



VILLE DE
CHAMPAGNE-SUR-OISE

**CAHIER DES CHARGES POUR L'AMENAGEMENT D'UN
NOUVEAU QUARTIER**
dans le centre bourg de Champagne sur Oise.
(Val d'Oise)



SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES ET MODALITES DE LA CONSULTATION | 3 |
| 1.1. Désignation du terrain | 3 |
| 1.2. Situation d'occupation | 4 |
| 1.3. Servitudes | 4 |
| 1.4. Urbanisme | 4 |
| 2. OPERATION A REALISER | 4 |
| 3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION | 7 |
| 3.1. Objectifs de la consultation | 7 |
| 3.2. Organisation des visites | 7 |
| 3.3. Consultation du dossier | 7 |
| 4. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES | 7 |
| 4.1. Présentation des candidatures | 7 |
| 4.1.1. Composition du dossier et lieu où le document peut être obtenu | 7 |
| 4.1.2. Le dossier de présentation générale..... | 8 |
| 4.1.3. Composition du dossier de références récentes | 8 |
| 4.1.4. – Dossier de présentation de l'opération | 8 |
| 4.1.5. – Dossier d'offre financière | 9 |
| 4.2. Date limite et modalités de réception des offres..... | 9 |
| 5. CHOIX DU CANDIDAT – SELECTION DES OFFRES | 10 |
| 6. CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION | 10 |
| 6.1 Garantie et indemnité d'immobilisation | 10 |
| 6.2. Mode de paiement du prix | 10 |
| 6.3. Impôts | 11 |
| 6.4. Frais | 11 |
| ANNEXES : | 11 |

1. OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES ET MODALITES DE LA CONSULTATION

La commune de Champagne sur Oise est propriétaire d'un terrain situé rue de Welwyn à Champagne sur Oise (95660).

La commune entend céder ce terrain qui relève de son domaine privé.

L'objectif de cette cession étant, conformément aux règles d'urbanisme applicables, de réaliser un aménagement de type quartier intergénérationnel suivant les orientations et les objectifs arrêtés par la commune.

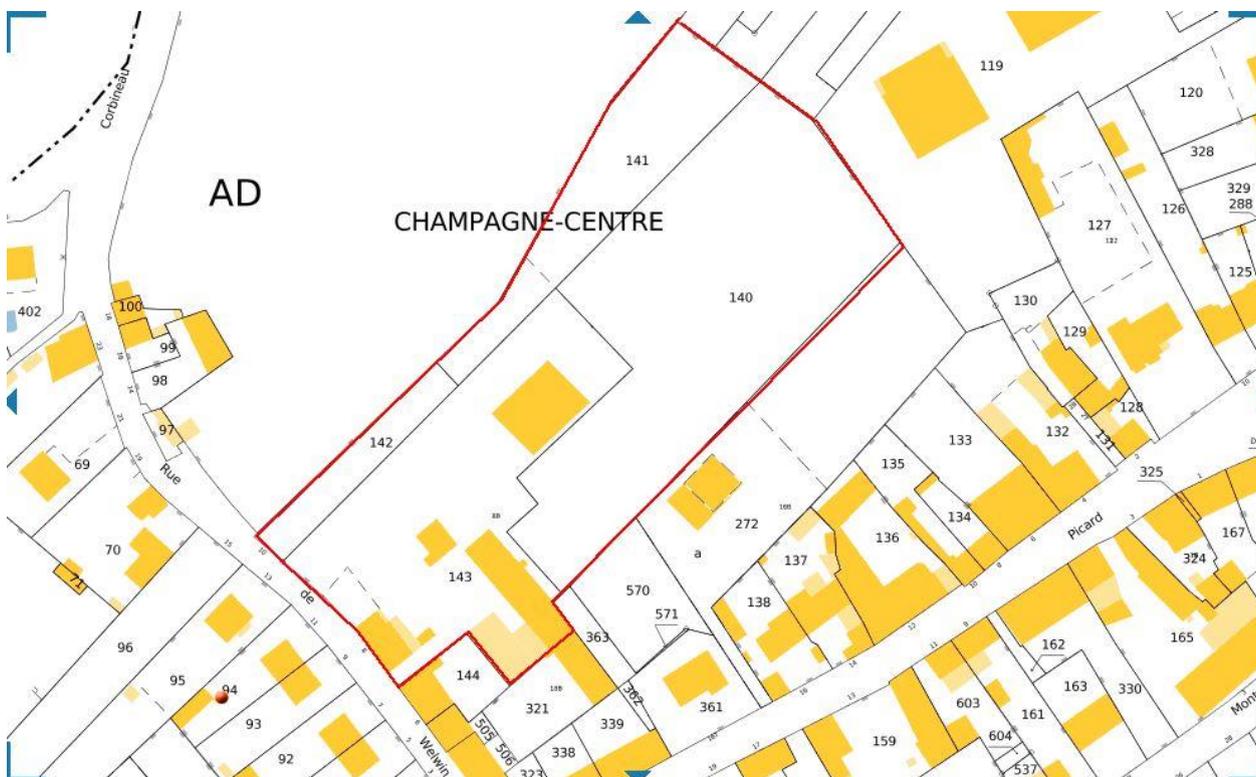
La base de la consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux parcelles à céder.

La consultation est organisée par :

Monsieur Le Maire de Champagne sur Oise
8 Place du Général de Gaulle
95660 Champagne sur Oise
Tél : 01 30 28 77 77
Mél : urbanisme@villedechampagne.fr

La Commune de Champagne sur Oise tient à disposition des candidats : • Le cahier des charges, également consultable sur le site <http://www.champagne95.fr/>

1.1. Désignation du terrain



Le terrain objet de la cession est situé au cœur de la zone urbanisée du centre-bourg. Il accueille 3 bâtiments clos et couverts et un ancien hangar agricole. Il est voisin du Parc Municipal et accueillera, en périphérie, un Centre Culturel Communal qui sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Champagne sur Oise. Il est accessible directement depuis la rue de Welwyn.

Il est cadastré sous les références : AD 140 (4630 M2), AD 141 (665 M2), AD142 (335 M2), AD 143 (3283 M2), pour une surface totale de **8 913 M2**.

Après la réalisation du projet, il sera accessible :

- En voiture depuis l'entrée principale rue de Welwyn
- A pied depuis le C.C.S. avec un accès P.M.R.
- Le projet ne devra être traversé que par des voies en mode doux.

1.2. Situation d'occupation

Le terrain est libre de toute occupation. Il comprend quelques constructions vides. (cf. supra.)
Aucun diagnostic technique n'a été réalisé concernant ce terrain.

1.3. Servitudes

La commune précise qu'à sa connaissance, les terrains vendus ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de leur situation naturelle ou des plans d'aménagement et d'urbanisme.

1.4. Urbanisme

Par délibération du 15 décembre 2022, le conseil municipal de Champagne sur Oise a, d'une part, approuvé la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un projet de développement urbain intergénérationnel, d'autre part, approuvé la mise en compatibilité du PLU de la commune.

Les parcelles à céder sont situées en zone UBb du plan local d'urbanisme et leur aménagement est prévu par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur UBb.

Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Extrait du plan de zonage et du règlement du plan local d'urbanisme applicable à la zone UBb ;
- Orientation d'aménagement et de programmation du secteur UBb.

La commune de Champagne sur Oise est située en partie dans le parc naturel régional du Vexin et incluse en partie dans le périmètre des bâtiments de France.

L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation en vigueur, en particulier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin et de l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui sera associé à la conception du projet dès la phase esquisse.

L'offre devra prendre en compte la charte du PNR, et l'OAP prévoit que le programme à réaliser devra « concevoir une insertion paysagère et écologique » et « intégrer les principes d'un développement urbain durable ».

Un certificat d'urbanisme sera délivré et annexé au cahier des charges

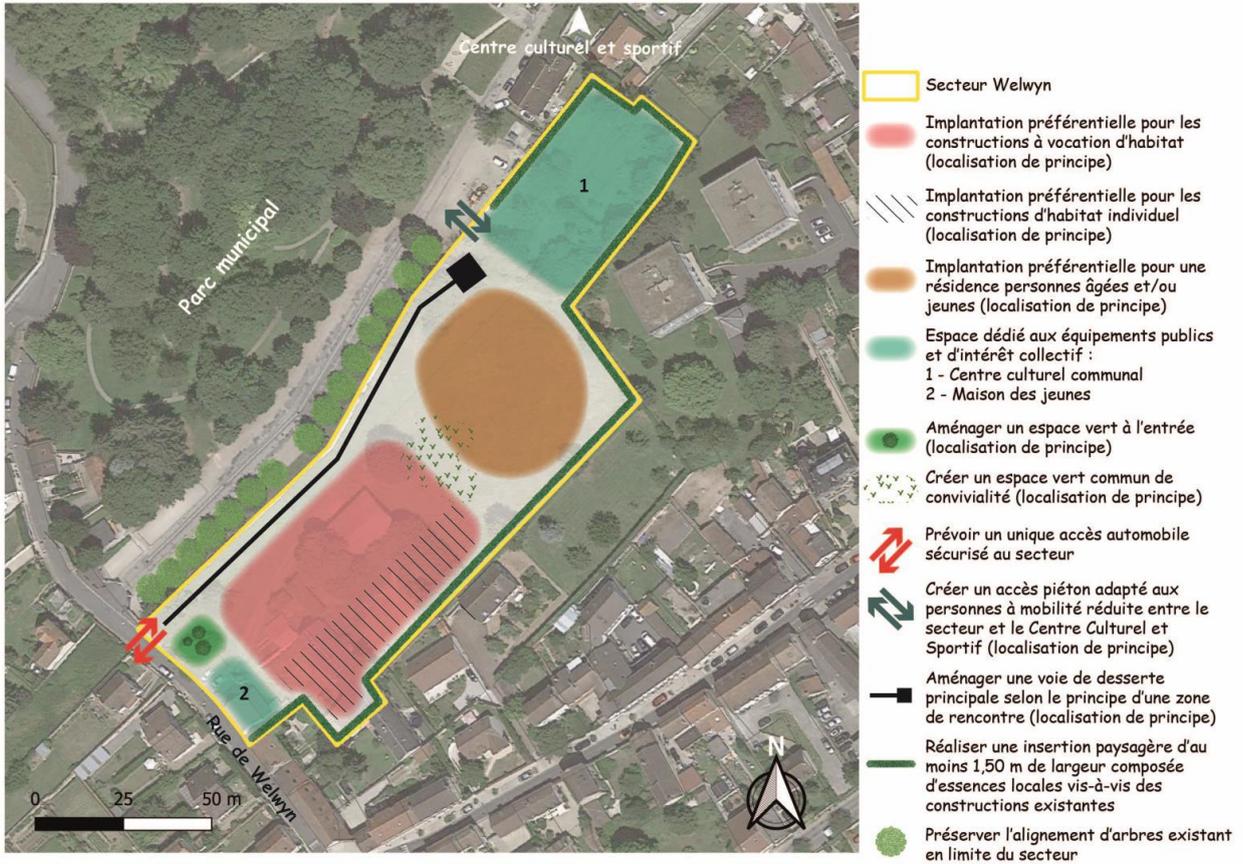
2. OPERATION A REALISER

L'équipe municipale souhaite que soit réalisé un éco-quartier qui comprendra :

- 35 logements individuels et collectifs
- 30 logements de type « seniors »
- 10 logements individuels en accession à la propriété
- Les espaces publics (réseaux, voiries, éclairage, espaces verts, stationnements...) correspondants.

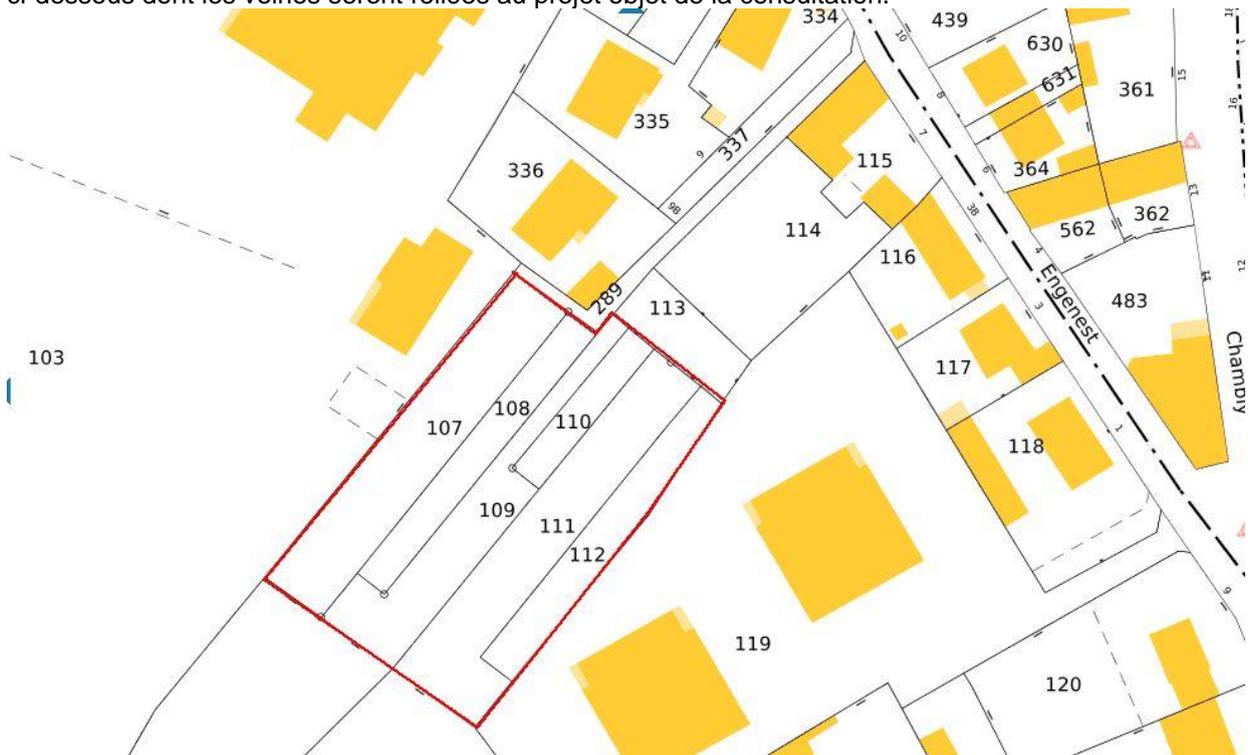
La part de logements sociaux répartie sur l'ensemble des typologies de logements sera égale, au minimum à 40 %.

Schéma de principe d'implantation des constructions



A noter : la Maison des jeunes (emplacement N°2) sera réalisée par la commune sur un autre site. Il y a donc lieu de considérer cet emplacement comme faisant partie du programme de construction.

En complément de cette opération, objet de la présente consultation, sera réalisé sur un appel d'offres distinct un Centre Culturel Communal (emplacement N°1) sur un terrain adjacent de 2149 M2, selon plan ci-dessous dont les voiries seront reliées au projet objet de la consultation.



Le nombre de logements est donné à titre indicatif. Il pourra être adapté en fonction du contexte. L'opérateur est libre de faire une proposition différente, à condition que l'objectif global relatif à la construction d'un éco-quartier soit atteint.

L'équipe municipale souhaite que soit réalisé un éco quartier efficace au niveau énergétique. L'approche énergétique devra être réfléchie à deux échelles, celle du quartier et celle de la construction, pour que la consommation soit la plus faible possible. Au niveau de la construction, chaque bâtiment devra atteindre le niveau de performance énergétique préconisé par le label BBC - Effinergie (ou équivalent).

L'objectif énergétique du quartier est de :

- Maîtriser les consommations d'énergies,
- Développer et utiliser les sources d'énergie renouvelable produites localement
- Limiter les consommations d'énergie par les modes constructifs et les usages, mais aussi à travers les solutions de gestion et de fonctionnement (mutualisation des équipements). Les matériaux d'origine végétale à stockage de carbone devront être privilégiés afin de réduire l'énergie grise.

L'usage des énergies renouvelables devra assurer un taux de couverture maximal clairement chiffré dans la proposition, pour la production de chaleur (chaleur et eau chaude sanitaire) et pour l'électricité (usage réglementaire, électricité spécifique, dans les logements et les communs dont ascenseurs, éclairage public...).

Une attention toute particulière devra être apportée :

- À la gestion des déplacements : les modes doux devront être privilégiés.
- À la préservation de la biodiversité : La biodiversité sera restaurée en particulier par le traitement des espaces publics et des limites de propriétés et dans le cadre des prescriptions pour les jardins individuels.
- Au nombre et emplacements des parkings, compte tenu de l'impossibilité de stationner dans la rue de Welwyn à cause de l'étroitesse de la voirie :
 - 2.31 emplacements par logements devront être réalisés conformément à la norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Champagne-sur-Oise, conformément à l'avis émis le 28 juin 2022 par Ile-de-France Mobilités sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, annexé au présent cahier des charges.
 - Le projet devra privilégier, autant que possible, les stationnements souterrains afin de favoriser l'aspect paysagé de ce nouveau quartier.

Les recommandations du commissaire enquêteur issues de l'enquête publique relatives à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée par la délibération du 15 décembre 2022, seront prises en compte dans la mesure du possible, sans que l'économie générale du projet ne soit remise en cause.

Elles sont au nombre de trois :

- Procéder à une information/communication de proximité (type world café, par exemple), pour les habitants du secteur Welwyn.
- Prendre en compte les recommandations d'Ile-de-France Mobilités dans son avis du 28 juin 2022 annexé au présent cahier des charges.
- Mettre concrètement en œuvre des mesures Développement Durable, via la « récupération » et/ou la réhabilitation de bâtiments existants.

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives

3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

3.1. Objectifs de la consultation

La consultation, basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des offres dans le cadre de la mise en vente amiable du bien immobilier appartenant à la Commune de Champagne sur Oise.

L'opérateur sera chargé d'aménager la parcelle selon les orientations définies dans le présent document. En cas d'accord, un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la Commune de Champagne sur Oise

Une fois que l'opérateur aura été sélectionné, la commune lui cédera le terrain à condition qu'il réalise un éco-quartier qui comprendra des espaces publics (réseaux, voiries, éclairage, espaces verts, stationnements...), des logements individuels et collectifs. Le compromis de vente ne sera signé qu'après présentation du dossier complet d'urbanisme et sous réserve qu'aucune modification ne soit apportée.

3.2. Organisation des visites

Les candidats désirant visiter le terrain doivent en formuler la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Mairie de Champagne sur Oise, dont l'adresse est 8bis place du Général de Gaulle à Champagne-sur-Oise (95660).

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportun pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes à cet effet sans réserve et sans demande de garantie.

3.3. Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la Mairie de Champagne sur Oise.

Les documents peuvent être consultés sur le site internet de la Ville.

4. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

4.1. Présentation des candidatures

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

4.1.1. Composition du dossier et lieu où le document peut être obtenu

Le dossier comprend :

- un dossier de présentation générale du candidat et de chaque membre du groupement
- un dossier de 2 références récentes du candidat
- une présentation de l'opération
- une offre financière

Toute information complémentaire se rapportant au projet ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la commune de Champagne sur Oise : urbanisme@villedechampagne.fr - tel : 01 30 28 77 77

4.1.2. Le dossier de présentation générale

Le dossier de présentation générale du candidat permettra d'apprécier les capacités du candidat ou du groupement à réaliser l'opération (moyens humains, matériels et financiers, compétences techniques, juridiques, références sur des opérations similaires...). Les candidats doivent également faire référence à tous leur partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, bureaux d'études...).

Il comprendra en outre :

- dénomination sociale, coordonnées complètes, nom du/des dirigeants, représentant légal ou personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir, numéro SIRET, capacité financière (chiffre d'affaires global sur les 3 derniers exercices)
- offre d'acquérir le bien ferme et définitive
- proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe)
- acceptation du cahier des charges.

4.1.3. Composition du dossier de références récentes

Le dossier de références récentes du candidat permettra d'apprécier ses capacités à réaliser l'opération faisant l'objet de l'appel à candidatures.

Il comprendra notamment la présentation d'au moins 2 réalisations de moins de 5 ans prouvant l'engagement du candidat dans des démarches d'intégration du développement durable et des lois "Grenelle" : (bilan carbone, éco-responsabilité, HQE, BBC, Effinergie, Minergie, PassivHaus, démarches AEU, accessibilité, mobilités douces, mixités sociales et intergénérationnelles, préservation de la biodiversité, chantier à faibles impact écologique, participation / formation / accompagnement des habitants / usagers / artisans, management et évaluation de projet, etc.)

Seront notamment précisés la nature de l'opération, le montant détaillé de l'opération, les délais, les moyens mis en œuvre.

4.1.4. – Dossier de présentation de l'opération

Le dossier devra également comprendre une note de présentation de l'équipe constituée, les modalités d'association (identification des acteurs associés et organisation de la mise en œuvre de la proposition associée).

D'autre part, l'acquéreur potentiel remettra une proposition de projet conforme au cahier des charges, comportant les éléments suivants :

1/ Une note d'intention du projet (20 pages maximum) contenant :

- la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis, le niveau d'ambition et les innovations proposées (en matière de performance énergétique, de design...)
- un plan masse du projet (format A3) permettant de comprendre les modalités d'urbanisation proposées, d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions et desserte interne...) ainsi que tout document (plan, coupe...) permettant de bien comprendre le parti d'aménagement retenu
- une description des activités projetées
- un tableau récapitulatif reprenant le nombre de logements, les typologies et le prix de vente
- la description des travaux et divers aménagements proposés
- une note d'intention expliquant la manière dont l'acquéreur potentiel envisage l'articulation des activités projetées avec l'activité économique du territoire
- un plan d'organisation du stationnement localisant le nombre de places aménagées
- des perspectives et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines et la qualité architecturale visée.

2/ Un bilan financier sommaire permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de l'offre.

3/ Un planning consolidé de réalisation et montage du projet, détaillant les dates prévisionnelles de signature du compromis, éventuelles études réglementaires ou techniques, dépôt et obtention (délai maximum) des autorisations d'urbanisme et environnementales, signature de l'acte, livraison...

4/ Avec son offre, le candidat s'engage à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme dans les trois mois suivant la signature de promesse de vente sous condition. Il s'engagera sur le projet qui aura été adopté et les objectifs prévus par la commune.

Il réalisera toutes études nécessitées par le projet ; notamment étude d'impact environnemental et de santé humaine « art L. 424-4 du code de l'urbanisme, d'une part, et des articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-14 du code de l'environnement ».

Le non-respect des prescriptions ci-dessus énoncées pourra entraîner la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur et la reprise du terrain par la commune de Champagne sur Oise.

Le dossier d'offre retenu sera annexé au compromis de vente. Le candidat retenu devra donc s'engager à réaliser les termes de son offre pour finaliser la vente des terrains et préciser les conditions de cession au bailleur social.

4.1.5. – Dossier d'offre financière

Le dossier d'offre financière comprendra une estimation détaillée des coûts du projet comprenant :

- les prix de vente au m² de surface de plancher par types : logement social, logement libre, équipements publics et voirie,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,
- le montant de l'offre proposé pour l'achat des terrains communaux faisant l'objet de la consultation, l'offre de prix s'entend sans Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA), la vente n'en relevant pas,
- la proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit les biens dans leur totalité.

A noter : Le coût de construction des logements par typologie devra être clairement énoncé.

Le coût de l'aménagement des espaces publics, de la voirie, et des réseaux devra être clairement détaillé ainsi que les modalités de remise à la commune.

4.2. Date limite et modalités de réception des offres

La date limite de réception des candidatures est le :

Vendredi 17 Mars 2023 à 17h00

Les offres seront transmises par voie postale :

Monsieur Le Maire de Champagne sur Oise
8 Place du Général de Gaulle
95660 Champagne sur Oise

Il sera remis en 1 exemplaire papier et 1 exemplaire au format PDF.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non de l'envoi).

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

5. CHOIX DU CANDIDAT – SELECTION DES OFFRES

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. Elle apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements, la qualité du projet et son intégration à l'environnement local

Des négociations pourront intervenir le cas échéant avec les acquéreurs potentiels ayant remis les meilleures propositions.

Chaque candidat sera informé par voie postale ou électronique de la suite donnée à sa proposition.

Interruption de la procédure : S'agissant d'une vente amiable, la collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions reçues ou d'interrompre le processus de vente, sans qu'une indemnisation ne puisse être sollicitée à ce titre.

Le choix de l'acquéreur et fixant le prix de vente définitif fera l'objet d'une délibération en conseil municipal.

La notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception dans le mois qui suivra la délibération en conseil municipal.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de recevoir chaque candidat afin qu'il présente son projet de manière plus détaillée. Le pouvoir adjudicateur se réserve également le droit de négocier avec chacun des candidats.

Aucune substitution de candidat ne pourra être faite.

6. CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION

6.1 Garantie et indemnité d'immobilisation

Tout candidat dont l'offre aura été acceptée devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser à titre de garantie de paiement de l'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 5% de son offre au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'office notariale qui sera désigné par la commune.

Le versement de cette garantie fera l'objet d'un séquestre en la comptabilité du Notaire.

Ce versement ne portera en aucun cas intérêt.

Les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 6 mois après la signature du compromis de vente.

En cas de caducité, l'acompte est définitivement acquis à la Commune.

Le prix d'acquisition sera acquitté, déduction faite de l'acompte versé à l'occasion du compromis de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur principal.

En cas de non-respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre le cas échéant, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

6.2. Mode de paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Aucun paiement à terme ou en partie ne sera accepté.

Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte de vente au moyen d'un virement

bancaire sur le compte du notaire.

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

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans cette hypothèse, la Ville retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

6.3. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

6.4. Frais

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du (ou des) notaire(s) et des honoraires de ses conseils.

ANNEXES :

- Avis : * IDF Mobilités
- Avis MRAE
- Règlement zone UBb
- OAP Secteur UBb