

AMI - Projet communal de mise à disposition de foncier pour la construction de logements destinés aux salariés d'entreprises locales

La commune de Lège – Cap Ferret est confrontée à des tensions croissantes sur le logement, impactant directement la capacité des entreprises locales à recruter, fidéliser et loger leurs salariés.

Afin de répondre à cet enjeu majeur d'attractivité et de développement économique local, la commune souhaite mettre à disposition **quatre terrains communaux** relevant de son domaine privé, en vue de la réalisation de logements destinés aux salariés d'entreprises du territoire.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet d'identifier et de sélectionner **quatre entreprises locales ou groupement d'entreprises**, chacune bénéficiaire d'un terrain, dans le cadre d'un **bail à construire**, afin de porter un projet de construction et de gestion de logements pour leurs salariés.

1. Contexte et objectifs

À travers cet AMI, la commune entend :

- Faciliter l'accès au logement pour les salariés des entreprises locales,
- Favoriser l'ancrage durable des actifs et de leurs familles sur la commune,
- Soutenir le développement et la pérennité des entreprises locales,
- Valoriser le foncier communal dans une logique de sobriété foncière,
- Garantir une répartition équitable des terrains entre plusieurs entreprises de la commune.

2. Présentation des terrains

- Superficie totale de la parcelle : 3418 m²
- Nombres de lots et superficies : 4 lots de **600 m² à 740 m²**
- Référence cadastrale : AB 205, allée de Stella – 33950 LEGE – CAP FERRET

Les terrains sont destinés exclusivement à un **usage de logement de salariés**, conformément aux objectifs définis par la commune.

3. Modalités de mise à disposition

Forme juridique : **Bail à construire**, dans les termes du projet annexé, consenti à chaque entreprise. La commune conserve la propriété du terrain. L'entreprise, quant à elle, est propriétaire des constructions réalisées pendant toute la durée de la convention.

Durée du bail : **60 ans au total**. Celle-ci ne pourra pas faire l'objet d'une tacite reconduction. L'entreprise versera à la commune une **redevance annuelle** au titre de l'occupation. Toute

année d'occupation commencée donnera lieu au paiement intégral de la redevance annuelle. À l'échéance de la convention, les biens construits par le bénéficiaire reviendront à la personne publique contractante.

Mise à disposition par l'entreprise à son personnel d'un habitat. Cette occupation sera consentie moyennant le versement d'une redevance annuelle comprise entre **2 700€ et 3 000€ par entreprise**, selon la superficie du terrain occupé.

Droits du preneur : Droit de construire, d'exploiter et de gérer les logements pendant la durée du bail.

Fin de bail : Les constructions feront retour à la commune selon les modalités définies dans le bail.

Les projets devront respecter :

- Le PLU en vigueur,
- Les orientations architecturales, paysagères et environnementales inscrites dans le cahier des charges en annexe,
- Les principes de prévention des risques et de développement durable.

4. Entreprises éligibles

Peuvent candidater :

- Les entreprises ayant leur siège social ou un établissement principal sur la commune ;
- Justifiant d'un besoin réel en logements pour leurs salariés ;
- Disposant de la capacité juridique, administrative et financière nécessaire pour porter un projet dans le cadre d'un bail à construire ;
- Respectant leurs obligations administratives, fiscales et sociales (être notamment à jour de l'URSSAF, etc.) ;
- Les entreprises seules et les groupements d'entreprises. En cas de groupement d'entreprises, les preneurs seront tenus solidairement.

Une même entreprise ou groupement ne pourra se voir attribuer qu'un seul terrain.

5. Critères de sélection des candidatures

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants, selon un système de notation pondéré par points :

5.1. Besoin en logement salarié

- Besoin en logement des salariés de l'entreprise ;
- Logements destinés à des salariés en CDI ou en CDD ;
- Possibilité d'accueil de salariés saisonniers, sous réserve d'une occupation des logements sur l'ensemble de l'année ;
- Une attention particulière pourra être portée aux projets favorisant l'ancrage durable des salariés et de leurs familles sur la commune.

5.2. Ancrage local et impact économique de l'entreprise

- Ancienneté de l'entreprise sur le territoire communal.
- Engagement de l'entreprise en matière de formation, d'apprentissage ou d'insertion professionnelle.

5.3. Maturité et fiabilité du projet

Le projet sera évalué sur sa cohérence avec les besoins identifiés des salariés, le niveau de précision des informations fournies (typologie des logements, surfaces, calendrier prévisionnel), l'identification des salariés bénéficiaires, ainsi que sur les modalités prévues pour la gestion, l'entretien et l'occupation des logements.

La situation financière de l'entreprise sera également prise en compte afin de vérifier sa capacité à respecter les engagements liés à un bail à construire.

5.4. Qualité du montage juridique et gouvernance

- Clarté et solidité du montage juridique proposé (portage direct, structure dédiée, etc.) ;
- Existence de partenariats identifiés (constructeurs, gestionnaires, bailleurs, etc.) ;
- Capacité à assurer la pérennité du projet sur la durée du bail.

6. Contenu du dossier de candidature

Le dossier devra comprendre l'ensemble des pièces administratives, techniques, financières et juridiques permettant d'apprécier la capacité du candidat à mener le projet. À ce titre, devront notamment être fournis :

- Une présentation du candidat : un extrait Kbis, un certificat de non-faillite ainsi qu'un extrait du site bodacc.fr ;
- Une description du besoin en logements pour les salariés ;
- Une note d'intention présentant les activités et motivations du candidat concernant la construction de logements destinés à son personnel ;
- Une présentation détaillée du projet comprenant une note architecturale, le dimensionnement et la solution retenue (nombre de logements, typologies, principes généraux du projet) ;
- Un calendrier prévisionnel de réalisation ;
- Les modalités de gestion et d'occupation des logements
- Les éléments financiers et juridiques du montage proposé, incluant notamment le modèle économique et le plan de financement prévisionnel du projet.

Tout document complémentaire permettant d'apprécier la solidité administrative et financière du candidat pourra également être joint.

Toute déclaration non sincère entraînera l'exclusion du candidat de l'AMI.

7. Modalités de transmission des candidatures

Les candidatures devront être transmises **au plus tard le 02/11/2026 12 heures** selon l'une des modalités suivantes :

Seuls les dossiers complets reçus avant le 02 novembre 2026 12 heures seront instruits.

Par **courrier recommandé avec accusé de réception**, adressé à :

Mairie de Lège-Cap-Ferret
79 Avenue de la Mairie
33950 LEGE – CAP FERRET

Toute candidature transmise hors délai ou ne respectant pas les modalités ci-dessus sera écartée.

Contact pour informations complémentaires :

- Madame MARCOTTE Justine, Directrice Générale Adjointe du Pôle Développement territorial ;
- Madame LALA Marine, Responsable du service Habitat – Aménagement.

La commune se réserve la possibilité d'échanger avec les candidats afin de leur permettre d'apporter toute précision ou complément utile à leur dossier et de déterminer les projets les plus en adéquation avec les objectifs définis.

Ces échanges seront conduits dans le strict respect du principe d'égalité de traitement entre les candidats, afin de prévenir toute rupture d'équité. Le cas échéant, une traçabilité écrite des échanges sera assurée et toute information substantielle communiquée à un candidat sera portée à la connaissance de l'ensemble des candidats.

8. Engagement de la commune

La commune s'engage à :

- Mettre à disposition les terrains dans le cadre d'un bail à construire ;
- Accompagner les entreprises dans leurs démarches administratives et urbanistiques ;
- Faciliter la réalisation de projets cohérents avec les objectifs de développement local.

9. Dispositions générales

La participation au présent AMI ne vaut pas engagement contractuel de la commune.
La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à l'AMI ou de le déclarer infructueux.

CHARTRE ARCHITECTURALE

Appel à Manifestation d'Intérêt – Mise à disposition de 4 terrains communaux

1. Objet de la charte

La présente charte a pour objet de définir les principes architecturaux, paysagers et environnementaux applicables aux constructions qui seront réalisées par les entreprises retenues sur les quatre terrains mis à disposition par la commune.

Elle vise à garantir :

- Une cohérence architecturale d'ensemble
- Une qualité esthétique et paysagère
- Une intégration harmonieuse dans l'environnement
- Une image qualitative et homogène de la zone

Tout projet présenté devra respecter les prescriptions ci-après.

2. Principes généraux

Les constructions destinées à des activités industrielles, agricoles ou forestières sont interdites.

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et / ou leurs annexes éventuelles.

2.1 Cohérence d'ensemble

L'objectif est d'éviter toute disparité excessive entre les bâtiments tout en permettant une identité propre à chaque entreprise.

Les projets devront rechercher :

- Une composition harmonieuse des façades
- Une cohérence des matériaux et des teintes

3. Implantation et volumétrie

Les constructions devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

4. Traitement architectural

4.1 Façades

- Les bardages métalliques bruts ou les façades non traitées sont interdits.
- Les matériaux autorisés sont :

- Bardage bois avec ou sans couvre-joints
- Type bois, bois teinté, bois naturel ou peint (teintes claires)
- Enduit

Les matériaux devront être durables et de qualité.

Concernant les volets, les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur des constructions. A défaut, seuls des volets traditionnels seront autorisés.

4.2 Couleurs

Les teintes devront être de couleur claire : gammes de blanc, couleur sable. Une palette chromatique pourra être validée par la commune avant dépôt du permis.

5. Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les équipements techniques de type climatisation, groupes froids, panneaux techniques, etc. devront être intégrés, non visibles depuis la rue et non installés en toiture.
- Les installations photovoltaïques sont encouragées sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- Tuile canal ou romane de terre cuite ou teinte naturelle ou vieilles.

6. Aménagements extérieurs

Les grandes surfaces imperméabilisées devront être limitées et notamment pour le stationnement.

- Chaque lot devra intégrer un traitement paysager qualitatif.
- Les plantations locales et adaptées au climat sont à privilégier. Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige.
- Les clôtures, ajourées, devront être harmonisées sur l'ensemble des lots.

7. Performances environnementales

La commune encourage les démarches environnementales volontaires. Les projets pourront donc intégrer :

- Une conception bioclimatique (orientation, protections solaires)
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Une limitation de l'imperméabilisation
- Des matériaux durables et pérennes

8. Validation des projets

Avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme, les porteurs de projet devront présenter leur dossier devant la commission des avants projets. Ce dossier sera composé de :

- Un plan masse
- Descriptif des façades
- Une notice architecturale et paysagère
- Une insertion

La commune se réserve le droit de demander des ajustements afin d'assurer le respect de la présente charte.

9. Engagement des candidats

La réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt vaut engagement à respecter l'intégralité des dispositions de la présente charte.