

Appel à projet pour la passation d'un bail à construction en vue de l'édification d'une salle de sports

Dossier de consultation

Mairie de Versonnex
21, chemin Levé
01210 VERNONNEX

Dossier de candidature à remettre sous 28 jours (4 semaines) à compter de la date de publication du dossier de consultation (2 avril 2025) et au plus tard à 23 heures.

PREAMBULE	2
1- Article 1 : objet et étendue de la consultation	2
1.1 Le site et son emprise	2
1.2 Contraintes techniques	2
1.3 Contraintes règlementaires	2
2- Article 2 : Conditions de la consultation	3
2.1 Loyer	3
2.2 Durée	3
3- Article 3 : organisation de la consultation	3
3.1 Modalités de déroulement de la consultation	3
3.2 Modalités de dépôt des candidatures et des offres	4
4- Article 4 : Appel à candidatures	4
4.1 Contenu du dossier	4-6
4.2 Critères de sélection des offres	7
4.3 Auditions et négociations	8
5- Article 5 : Divers	8
5.1 Rupture de la démarche à l'initiative de la commune	8
5.2 Durée de validité des offres	8
6- Article 6 : contacts	9
7- Article 7 : Annexes	9

Préambule

La commune de Versonnex sollicitée par plusieurs entités porteuses de projet de Complexe-sportif souhaite proposer en concession de type bail à construction un tènement supportant actuellement un terrain de foot non homologué dont elle est propriétaire, situé rue du stade.

1- Article 1 : Objet et étendue de la consultation

1.1. Le site et son emprise

Le présent projet porte sur la passation d'un bail à construction en vue de construire et gérer une salle multisports.

La commune entend par ailleurs indiquer que :

- Le candidat pourra répondre à l'appel à projet en se basant sur les droits à construire résultant de l'actuel règlement du PLUiH, approuvé le 27/02/2020 et exécutoire le 18/07/2020 ; modifié, approuvé le 08/07/2021 et exécutoire le 27/08/2021 (modification n°3) ; modifié, approuvé le 15/12/2021 et exécutoire le 17/02/2022 (modification n°1) ; modifié, approuvé le 27/03/2024 et exécutoire le 05/05/2024 (modification n°5) ; modifié, approuvé le 24/04/2024 et exécutoire le 30/05/2024 (modification n°4) ; modifié simplifié n°1 approuvé le 27/01/2022 et exécutoire le 07/03/2022 ; modifié simplifié n°2 approuvé le 26/04/2023 et exécutoire le 13/06/2023 ; modifié simplifié n°4 approuvé le 25/09/2024 et exécutoire le 08/10/2024 ; révisé allégé n°2 & 4 approuvées le 12/07/2023 et exécutoires le 25/08/2023 ; révisé allégé n°5 & 6 approuvées le 10/07/2024 et exécutoires le 24/08/2024 ; en tenant compte de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 09/09/2021 et exécutoire le 26/11/2021 ;

1.2. Contraintes techniques

Une DICT permettra de connaître le positionnement exact de l'ensemble des réseaux. Il est dès à présent précisé que pour connaître les points de raccordement, l'attributaire sera invité à prendre attache avec les gestionnaires de ces réseaux lorsque le projet sera dans une phase plus avancée de sa réalisation.

1.3. Contraintes réglementaires

Le foncier est classé en zone UE d'équipements publics ou d'intérêt collectifs du règlement du PLUiH de Pays de Gex Agglo.

Il concerne les parcelles AD 332 pour 4 859 m²,
 AD 334 pour 1910 m² de zone UE.

2- Article 2 : Conditions de la consultation

Le présent document vise à garantir la transparence de la procédure et l'égalité de traitement des candidats.

Cet appel à projet a pour objet principal la passation d'un bail à construction et échappe aux dispositions du code de la commande publique.

2.1 – Loyer

Dans le cadre d'un bail à construction, le foncier mis à disposition restera la propriété de la commune de Versonnex. Un loyer annuel sera mis à la charge de l'attributaire. Le montant de ce loyer constitue l'un des critères d'attribution du contrat.

2.2 – Durée

En application de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, la durée du contrat de bail à construction doit être comprise entre 18 et 99 ans. Compte tenu de la nature des constructions projetées, la commune envisage un contrat de 30 ans à compter de l'achèvement des travaux. Les candidats pourront toutefois proposer une durée supérieure sans toutefois excéder 40 ans.

3- Article 3 : Organisation de la consultation

3.1 – Modalités de déroulement de la consultation

Les candidatures et les offres de chacun des candidats seront analysées par une commission ad-hoc qui proposera après examen et une éventuelle négociation, au Conseil municipal de La Commune de Versonnex, de retenir l'offre qu'elle considère comme la plus avantageuse.

La commission sera composée d'élus et de techniciens de la commune de Versonnex, des conseils extérieurs ainsi que de toute personne dont la présence est jugée nécessaire par la commune.

La présente consultation est ouverte à des opérateurs qui peuvent répondre dans le cadre d'un groupement. Dans ce cas, le groupement candidat aura l'obligation de désigner un mandataire qui assurera l'interface avec la commune et qui sera obligatoirement solidaire des autres membres.

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

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

Le bail à construction sera attribué à un opérateur ou un groupement d'opérateurs en capacité de réaliser l'ensemble du projet dans toutes ses composantes.

3.2 – Modalités de dépôt des candidatures et des offres

La réception des candidatures et des offres est assurée par la commune de Versonnex.

Les dossiers devront être transmis obligatoirement par mail à l'adresse suivante : mairie@versonnex.fr.

Les dossiers de candidature devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquées sur la page de garde du présent document. Les dates et heures limites de remise des offres seront indiquées dans un second temps aux candidats préalablement sélectionnés.

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 un nouveau dossier est envoyé par voie électronique par le même candidat, celui-ci annule et remplace le précédent.

4- Article 4 : Appel à candidatures

4.1 - Contenu du dossier d'appel à candidatures

Au titre de la phase de sélection des candidatures, les candidats remettront un dossier comportant les éléments suivants :

➤ Composition de l'équipe ou du groupement :

Le dossier devra permettre de connaître la composition de l'équipe chargée de la réalisation du projet ainsi que, en cas de groupement, sa forme et un exposé des relations juridiques envisagées entre les membres du groupement pour les besoins du projet.

Une fiche détaillée de tous les contacts du groupement devra être fournie, sur laquelle seront indiqués les noms, prénoms, numéro de téléphone, adresse postale et adresse mail des personnes responsables de l'équipe.

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

Toute pièce justifiant de la capacité financière et économique du candidat à mener cette opération.

En cas de groupement d'opérateurs, ces éléments seront fournis pour chaque membre du groupement.

➤ ***Une note d'objectifs relative au programme envisagé qui traitera notamment des sujets suivants :***

- Les intentions urbaines et architecturales du candidat,
- L'appréciation de l'opération par rapport aux attentes de la collectivité,
- Les objectifs du programme et sa présentation générale,
- Les actions mises en œuvre par le candidat en faveur du développement durable,
- Les modalités et détails des montages juridiques et financiers proposés par le candidat pour assurer la réussite de l'opération,
- La durée du bail projetée,
- Le montant du loyer dû à la commune envisagé sur la durée du contrat.

➤ ***Dossier présentant la vision de l'opération et le programme envisagé :***

- Un tableau synthétique des surfaces.
- Les documents graphiques traitant au moins de l'implantation du bâtiment et sa volumétrie, de l'intégration dans l'environnement,
- Les intentions architecturales comprenant un photomontage,
- Le calendrier prévisionnel de l'opération à compter de la date prévisionnelle de signature du contrat de bail à construction mentionnant notamment :
 - ❖ Les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet,
 - ❖ Le début des travaux,
 - ❖ Le délai de réalisation des travaux.

- Les éléments financiers détaillés, 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,
- ❖ Le montant proposé du loyer à verser à la commune en contrepartie de la mise à disposition des terrains.

➤ ***Le projet de bail à construction :***

Les candidats sont invités à remettre une version complétée du projet de bail à construction joint en Annexe n°2 du présent dossier de consultation.

Ce contrat sera remis sous un format word en mode suivi des modifications.

Les candidats seront libres de proposer des modifications de ce projet sous réserve de respecter les éléments suivants :

- Principe de versement d'un loyer indexé ou révisable à la commune,
- Retour gratuit des constructions au terme du contrat de bail.

4.2- Critères de sélection des offres

Les dossiers de candidature seront analysés sur la base des critères d'appréciation suivants :

- Qualité de l'équipe proposée par le Candidat, notamment sur la base des références présentées ;
- Capacités financières : capacité d'investissement et solidité financière du Candidat ;
- Pertinence de la durée du bail proposé, des loyers et du chiffre d'affaires.

Les critères de sélections sont les suivants :

Délais de réalisation de l'opération immobilière	10%
Adéquation du programme proposé avec les objectifs de la commune - Tarifs et horaires publics (5 %) - Conditions réservées aux écoles et associations (10%) - Diversité des activités, adaptabilité des équipements (5%) - Dans le cas où le projet supprime l'accès au terrain de basket, les mesures compensatoires proposées (5%)	25%
Composition et références de l'équipe dédiée	10%
Qualité architecturale et technique du programme proposé	20%
Insertion architecturale, paysagère et écologique du projet notamment le traitement sonore au regard des riverains	10%
Montant du loyer proposé	20%
Durée du bail et conditions de retour des équipements au bailleur	5%

4.3 – Audition des candidats et demandes de précisions

Une audition de tout ou partie des candidats pourra être organisée par la commission ad hoc décrite à l'article 3 afin de leur permettre de présenter leur équipe et les grandes composantes de leur candidature.

L'équipe technique de la commune se garde le droit de contacter les équipes candidates pour demander toutes informations supplémentaires nécessaires à l'analyse des candidatures.

Compte tenu de la qualité des offres initiales reçues, la commission pourra toutefois procéder directement à l'attribution du projet sans auditionner ou négocier avec les candidats.

5 : Article 5 : Divers

5.1: Rupture de la démarche à l'initiative de la commune

La Commune de Versonnex pourra 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 quelconque indemnisation au profit des candidats ayant participé à la consultation.

Cette démarche, à laquelle la Commune entend se tenir, est donc volontaire et au bénéfice du projet.

L'attribution du bail à construction visant à la mise à disposition du foncier support du projet sera consentie à l'opérateur ou au groupement d'opérateurs proposant l'offre la plus avantageuse par rapport aux critères mentionnés à l'article 4.2.

5.2 : Durée de validité des offres

Les offres des candidats auront une validité de 3 mois à compter de la date limite de remise des offres.

6 : Article 6 : Contacts

Les candidats pourront obtenir auprès de la commune Versonnex toutes précisions complémentaires sur la consultation.

Pour ce faire, ils poseront leurs questions par mail à l'adresse suivante : urbanisme@versonnex.fr

7 : Article 7 : Annexes

Annexe 1. : Projet de contrat de Bail à construction.

Annexe 2. : Plan topographique et parcellaire.

Annexe 3. : Evaluation des domaines.

