

VILLE DE TOULOUSE
Direction de l'Immobilier

**CESSION D'UN TERRAIN BÂTI
SITUE 63 ROUTE DE BLAGNAC**

VENTE PAR SOUMISSION CACHETEE



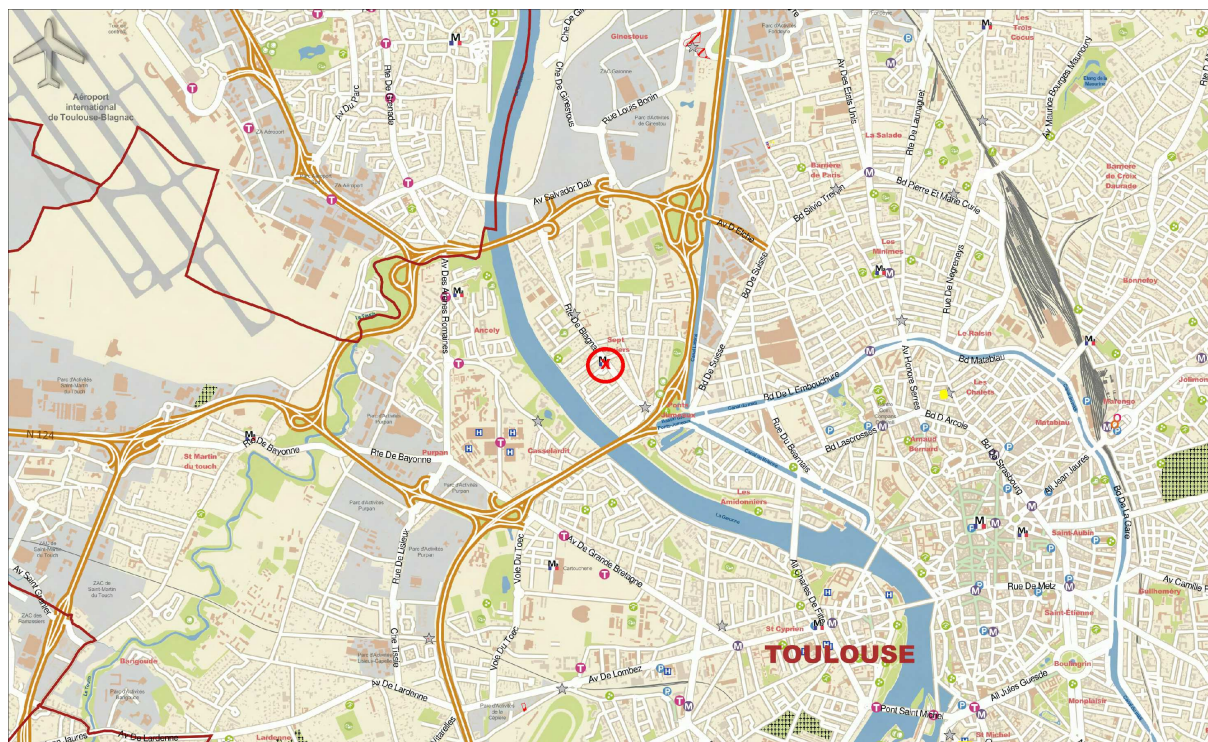
CAHIER DE CONSULTATION

SOMMAIRE

Préambule	3
1) Désignation du bien à vendre	4
2) Objet de la consultation	5
- En termes de programmation	
- En termes d'intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale	
- En termes opérationnel	
- En termes de choix de matériaux et de procédés de construction	
3) Contexte règlementaire	9
4) Situation locative	9
5) Planning prévisionnel	10
6) Déroulement de la procédure	10
7) Visite du bien	10
8) Contenu des dossiers à remettre par les candidats	10
9) Dossier de consultation	11
10) Remise des candidatures	11
11) Choix du candidat	12
12) La contractualisation	
12.1 – La promesse unilatérale de vente	12
12.1a – Résolution unilatérale à l'initiative du candidat retenu	
12.1b – Résolution unilatérale à l'initiative de la Ville de Toulouse	
12.1c – Indemnité d'immobilisation du terrain	
12.1d – Garantie de versement de l'indemnité d'immobilisation	
12.1e – Restitution de la garantie de versement de l'indemnité d'immobilisation	

Préambule :

La Ville de Toulouse propose à la vente un terrain, situé 63 route de Blagnac, d'une superficie de 1408m², cadastrée Toulouse Ponts-Jumeaux section AB n°56.

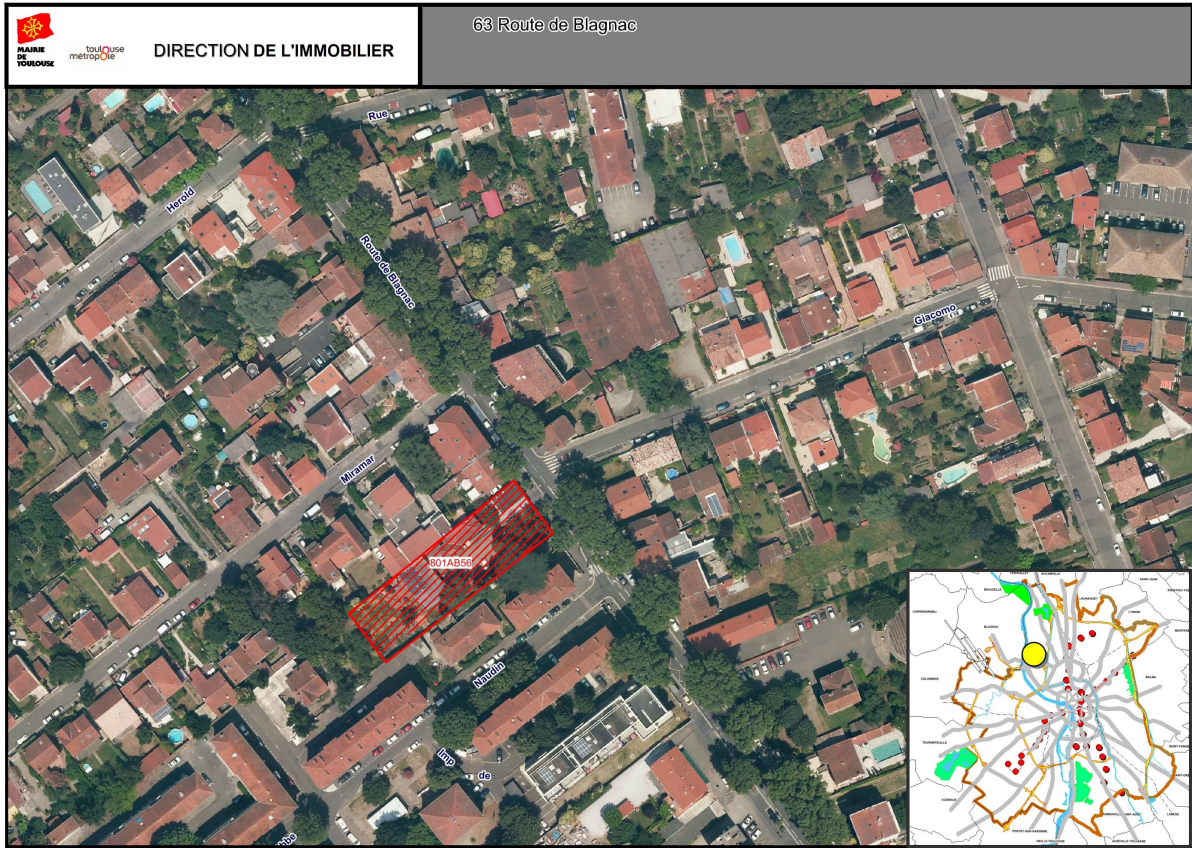
PLAN DE SITUATION

La Ville de Toulouse a acquis ce bien au terme d'un acte administratif en date du 20 Mai 1985 afin de permettre la création d'un équipement de quartier.

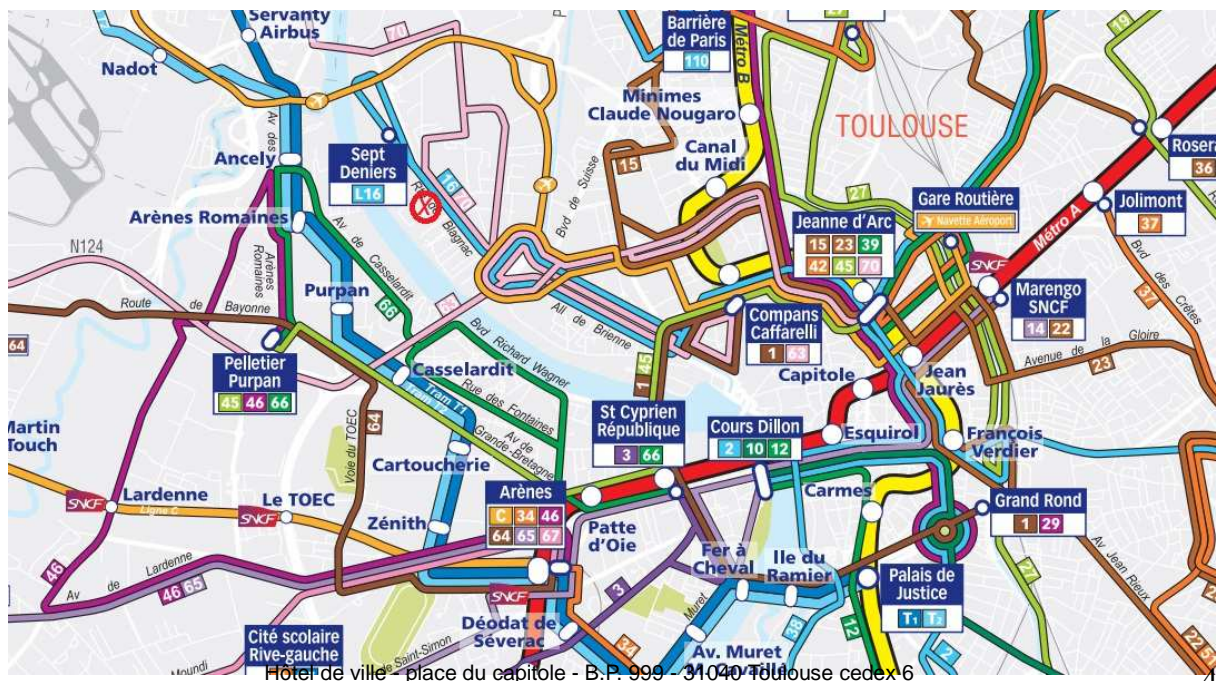
Le présent cahier de consultation vise à présenter la démarche de désignation aux soumissionnaires susceptibles d'être intéressés, ainsi qu'à fournir les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux locaux et à l'élaboration des candidatures et offres.

1) Désignation du bien à vendre :

La parcelle cadastrée Toulouse Ponts-Jumeaux section AB n°56 a une contenance de 1408 m².



Le site est situé sur les lignes de bus n°16 et 70 qui permettent de rejoindre l'arrêt Jeanne d'Arc et de bénéficier de la correspondance avec la ligne B du Métro, et à proximité du futur arrêt Job-7 Deniers de la 3^{ème} ligne de Métro.



2) Objet de la consultation :

- **En termes de programmation :** Ci-dessous les termes de l'OAP présentée à l'enquête publique du PLUI-h

TOULOUSE

JOB



Situation

43,5 ha

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle territorial Nord de Toulouse Métropole
- ▶ dans le quartier 3.2 « Sept-Deniers – Ginestous » de la démocratie locale de Toulouse
- ▶ autour de l'opération JOB et de l'intersection de la route de Blagnac et des chemins de Garonne et Garric, entre les berges de la Garonne, et le chemin des Sept-Deniers

JOB

Eléments de contexte du projet

Enjeux et objectifs du projet

- ▶ Créer un espace de convivialité polyvalent au cœur du quartier qui puisse accueillir de nouveaux usages complémentaires.
- ▶ Valoriser et optimiser les emprises foncières non bâties disponibles ou en renouvellement suite au confortement de la digue.
- ▶ Valoriser l'identité et l'ambiance villageoise du quartier
- ▶ Étirer l'activité commerciale et l'animation jusqu'au cœur de quartier.
- ▶ Valoriser l'image verte et mailler les espaces verts.
- ▶ Restructurer, voire relocaliser, les équipements publics pour permettre leur extension.
- ▶ Gérer la desserte et le stationnement des équipements.
- ▶ Assurer les continuités modes doux pour une pratique sécurisée et confortable du cœur de quartier.
- ▶ Maîtriser l'urbanisation des abords du chemin des Sept Deniers, pour assurer une cohérence du paysage urbain.
- ▶ Intégrer la Cité Madrid dans la réflexion sur la reconfiguration des espaces ouverts de part et d'autre de la route de Blagnac, en lien avec l'étude sur le cœur de quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- **Habitat** en renouvellement urbain, réparti en immeubles collectifs le long de la route de Blagnac, de la digue et autour du cœur de quartier, et en habitat individuel (voire habitat dense individualisé) ailleurs.
- **Activité commerciale** en rez-de-chaussée le long de la route de Blagnac et éventuellement autour de la future place publique.
- **Autres activités économiques** possibles dans le secteur de mixité fonctionnelle, compatible, de par la forme urbaine et l'usage, avec le tissu urbain environnant.
- **Service public et/ou d'intérêt collectif** : Confortement, restructuration et désenclavement du pôle d'équipements publics existant ; déplacement et extension de la crèche dans une nouvelle construction donnant sur la place, à l'angle de la route de Blagnac et de la rue Ticky Holgado ; anticiper le développement à terme de nouveaux services publics ou d'intérêt collectif à hauteur de l'intensification modérée du quartier.
- **Secteurs à dominante de loisirs, sports et détente** constitués de plusieurs entités, aux usages variés et ouverts sur la centralité ou les berges de la Garonne.

Traitement des espaces partagés

- **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
 - la convivialité et l'animation du cœur de quartier par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif,
 - l'accessibilité des différents équipements ainsi que leurs connexions,
 - une conception et une implantation optimisées des espaces de stationnement,
 - une minéralisation minimale en dehors des axes de liaisons et desserte tous modes

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Confortement de la route de Blagnac comme axe structurant du quartier, en termes notamment commercial et paysager et garante de la cohérence des liaisons sur l'ensemble du quartier.

JOB

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements

- Compléter l'usage de la voiture par le développement des déplacements modes doux.
- Améliorer l'accessibilité aux transports en commun, et, notamment, aux arrêts de bus du quartier.

Desserte des terrains par les réseaux

- La capacité des réseaux devra être adaptée en fonction du rythme du renouvellement et de l'intensification urbaine. Certaines opérations pourront être différées si les réseaux n'apparaissent pas suffisants.

- Constitution d'un large espace à dominante piétonne ouvrant les secteurs à dominante de service public et/ou de loisirs sur la route de Blagnac, à partir de la valorisation du parvis du bâtiment Amiral, élément bâti d'intérêt patrimonial.
- Affirmer la centralité et l'entrée nord autour du carrefour route de Blagnac, chemins de la Garonne et de Garric avec des façades urbaines structurantes et qualitatives. Cette entrée nord du quartier sera reliée aux équipements publics par des liaisons modes doux.
- Dans les secteurs à dominante d'habitat d'intensification faible, le renouvellement urbain doit préserver l'identité urbaine existante (ambiance pavillonnaire et villageoise) :
 - à l'ouest de la route de Blagnac : les logements individuels des années 30 aux abords des rues Louis Herold, Miramar et du Soleil d'Or ;
 - à l'est de la route de Blagnac : aux abords du chemin des Sept Deniers, de la rue Pablo Casals, des rues Victor Duruy et Jean Gayral.
- Préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial au 127 route de Blagnac, 23 rue Jean Gayral, les ensembles du 24 au 34 et du 40 au 48 chemin des Sept Deniers, 75 route de Blagnac, 7 chemin de la Garonne et le bâtiment Amiral.
- Dans le secteur de mixité fonctionnelle au nord ouest du quartier, permettre le renouvellement urbain, en compatibilité avec les prescriptions du PPRNI et en assurant la transition urbaine avec le tissu pavillonnaire existant et environnant.
- Développement des liaisons modes doux, à partir des trames viaires et paysagères existantes afin d'assurer les cheminements piétons et cycles entre les équipements publics, la centralité commerciale, l'habitat et les bords de la Garonne.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

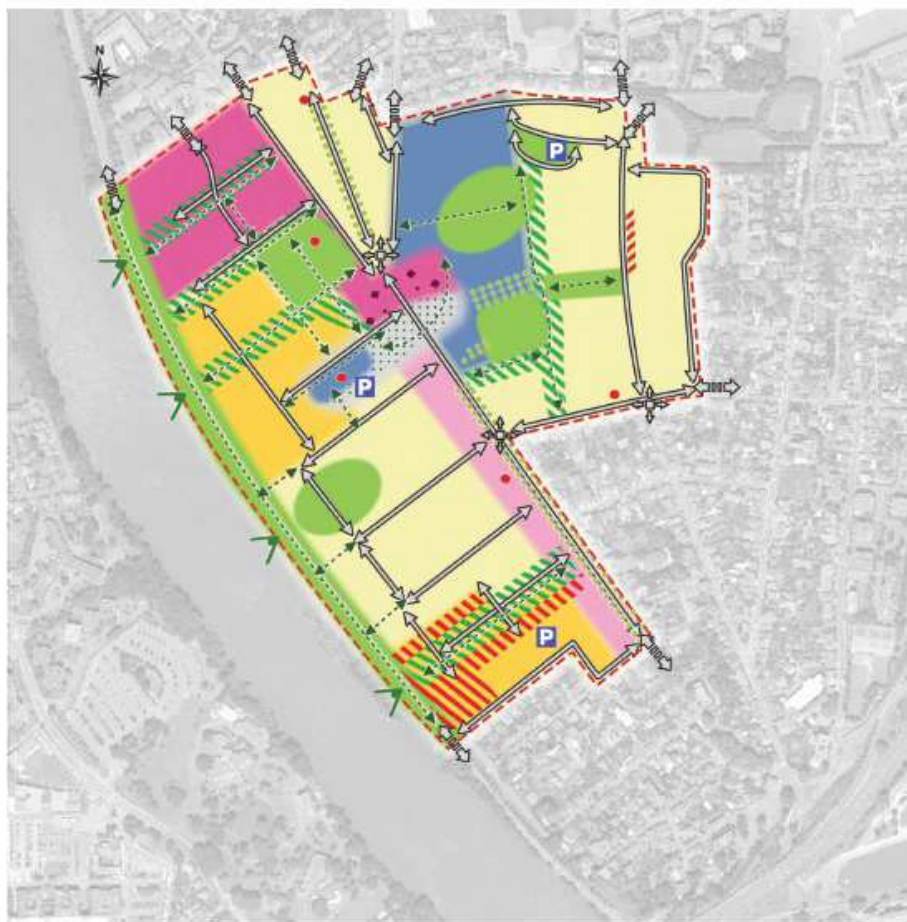
- Secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres

- Secteur d'intensification moyenne : de 6.5 à 14,5m (*)

(*) le long de la digue, hauteurs comptées au-dessus des PHEC – Plus Hautes Eaux Connues – afin de garantir le confortement de celle-ci et assurer une transition de formes urbaines cohérente avec le lotissement JOB

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- **Revalorisation de la trame verte en bordure de la Garonne**
- Mise en valeur des perspectives paysagères depuis la digue
- Traitement paysager des liaisons modes doux
- **Renforcement, valorisation et mise en continuité des espaces naturels et paysagers** : boisements, alignements d'arbres remarquables, fossés et haies, ...
- **Affirmation d'îlots de fraîcheur** au cœur des ensembles bâtis existants et à créer
- **Utilisation d'espèces locales** pour les plantations végétales le long de la route de Blagnac et dans les espaces naturels, de loisirs, sports et détente



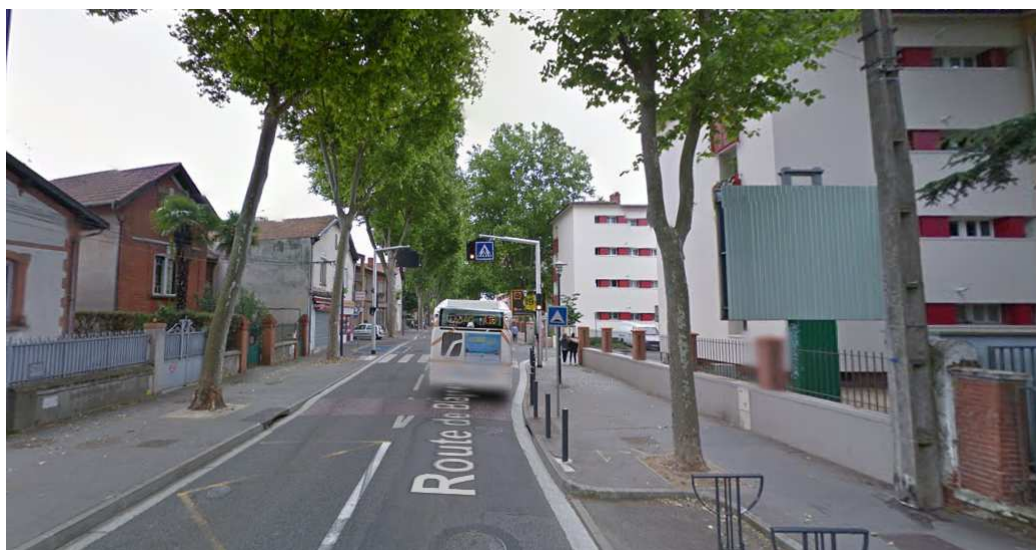
-

- **En termes d'intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale**

Le terrain, objet du présent cahier de consultation, est situé dans un secteur péri-urbain de Toulouse :

- Ce bien est situé dans une zone commerçante et résidentielle ;
- Un développement urbanistique mesuré à dominance d'immeubles collectifs peu imposants (R+3,R+4).

Le projet devra s'intégrer au sein de cet environnement.



↑Environnement proche↑

Sur l'emprise à céder, un ancien bâtiment est présent, il conviendra au candidat sélectionné de prendre en charge sa démolition et son évacuation.

- **En termes opérationnel :**

Jaune = Gaz

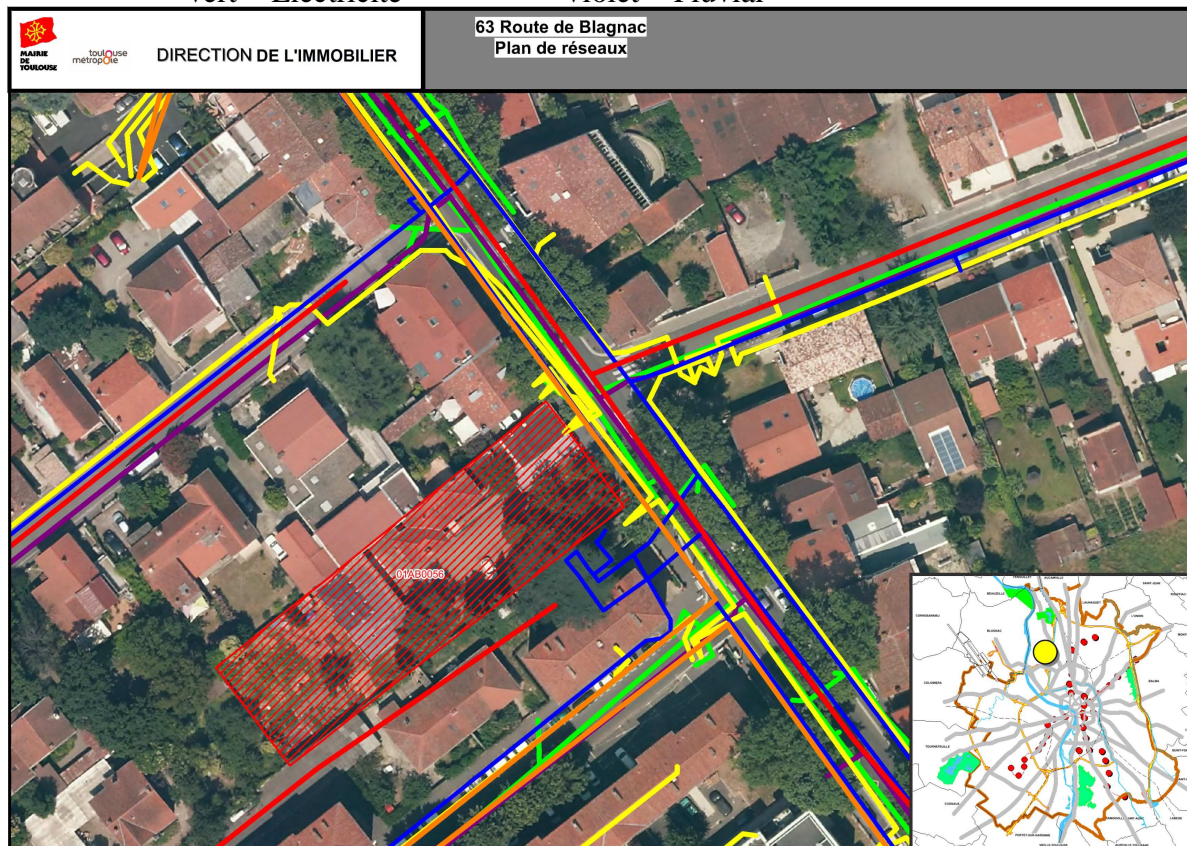
Bleu = Eau

Vert = Electricité

Orange = Electricité HTA

Rouge = ASS Vannes

Violet = Pluvial



L'implantation des réseaux est indicative. Il relève de la responsabilité de l'acquéreur de les localiser avec précision (établir un plan réseaux – DICT).

- **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 charge.

- **En termes financiers :**

Les candidats devront s'engager sur un montant ferme et définitif. Il ne pourra se prévaloir d'une quelconque méconnaissance du site.

Le candidat sera sélectionné sur la base d'un projet et d'un prix correspondant à la surface plancher de ce programme.

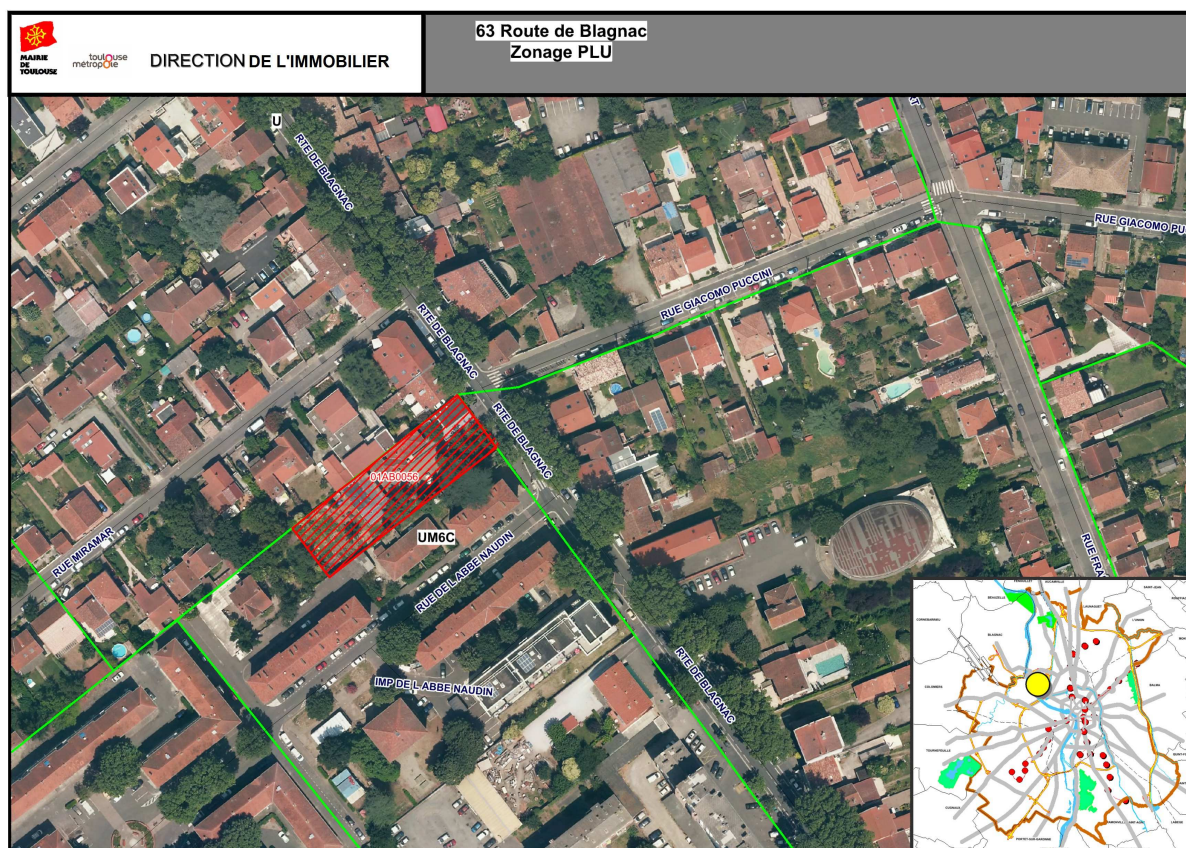
Aussi, dans l'hypothèse où le nombre de mètres carrés de surface plancher résultant des autorisations d'urbanisme à obtenir serait inférieur à celle indiquée dans la proposition initiale, le prix ne subirait pas de variation à la baisse.

En revanche, dans l'hypothèse où la surface plancher autorisée aux termes des autorisations d'urbanisme à obtenir par le BENEFCIAIRE pour la réalisation du Projet serait supérieure à celle indiquée dans la proposition initiale, et sous réserve de l'accord préalable du Promettant quant à l'augmentation de cette surface plancher, ce prix serait augmenté du

montant correspondant au prix au m² de surface plancher déterminé sur la base de la proposition du candidat acquéreur.

3) Contexte réglementaire :

Le terrain est actuellement localisé en zone UM6c du PLU en vigueur. Il convient que le candidat acquéreur se réfère au PLUi-H pour élaborer son projet.



Légende :

- rouge = terrain objet du présent cahier de consultation
- vert = périmètre des zones du PLU

4) Situation locative :

Le bien est libre de toute occupation ou location ainsi que de tout contrat d'affichage ou sera rendu libre avant le jour de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété.

5) Planning prévisionnel :

Délibération d'ouverture de la consultation et d'autorisation de signer la promesse de vente	27/06/2016
Lancement de la consultation	20/08/2018
Date limite de dépôt des offres et projets	15/11/2018
Commission d'étude des offres + choix final	12/2018
Délibération / validation par le Conseil Municipal du candidat et du montage sélectionnés	12/2018
Promesse de vente + dépôt de garantie	12/2018
Fin du délai pour réaliser une étude de sols, une recherche d'amiante / démolition, et déposer une (les) demande(s) d'autorisation d'urbanisme	04/2019
Obtention du (des) Permis confirmés	10/2019
Cession du terrain – Date limite pour lever l'option, signer l'acte de vente et verser le prix	12/2019

6) Déroulement de la procédure :

A l'issue de la phase de consultation et après remise des projets par les candidats, la Ville de Toulouse procèdera au dépouillement des offres puis au choix du lauréat.

Une promesse de vente sera alors conclue entre la Ville de Toulouse et le lauréat.

Préalablement à ce choix, la Ville de Toulouse pourra solliciter des précisions, des évolutions et des modifications au programme afin qu'elles soient ensuite examinées. Les candidats soumissionnaires pourront ensuite être séparément invités à participer à un dialogue avec les représentants de la Ville de Toulouse.

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

7) Visites du bien :

Sans objet

8) Contenu des dossiers à remettre par les candidats :

Les candidats devront remettre un dossier (format A3/A4), dans une enveloppe cachetée, composé des pièces suivantes :

- la lettre de candidature ci-annexée ;
- un dossier détaillant les différents éléments du programme ;
- un projet de plan masse comportant les dessertes et les principes d'aménagement retenus ;
- un calendrier prévisionnel de réalisation et de livraison du programme,
- une synthèse de l'opération projetée.

Le candidat devra s'engager sur le prix proposé en euros ainsi qu'à respecter le présent cahier de consultation. Il devra compléter la lettre de candidature jointe au présent cahier.

Le soumissionnaire devra présenter une offre ferme et définitive, libellée en euros, d'acquiescer le bien à son profit ou au profit de toute personne qui se substituerait à lui.

D'autre part, les personnes physiques devront fournir :

- leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement ;
- copie de leur Carte Nationale d'Identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

Pour les personnes morales de droit français :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), représentant(s) légal(aux), ou de la (des) personne(s) dûment habilitée(s) ;
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquiesceur ;
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquiesceur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquiesceur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification de la capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste d'opération auxquelles le candidat a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- extrait de moins d'un mois de l'inscription au RCS ou au registre des métiers équivalent.
- si appartenance à un groupe : nom du groupe et surface financière (CA global HT pour chacune des trois dernières années, part du CA concernant les activités liées à l'immobilier).

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,
- la durée du ou des prêts,
- le taux d'intérêt maximum.

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis préalable de l'établissement bancaire.

9) Dossier de consultation :

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

10) Remise des candidatures :

La candidature sera envoyée, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention « VENTE PAR SOUMISSION CACHETEE – ENSEMBLE IMMOBILIER 63 ROUTE DE BLAGNAC - NE PAS OUVRIR », ou remis contre récépissé, avant le 15 novembre 2018 à 17h00, à l'adresse suivante :

Maître Christel DORMIN-DESPLATS
40 RUE REMPART ST ETIENNE
BP 51516
31015 TOULOUSE CEDEX 6

Les dossiers 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.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à la Direction de l'Immobilier de la Ville de Toulouse à l'adresse mail suivante :

gestion.patrimoniale@mairie-toulouse.fr

Une réponse sera adressée par courriel aux candidats ayant signalé leur intention de soumissionner.

11) Choix du candidat :

La Ville de Toulouse choisira librement l'offre qui lui semble correspondre à ses attentes.

Le choix du candidat s'orientera prioritairement vers la proposition la plus avantageuse financièrement et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. La Ville de Toulouse appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements, ainsi que la qualité du projet soumis à la consultation.

La commune se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de la vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La vente pourra alors être poursuivie selon d'autres modalités. Les soumissionnaires pourront être invités à participer à cette nouvelle phase.

En fonction des offres et projets présentés, la Ville de Toulouse se réserve le droit, sans avoir à se justifier, de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront présentées aux candidats sélectionnés.

Il est précisé que ce type de procédure ne relève pas du Code des Marchés Publics puisqu'il s'agit d'une vente de foncier et non de l'achat de prestation.

Par ailleurs, les candidats ne seront pas rémunérés à l'issue de la consultation.

12) La contractualisation :

12.1 - La promesse unilatérale de vente

Dans un premier temps, une promesse unilatérale de vente sera établie par acte authentique aux frais du candidat retenu.

Le délai ouvert au candidat retenu, bénéficiaire de la promesse de vente, pour lever l'option expirera comme indiqué au paragraphe "planning prévisionnel" qui précède.

12.1a - Résolution unilatérale à l'initiative du candidat retenu – bénéficiaire de la promesse

Avant l'expiration du quatrième mois civil suivant celui au cours duquel la promesse de vente aura été signée, la promesse de vente pourra être résolue, sans indemnité de part ni d'autre, à l'initiative du candidat retenu - bénéficiaire de la promesse de vente, et seulement si bon semble à celui-ci, si l'étude de l'état et de la qualité des sols et sous sols ou si le résultat de l'audit "amiante/démolition" qu'il aura fait établir à ses frais, le conduit à constater un déséquilibre économique de son projet.

Au delà de ce délai, le candidat retenu, bénéficiaire de la promesse de vente, ne pourra plus revendiquer l'état du terrain pour remettre en cause ses engagements.

La caducité de la promesse de vente devra avoir été notifiée au notaire rédacteur avant l'expiration du délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé.

Les études réalisées par le candidat retenu resteront acquises sans indemnité à la Ville de Toulouse.

12.1b - Résolution unilatérale à l'initiative de la Ville de Toulouse

A l'initiative de la Ville de Toulouse et si bon semble à celle-ci, la promesse de vente pourra être résolue si une demande d'autorisation d'urbanisme conforme au projet validé du candidat retenu n'a pas été déposée par celui-ci avant l'expiration du quatrième mois civil suivant celui au cours duquel la promesse de vente aura été signée.

La caducité de la promesse de vente pourra être notifiée au notaire rédacteur jusqu'à l'expiration du délai de levée d'option.

A l'initiative de la Ville de Toulouse et si bon semble à celle-ci, la promesse de vente pourra être résolue sur constatation du dépôt par le candidat retenu d'une demande d'autorisation d'urbanisme non conforme au projet validé.

La caducité de la promesse de vente pourra être notifiée au notaire rédacteur jusqu'à l'expiration du délai de levée d'option.

12.1c – Indemnité d'immobilisation du terrain

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est égal à dix pour cent du prix.

Celle-ci sera acquise à la Ville de Toulouse si le candidat retenu – bénéficiaire de la promesse de vente ne lève pas l'option dans les délais et conditions de forme qui seront prévus, sans avoir, avant l'expiration du délai en question, justifié, soit d'un refus de permis de construire, soit de l'existence d'une contestation de celui-ci (recours de tiers, retrait administratif...).

Aucun autre évènement ne pourra remettre en cause l'exigibilité de l'indemnité d'immobilisation, y compris les difficultés que pourrait rencontrer le candidat retenu – bénéficiaire de la promesse de vente, dans l'obtention ou le déblocage de concours bancaires ou financiers ou la commercialisation de l'opération.

12.1d – Garantie de versement de l'indemnité d'immobilisation

Lors de la signature de la promesse de vente, le candidat retenu versera une somme égale au montant de l'indemnité d'immobilisation.

Le candidat retenu ne pourra substituer au versement de la somme en question la remise d'un acte de cautionnement, ni même celle d'une lettre de garantie à première demande.

12.1e – Restitution de la garantie de versement de l'indemnité d'immobilisation

En cas de caducité de la promesse de vente, prononcée sur la base des articles 12.1a ou 12.1b qui précèdent, comme au cas où le bénéficiaire justifierait dans le délai prévu, soit d'un refus de permis de construire, soit d'une contestation de celui-ci, le montant du dépôt de garantie sera intégralement restitué au candidat retenu dans les 30 jours de sa demande.

12.2 – L'acte de vente

La vente du bien sera constatée par acte authentique notarié dont les frais seront assumés par le candidat retenu, devenu acquéreur.

Engagements particuliers de l'acquéreur :

1°) Le candidat sélectionné devenu acquéreur s'obligera à engager effectivement et matériellement les travaux de l'opération autorisée dans les 24 mois de la signature de l'acte authentique d'achat.

2°) Le candidat sélectionné devenu acquéreur s'engagera à obtenir l'accord écrit de la Ville de Toulouse avant de déposer la demande d'un nouveau permis de construire en substitution de celui qui aura été obtenu préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

3°) Le candidat sélectionné devenu acquéreur s'engagera à obtenir l'accord écrit de la Ville de Toulouse avant de déposer une demande de permis modificatif à celui qui aura été obtenu préalablement à la signature de l'acte authentique de vente. Ceci, sauf si les modifications demandées ne dénaturent pas le projet.

En cas de non respect de ces engagements, dont le respect est déterminant de la volonté de vendre de la Ville de Toulouse, celle-ci pourra :

- Soit engager une action en résolution de la vente, si le candidat retenu n'a procédé à aucune vente de fractions d'immeuble, le prix sera alors restitué au candidat retenu sous déduction d'une indemnité forfaitaire de vingt pour cent de celui-ci ;
- Soit engager une action en indemnisation dont le candidat retenu, devenu acquéreur, reconnaît que le montant ne pourra être inférieur à vingt pour cent du prix.