit (TTC en lettre) :

Le candidat s'engage à contracter dans les conditions financières ci-après définies, et dans les conditions techniques jointes à la présente consultation.

Total de l'offre :

- Montant total HT :

- TVA :

- Montant total TTC : €

Soit (TTC en lettre) :

Article 3 : Clause de complément de prix

Dans l'hypothèse où le chiffre d'affaires finalement constaté des logements en accession libre serait supérieur à un prix de référence moyen de € TTC / m2 de surface habitable hors parking (TVA 20 %), le candidat s'engage à verser un complément de prix s'élevant à % de l'augmentation du chiffre d'affaires HT.

Article 4 : Typologie des logements

Typologie des logements locatifs sociaux proposée par le candidat		
Type	Surface	Répartition
T1	 M2 SDP / logement	 %
T2	 M2 SDP / logement	 %
T3	 M2 SDP / logement	 %
T4	 M2 SDP / logement	 %
T5 et plus	 M2 SDP / logement	 %

Nombre de logements locatifs sociaux réalisés sur la parcelle cédée :

Typologie des logements en accession proposée par le candidat		
Type	Surface	Répartition
T1	 M2 SDP / logement	 %
T2	 M2 SDP / logement	 %
T3	 M2 SDP / logement	 %
T4	 M2 SDP / logement	 %
T5 et plus	 M2 SDP / logement	 %

Article 5 : Acompte

Le candidat s'engage à verser un acompte de 5 % hors taxes du prix HT proposé à la signature de la promesse de vente.

Montant de l'acompte : €

Soit (en lettres) :

Article 6 : Garantie de paiement du solde du prix

Afin de garantir le paiement du solde du prix, le candidat s'engage à remettre le jour de la signature de la promesse de vente une caution bancaire solidaire de 95 % du prix hors taxe proposé, émanant d'une banque notoirement solvable ayant une succursale en France.

Montant de la caution bancaire :€

Soit (en lettres) :

Article 7 : Dépôt de garantie de chantier

Afin de garantir le bon déroulement du chantier et la préservation des abords dudit chantier, le candidat s'engage à verser à la signature de l'acte authentique de vente un dépôt de garantie de **200 € HT par mètre carré de surface de plancher**.

Article 8 : Délai de validité des offres

L'offre ainsi présentée ne lie toutefois le candidat que si son acceptation lui est notifiée dans le délai de **240 (deux cent quarante) jours** à compter de la date limite de remise des offres fixée dans le règlement de la consultation.

A..... Le.....

{Nom et signature}

Bilan détaillé prévisionnel final

BILAN DETAILLE PREVISIONNEL FINAL	
Dépenses	
Charge foncière	
Achat des droits à construire (en euros HT et TTC)	
Charge foncière social en €/m ² SDP	
Charge foncière accession en €/m ² SDP	
Frais annexes (frais d'actes, géomètre) en € HT	
SSTOTAL Charge foncière	
Travaux	
Démolition en € HT	
Débranchement réseaux en € HT	
Coût de construction en €/m ² SDP y compris aménagement VRD	
Coût de construction en €/m ² SDP hypothèse avec parking	
Coût de construction en €/m ² SDP hypothèse sans parking	
Frais divers en € HT (TA/redevance/branchement réseaux, référé préventif)	
Imprévu sur travaux en € HT	
SSTOTAL Travaux	
Frais divers	
Frais de commercialisation (% du CA) en € HT	
Frais études de faisabilité/AMO en € HT	
Divers (étude de sol, diag avant travaux...) en € HT	
Imprévu sur honoraires en € HT	
SSTOTAL Frais divers	
Honoraires	
Maîtrise d'œuvre en € HT	
Bureau de contrôle en € HT	
Coordinateur SPS en € HT	
Assurance DO en € HT	
Label qualité divers en € HT	
SSTOTAL Honoraires	
Recettes	
Prix de vente moyen accession en €/m ² Shab TTC, hors parking	
Prix de vente social en €/m ² Shab HT, hors parking	
Prix de vente d'un emplacement de parking en € HT et TTC	
Prix de revient	
Prix hors actualisation et révision en € HT	
Résultat ou marge nette en € HT	
Marge promoteur en € HT et en % du CA HT	

BILAN DETAILLE PREVISIONNEL FINAL (suite)	
Programmes	
Densité opération (en m² de SDP et de Shab)	
Nb total de logements	
Nb de logements accession	
dont familiaux (Shab > 70 m²)	
Nb de logements sociaux	
dont familiaux (Shab > 70 m²)	
dont PLAI (nb de logt/en % du total LLS)	
dont PLUS (nb de logt/en % du total LLS)	
dont PLS (nb de logt/en % du total LLS)	
Nb d'emplacements de parking éventuel	
pour accession	
pour social	
Financement logements sociaux	
Prix Revient pour le bailleur en € HT	
Etat : subvention PLU en €	
Etat : subvention PLAI en €	
Etat : autre aide en €	
Ville en €	
Conseil Général en €	
EPCI	
Région en €	
Autres en €	
SSTOTAL subventions	
Prêt : PLUS en €	
Prêt : PLAI en €	
Prêt : PLS en €	
Prêt : 1% en €	
SSTOTAL Prêts	
Garantie d'emprunt communal demandé (Oui/Non)	
Fond propres bailleur	
en € HT et en % du Prix de Revient part LLS	
Contingents réservés	
Contingent préf.	
Contingent commune	
Contingent EPCI	
Contingent CG	
Contingent Région	
Contingent 1%	
Autres (Action logement, ...)	