

APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

CONSULTATION POUR LA CESSION DE L'ÎLOT JEAN JAURES

Cahier des charges de consultation

Sommaire

1) Objet de la consultation	3
a) Contexte	3
b) Le site d'opération	5
i. Le foncier	5
ii. Contexte juridique (PLU, PPR, QPV)	5
iii. L'état du sol pour la cession	6
iv. La topographie	7
2) Ambitions et enjeux	7
3) Modalités de la consultation	8
a) 1 ^e étape : offre écrite.....	8
i. Composition du groupement	8
ii. Pièces de l'offre.....	8
iii. Critères de sélection.....	9
iv. Modalités de remise des pièces	10
b) 2 ^e étape : audition	10
i. Objectif de l'audition	10
ii. Critères de notation.....	10
4) Renseignements complémentaires	10
a) Délai de validité des offres	10
b) Visite de site et dialogue avec les candidats	10
c) Analyse des dossiers	10
d) Calendrier prévisionnel de la consultation.....	10
e) Désignation de l'opérateur	11
f) Conditions de vente	11
g) Déroulé prévisionnel à l'issue de la sélection du candidat (étapes non exhaustives) ..	11
5) Annexes :	12

1) Objet de la consultation

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, la commune de La Ricamarie porte, grâce à l'appui de l'EPORA, un projet de requalification de l'îlot Jean Jaurès. Ce projet vise à offrir une cinquantaine de logements contemporains et qualitatifs mêlant collectifs et individuels dans un environnement végétalisé et articulé autour d'une venelle centrale reliant la rue de la Libération à la rue Jean Jaurès.



Par cet appel à projet, la commune de La Ricamarie souhaite retenir un opérateur en vue de la cession des terrains et de la réalisation du programme immobilier.

L'appel à projet est ouvert à tous types de candidats.

Cette consultation n'est pas soumise au Code de la Commande Publique.

a) Contexte

La commune de La Ricamarie, située en première couronne de Saint-Etienne, compte un peu plus 8 000 habitants. Cette ville multiculturelle bénéficie d'un héritage minier et ouvrier encore très vivant. Elle dispose d'équipements à fort rayonnement dont une école intercommunale des arts, une scène régionale (salle Louis Daquin) et d'infrastructures sportives de grande qualité (complexe de Caintin notamment). Elle compte quatre écoles et un collège et bénéficie d'un pôle petite enfance d'une quarantaine de berceaux et d'un centre de loisirs multi-accueil neufs. Située en tête de la vallée de l'Ondaine, la commune est traversée par l'Ondenon, dont le cours a été réaménagé en 2021 pour

intégrer une voie verte. La Ricamarie est ville-porte du PNR du Pilat et se veut une ville verte, trait d'union entre le Pilat et le plateau du Bessy.

Le profil des habitants est jeune puisque plus de 40 % des habitants ont moins de 30 ans. Parmi les jeunes, les plus nombreux sont les enfants de moins de 15 ans qui représentent 25% de la population totale et dont la part dans l'ensemble croît de manière continue (contre 18% à l'échelle de la Métropole). Les familles avec enfants représentent 56 % de la population totale (contre 44% à l'échelle de la Métropole) et sont l'un des leviers du dynamisme de la commune, dont le taux de natalité est situé 3 points au-dessus de celui de la Métropole. Le marché immobilier est en grande partie soutenu par la recherche de biens de type maison par des jeunes couples souhaitant fonder une famille ou des familles déjà constituées avec des moyens modestes.

La commune est également attractive pour les personnes plus âgées ou retraitées, notamment si elles y ont déjà vécu dans le passé. En effet, près de 30 % des personnes de plus de 15 ans sont retraitées et les plus de 60 ans représentent 24 % de la population totale – soit l'équivalent en volume des moins de 15 ans.

Du fait de son histoire et du profil sociologique de ses habitants, la commune dispose de près de 50 % de logements sociaux. Les bailleurs sont des acteurs incontournables de l'immobilier local, ils procèdent à des démolitions d'ampleur (récemment site Delaynaud, démolition de 140 logements), à des réhabilitations ainsi qu'à la réalisation de programmes neufs locatifs ou d'accession. Quant à lui, l'immobilier privé de la commune fonctionne en deux segments distincts. D'un côté se trouvent les maisons du centre-ville et les lotissements (années 1980 au sud et années 2010 au nord), ces biens sont recherchés et se vendent à des prix relativement élevés. De l'autre côté on retrouve les immeubles du centre ancien qui peinent à se renouveler et sont peu attractifs. Le narcotrafic, très visible dans l'espace public (place de l'église), est une raison de la désaffection du centre-ville. La création de nouvelles dynamiques dans ce secteur participerait à la construction d'une nouvelle image de la commune et de son territoire.

Pour accompagner la revalorisation du centre-ville et tenter de changer son image, la commune a donc engagé de nombreux projets :

- Réhabilitation des équipements publics
- Végétalisation de la place de l'église, accompagnée d'un programme immobilier social sur des fonciers démolis
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) avec recyclage concernant 5 ensembles immobiliers
- Projet de découverte de la rivière Ondenon et de requalification de tout le centre-ville, en lien avec le PPA-GOSE (Vallées en Partage), livraison prévue 2028/2029
- Etude en vue de la réalisation d'une opération de renaturation sur la friche Jacquemond pour créer un parc urbain de 1.5ha
- Soutien aux initiatives de développement et d'optimisation du foncier économique dans les zones Montrambert-Pigeot, de la Mine, Gendarme Martin, de Caintin et Jean Moulin

L'opération Jean Jaurès vient compléter l'ensemble de ces actions par le développement d'une offre de logements neufs à proximité du centre-ville.



b) Le site d'opération

Le site de projet se trouve à l'angle des rues de la Libération et Jean Jaurès, sur un îlot bâti peu dense.

i. Le foncier

Le tènement faisant objet de la présente consultation regroupe 17 parcelles au sein d'un lot unique de 7 500m².



Zone	Propriété	Remarques
A	CAP METROPOLE	Bien partiellement sous DUP ORI, sortie du dispositif en préparation en vue d'une démolition
B	Commune	
C	EPORA	
D	EPORA	Immeuble bâti
E	EPORA	Parcelle AL 47 en cours de négociation par l'EPORA
F	EPORA	
G	CAP METROPOLE	Immeuble bâti sous DUP ORI, à réhabiliter (option)

Pour la réponse, les candidats doivent tenir compte de ce découpage qui engendrera la réalisation de plusieurs ventes distinctes. Les candidats sont libres de répondre sur l'intégralité du foncier ou sur une portion seulement.

ii. Contexte juridique (PLU, PPR, QPV)

L'îlot Jean Jaurès se situe dans la zone UBa du PLU actuel. Il est cependant à noter qu'un PLU Intercommunal est en préparation. L'intégration des stationnements dans l'opération ainsi que la circulation des véhicules et des modes actifs sont à anticiper fortement.

Le site est très partiellement concerné par les aléas miniers de type effondrement et gaz de mine au niveau des parcelles AL 40 et AL 41. Le zonage est Bleu Foncé, ce qui rend la réalisation de tous types de travaux possible sous réserve de réalisation d'une étude de sol.

Dans le cas présent, il est prévu de distinguer les deux constructions présentes en suivant le parcellaire existant :

- Parcelle AL 56 (zone A) : maisonnette en très mauvais état, 75m² sur deux niveaux. Faible potentiel. Parcelle de 446m². Bâtiment sans mur porteur côté nord est. Vocation démolition avec possibilité de reconstruction neuve
- Parcelle AL 57 (zone G) : immeuble de bonne facture pouvant comporter 6 logements à terme, parcelle de 516m². Vocation réhabilitation.

Quel que soit le scénario retenu, CAP METROPOLE aura déjà fait réaliser des états des lieux architecturaux et des diagnostics. Pour la zone G, le bâtiment sera livré curé et désamianté. Pour la zone A, les travaux envisageables dépendront de l'étude structurelle non encore achevée à ce jour.

A ce jour, et sans porteur de projet identifié, CAP Métropole envisage l'avancement suivant :

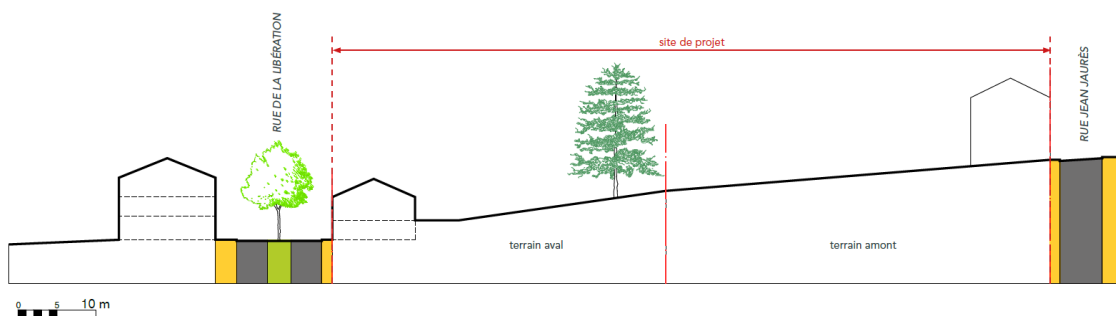
- EDL réalisé,
- opération de travaux de désamiantage et curage courant 2027,
- en parallèle, établissement du DIAG bâtementaire,
- S2 2027 : poursuite des études de programmation à minima sur l'immeuble collectif (G) en vue d'un dépôt de PC.

Il conviendra, dans votre proposition, d'indiquer :

- Si vous souhaitez intégrer la zone A dans votre emprise projet
- Le cas échéant : son devenir, notamment si vous souhaitez acquérir un bien déjà démolé ou non
- Si vous souhaitez intégrer la zone G dans votre opération et réaliser la réhabilitation.

iv. [La topographie](#)

Le site présente une pente sud-est / nord-ouest. Il conviendra d'adapter le projet à cette pente afin d'en favoriser la bonne intégration urbaine et paysagère.



2) Ambitions et enjeux

Cette opération fait l'objet d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA). Cette convention fixe les objectifs du projet, à savoir la reconquête d'un îlot urbain dégradé :

- Programmation d'une **cinquantaine** de logements, majoritairement privés, à l'échelle de l'îlot
- Logements collectifs, maximum en R+3 sur la rue de la Libération
- Logement individuels ou intermédiaires sur le cœur d'îlot et la rue Jean Jaurès
- Création d'un cheminement modes doux permettant de traverser l'îlot du nord au sud et d'ainsi relier le secteur de la Libération à l'école de Montrambert et ses équipements
- Logements comportant des extérieurs

- Aménagement paysager et végétal du cœur d'îlot et des abords du cheminement, notamment pour mettre à distance la parcelle AL46.

Le foncier commune/EPORA sera livré au plus tard en 2030/2031.

Les biens de CAP METROPOLE peuvent être cédés à court terme. Au regard des délais indiqués dans l'arrêté préfectoral, le recyclage et la vente des biens zones A et G devront intervenir avant le 23/04/2031.

3) Modalités de la consultation

La sélection des candidats sera réalisée en deux étapes :

- 1^e étape : la remise d'une offre écrite donnant lieu à une notation sur 100
- 2^e étape : une audition avec mise au point écrite permettant de faire évoluer la note initiale

La note finale tiendra compte de l'audition et des éventuels compléments apportés dans la mise au point écrite.

En cas de redondance d'offres sur un même foncier, la priorité sera donnée à la cohérence d'ensemble des projets, l'objectif de la collectivité étant de commercialiser l'intégralité des parcelles, sans forcément retenir un opérateur unique.

a) 1^e étape : offre écrite

i. Composition du groupement

Cette consultation est ouverte à tout opérateur qui présentera une équipe de concepteurs et d'ingénierie composée impérativement de la manière suivante :

- Un opérateur immobilier (maître d'ouvrage) ou groupe d'opérateurs (un mandataire devra être désigné) disposant de références dans des opérations similaires ;
- Un architecte ;

La présentation d'une équipe complète comprenant également les compétences ci-dessous est également possible :

- Une compétence paysage/aménagement urbain (paysagiste identifié dans le groupement ou compétence au sein de l'agence d'architecture qui devra justifier d'une sensibilité particulière sur le paysage traduite par des références probantes) ;
- Une équipe d'ingénierie (économiste, ingénieur structure, ingénieur fluides et thermique, VRD, etc.) associée avec éventuellement des compétences en qualité environnementale des bâtiments ;
- Un commercialisateur.

Une équipe complète sera requise pour la signature de la promesse de vente.

ii. Pièces de l'offre

Les candidats devront remettre les documents suivants :

Un courrier de manifestation d'intérêt de maximum 15 pages comprenant :

- La présentation du groupement candidat ainsi que les modalités d'organisation de l'équipe et la répartition des rôles entre chacun de ses membres ;
- La présentation de la compréhension du projet, de ses enjeux et contraintes ;
- Une présentation du projet de l'équipe pour cette opération comprenant :
 - o Un positionnement par rapport aux objectifs du programme ;
 - o La présentation de l'emprise foncière choisie par l'opérateur pour son projet (dont un positionnement par rapport à l'emprise foncière de l'opération, notamment concernant

le devenir des zones A et D et un positionnement concernant l'intégration ou non de la zone G dans l'opération)

- Un positionnement par rapport aux attentes environnementales et au traitement des espaces extérieurs ;
- Les prix de vente envisagés par l'opérateur à partir d'une première approche de marché et de prix : est souhaitée la présentation des différents prix appliqués notamment par type de logements (individuels et collectifs) ;
- L'offre d'acquisition du terrain, précisant les zones choisies ;
- Le montage juridique envisagé et le phasage de commercialisation, la clientèle visée et le mode de commercialisation ;
- Les modalités de financement, différents prix de vente prévisionnels TTC du m² de surface de plancher ;
- L'échéancier de réalisation.

Une fiche synthétique de présentation de l'équipe comportant :

- effectifs des années 2022, 2023 et 2024 ;
- chiffres d'affaires des années 2022, 2023 et 2024 : si le dernier chiffre d'affaires fourni n'est pas celui de l'année précédente, les candidats doivent en motiver la raison. Les entreprises nouvellement créées qui ne sont pas en mesure de fournir ces informations sur les 3 dernières années ne seront pas évincées sur ce simple fait. En cas d'incapacité à fournir les déclarations relatives au chiffre d'affaires, le candidat produira une déclaration appropriée de banques ;
- la nature des missions et compétences des intervenants exécutants ;

Un livret présentant entre 3 et 5 références pertinentes de moins de 5 ans.

Ces références devront être de préférence, de nature et complexité équivalentes effectuées au cours des 5 dernières années. Il conviendra de préciser le type de travaux réalisés, la surface du projet, le coût HT de réalisation des travaux, la mission précise réalisée, la date de démarrage des opérations, la date de fin de chantier si terminé, le prix de vente des logements, à défaut indiquer la phase d'avancement, si elles ont pris place au sein d'un QPV ou en zone ANRU, si elles ont bénéficié d'aides publiques aux travaux, si les futurs acquéreurs ont été impliqués dans le montage

Les équipes devront faire figurer le nom de l'opération concernée sur les photos.

Les documents administratifs pour l'ensemble des membres du groupement :

- Déclaration sur l'honneur que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales ;
- Copie du ou des jugements prononcés, s'il est en redressement judiciaire ;
- Certificat d'assurance ;
- Les coordonnées des établissements financiers de référence.

iii. Critères de sélection

Des précisions pourront être demandées aux candidats concernant leur offre durant la phase d'analyse.

Toute offre rendue hors délai ne sera pas analysée.

Les offres seront analysées sur la base des critères suivants (total 100 points) :

Pertinence du courrier de manifestation d'intérêt – 50 points : dont

- **Analyse du site et de ses enjeux : 15 points**
- **Pertinence de la programmation : 20 points**
- **Qualité architecturale et environnementale : 15 points**

Pertinence de la composition de l'équipe – 20 points ;

Appréciation de la qualité des références fournies – 20 points ;

Montant de l'offre d'achat des terrains – 10 points.

iv. Modalités de remise des pièces

Les offres seront transmises avant le : 23/11/2026 à 12h00.

Les dossiers seront transmis par voie dématérialisée via la plateforme AWS.

b) 2^e étape : audition

A l'issue de la remise des offres, les candidats dont la note écrite sera supérieure à 50/100 seront reçus en mairie pour une audition par un comité regroupant des représentants de chaque structure impliquée.

i. Objectif de l'audition

Durant cette audition d'une trentaine de minutes, le candidat sera invité à présenter :

- Son groupement
- Son analyse du site et de ses particularités
- le projet indiqué dans son offre, en précisant notamment la programmation et le montage financier
- le volet environnemental envisagé en lien avec son projet (type de construction, végétalisation, perméabilité des sols
- sa capacité à adapter son projet au devenir des autres terrains le cas échéant.

ii. Critères de notation

L'audition permettra aux candidats de détailler leurs propositions. Les critères de notation seront les mêmes que pour la phase écrite.

L'absence aux auditions sera éliminatoire.

Une mise au point écrite sera proposée à l'issue des auditions, pour les candidats qui souhaiteraient ajuster leur réponse. Le cas échéant, la note finale s'appuiera sur ces éléments complémentaires.

4) Renseignements complémentaires

a) Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 160 jours à compter de la date limite de réception des offres.

b) Visite de site et dialogue avec les candidats

Une visite de site sera organisée le 22/10/2026 à 14h00 sur place. Pour tout renseignement relatif à la visite, contacter urbanisme@ville-la-ricamarie.fr.

Les questions posées lors de la visite ou en cours de procédure feront l'objet de réponses transmises à tous les candidats par la plateforme AWS.

c) Analyse des dossiers

L'analyse sera effectuée par un comité de sélection comprenant des représentants de la commune de La Ricamarie (élus et techniciens), de l'EPORA et de CAP METROPOLE.

d) Calendrier prévisionnel de la consultation

Ce calendrier est donné à titre indicatif.

Lancement de la consultation : 24/09/2026

Visite de site et questions / réponses : 22/10/2026 à 14h

Remise des offres : 23/11/2026

Mise au point écrite (remise des compléments) : 15/01/2027

Choix du/des lauréats : février 2027

e) Désignation de l'opérateur

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

f) Conditions de vente

A l'issue de la consultation, et dans l'hypothèse où celle-ci serait fructueuse, les opérateurs publics (EPORA, CAP METROPOLE ou commune) et le/s candidat/s retenu/s procéderont à la signature d'une promesse de vente sous seing privé dans un délai maximum de 12 mois à compter de la désignation du lauréat. Passé ce délai, les opérateurs publics se réservent le droit de ne pas donner suite et de déclarer lauréat un autre candidat.

Selon les modalités retenues pour l'emprise foncière de l'opération (démolitions ou non des lots A et D, intégration ou non du lot G), une ou plusieurs promesses seront nécessaires.

La promesse de vente intégrera les conditions suspensives suivantes :

- Obtention par le bénéficiaire de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (purgées de tous recours) à la réalisation du projet.
- Obtention par le bénéficiaire des financements nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment pré-commercialisation le cas échéant, dans la limite de 50%.

La cession sera soumise à un régime de TVA à 5.5 % sur la totalité du prix.

Dans l'hypothèse où, pour des motifs objectifs et justifiés (exemple : commercialisation non aboutie à l'issue d'un délai défini dans la promesse de vente), le lauréat souhaiterait se retirer partiellement de l'opération, la commune pourra proposer au lauréat une solution de sortie raisonnée, permettant la poursuite du projet sur le lot restant. De même, en cas de nécessité d'adapter la programmation de l'un des lots, dans le but de garantir la viabilité commerciale de l'opération, une révision concertée pourra être envisagée entre la commune, Cap Métropole et le porteur de projet.

L'acte de vente comportera une clause indiquant que l'acquéreur devra réaliser son projet dans un délai de 5 ans maximum après la cession.

g) Déroulé prévisionnel à l'issue de la sélection du candidat (étapes non exhaustives)

Etape 1 : Présentation de l'équipe projet (3 mois)

- Rencontres entre l'équipe retenue et l'équipe projet (élus, techniciens communaux, agents d'EPORA et de CAP METROPOLE)
- Approfondissement du projet par l'équipe retenue

Etape 2 : Mise au point de la promesse/ des promesses de vente (12 mois)

- Travail conjoint pour l'avancée de la conception
- Rédaction de la/les promesse/s par la commune puis navette entre les différentes équipes pour obtenir une version finale
- Signature en mairie

Etape 3 : Signature de l'acte définitif de vente (selon délai validé dans la promesse)

- Echanges réguliers dans la phase de conception et réunion de validation du projet avant le dépôt du Permis
- Délibération des différentes instances

Etape 4 : Phase opérationnelle

- Echanges réguliers entre le porteur de projet, sa MOE et la commune
- Réalisation du projet dans les 5 années suivant la cession des terrains par l'EPORA

5) Annexes :

- Arrêtés de DUP ORI