



Consultation d'Opérateurs

Appel à Manifestation d'Intérêt multisites en vue de la cession de deux fonciers, bâti et non bâti, pour créer des logements mixtes et de qualité

« Ancienne école de Raclaz et Chef-Lieu » à Dingy-en-Vuache

Cahier des charges

Remise des candidatures : **vendredi 11 juillet 2025 à 12h00**

Identification du vendeur

Mairie de Dingy-en-Vuache
513 Route de la Mairie
74520 Dingy-en-Vuache

Table des matières

1. Objet de la consultation	3
2. Contexte territorial et localisation des biens	4
3. Objectifs communaux de développement résidentiel	6
4. Présentation des biens et principaux objectifs programmatiques	7
5. Organisation de la consultation	11

Objet de la consultation

Cet appel à projet vise à retenir un opérateur qui aura en charge la conception et la réalisation d'une **opération multisite de logements mixtes**, dont une part en Bail Réel Solidaire (BRS) sur la Commune de Dingy-en-Vuache, en Haute-Savoie. **Deux sites sont concernés par cet appel à projet et devront faire l'objet d'une offre unique.**

La **Commune souhaite la réalisation d'une opération de création de 2 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en réhabilitation de l'ancienne école communale de Raclaz** (parcelle cadastrée A0483).

En plus de ce projet, et en lien avec ses objectifs de développement, la **Commune associe à ce premier site, un terrain à bâtir, pour un projet résidentiel mixte de 14 logements maximum (dont 20% en BRS et 20% en locatif social)**, et situé dans le Chef-Lieu, sur un autre tènement communal (parcelle cadastrée A3061).

Ce choix stratégique permettrait à la Commune de répondre à ses orientations :

- D'optimiser l'offre de logements sur le cœur du village,
- De mutualiser les coûts d'aménagement entre les deux sites,
- De renforcer l'attractivité du centre-bourg, en cohérence avec les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Et de favoriser une dynamique de renouvellement urbain, tout en respectant l'identité patrimoniale et paysagère de la commune.

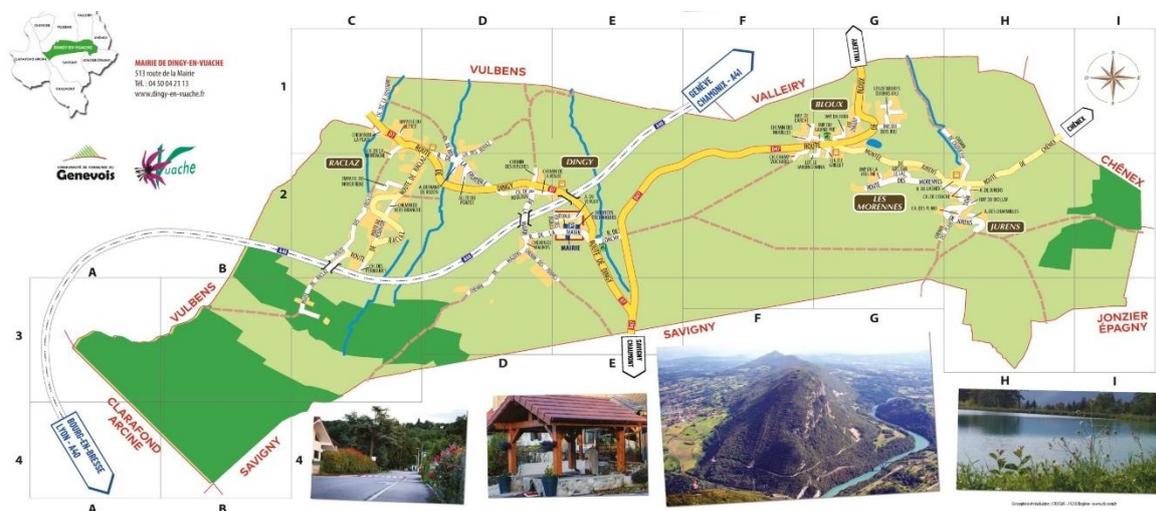
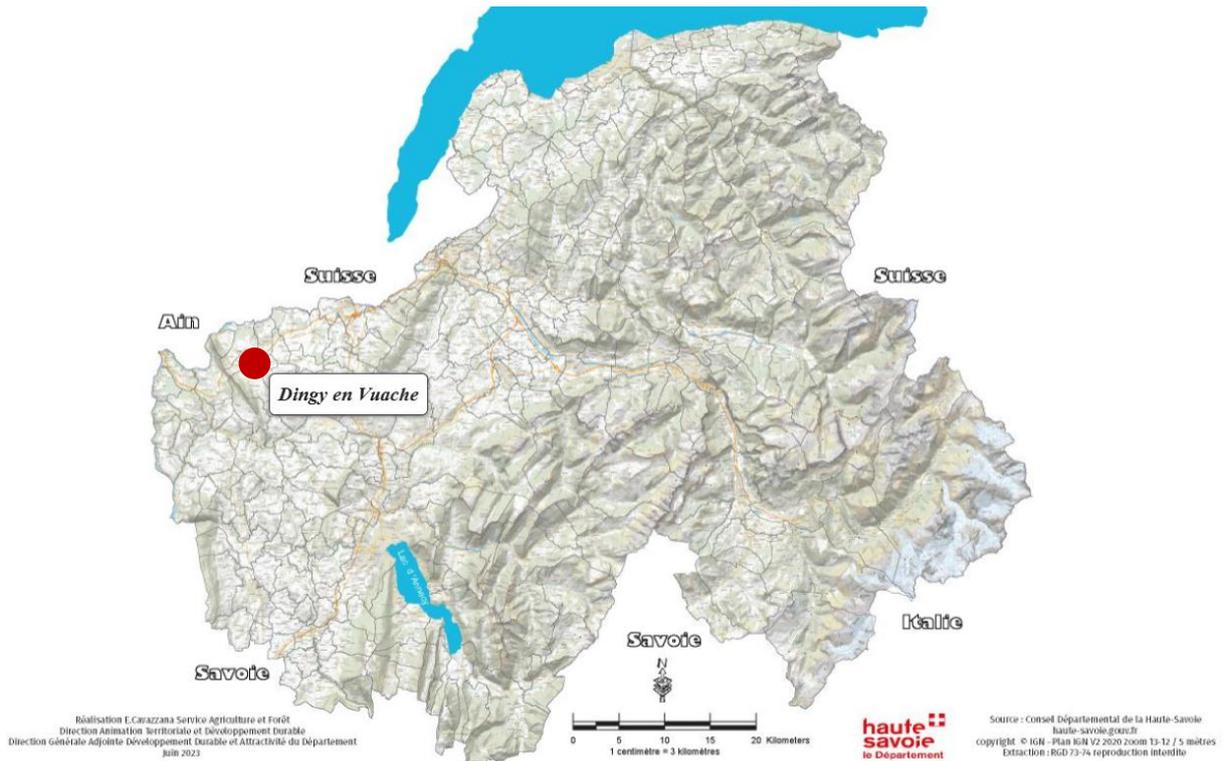
L'opérateur retenu pour réaliser le projet aura comme obligation de gérer la commercialisation des lots du projet (droits réels immobiliers de chacun des logements).

La vente aux ménages devra correspondre aux conditions de ressources pour recevoir l'agrément de l'OFS.

Cet appel à projet n'est pas soumis aux règles de commande publique. Il a pour objet de sélectionner l'offre la plus appropriée, sur la base de critères définis ci-après et d'une analyse objectivée des propositions reçues.

Contexte territorial et localisation des biens

Dingy-en-Vuache est une **commune de 801 habitants**, localisée dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, à une moyenne de 586 m d'altitude, au pied du massif du Vuache. Elle offre un cadre de vie rural, et se découpe en 5 principaux hameaux : Raclaz, le Chef-Lieu de Dingy, Bloux, Les Morennes et Jurens.



La commune, à proximité des pôles de vie de Vulbens et Valleiry, est située à une quinzaine de kilomètres de Saint-Julien-en-Genevois pour environ 16 000 habitants, accessible par la RD1206. Elle fait partie de la **communauté de communes du Genevois** (CCG – environ 50 000 habitants pour 17 communes) et du **Grand Genève** dit aussi agglomération franco-valdo-genevoise (groupement local de coopération transfrontalière d'environ 1 million d'habitants).

La CCG gère notamment le service de transport à la demande PROXIGEM (Proximité Genevois Mobilité), desservant la commune de Dingy-en-Vuache.

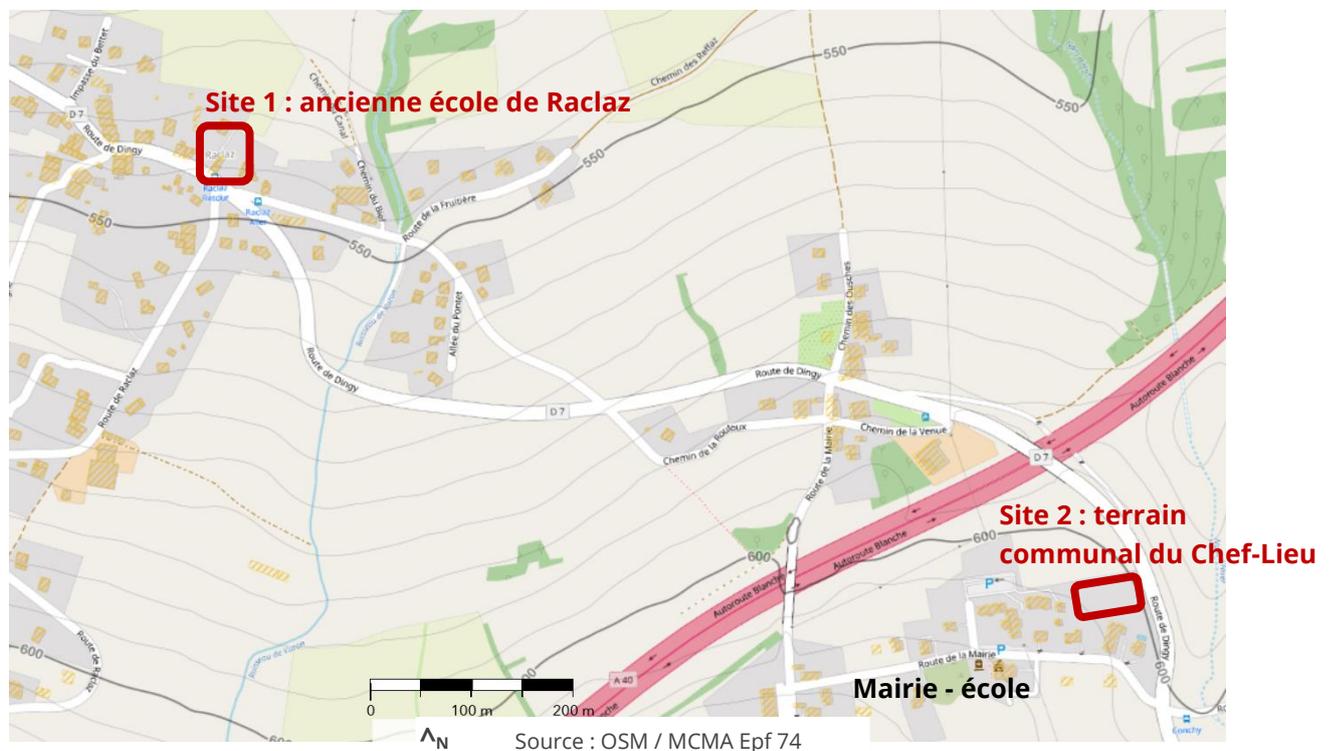
La **grande proximité du Canton de Genève**, en Suisse, en fait une **commune attractive pour les frontaliers résidents en France**. Cette proximité entraîne une attractivité forte de jeunes actifs sur le territoire de la CCG, impliquant une **importante croissance démographique et pression foncière**.

Ce positionnement :

- Rend notamment compliqué l'accès au marché immobilier de l'accession pour de nombreux ménages, qui se confrontent à un coût de la vie élevé.
- Renforce les attentes des habitants en matière de services de proximité, infrastructures...
- Implique une vigilance accrue pour un juste équilibre entre croissance des espaces urbanisés et préservation des espaces naturels et agricoles.

Le territoire de la **CCG connaît un très fort taux de croissance démographique**. A l'échelle communale, entre 1999 et 2010, la population a évolué de 4,5% en moyenne. Plus récemment, ce taux moyen est à environ 2,7% (entre 2015 et 2021).

Localisation des deux sites objet de l'appel à projet :



Objectifs communaux de développement résidentiel

A travers son Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2017, la Commune porte un projet de développement qui tend à « **forger le cadre environnemental, paysager et agricole comme armature du territoire** » et à « **maîtriser le développement des hameaux dingeois** », tout en **priorisant une densification du Chef-Lieu**.

Afin de maîtriser le rythme de développement, la commune souhaite phaser son développement et décélérer le rythme de croissance démographique.

Trois sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies :

1. OAP n°1 - Secteur d'extension urbaine de Raclaz-d'En-Bas (projet défini et en cours de commercialisation : programme « Les 6 pétales »),
2. OAP n°2 - Secteur d'extension urbaine Sud du Chef-Lieu (terminé)
3. OAP n°3 - Secteur d'extension urbain Nord du Chef-Lieu (objet de cet AMI)

La Commune s'inscrit également dans les orientations du troisième **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCG**, adopté le 25 septembre 2023 pour la période **2024-2029**, dont parmi les principales orientations sont :

- un besoin de **maîtrise du développement démographique et résidentiel**, dans un contexte de forte attractivité résidentielle du Genevois, se traduisant par une difficulté à maintenir à niveau les services à la population ;
- un besoin de **maîtrise de la qualité des opérations** du point de vue de la qualité d'usage (taille et volume des logements, orientation, médiocrité des espaces collectifs), mais aussi d'architecture et d'insertion urbaine et paysagère ;
- un fort besoin de **développement des segments d'habitat accessibles aux ménages et aux travailleurs locaux à revenus modestes et intermédiaires** : locatif social, accession sociale, locatif intermédiaire mais aussi, dans un contexte d'accès difficile à cette offre, en solution de logements temporaires « d'atterrissage » ;

Pour répondre à ces objectifs, et **permettre aux collectivités de maintenir un niveau de services suffisant**, une modération du développement démographique et résidentiel a été retenu comme fondement à ce nouveau PLH. Ceci se traduit par un objectif de **modérer à 2% l'accroissement démographique annuel** à l'échelle intercommunale. Des objectifs ont été territorialisés à l'échelle communale et sont retranscrits dans les documents d'urbanisme.

Précisément, **concernant la commune de Dingy-en-Vuache** (type « village »), le nombre de logements à créer sur la période du PLH est de 42 logements environ, dont 25% de logements sociaux, répartis comme suit : 0% PLAI, 20% PLS, 40% PLUS, 40% BRS.

Une procédure de mise en comptabilité du PLU de Dingy-en-Vuache avec le PLH est nécessaire et prévue.

Présentation des biens et principaux objectifs programmatiques

Les candidats répondront à ce présent AMI multisites par une proposition conjointe sur les deux sites détaillés ci-dessous.

La principale attente de la Commune est de répondre aux objectifs communaux précédemment cités et de **permettre la réalisation de logements abordables de qualité.**

La programmation détaillée est laissée libre et sera analysée lors du processus de sélection, dans le respect du cadre règlementaire (respect du PLU et de ses annexes).

o **Site n°1 : L'ancienne école de Raclaz**

- **Localisation, surface :** Parcelle A0483, **d'environ 412m²**, 306 route de Dingy.

- **Description** (cf. annexe 1) :

Ancienne école de 1889, comportant un bâtiment en pierre, de 170 m² environ sur un sous-sol (cave semi enterrée) et 2 niveaux sous combles non aménagés (charpente renforcée avec isolation « artisanale »), ainsi qu'une cour goudronnée.

Il existe 3 entrées séparées, une grande salle en rez-de-chaussée et un logement vétuste au 1^{er} étage (accessible directement depuis l'une des entrées séparées en rez-de-chaussée). Il y a une quarantaine d'années, l'école a connu une extension en prolongement du rez-de-chaussée. L'école a fermé en 2000 lors du regroupement des écoles du village dans le nouveau groupe scolaire du Chef-Lieu.

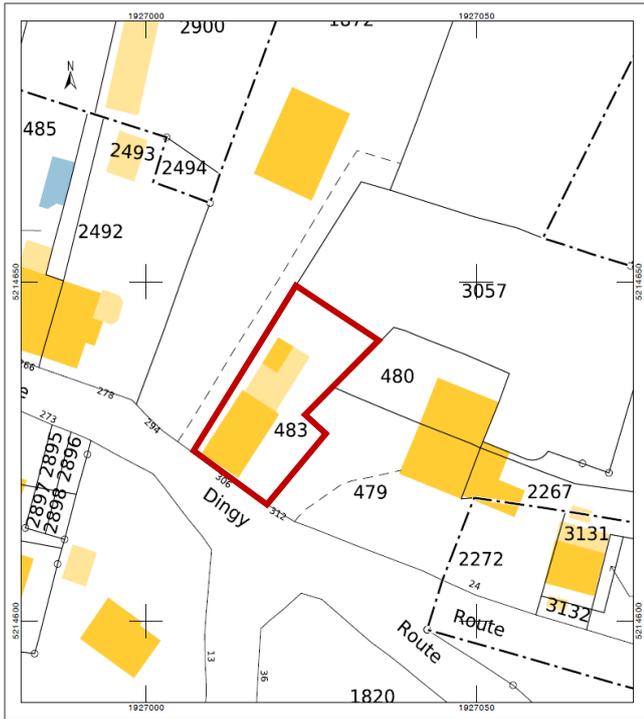
- **Contexte foncier et règlementaire :**

Foncier communal en zone Ua au PLU (zone urbaine mixte de préservation patrimoniale des centres anciens de hameaux), avec **servitude AS1** (périmètre rapproché de captage d'eau). « *Dans ce périmètre de protection rapprochée, sont interdits : tout forage, rejets de toute nature au sol et au sous-sol, l'infiltration des eaux pluviales, les excavations de plus de 2 mètres de profondeur, toute activité, installation, ouvrage ou dépôt susceptible d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine* ».

Le bien est raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial.

- **Orientations programmatiques spécifiques attendues :**

- ⇒ L'opérateur devra réaliser **2 logements en BRS** en **réhabilitation** de l'ancienne école, avec la **Foncière 74** (OFS local de collectivités).
- ⇒ L'opérateur devra intégrer, sur la parcelle, **2 places stationnements par logement minimum avec une alimentation électrique prévue pour véhicule électrique par logement.**



Extrait cadastral



^N



Photo de l'école en 2018

○ **Site n°2 : Terrain communal du Chef-Lieu**

- **Localisation, surface :** Parcelle A3061, **d'environ 2400 m²** située au Chef-Lieu (Dingy).

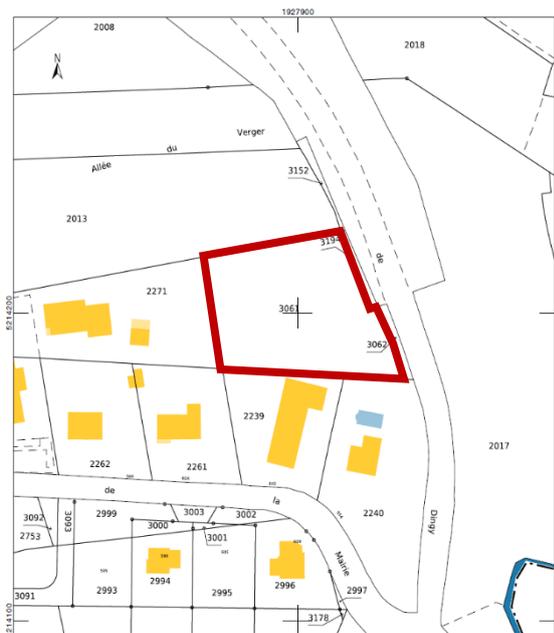
- **Description :**

Terrain enherbé, en verger, non bâti et viabilisé (le bien est raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial), légèrement en pente et en limite d'un tissu urbain essentiellement pavillonnaire (cf. Annexe 2 : Etude géotechnique G2-PRO réalisée sur la parcelle voisine). Le terrain est situé à quelques minutes à pied d'une aire de jeux récente pensée pour tous les âges et d'un terrain de pétanque. Il se situe au cœur d'un secteur dont le foncier est maîtrisé et viabilisé par la Commune (voirie et réseaux existant et noue paysagère de gestion des eaux pluviales à venir – cf. annexe 4).

L'urbanisation de ce secteur contribue au confortement du Chef-Lieu, déjà amorcé par l'implantation de la nouvelle école, du centre technique, et la réalisation prochaine d'une salle polyvalente. La réalisation de projets de développement résidentiel s'inscrit dans cet objectif communal.

- **Contexte foncier et réglementaire :**

Foncier communal inoccupé en zone Ua au PLU (zone urbaine mixte de préservation patrimoniale des centres anciens de hameaux). Le foncier est concerné par une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP n°3 – consultable sur Géoportail de l'urbanisme). Cette OAP encadre un secteur dont le développement répondra à l'objectif de renforcement de Chef-Lieu. Le développement devra se faire en respectant une densité minimale de 25 logements à l'hectare, en incluant des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété. Chaque bâtiment devra produire de l'énergie renouvelable de manière à couvrir 40% minimum de ses besoins en consommation d'énergie.



Extrait cadastral



^N

- **Orientations programmatiques spécifiques attendues :**

- ⇒ L'opérateur devra concevoir et réaliser un programme de **14 logements maximum** (avec 30% de T2 maximum), dont une partie en logements locatifs sociaux (20% environ), une partie en logements BRS (20% environ) avec la **Foncière 74** (OFS local de collectivités), et le reste en logements libres.
- ⇒ La **charge foncière attendue pour ce site n°2 est de 600 000 € environ**, incluant un loyer canon pour la part BRS de 20 000 € environ.
- ⇒ L'opérateur devra créer **un local brut de béton, d'une surface de 150m² environ et en rez-de-jardin**. Ce local sera acheté par la collectivité à **300 000 € environ**.
- ⇒ Ces **logements seront lumineux, avec espaces extérieurs associés** (terrasse ou balcon) à considérer comme une véritable extension de la surface habitée, garantissant une certaine intimité. Chaque logement devra comporter des **espaces de rangements** associés (caves, celliers...).
- ⇒ Création de **3 places de stationnement par logement** sur la parcelle **avec une alimentation électrique prévue pour véhicule électrique par logement**, avec la possibilité d'un accès viaire mutualisé via le nouveau centre technique municipal mitoyen.
- ⇒ L'opérateur **est libre du choix énergétique mais ce choix devra être justifié**, et une possibilité de raccordement à plus long terme à un réseau de chaleur sera à anticiper.
- ⇒ L'opérateur prévoira le **raccordement de l'opération au réseau pluvial public** existant en respectant un **débit de fuite imposé** à calculer à partir de la fiche communale de dimensionnement des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle (cf. annexe n°3). Également, un **projet de servitude** est à l'étude afin de permettre le passage d'une conduite d'eaux usées en limite est de la parcelle. A noter que tout ouvrage technique devra être inséré à l'enveloppe bâtie (nouveau transformateur éventuel...).



Vue sur le terrain depuis la RD7 en 2018

Organisation de la consultation

Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra être transmis à la Commune au plus tard le **11 juillet 2025** et comprendra les pièces suivantes :

- **Une note d'intention** présentant pour chaque site :
 - o **l'équipe projet** (opérateur, architecte...) avec lettre d'engagement du bailleur social.
 - o la **description générale** du projet (implantation et volumétrie des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs, organisation du stationnement...) et notamment la réponse apportée à chaque orientation programmatique spécifique
 - o le **détail du programme** proposé, précisant le nombre de logements produits, la répartition en typologies, la surface de plancher créée et l'orientation des logements.
 - o les **objectifs de performance environnementale et énergétique**.
- **Des documents graphiques pour chaque site**, intégrant :
 - o un **plan masse au 500^e**, détaillant l'organisation spatiale du projet et montrant le principe de répartition des volumes bâtis, des espaces libres, les principaux accès, les voies de circulation, l'organisation du stationnement.
 - o Des **plans de chaque niveau** de construction / réhabilitation avec la granulométrie
 - o Des **coupes en deux dimensions** permettant d'apprécier les élévations
 - o Une **perspective axonométrique**, permettant d'apprécier l'insertion paysagère
- La **valorisation foncière proposée par les candidats pour le site n°1**. Elle tiendra compte du fait que la redevance demandée aux ménages sera de 1 €/m²shab/mois et que le prix de vente opérateur sera maximum de 3100 €TTC/m²shab, stationnements compris.
- Le **prix de revient et le plan de financement global de l'opération multisite** (budget et conditions d'équilibre), comprenant le montant de la charge foncière par site, et sa décomposition précise (loyer canon, frais d'acquisition, détail des taxes liées au foncier, détail et nature (description) des VRD valorisés au titre de la charge foncière). La Charge foncière tiendra compte du fait que la redevance demandée aux ménages pour la part BRS sera de 1 €/m²shab/mois et que le prix de vente opérateur sera maximum de 3100 €TTC/m²shab, stationnements compris.
- Le **calendrier prévisionnel** de l'opération.

Critères de sélection des candidats et désignation de l'opérateur

Les candidatures seront analysées à partir des différentes pièces du dossier de candidature, et des réponses apportées aux orientations spécifiques présentées pour chaque site. Trois candidats seront admis et seront invités à une audition le 28 aout 2025 en Mairie.

Des phases de négociations pourront avoir lieu après les auditions, avec le ou les candidats les mieux positionnés.

A noter que le jury sera sensible, en plus des critères précités, à une **volumétrie travaillée du ou des bâtiments, à taille humaine et à la qualité d'insertion des projets.**

L'opérateur retenu pour réaliser le projet sera désigné par un jury composé de représentants de la commune de Dingy-en-Vuache.

Modalités de remise des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront être adressés par mail à l'adresse accueil@dingy-en-vuache.fr

La date limite de réception des dossiers est fixée au **11 juillet 2025**

Planning prévisionnel

Lancement de la consultation : Début juin 2025

Visite de sites : 20 juin 2025 à 10h (présence à confirmer par le candidat)

Date limite de remise des candidatures : 11 juillet 2025

Analyse des dossiers de candidature : Fin juillet – début aout 2025

Audition des candidats admis : Jeudi 28 aout 2025 (sur convocation par courrier)

Choix de l'opérateur : Fin septembre 2025

Visite de site

Rendez-vous le 20 juin 2025 à 10h en Mairie de Dingy-en-Vuache.

Informations utiles

Toute question relative à l'appel à candidatures sera adressée par mail à l'adresse suivante : accueil@dingy-en-vuache.fr

Annexes et documents mis à disposition

1. **Descriptif technique du bâtiment de l'ancienne école de Raclaz** (intégré à l'étude de faisabilité technique et financière pour la réhabilitation de l'école de Raclaz en logements sociaux réalisée par SOLIHA en 2022)
2. **Etude géotechnique de conception de type G2-PRO** (engagée en amont de la réalisation du bâtiment des services techniques de la commune, sur le terrain voisin du site n°2, réalisée par Confluence Alpes en 2022).
3. **Fiche communale de dimensionnement des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle.**
4. **Plan situation du projet de noue.**
5. L'ensemble des pièces du PLU communal sont disponibles via le **Géoportail de l'urbanisme**.