



Consultation d'Opérateurs

Appel à Manifestation d'Intérêt en vue de la cession d'un tènement foncier bâti, pour créer des logements en Bail Réel Solidaire et un local en rez-de-chaussée

« Chef-Lieu » à Nonglard

Cahier des charges

Remise des candidatures : **lundi 5 janvier 2026 à 12h00**

Identification du vendeur

Mairie de Nonglard
1 route du Chef-Lieu
74330 NONGLARD

Table des matières

1. Objet de la consultation	3
2. Contexte territorial et localisation du bien	4
3. Objectifs communaux de développement résidentiel	5
4. Présentation du bien	6
5. Principales attentes et objectifs programmatiques	8
6. Organisation de la consultation	10

Objet de la consultation

La Commune de Nonglard lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de la cession d'un tènement situé dans le Chef-Lieu, route de l'église, composé de plusieurs parcelles maitrisées.

La Commune de Nonglard a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie en 2017, en vue de compléter la maîtrise foncière publique d'un tènement stratégique du fait de sa situation centrale. L'EPF 74 a ainsi acquis ce bien bâti situé en mitoyenneté d'un bien communal également bâti (box de stationnements). **Le portage foncier avec l'EPF 74 est en cours jusqu'en janvier 2027.**

L'objectif de cette opération pour la Commune, est de **créer au cœur du Chef-Lieu, des logements abordables**, dans un secteur proche de l'agglomération d'Annecy, où les prix de l'immobilier sont élevés. La **réalisation d'un local** répond à la volonté de conforter l'animation de la centralité communale, où se situe les principaux équipements publics (Maire, école...).

L'opérateur retenu devra avoir la capacité de concevoir, financer, construire une opération d'environ 5 logements de qualité, dans un nouveau bâtiment avec 100% de logements en Bail Réel Solidaire (BRS), ainsi qu'un local indépendant, en rez-de-chaussée qui contribuera à l'animation du Chef-Lieu. L'opérateur devra démolir le bien existant.

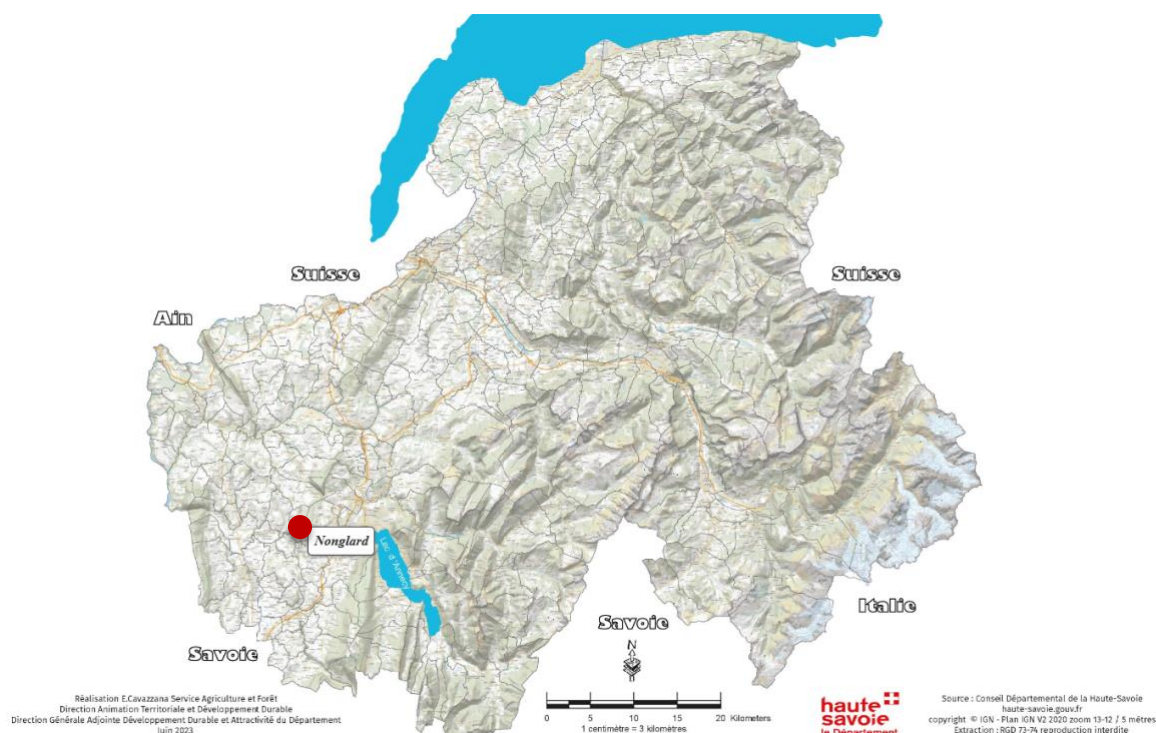
L'opérateur devra gérer la commercialisation des lots du projet (droits réels immobiliers de chacun des logements et le local en rez-de-chaussée).

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 du bien

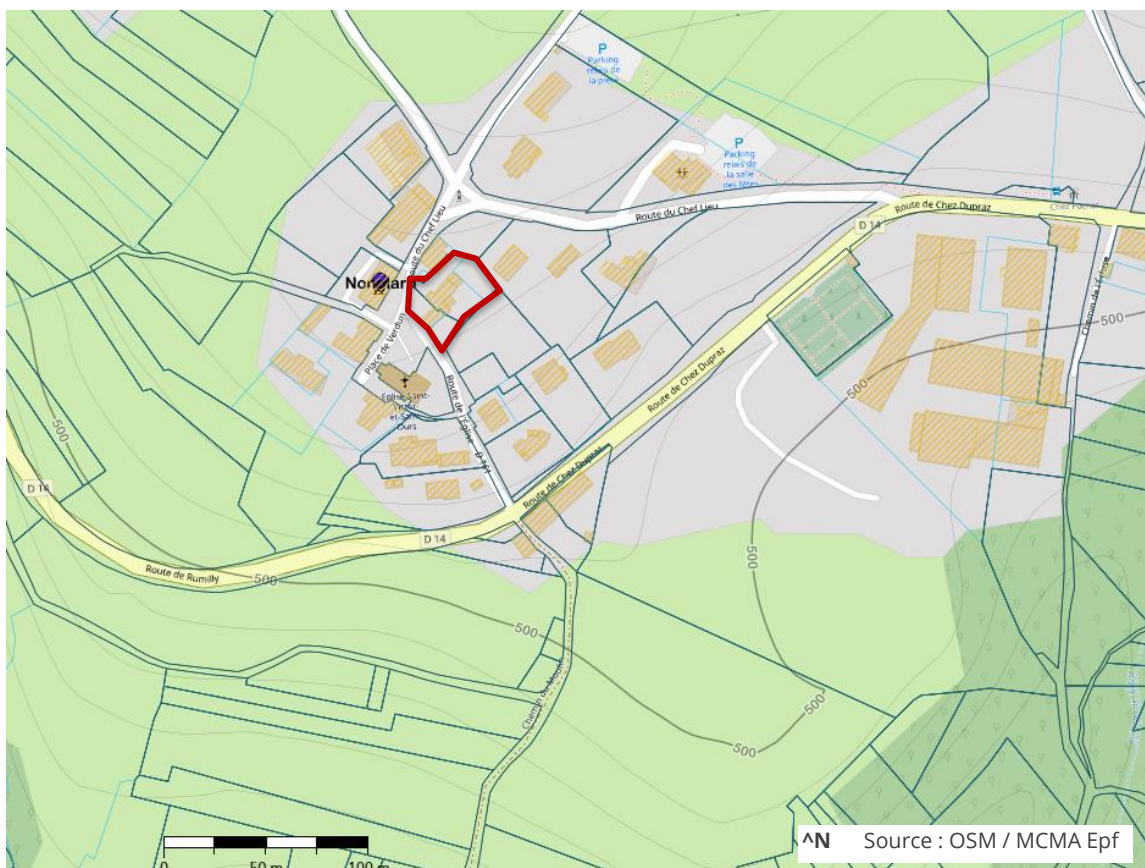
Nonglard est une commune rurale de près de 750 habitants (Insee 2022), située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, à une altitude moyenne de 550 mètres, sur les premiers coteaux dominant la plaine de l'Albanais.

Elle offre un cadre de vie à la fois périurbain et villageois, à une quinzaine de kilomètres à l'ouest d'Annecy, au sein d'un paysage agricole.



La commune fait partie de la **Communauté de communes Fier et Usse** (CCFU – environ 16 252 habitants pour 7 communes – Insee 2022). Ce territoire bénéficie d'une dynamique résidentielle soutenue, liée à sa situation géographique entre les vallées du Fier et des Usse, à sa proximité avec Annecy et Rumilly, et à son accessibilité par les principaux axes routiers. Un arrêt de bus localisé à proximité du site permet une desserte locale facilitant l'accès aux équipements et aux pôles économiques du bassin Annécien (via Poisy) et de Rumilly.

Le terrain concerné par le présent AMI est situé route du Chef-lieu / route de l'Église, face à la mairie, au cœur du Chef-Lieu. L'environnement est à dominante pavillonnaire, composé de maisons individuelles neuves et anciennes (fermes rénovées ou encore en activité), de quelques immeubles collectifs de faible hauteur.



Objectifs communaux de développement résidentiel

L'attractivité résidentielle et économique d'Annecy et la proximité de l'agglomération Genevoise, engendrent une pression croissante sur le foncier résidentiel et entraînent une tension foncière et immobilière rendant plus difficile l'accès au logement pour les ménages locaux travaillant sur le territoire. Ainsi, la commune, **en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de la CCFU**, souhaite favoriser une production diversifiée de logements, et notamment abordables, **conciliant accueil de nouveaux habitants travaillant sur le territoire et maintien de la population locale**, tout en préservant le cadre naturel et paysager de la commune.

Pour cela, **la commune envisage la restructuration et la valorisation de son centre-bourg** (place de Verdun), visant à renforcer la vitalité du Chef-Lieu et à proposer un parc résidentiel mixte accessible à tous. Le **Plan Local d'Urbanisme (de septembre 2019), en cours de modification**, permet la mise en œuvre de cette politique en garantissant la cohérence entre développement urbain et préservation de l'environnement.

Présentation du bien

Actuellement, le **tènement d'une surface de 1058m²** est concerné par **2 unités foncières** :

- **parcelles B0929 et B 1009 appartenant à l'EPF 74** (portage en cours pour la Commune), occupées par une ancienne maison du XVIII^e siècle, rénovée plusieurs fois et d'un jardin à l'est et au sud (avec un puit).
- **parcelles B0458 et B 0459 appartenant à la Commune de Nonglard**, occupées par 3 garages (box) donnant au nord-ouest et d'un jardin au sud-est, en contre-bas.

D'une **déclivité relativement marquée**, ce tènement est accessible par la route de l'église à l'ouest (voie sens unique montant) et route du Chef-Lieu au nord (face à la mairie).

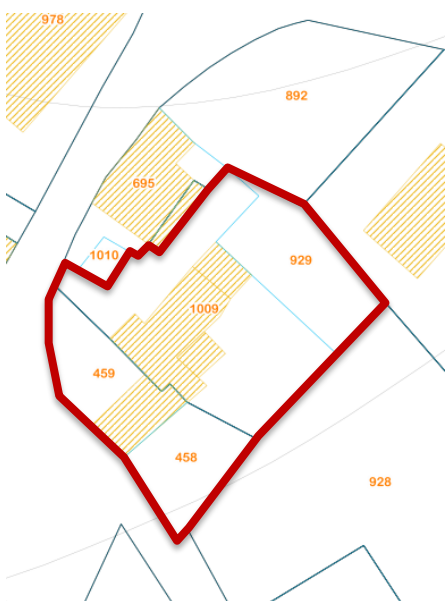
Désignation des biens à acquérir sur la commune de Nonglard					
Situation	Section	N° cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
Chef Lieu	B	0458	164 m ²	X	
Chef Lieu	B	0459	160 m ²		X
Chef Lieu	B	1009	523 m ²	X	
Chef Lieu	B	0929	211 m ²		X

A noter que **le PLU est en cours de modification** (où une OAP est prévu sur ce tènement). Actuellement, le foncier est classé **zone UV** du PLU, autorisant la construction avec une hauteur de 11m au faîtage, soit en R+1+C sur la façade Nord et R+2+C au point le plus bas. Chaque logement devra compter 2 places de stationnement. **Le règlement du PLU modifié devra être respecté**. La modification concerne la suppression des règles de recul, la hauteur maximale qui ne devra pas dépasser celle de la Mairie juste en face, et l'interdiction de fermer les stationnements en sous-sol (mais impose la création de caves pour les logements).

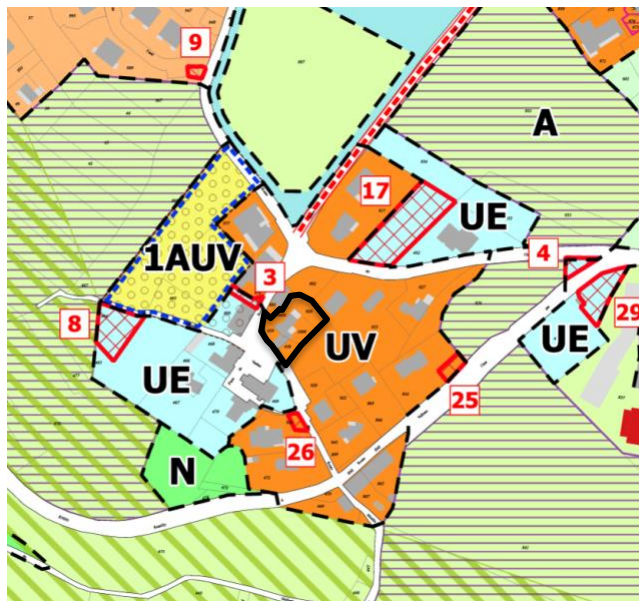
A noter que le bien se situe dans le périmètre de protection d'un Monument Historique de la « Lanterne des Morts ». Le sous-sol est constitué d'un banc de molasse affleurant.



Photo du bien concerné (photo vers le sud-est). Cf. autres photos en annexe.



Extrait cadastral (périmètre rouge)



Extrait règlement graphique PLU (périmètre noir)

Principales attentes et objectifs programmatiques

Les candidats répondront à cet AMI par une proposition sur le site présenté ci-dessus.

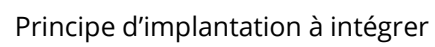
La principale attente de la Commune est de répondre aux objectifs communaux précédemment cités et ainsi de **permettre la réalisation d'un programme neuf résidentiel comportant 100% de logements abordables en BRS et de qualité, et un local indépendant en rdc d'un minimum de 140 m². Les logements en BRS seront réalisés avec la Foncière 74 (OFS local de collectivités).**

Le droit d'appui attendu par l'opérateur, pour ce site, est de 3500€/logement.

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).

Orientations programmatiques spécifiques attendues :

- ⇒ L'opérateur devra réaliser **entre 4 et 6 logements**, dans un bâtiment neuf, **avec un local en rez-de-chaussée de 140 m² minimum, brut de béton et fluides en attente.**
- ⇒ L'opérateur proposera un **projet en cohérence avec son environnement** (volumétrie sobre sur place et rues, insertion paysagère et patrimoniale qualitative, orientation des logements privilégiée au sud) et de ce fait la nouvelle construction :
- ⇒ pourra **réinterpréter l'architecture vernaculaire** et pourra inclure un **réemploi de matériaux issus de la déconstruction** (ex : pierres d'encadrement, chaînes d'angles...),
- ⇒ s'implantera dans le **même sens que la construction existante**, de manière à **dégager un espace ouvert et aménagé en front de rue** (route de l'église - face à la mairie, au nord-ouest), et pour **conserver deux cônes de vue** (pour la construction privée située au nord du terrain vers le sud-est, et pour la mairie face à son entrée).
- ⇒ comportera une **couverture de couleur ardoise** et une **pente de toit similaire à celle de la Mairie**, la **hauteur de la construction ne devra pas dépasser celle de la Mairie**,
- ⇒ pourra **reprendre le principe de l'escalier extérieur existant** en façade nord-ouest, **comme la « tour »** sise en façade sud-est du bâtiment.
- ⇒ L'opérateur intégrera sur la parcelle, **deux places stationnements non closes et non commandées par logement avec 1 alimentation électrique pour véhicule électrique par logement**. Ces **stationnements seront localisés sous le bâtiment ou en extérieur sur le même plan**, et accessibles via la route de l'église (montée à sens unique).
- ⇒ Un **bâtiment passif** serait souhaitable.



Organisation de la consultation

Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra être transmis à la Commune au plus tard le **lundi 05 janvier 2026 à 12h00** et comprendra les pièces suivantes :

- **Une note d'intention** présentant :
 - o **l'équipe projet** (opérateur, architecte...).
 - 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 la granulométrie, le nombre de logements produits, la répartition en typologies, la surface de plancher créée et l'orientation des logements, localisation du local et son fonctionnement.
 - o les **objectifs de performance environnementale et énergétique**.
- **Des documents graphiques** intégrant :
 - o un **plan masse au 500^e**, détaillant l'organisation spatiale du projet et montrant le principe de répartition des fonctions résidentielles, du local, des espaces libres, les principaux accès, les voies de circulation, l'organisation du stationnement.
 - o Une **perspective axonométrique**, permettant d'apprécier l'insertion paysagère
- Le **prix de revient et le plan de financement global de l'opération** (budget et conditions d'équilibre), comprenant le montant de la charge foncière, et sa décomposition précise (montant d'acquisition, détail des taxes liées au foncier, détail et description des VRD valorisés).

Le plan de financement devra **tenir compte de la valorisation foncière attendue à hauteur de 3500€/logement** et du fait que la redevance demandée aux ménages en BRS sera de **1 €/m²shab/mois** et que le prix de vente opérateur sera maximum de **3350 €TTC/m²shab, 2 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 attentes et orientations spécifiques présentées. Trois candidats seront admis et seront invités à une audition le **29 janvier 2026 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 bâtiment, à taille humaine, à la qualité d'insertion paysagère des projets et aux solutions énergétiques proposées.**

L'opérateur retenu pour réaliser le projet sera désigné par un jury composé de représentants de la commune de Nonglard.

Modalités de remise des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront être adressés par mail à l'adresse :

accueil@nonglard74.fr

La date limite de réception des dossiers est fixée au **lundi 05 janvier 2026 à 12h00**

Planning prévisionnel

Lancement de la consultation : **24 novembre 2025**

Visite de site : **11 décembre à 10h** (présence à confirmer par le candidat)

Date limite de remise des candidatures : **Lundi 05 janvier 2026 à 12h00**

Analyse des dossiers de candidature : **janvier 2026**

Audition des candidats admis : **jeudi 29 janvier 2026** (sur convocation par courrier)

Choix de l'opérateur : **février 2026**

Visite de site

Rendez-vous le **11 décembre à 10h** en **Mairie** de Nonglard.

Informations utiles

Toute question relative à l'appel à candidatures sera adressée par mail à l'adresse suivante :

accueil@nonglard74.fr

ANNEXES

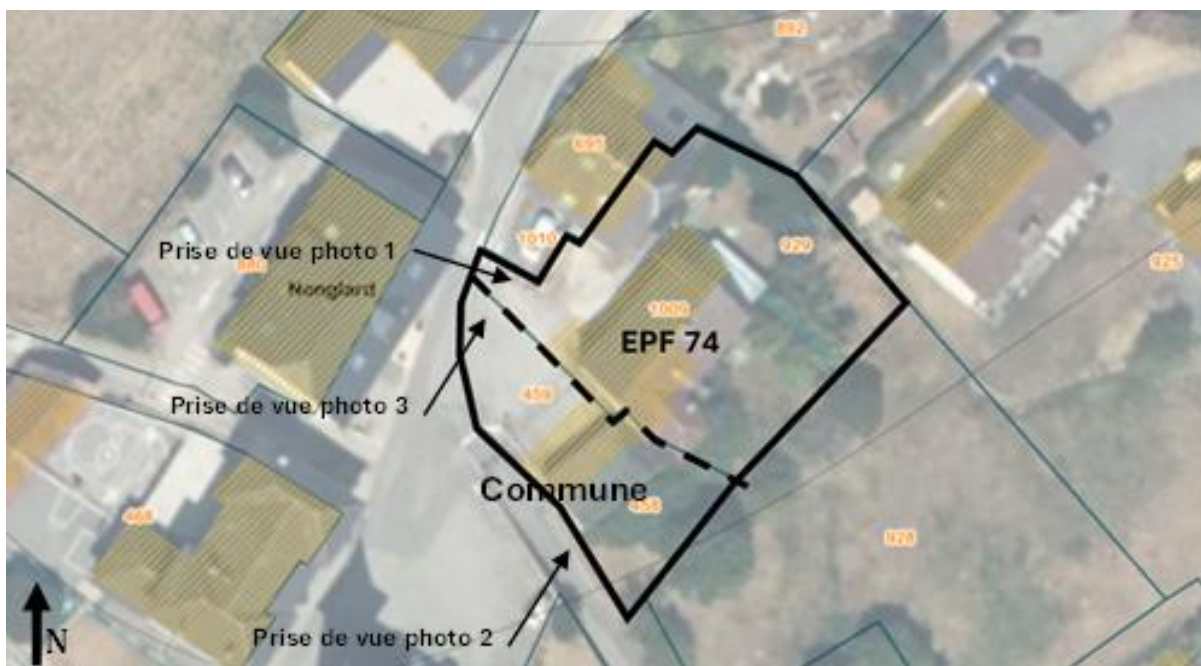


Photo 1

4/11/2024



Photo 2

4/11/2024



Photo 3

4/11/2024