

MAIRIE DE MUZILLAC
Allée Raymond Le Duigou
56190 MUZILLAC



AVIS D'APPEL A PROJET

***CESSION D'UN TERRAIN A BATIR APPARTENANT A LA
COMMUNE DE MUZILLAC***

Consultation valant cahier des charges

Date et heure limites de réception des offres de projet :
Vendredi 18 avril 2025 à 12h00

TERRAIN A BATIR
RUELLE DU VERGER
56190 MUZILLAC

1 – Objet de la consultation :

La Commune de Muzillac envisage la cession d'un terrain à bâtir d'une superficie de 3070 m² sise ruelle du Verger.

Le porteur de projet devra faire une offre d'achat du foncier concerné. Le terrain est vendu en l'état.

2 – Contexte :

La Commune de Muzillac, d'une superficie de 3950 ha, est en constant développement depuis les années 80. Elle fait partie intégrante de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne dont le dynamisme et l'évolution sont avérés.

La commune de Muzillac compte actuellement 5 149 habitants.

Commune relativement proche de pôles régionaux importants (Vannes et Nantes), Muzillac bénéficie de cette situation géographique privilégiée et de la desserte par la RN 165, axe structurant (Nantes-Vannes-Quimper-Brest) pour accompagner un développement urbain maîtrisé et raisonné.

3 – Désignation du Bien

La ville de Muzillac est propriétaire du terrain, objet du présent appel à projet. Le foncier fera l'objet d'une promesse de vente à l'issue de l'acceptation de l'offre retenue et selon les conditions définies par la collectivité.

Cette promesse de vente comprendra des clauses restrictives quant au respect du programme envisagé, qui devront être approuvées au préalable par la collectivité ainsi qu'au niveau des délais de réalisation du projet. Le non-respect des clauses prévues dans la promesse de vente et reprises dans l'acte de vente, pourra amener la ville à résilier la vente.

La parcelle BN 49, de 3070 m², est située ruelle du Verger.

Le bien concerné est raccordable par les réseaux d'équipements publics (AEP, EU, électricité, EP, Télécom), une partie par la ruelle du Verger et l'autre par la ZAC de Bourg Pol.

Cf. plan de localisation et plan cadastral + réseaux en annexe du présent document.

4 - Contexte réglementaire

Le terrain se situe en zone 1 AUa au regard du PLU.

L'emprise foncière est concernée par l'OAP 2.

Le terrain est libre de toute occupation ou location.

5 – Projet :

- Réalisation de 6 à 10 logements individuels visant à favoriser l'accession à la propriété des familles des actifs à revenus modérés
- Respect de l'OAP 2
- Offre financière (vente en l'état du site).

6 – Modalités de la consultation et de réponse

6.1 – Modalités de la consultation

Le dossier de consultation est librement téléchargeable sur le site www.muzillac.fr.

Il est constitué de :

- un plan de situation (échelle 1/5000)
- un plan du terrain cessible (échelle 1/1000)
- un plan du terrain cessible (échelle 1/500)
- un plan du réseau des eaux usées

- un plan du réseau d'eau potable
- un plan des eaux pluviales
- un plan du réseau d'électricité

Pour information, le PLU est consultable et téléchargeable sur le site www.muzillac.fr et GEOPORTAIL de l'urbanisme.

Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes.

6.2 – Composition de l'offre de projet

6.2.1 – Pour la candidature :

- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années
- Un référent unique en indiquant son nom, coordonnées et fonction
- Présentation de l'activité de la société
- Déclarations appropriées de banques ou, le cas échéant, preuve d'une assurance des risques professionnels pertinents
- Références pour ce type d'opération.

6.2.2 – Pour le projet :

- Offre financière pour l'acquisition du foncier
- Un mémoire technique :
 - Une esquisse d'aménagement avec implantation des futures constructions et les principes retenus pour le traitement des abords (espaces communs, clôtures, etc)
 - Une notice précisant les caractéristiques des logements prévus qui devront respectés la RE 2020 (superficie, nombre de pièces, parti architectural)
 - Une analyse et étude financière de l'opération projetée permettant d'apprécier l'ensemble des paramètres financiers à prendre en considération pour les futurs propriétaires (coût global, plan de financement (mensualités), ...)
 - Un mémoire technique et administratif qui devra notamment préciser les modalités d'attribution des lots et les dispositifs mis en œuvre pour éviter toute démarche spéculative. Ce mémoire devra être accompagné d'un projet de cahier des charges précisant les conditions et obligations des contractants
 - Un calendrier prévisionnel de réalisation

7 – Jugement des offres

Les critères retenus pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

Critères	Pondération
1 – Valeur technique	80 %
1.1 - Analyse et étude financière de l'opération projetée permettant d'apprécier l'ensemble des paramètres financiers à prendre en considération pour les futurs propriétaires (coût global, plan de financement,...)	25 %
1.2 – Mémoire technique et administratif qui devra notamment préciser les modalités d'attribution des lots et les dispositifs mis en œuvre pour éviter toute démarche spéculative. Ce mémoire devra être accompagné d'un projet de cahier des charges précisant les conditions et obligations des contractants	25 %
1.3 – Esquisse d'aménagement avec implantation des futures constructions et les principes retenus pour le traitement des abords (espaces communs, clôtures, etc)	10 %
1.4 - Notice précisant les caractéristiques des logements prévus qui devront respectés la RE 2020 (superficie, nombre de pièces, parti architectural)	10 %
1.5 – Planning prévisionnel	10 %
2 – Offre financière	20 %

Le barème de notation est le suivant :

Pour la valeur technique :

- 0 - Candidat qui n'a pas fourni l'information
- 1 - INSUFFISANT - Candidat qui a fourni l'information mais dont le contenu ne répond pas aux attentes.
- 2 - PARTIELLEMENT SUFFISANT - Candidat qui a fourni l'information mais dont le contenu ne répond que partiellement aux attentes.
- 3 - SUFFISANT - Candidat qui a fourni l'information et dont le contenu répond aux attentes mais qui ne présente aucun avantage par rapport aux autres candidats.
- 4 - BON ET AVANTAGEUX - Candidat qui a fourni l'information et dont le contenu répond aux attentes, et qui présente un minimum d'avantages particuliers par rapport aux autres candidats
- 5 - TRES INTERESSANT - Candidat qui a fourni l'information dont le contenu répond aux attentes avec beaucoup d'avantages particuliers par rapport aux autres candidats.

Pour le prix :

Note du prix = (note maxi 20 points x prix de la meilleure offre) / prix de l'offre de l'entreprise

8 - Suite à donner à la consultation

La présente consultation pourra, si la collectivité le souhaite et le juge nécessaire, faire l'objet d'une négociation avec les trois candidats ayant remis l'offre la plus intéressante dans des conditions de stricte égalité et de confidentialité, suivant le classement du premier rapport d'analyse des offres.

Cette négociation pourra prendre la forme d'une audition ou d'un mail. Le pouvoir adjudicateur pourra négocier sur tous les éléments de l'offre, notamment sur le prix.
L'offre la mieux classée sera donc retenue

Toutefois, elle se réserve la possibilité d'attribuer le marché sur la base des offres initiales, sans négociation.

9 - Renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande à François DEUX Directeur des services techniques par courriel : dst@muzillac.fr pour les renseignements techniques et à Arnaud BRISSON, responsable du service urbanisme par courriel : urbanisme@muzillac.fr.

Cette demande doit intervenir au plus tard 5 jours avant la date limite de remise des plis.

10 – Transmission des offres

Les offres devront obligatoirement être transmises à l'adresse électronique suivante : urbanisme@muzillac.fr

Les offres papier seront éliminées.

11 – Validité des offres

Les offres seront valables 90 jours à compter de leur dépôt.