

DOSSIER DE CONSULTATION ET CAHIER DES CHARGES

Vente d'un terrain communal – Réalisation d'une Résidence Autonomie Seniors/PMR

1. Objet de la consultation et de la cession

La commune de L'Escarène procède à la vente d'un terrain communal situé au quartier Castel (section A parcelles 170p, 196p, 197p, 869p, superficie cadastrale d'environ 11 000 m² en plusieurs ténements fonciers).

L'objectif est la construction et l'exploitation d'une résidence autonomie destinée :

- aux personnes âgées de plus de 70 ans,
- et/ou aux personnes à mobilité réduite (PMR).

La destination d'usage est obligatoire et exclusive pour une durée minimale de 99 ans.

2. Conditions générales de vente

- La cession se fera au prix fixé par le conseil municipal,
- Une condition suspensive d'obtention du crédit et/ou eu permis de construire est possible
- L'acte notarié ou administratif de vente comportera en annexe le présent cahier des charges, ayant valeur contractuelle et attaché au terrain.
- Le terrain sera grevé de toutes servitudes nécessaires à l'intérêt général (en particulier pour réseaux d'eau potable et d'assainissement).

3. Obligations de l'acquéreur

L'acquéreur devra impérativement :

1. Réaliser une résidence autonomie exclusivement destinée aux seniors et/ou PMR.
2. Respecter toutes les normes d'accessibilité PMR et de sécurité.
3. Prévoir un espace commun adapté avec cuisine et sanitaires PMR.
4. Intégrer une conception respectueuse de l'environnement et du cadre résidentiel :
 - Sobriété énergétique,
 - Intégration paysagère,
 - Bâtiments de taille humaine.

4. Clause de destination obligatoire

- L'usage du terrain est limité à la résidence autonomie seniors/PMR pendant 99 ans minimum à compter de la vente.
- En cas de non-respect (abandon, changement d'usage, autre type d'exploitation) :
 - La commune pourra prononcer la résolution de plein droit de la vente,
 - L'acquéreur (ou ses ayants droit) devra restituer le terrain avec toutes les constructions et aménagements, sans indemnité ni compensation.

006-210600373-20250828-250806-DE
Reçu le 11/09/2025
Publié le 11/09/2025

5. Délais de réalisation

- Dépôt du permis de construire : maximum 24 mois après notification de la délibération désignant l'acquéreur.
- Achèvement et mise en service de la résidence : maximum 60 mois après désignation.
- En cas de retard ou d'abandon, la commune pourra appliquer la clause résolutoire prévue ci-dessus.

6. Suivi et contrôle

- La commune se réserve un droit de contrôle périodique au maximum annuel sur l'usage du terrain et l'exploitation de la résidence.

7. Transmission des obligations

- Les obligations définies au présent cahier des charges sont attachées au terrain et s'imposent à l'acquéreur ainsi qu'à tous ses héritiers, successeurs et ayants droit pendant 99 ans.

8. Conditions de participation à la consultation

Peuvent candidater :

- Bailleurs sociaux,
- Promoteurs immobiliers,
- Sociétés spécialisées dans la gestion de résidences autonomie seniors,
- Groupements réunissant un investisseur et un gestionnaire.

Les candidats doivent justifier :

- de leur solidité financière,
- de leur expérience et références dans des projets similaires.

9. Dossier de candidature

Chaque candidat devra fournir :

1. Présentation de l'opérateur et de ses références (expérience, moyens humains et techniques, partenariats éventuels).
2. Note de projet détaillée :
 - Nombre de logements, surfaces, espaces communs, équipements collectifs,
 - Intégration paysagère et architecturale,
 - Accessibilité PMR et sécurité,
 - Engagements environnementaux et énergétiques.
3. Plan de financement et prix d'acquisition du terrain proposés.
4. Calendrier prévisionnel (dépôt du permis, chantier, livraison).

AR Prefecture

006-210600573-20250828-250806-DE
Reçu le 11/09/2025
Publié le 11/09/2025

10. Critères de sélection des offres (notation sur 100 points)

- **Intérêt communal du projet (30 pts) :**
Qualité architecturale et paysagère, pertinence, respect du cahier des charges, intégration sociale.
- **Prix d'acquisition du terrain (30 pts).**
- **Références et capacités du candidat (20 pts) :** expérience, fiabilité, solidité financière.
- **Délai de réalisation (20 pts) :** rapidité dépôt du permis, délai de construction et mise en service.

11. Calendrier des consultations

- Lancement de la consultation : **29 août 2025**
- Date limite de remise des offres : **29 septembre 2025 à 12h**
- Analyse et auditions éventuelles : **octobre 2025**
- Décision du Conseil municipal et choix de l'investisseur : **octobre 2025**

12. Acte de vente

L'investisseur retenu devra signer un acte de vente incluant ce cahier des charges, précisant l'obligation de destination d'usage pour une durée de 99 ans.

AR Prefecture

006-210600573-20250828-250806-DE
Reçu le 11/09/2025
Publié le 11/09/2025