



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

EN VUE DE LA CESSION DE LOTS
POUR LE DEVELOPPEMENT DE PROGRAMMES IMMOBILIERS MIXTES

REGLEMENT DE CONSULTATION

Date et heure limites de remise des offres

31 mai 2022

SOMMAIRE

I – Présentation générale du territoire

- 1.1 Montereau, ville centre
- 1.2 Contexte local

II – LE CONTEXTE DANS LEQUEL S’INSCRIT L’APPEL A MANIFESTATION D’INTERET

- 2.1. Une dynamique de quartier
- 2.2. Description des sites

III – DESCRIPTION DES PARCELLES A CEDER

- 3.1. Descriptif de l’assiette foncière – propriété – surfaces – bâti/nbâti
- 3.2. Prescriptions urbaines (PLU, PPRI, etc)

IV – ORIENTATIONS SOUHAITEES

V – MODALITES DE CESSION DU FONCIER

- 5.1. Cession en pleine propriété
- 5.2. Signature d’une promesse synallagmatique de vente
- 5.3. Prix de cession
- 5.4. Règlement du prix

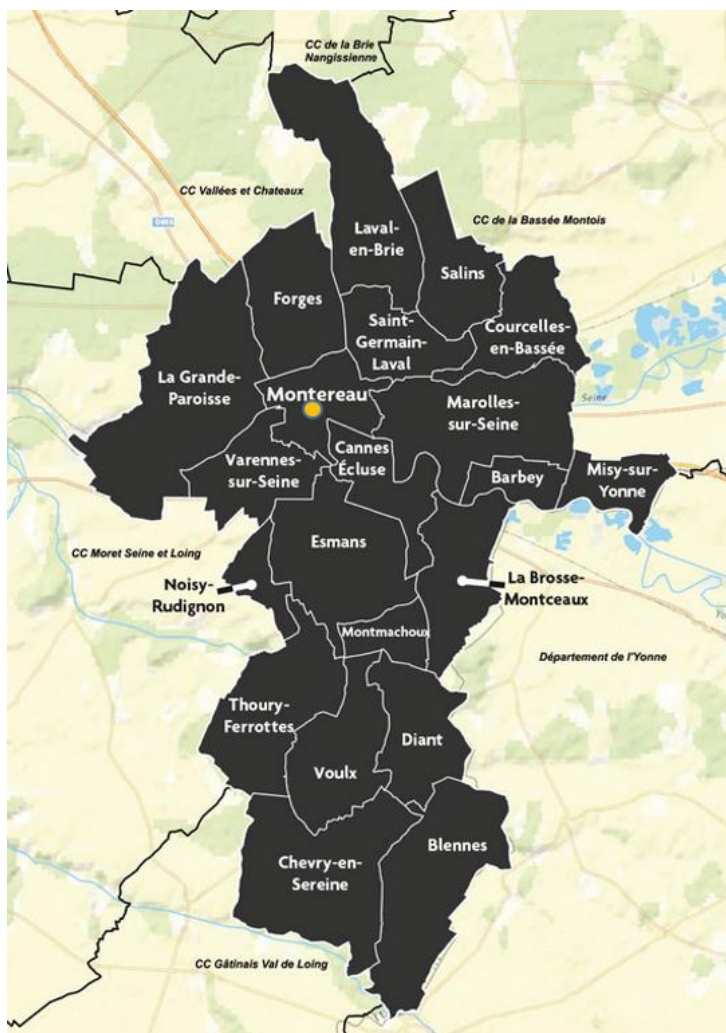
VI – MODALITES DE REALISATION DU PROJET

VII – ANNEXES DU CAHIER DES CHARGES

I) Présentation générale du territoire

1.1 Montereau, ville centre

Située au sud du département de Seine et Marne, la Ville de Montereau-fault-Yonne (21 229 habitants) est la ville centre de l'Intercommunalité, la Communauté de Communes du Pays de Montereau composée de 21 communes (41 084 habitants). Le territoire est inscrit comme pôle structurant Sud Seine et Marne au SDRIF.



● Montereau-fault-Yonne

Son centre-ville est marquée par une densité bâtie ancienne, un patrimoine architectural varié, des monuments et marques de l'Histoire, des espaces remarquables.

Grâce à une histoire ancienne et un riche passé, Montereau est dotée d'un patrimoine urbain remarquable et foisonnant.

1.2 Contexte local

Montereau-Fault-Yonne a vu sa population augmenter de 23,5% entre 2007 et 2018, en raison notamment des opérations de restructuration du quartier de Surville (Programme ANRU de

démolition/ reconstruction). Ce chiffre est un révélateur des flux démographiques de la ville. La baisse de la population en ville haute, suite aux opérations de rénovation urbaine est compensée par l'augmentation des ménages en ville basse.

Comme quartier d'habitat, le centre-ville et sa proche périphérie constituent un ensemble remarquable et porteur de valeurs patrimoniales remarquables (architecturale : collégiale, halle Nodet, Prieuré Saint Martin, remparts du château, hôtel de la Levrette, et historique Napoléon, Le Duc de Bourgogne dit Jean sans Peur) qui contribue à la qualité du cadre de vie.

Ville-centre de l'intercommunalité, la commune propose de nombreux services, dont plusieurs en centre-ville (services publics, commerces, équipements scolaires, culturels, sportifs, Pôle Santé, transports en commun et espaces d'agrément). Un pôle d'échange multimodal est en développement intégrant, train, bus, et circulations douces.

Cette proximité constitue une véritable opportunité pour la ville de Montereau et son quartier historique (plus de 60 % du bâti est antérieur à 1945).

Bien que porteur d'une valeur patrimoniale, le tissu urbain vieillit et la vacance est importante. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, effectuée en 2016, a mis en évidence la grande fragilité des logements en centre historique (petites surfaces, dégradés, voire indignes/ insalubres, vacance de logement en augmentation) et de sa population (population jeune mais peu d'enfants, poursuite du vieillissement, très modeste - nombreux ouvriers/ employés et très peu de CSP +).

Les coûts et les démarches administratives nécessaires pour la rénovation de ces logements rebutent les propriétaires.

Afin d'accompagner la valorisation du patrimoine, la ville de Montereau mène depuis plusieurs années une **politique d'aide au ravalement** sur le périmètre du centre-ville visant à remédier au vieillissement des façades.

La ville s'est également engagée dans l'acquisition de cellules commerciales et immeubles dégradés afin de diversifier et revaloriser offres commerciale et locative.

Depuis janvier 2019, la ville a développé des mesures plus coercitive, telle que la mise en place du **permis de louer**, et du **permis de diviser depuis le 1^{er} janvier 2022**.

Données démographiques :

Le territoire connaît une croissance démographique soutenue (+1.4% par an entre 2009 et 2014, soit une croissance démographique supérieure à celle déjà forte du département : 1% par an). Mais elle reste hétérogène selon les secteurs. La population présente une forte proportion de jeunes et de plus de 60 ans. La commune de Montereau connaît un solde naturel et migratoire positif depuis 2009. La commune a ainsi vu sa population augmenter de 23,5 % entre 2007 et 2018. La commune est jeune avec 44.1% de moins de 30 ans, à dominante familiale (62.4% de familles) avec un net resserrement des ménages. Le nombre de personnes par foyer est de 2,4 en 2014.

Données économiques :

Dans la ville puis dans l'EPCI, l'emploi est porté en premier lieu par le secteur de l'industrie/énergie (28% des emplois locaux) : c'est une spécificité du territoire par rapport à la région Île-de-France (9% des emplois). La fabrication de câbles et la sidérurgie représentent 1 360 emplois (soit 17% des emplois). Les savoir-faire et le patrimoine industriel sont fortement ancrés dans le territoire, mais la filière industrielle est en perte de croissance. Le territoire est en reconversion. Le commerce de détail (21% des emplois soit 1 660 emplois) est également une autre spécificité du territoire, avec la présence des zones commerciales de Varennes-sur-Seine et Montereau-Fault-Yonne notamment, en parallèle d'une industrie encore forte, le territoire est aussi marqué par l'activité agricole.

Données habitat :

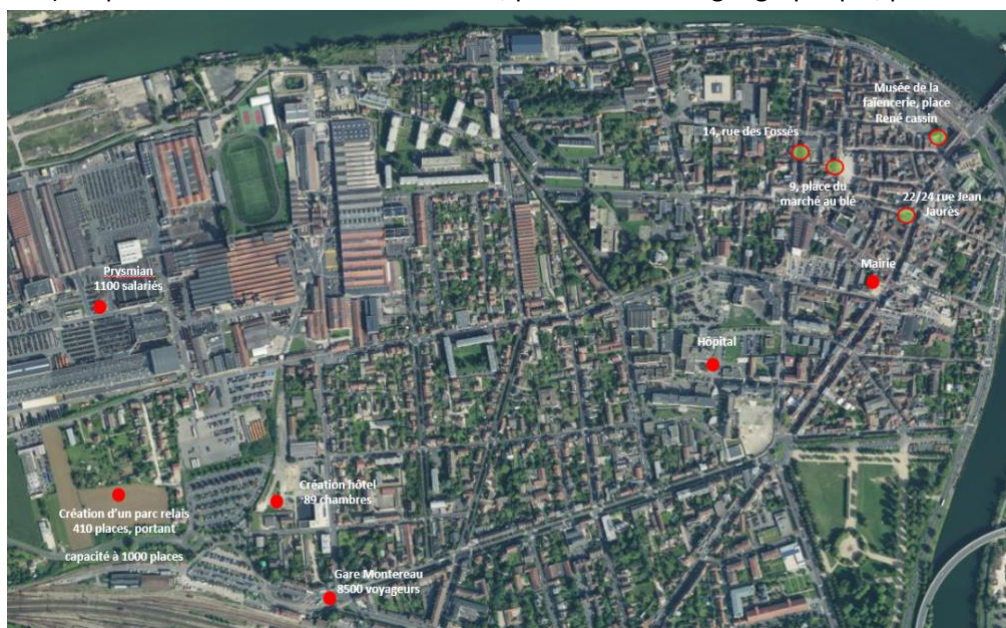
La commune de Montereau se caractérise par une part prédominante de logements collectifs (76% du parc). 72.6% des occupants de résidences principales sont des locataires. Les propriétaires occupants sont minoritaires (25.8% contre 62.8% pour le Département de Seine et Marne). Les logements locatifs sociaux représentent une part importante du parc de logement : 41,2%.

Autre particularité : la taille des logements immobiliers de Montereau se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles : 45,1% sont de grands logements (4 pièces et plus), 28,1% sont des logements de petite taille (studio au 2 pièces), 26,7% des 3 pièces.

Enfin le parc de logements est ancien : 78,5% des résidences principales sont construites avant 1975.

II –LE CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Situées au centre-ville de Montereau, à proximité de la gare reliant Paris à la Gare de Lyon en 50 minutes, les opérations de l'Appel à Manifestation d'Intérêt s'inscrivent dans un contexte de renouvellement urbain et de redynamisation du centre-ville (inscrit dans le dispositif « Action Cœur de Ville»). Ils présentent un ensemble d'atouts, positionnement géographique, proximité des services, etc.



● Sites : objet de l'AMI

2.1. Une dynamique de quartier

La ville de Montereau a intégré le dispositif Action Cœur de Ville en octobre 2018 et s'engage dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Rénovation Urbaine (OPAH-RU).

Elle a également contractualisé avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France qui l'accompagne sur une opération de démolition – reconstruction d'un îlot situé en cœur de ville.

L'offre de logements sociaux est suffisamment pourvu à Montereau, la volonté est donc de diversifier cette offre par des logements en accession libre, voire intermédiaire.

2.2. Description des sites

Les sites s'inscrivent dans la dynamique menée par l'équipe municipale de réhabiliter le parc immobilier ancien situé en cœur de ville et d'amélioration de l'offre locative.

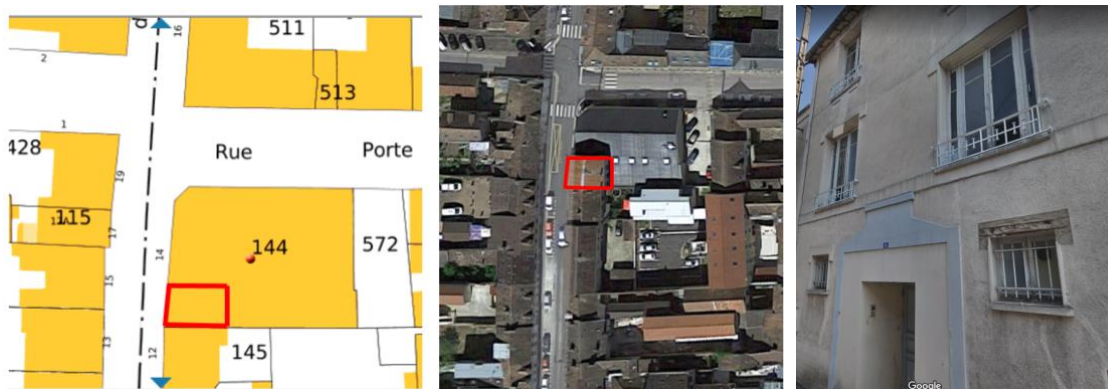
- 9, place du marché au blé

Immeuble vacant antérieur à 1945, R+1+combles, avec commerce en pied d'immeuble situé sur la place du marché au blé, principale de la ville (fiche descriptive en annexe).

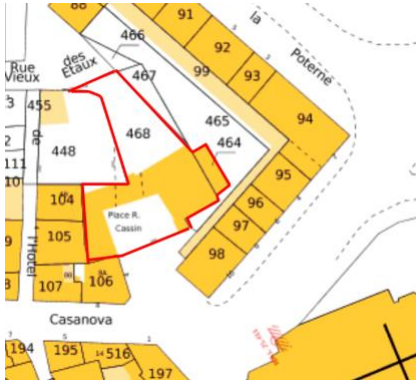


- 14, rue des fossés

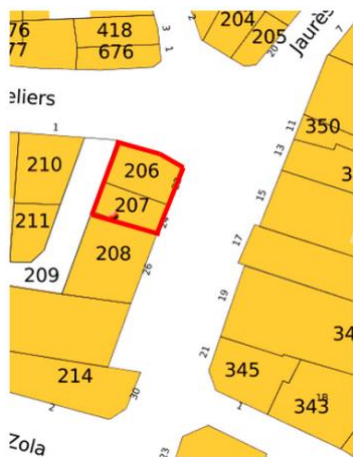
Immeuble vacant antérieur à 1945, R+1+combles, situé à proximité d'une salle de sport (fiche descriptive en annexe).



- Musée de la Faïencerie, place René Cassin
Immeuble actuellement occupé par le Musée de la Faïencerie (déménagement prévu 2^{ème} trimestre 2022), R+2 (services en pied d'immeuble), antérieur à 1945, situé face à la Collégiale Notre Dame de Saint Loup (fiche descriptive en annexe).



- 22/24, rue Jean Jaurès
Immeuble vacant antérieur à 1975, R+2+combles, avec commerce, en activité, en pied d'immeuble, situé à proximité de la collégiale Notre Dame de Saint Loup (fiche descriptive en annexe).



III –DESCRIPTION DES PARCELLES A CEDER

3.1. Descriptif de l'assiette foncière – propriété – surfaces – bâti/non bâti

Les emprises foncières à céder se développent sur une surface totale de :

- 197 m², pour le 9 place du marché au blé (AP 158)
- 128 m², pour le 14 rue des Fossés (AP 145)
- 107 m², pour le 22/24 rue Jean Jaurès (AP 206)
- 670 m², pour le Musée de la Faïencerie, place René Cassin (AP 468)

La ville souhaite céder ces emprises en vue d'opérations de réhabilitation. Ces surfaces seront à préciser par arpentage d'un géomètre expert.

Les opérations seront programmées en concertation avec la ville selon un calendrier qui prendra en compte le rythme des travaux souhaité par la commune. La mise en œuvre du programme s'étalera jusqu'à la fin de la mandature.

3.2. Prescriptions urbaines (PLU, PPRI, etc)

Le PLU communal

La commune de Montereau-fault-Yonne est couverte par un Plan Local de l'Urbanisme exécutoire depuis décembre 2007.

La commune a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 05 décembre 2016. Les travaux d'élaboration sont actuellement en cours.

Le nouveau PADD a été voté en date du 30 juin 2021 par le Conseil Municipal.

Au regard du PLU exécutoire, les sites sont classés en zone UAa (parcelles AP 145, 158, 206, 207 et 468).

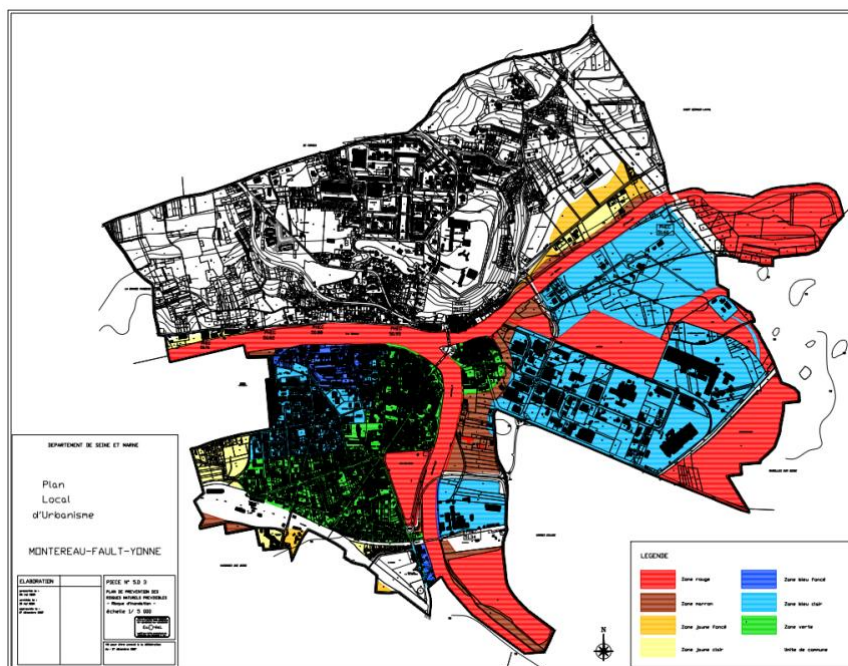
Zone UA.

Il s'agit de la Ville basse historique, tout en ne transformant pas notablement le rapport entre le volume des vides et le volume des pleins, la densité des habitants à l'hectare doit croître et ceci plus particulièrement dans le centre (secteur UAa. L'objectif est de construire les dents creuses, de favoriser les mutations de propriétés pour du logement et de réhabiliter les logements vacants.

(Nota : dans le PPRI, sont applicables les dispositions de la zone rouge et de la zone verte).

- Le secteur UAa correspond au centre-ville. Il fait l'objet de prescriptions architecturales particulières.

Le site au regard du risque inondation



Caractère de la zone verte : « zone correspondant aux « centres urbains » qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque. Toute nouvelle construction y est à priori admise sous réserve toutefois de respecter certaines règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens ».

Le site au regard des prescriptions architecturales

Conformément aux règles applicables à la Zone UA (règlement du PLU zone UA pièce n°4, art. UA. 11), l'aspect esthétique des constructions doivent assurer leur parfaite intégration dans le tissu urbain.

Dans l'ensemble de la zone

a) Toiture

Le matériau de construction doit être en harmonie avec les toits environnants et l'architecture de la construction. La tuile plate (60 à 80 au m²) est imposée.

D'autres types de toitures pourront être autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par rapport à l'insertion du bâtiment dans l'environnement et par l'architecture du bâtiment.

b) Murs et façades

Les matériaux à laisser apparents sont la brique, la pierre, l'enduit, ou le bois en cas de réhabilitation de pans de bois existants.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être des enduits à la chaux colorée par le sable ou ayant l'aspect et la couleur.

L'ensemble des recommandations architecturales sont précisées en annexe.

Le site au regard des contraintes de stationnement

Conformément aux règles applicables à la Zone UA (règlement du PLU zone UA pièce n°4, art. UA.12), le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installation nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, restauration ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes mentionnées dans le règlement du PLU zone UA (**annexe 2**).

IV. ORIENTATIONS SOUHAITEES

Le présent AMI a pour objet la cession des lots à un candidat qui proposerait un projet ambitieux, de dynamisation du centre-ville, par la création d'une offre de qualité et mixant plusieurs usages (logements, commerces/ services en pied d'immeubles).

La ville est ouverte à plusieurs scénarios, mais les caractéristiques patrimoniales et historiques des bâtiments doivent être préservées. Des propositions de démolition reconstruction peuvent aussi être envisagées. Ces propositions doivent contribuer à une valorisation complémentaire de l'existant et répondre aux besoins du territoire, à savoir un lieu de vie associant les usages suivants :

- logements : il est à noter que sur l'ensemble des résidences principales de la commune de Montereau, 53.8 % (source : RPLS 2012) sont des logements locatifs sociaux. La majorité d'entre eux se trouvant dans le périmètre du PNRU de Surville. L'un des enjeux pour la commune est donc de privilégier l'offre en locatif libre ou en accession pour attirer davantage de classes moyennes à supérieures, afin de maintenir les activités économiques du centre-ville et ainsi garantir une meilleure mixité sociale (extrait du PLHi de la CCPM).
- activités tertiaires : ce projet a vocation à accueillir en son sein des activités tertiaires et commerciales qui compléteront l'offre existante.

La ville sera particulièrement attentive à la qualité du projet, tant dans sa capacité à s'intégrer dans son environnement, dans sa capacité à contribuer à la dynamisation du centre-ville et préserver la qualité patrimoniale des biens.

La ville portera donc une attention particulière :

- à la gestion de la densité et des formes urbaines,
- à la bonne gestion des besoins en stationnement, afin de ne pas peser sur le quartier et ses espaces publics,
- à la prise en compte du risque inondation,
- à l'exemplarité environnementale,
- à l'accompagnement pour l'installation d'enseignes dans les cellules commerciales.

Les cessions pourront être concédées soit globalement, soit partiellement, soit indépendamment les unes des autres.

V. MODALITES DE CESSION DU FONCIER

5.1. Cession en pleine propriété

Les emprises foncières feront l'objet d'une cession en pleine propriété au candidat dont l'offre aura été sélectionnée à l'issue de la procédure d'AMI.

5.2. Signature d'une promesse synallagmatique de vente

La ville transmettra aux candidats lauréats admis à présenter une offre, un projet de promesse synallagmatique de vente, que le candidat retenu s'engage à signer sous forme notariée. Le projet de promesse de vente sera assorti des conditions suspensives suivantes :

- Obtention de toute autorisation d'urbanisme devenue définitive permettant la division foncière du terrain d'assiette et la construction des ouvrages,
- Obtention des autorisations d'exploiter (si nécessaire),
- Obtention du financement,

- Respect du planning d'exécution établi et validé par les parties. Sauf cas de force majeure dont l'acquéreur devra apporter la preuve (les difficultés de financement ne pourront pas être considérées comme constituant un cas de force majeure), dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas les délais d'exécution prévus, la ville se réservera la possibilité de résoudre la vente, selon des modalités qui seront détaillées dans la promesse synallagmatique de vente. Cette clause vise à éviter tout gel foncier,
- Correspondance du projet avec le cahier des charges de l'AMI.

Toute autre condition suspensive devra faire l'objet d'une concertation avec la Ville.

Un dépôt de garantie à concurrence de 10 % du prix de vente sera exigé. Ce dépôt de garantie prendra la forme :

- D'un virement bancaire en la comptabilité d'un notaire au jour de la signature de la promesse de vente,
- Ou d'un engagement de caution délivré par un établissement financier dont le siège est situé en France au plus tard dans le mois de la signature de la promesse. Cet établissement financier devra s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser à la Ville en cas de défaillance du lauréat, le montant du dépôt de garantie fixé.

Délais d'exécution

A l'issue de la procédure d'AMI, le candidat retenu s'engage à signer avec la Ville la promesse synallagmatique de vente sous forme authentique.

Le ou les actes authentiques de vente seront signés dans le mois suivant la levée de la dernière condition suspensive de la promesse synallagmatique de vente.

Le candidat retenu, devenu acquéreur, s'engage à avoir réalisé les aménagements, réhabilitations, constructions prévus par l'autorisation ou les autorisations d'urbanisme obtenue(s), dans un délai de 24 mois à dater de la signature de l'acte authentique. Il devra obtenir, dans les 6 mois suivant, le ou les arrêté(s) attestant de la conformité des travaux.

5.3. Prix de cession

Le candidat devra proposer un prix d'acquisition en pleine propriété du site. Ce prix devra intégrer (si le projet du candidat le nécessite) les coûts éventuels de démolition du bâtiment.

5.4. Règlement du prix

Le prix de la cession sera réglé comptant à la signature de l'acte authentique par l'intermédiaire de la comptabilité d'un notaire et par virement bancaire conformément à la réglementation en vigueur.

VI. MODALITES DE REALISATION DU PROJET

Le candidat devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet sélectionné, permettant à la fois la division des parcelles, les constructions, l'exploitation commerciale (permis de construire, et le cas échéant autorisations environnementales, autorisation d'exploitation commerciale, etc...).

A cet égard, il est précisé que si la/les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet sont soumises à des procédures particulières, celles-ci seront à la charge du candidat.

VII. RECONNAISSANCE DES LIEUX

Le candidat devra avoir effectué sur place, toutes reconnaissances nécessaires. Les surfaces mentionnées dans le document sont données à titre indicatif.

Une visite sur place est obligatoire ou les relever de manière détaillée et évaluer les contraintes techniques attachées au présent AMI.

Le candidat devra donc se rapprocher du Chef de projet Action Cœur de Ville :

Etienne Soares

e.soares@ville-montereau77.fr

01 64 70 40 00

VIII. ANNEXES DU CAHIER DES CHARGES

Les documents suivants sont mis à disposition des candidats :

1. Le règlement de zonage UA du PLU exécutoire de Montereau-fault-Yonne,
2. Le règlement et la cartographie du PPRI de Montereau-fault-Yonne,
3. Les fiches descriptives des parcelles
4. les fiches des recommandations architecturales