

Ville de MONTEREAU-FAULT-YONNE

Avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

En vue de la cession de terrain pour la
réalisation de 15 logements
individuels/privatifs en accession libre à
la propriété

Cahier des Charges



Sommaire

- I. Identification du Maître d’Ouvrage2
- II. Contexte général2
 1. Présentation de la Ville de Montereau-Fault-Yonne2
 2. Présentation du Projet de Renouvellement Urbain (ANRU2) 4
- III. Objet de l’Appel à Manifestation d’Intérêt6
 1. Présentation du projet6
 2. Description des sites9
 3. Description des parcelles à céder9
9
10
 4. Orientations souhaitées11
- IV. Modalités de cession12
 1. Cession en pleine propriété12
 2. Signature d’une promesse synallagmatique de vente13
 3. Prix de cession14
 4. Règlement du prix14
- V. Organisation de la consultation et procédure de l'appel à manifestation d'intérêt14
 1. Mode de consultation14
 2. Visite du site14
 3. Calendrier prévisionnel15
 4. Renseignements complémentaires15
- VI. Modalités des candidatures15
 1. Compétences requises15
 2. Dépôt des projets16
16
16
 3. Contenu des candidatures16
 4. Critères de jugement des candidatures17
 5. Limite de la responsabilité de la commune17



I. Identification du Maître d’Ouvrage

Cet appel à manifestation d’intérêt est lancé par la commune de Montereau-Fault-Yonne située dans le Sud Seine-et-Marne afin d’établir la maîtrise d’ouvrage des parcelles identifiées pour de l’accession à la propriété au nord de la future place Beaumarchais (quartier d’intérêt national – NPNRU).

Commune de Montereau-Fault-Yonne

Hôtel de Ville

54 rue Jean Jaurès

77130, Montereau-Fault-Yonne

II. Contexte général

1. Présentation de la Ville de Montereau-Fault-Yonne

Ville située au cœur de la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM) tout en assumant les charges de centralité et en pleine expansion démographique, Montereau-Fault-Yonne est identifiée aux portes de Paris, comme un espace de jonction entre l’agglomération capitale et la province : une « ville à la campagne » !

Cette commune de 22 073 habitants, marquée par une importante évolution positive de la démographie (+5 622 habitants entre 2009 et 2019) et une population relativement jeune (en 2021, 40% des habitants étaient âgés de moins de 25 ans), témoigne d’une attractivité nouvelle devant être consolidée au regard de la persistance de certaines difficultés sociales issues de son histoire et de la construction sociétale du territoire.

En effet, la Ville de Montereau-Fault-Yonne se caractérise par un découpage géographique spécifique en deux espaces d’histoire distincte, d’altimétrie distincte et séparés par les deux cours d’eau Seine et Yonne dont la Confluence les relie en centre-ville :

- Le « **Cœur de Ville** », accueillant le centre historique, concentre l’activité économique de tradition industrielle et commerciale ainsi que d’importants équipements sportifs et culturels. La gare réaménagée constitue notamment un véritable pôle d’échange multimodal en direction de Paris (1 heure par la ligne R) et offre des lignes régulières de transport collectif ainsi qu’un dispositif de Transport à la Demande. Ce « quartier » fait partie des 222 communes bénéficiaires du dispositif de l’État « Action Cœur de Ville » ;
- Le second quartier de la ville se situe au Nord de la commune de Montereau-Fault-Yonne. « **Surville** » correspond au plateau répertorié Quartier Politique de la Ville (QPV) dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Il a été construit dans les années 1960 sur un territoire continu de 60 hectares afin de répondre aux enjeux de désengorgement de Paris. Au regard des besoins spécifiques de sa population, le quartier de Surville est intégré dans le programme de renouvellement urbain (PRU). Le premier PRU a notamment permis de tendre vers un rééquilibrage de l’offre à l’échelle de la Ville. Des difficultés économiques et sociales persistent, mais les nombreux dispositifs municipaux favorisant l’égalité des chances participent à la réduction des freins notamment dans l’accès à l’emploi. « **Surville** » est un quartier particulièrement arboré, recensant de



nombreux équipements de proximité et certains à rayonnement territorial. A ses portes, l'A5 permet de relier Paris en une heure, la Porte d'Orléans via l'A6 ou la Porte de Bercy via l'A4.

La Ville de Montereau-Fault-Yonne, en complément de l'accès ferroviaire, bénéficie à quelques kilomètres de son centre-ville de deux accès autoroutiers reliant les grandes Métropoles Paris-Troyes-Dijon par l'A5 et l'A6 via Sens. Elle se situe également à 1h de route de l'aéroport d'Orly, à 1h30 des aéroports de Roissy-Charles de Gaulle et de Paris-Matignon.

Naturellement, compte tenu de la traversée de la Ville par la Seine et l'Yonne, Montereau-Fault-Yonne permet de nombreux transits par les axes fluviaux.



Figure 1 : CCPM



2. Présentation du Projet de Renouvellement Urbain (ANRU2)



Etude urbaine NPRU 2 Quartier de Surville

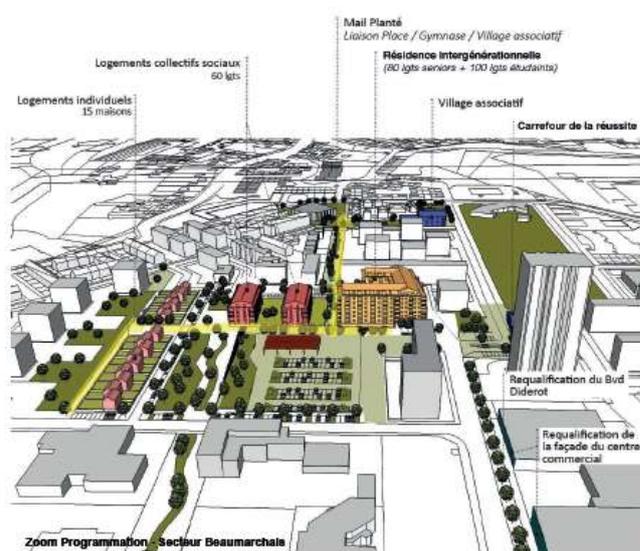
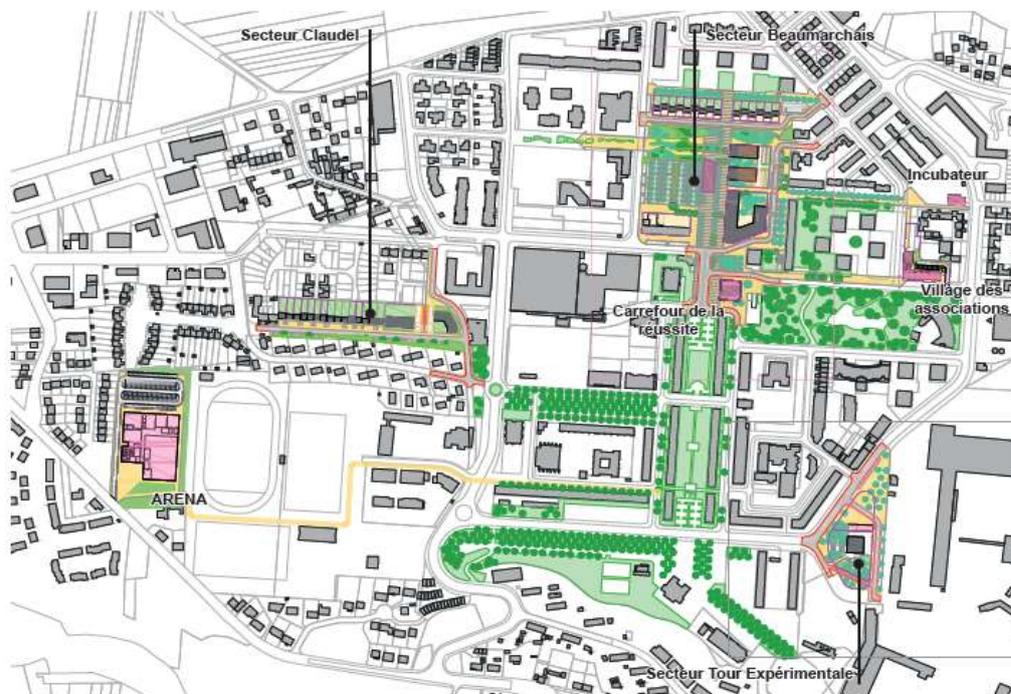


Figure 2 : Projet ANRU2

Ce présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans les axes de l'ANRU2 et s'intègre ainsi dans les orientations du contrat de ville signé le 28 septembre 2015 et prorogé jusqu'au 31 décembre 2023 dans le cadre du protocole d'engagements renforcés et réciproques.

Le prochain contrat de ville est en cours d'élaboration. Il s'agit de requalifier Surville en continuant à transformer/réhabiliter les logements, les espaces publics et les équipements.



Les efforts et moyens publics seront particulièrement concentrés sur le square Beaumarchais, identifié comme prioritaire (objectif premier du pilier cadre de vie et rénovation urbaine du contrat de ville 2020 – 2023).

Plus concrètement, les différents objectifs opérationnels poursuivis dans le cadre de la 2^{ème} convention de renouvellement urbain signé le 28 juin 2022 (NPNRU) et qui mobilise plus de 100 millions d’euros de financements publics et privés sont les suivants :

Objectifs stratégiques	Objectifs opérationnels
Diversifier l’offre en logements	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la qualité du parc de logement ; • Rendre opérationnelle la stratégie habitat de renouvellement urbain pour répondre aux besoins des habitants actuels et à venir ; • Favoriser la mixité par le développement des logements ; • Favoriser le changement d’image par une transformation urbaine ; • Répondre aux besoins spécifiques des habitants du QPV et assurer leur parcours résidentiel ; • Reconstituer et recomposer l’offre en habitat.
Affirmer des polarités de services, d’équipements, et de lieux de vie plus lisibles et structurants	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l’attractivité du quartier en renouvelant l’offre d’équipements bénéficiant à l’ensemble du territoire ; • Favoriser la porosité et les interactions entre Surville et le Cœur de Ville ; • Diversifier les fonctionnalités par la création d’une nouvelle offre socio-éducative ; • Développer et conforter une offre scolaire innovante et ambitieuse ; • Renforcer l’ouverture du quartier et la mobilité des habitants ; • Viser l’efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ; • Favoriser la mixité fonctionnelle et commerciale.
Développer une armature d’espaces publics structurants et complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l’ouverture du quartier en limitant les coupures urbaines, environnementales ou architecturales ; • Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de tranquillité en anticipant les évolutions et mutations futures ; • Valoriser les déplacements entre les équipements.



Surville connaît un regain d'attractivité qu'il convient de poursuivre en dé-densifiant les espaces (validation de la démolition des 196 logements du Square Beaumarchais par anticipation-opération pré conventionnée actée au comité d'engagement du mois de mai 2020) et en apportant de nouvelles fonctionnalités rayonnant au-delà de son périmètre prioritaire. Il s'agit de créer de la mixité sociale par la diversité des usages.

III. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

1. Présentation du projet

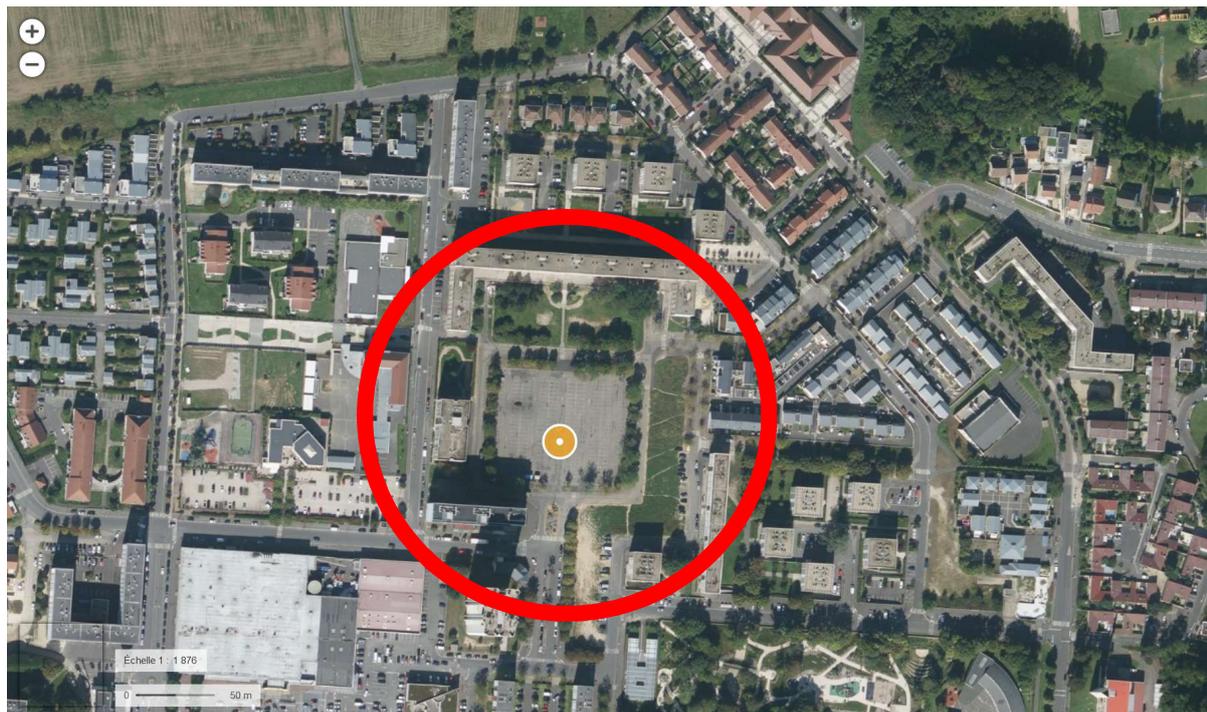


Figure 3 : Localisation du Square Beaumarchais

La commune de Montereau-Fault-Yonne poursuit ses engagements en rénovation urbaine suite à la 2^{ème} convention de renouvellement urbain signée le 28 juin 2022. L'enjeu est de requalifier le cœur de Surville où sont situés la plupart des services et des commerces. L'offre de logements sociaux est suffisamment pourvue à Montereau. La volonté est donc de diversifier cette offre par des logements en accession libre, voire intermédiaire aussi bien à Surville qu'en cœur de ville afin de stimuler le parcours résidentiel.

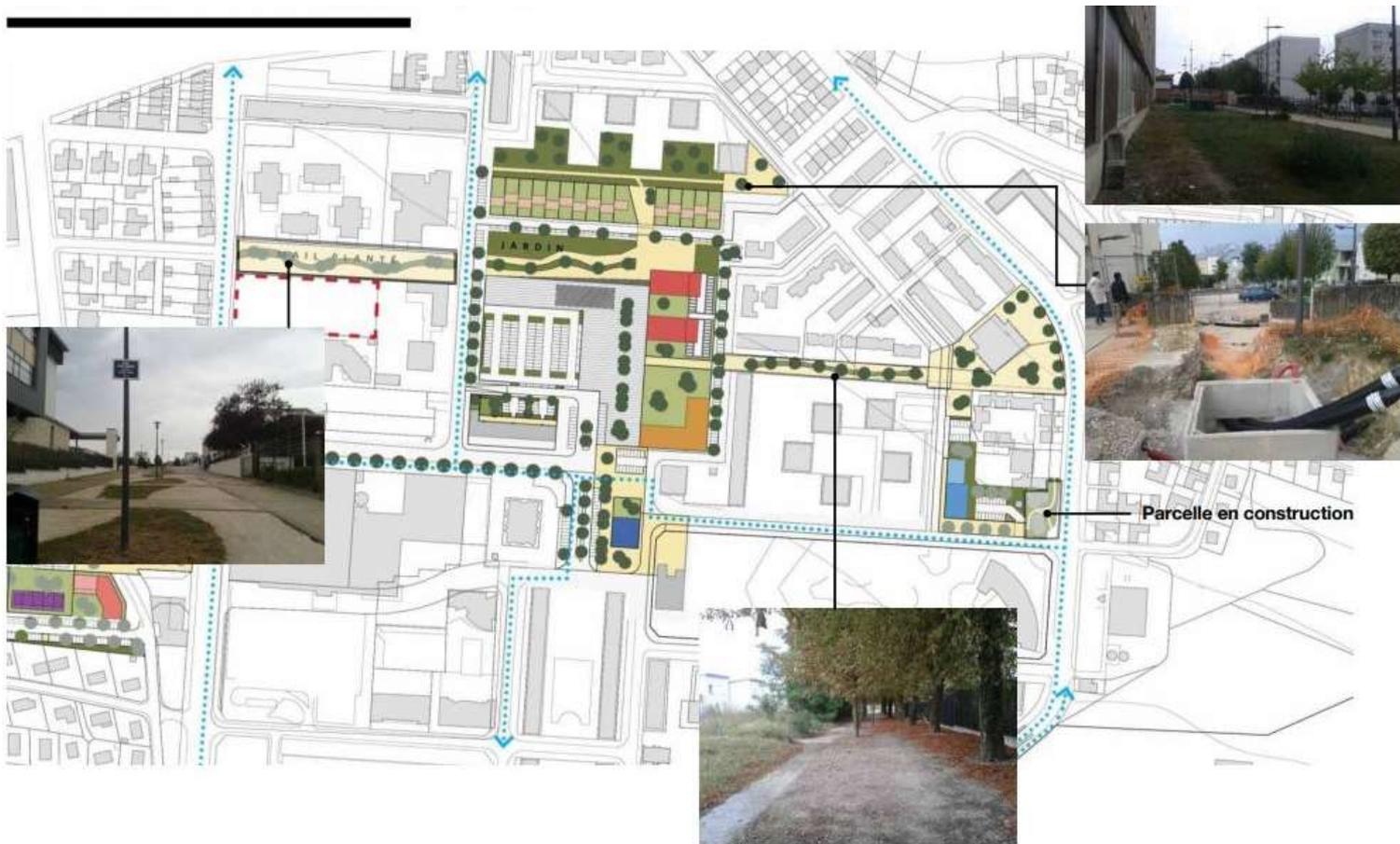
Dans le cadre de ce projet urbain, le Square Beaumarchais, espace concerné par cet appel à manifestation d'intérêt, sera conforté dans sa fonction de lieu de polarité à multi-usages :

- **La Place Beaumarchais sera réaménagée afin de créer un véritable cœur de quartier.** Le maintien du dimensionnement de cette place permettra de conserver le marché sur place et d'y accueillir une halle. En lien avec la réorganisation complète de l'espace et la diminution du nombre de logements, le projet prévoit une réduction du nombre de places de stationnement aérien au profit de la végétalisation ;
- **Trois mails plantés** desserviront les équipements du quartier. Le mail Balzac reliera la place Beaumarchais au gymnase Balzac, à l'Incubateur, mais aussi au Village Associatif. Une coulée verte passera devant l'école Pierre et Marie Curie et reliera la place Beaumarchais aux

quartiers Langevin et Rougeaux. Le jardin Nord sera une prolongation de cette coulée verte. Il aura pour vocation de végétaliser la place et aura pour fonction la gestion des eaux pluviales. Enfin, le mail Nord-Sud permettra de relier l'espace Beaumarchais aux équipements qui se trouvent au Sud tels que le Carrefour de la Réussite (lequel rassemblera les organismes d'accès à la formation, à l'emploi, à l'insertion socio-professionnelle, le Campus des Énergies Durables, à la Digitale Académie, etc.), aux résidences autonomie et étudiante, au parc de la Gramine « poumon vert de Surville » ;

- **Les lieux d'habitation** seront composés de logements collectifs (60 logements sociaux rue Racine), d'une résidence intergénérationnelle (autonomie et étudiante favorisant la mixité des générations) et de 15 maisons individuelles en accession libre. L'actuel foyer autonomie a vocation à être déconstruit.

Place Beaumarchais – Quel périmètre ?



ARTELIA avec tripolis

Figure 4 : Périmètre de la future place Beaumarchais



Place Beaumarchais – Les intentions du plan guide

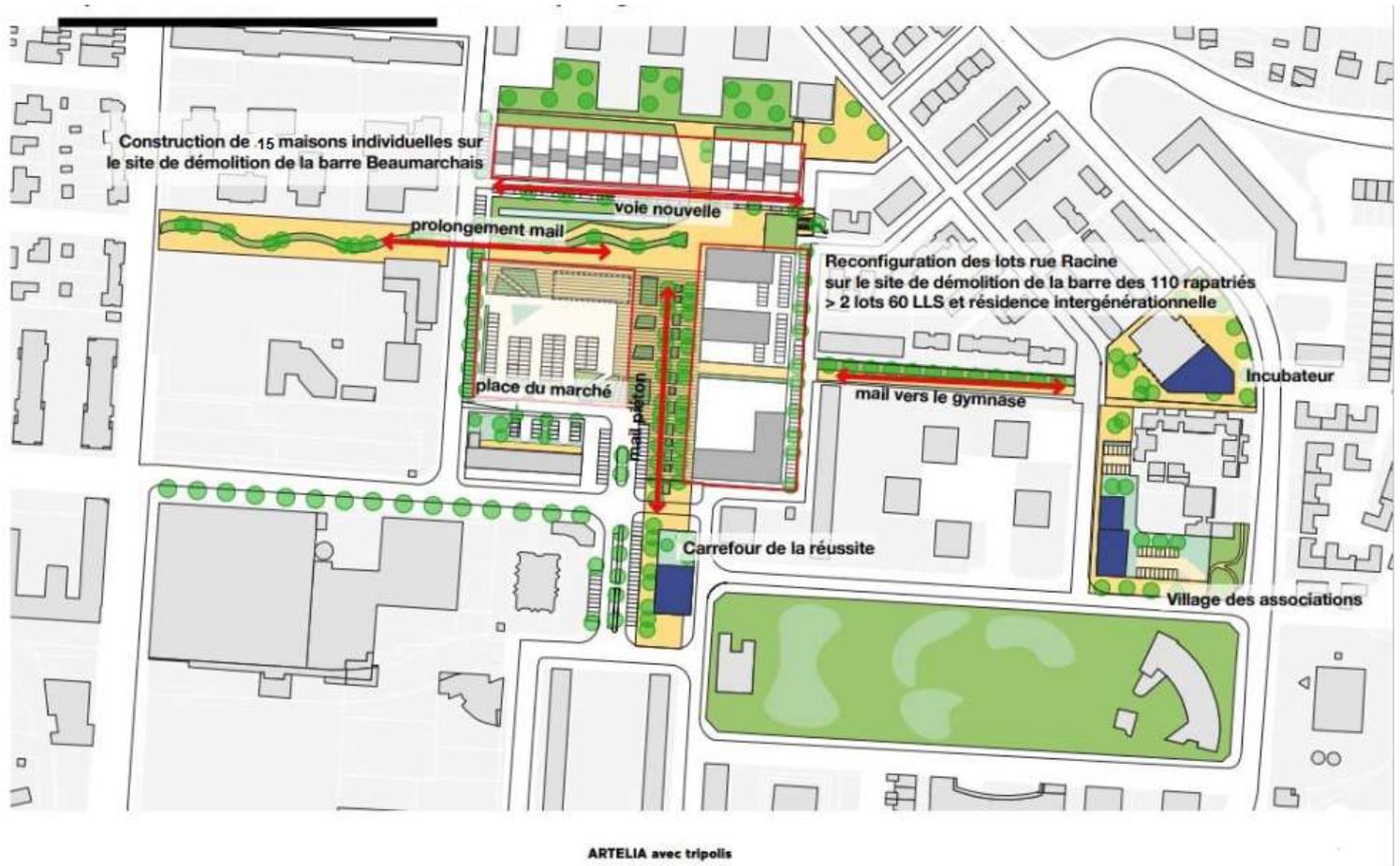


Figure 5 : Projet urbain de la future place Beaumarchais

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur la construction de 15 maisons en accession libre situées au nord de la place Beaumarchais. Ce programme a pour vocation de favoriser les trajectoires résidentielles en vue de promouvoir une plus grande mixité sociale.

Les 15 maisons en accession libre pourront être raccordées au réseau de chaleur urbain de propriété de la commune de Montereau-Fault-Yonne et exploitées par un délégataire permettant de préserver l'environnement tout en maîtrisant le coût énergétique à la charge des propriétaires.



2. Description des sites

Le site retenu s'inscrit dans la dynamique municipale de reconvertir le foncier libéré suite à l'opération de démolition des 196 logements et de dépollution du terrain par l'actuel propriétaire Confluence Habitat, en lots à bâtir en prévision de la construction de 15 maisons en accession libre. Cette reconversion s'inscrit dans un périmètre foncier plus large.

- **Du 36 au 52 square Beaumarchais et 1 place du général Delort**

L'ensemble immobilier du square Beaumarchais était composé de trois « barres » contigus d'habitation de logements locatifs sociaux (LLS) de hauteur R+6 à R+7 avec sous-sol intégrant des boxes de stationnement.

Cet ensemble représentait 196 logements ainsi que des locaux commerciaux/associatifs en Rez-de-Chaussée sur environ 1 000m². Le site est en cours de déconstruction.



Figure 6 : "Barre" du Square Beaumarchais

3. Description des parcelles à céder

Descriptif de l'assiette foncière – propriété – surfaces – non bâti en prévision des mutations foncières envisagées

Trois emprises foncières sur quatre sont la propriété du bailleur social Confluence Habitat. Elles seront à céder dans un premier temps à la Ville de Montereau-Fault-Yonne dès réception de la démolition des 196 logements et de la dépollution des terrains pour viabilisation et revente à tout acquéreur intéressé.

Les trois parcelles, propriété de Confluence, Habitat sont :

1. La parcelle **AH 15** située du 36 au 42 square Beaumarchais et comprenant une surface de 3 350m² ;
2. La parcelle **AH 118** située au 1 Place du Général Delort et comprenant une surface de 355m² ;
3. La parcelle **AH 48** située du 48 au 52 square Beaumarchais et comprenant une surface de 670m².

La quatrième parcelle (4.), propriété de la Ville de Montereau-Fault-Yonne, est la parcelle **AH 13** située rue Descartes. La surface de cette parcelle est de 8 048m². Elle se trouve sur l'actuelle voie pompier qui est à l'arrière des 196 logements. Cette parcelle nécessitera potentiellement une viabilisation dans le cas d'une éventuelle revente à terme.

Un état des réseaux sur l'ensemble de ces parcelles sera effectué avec le maître d'œuvre urbain et technique des espaces publics retenu par la Ville de Montereau-Fault-Yonne dans le cadre de la mise en œuvre du programme opérationnel **ANRU2**. L'acquéreur retenu sera en lien étroit avec le maître d'œuvre urbain pour tenir compte des besoins techniques (dont les réseaux).



La Ville souhaite céder les emprises **AH 15**, une partie des parcelles **AH 48** et **118** en prévision de cette opération de construction de 15 maisons en accession libre. L'acquéreur tiendra compte de la travée qui permettra de relier la place Beaumarchais à la trame verte. Ces surfaces seront précisées par un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert, lequel précisera les emprises foncières cédées à l'acquéreur retenu. L'impact de la topographie du site sera également à analyser plus précisément (déclivité de la pente).

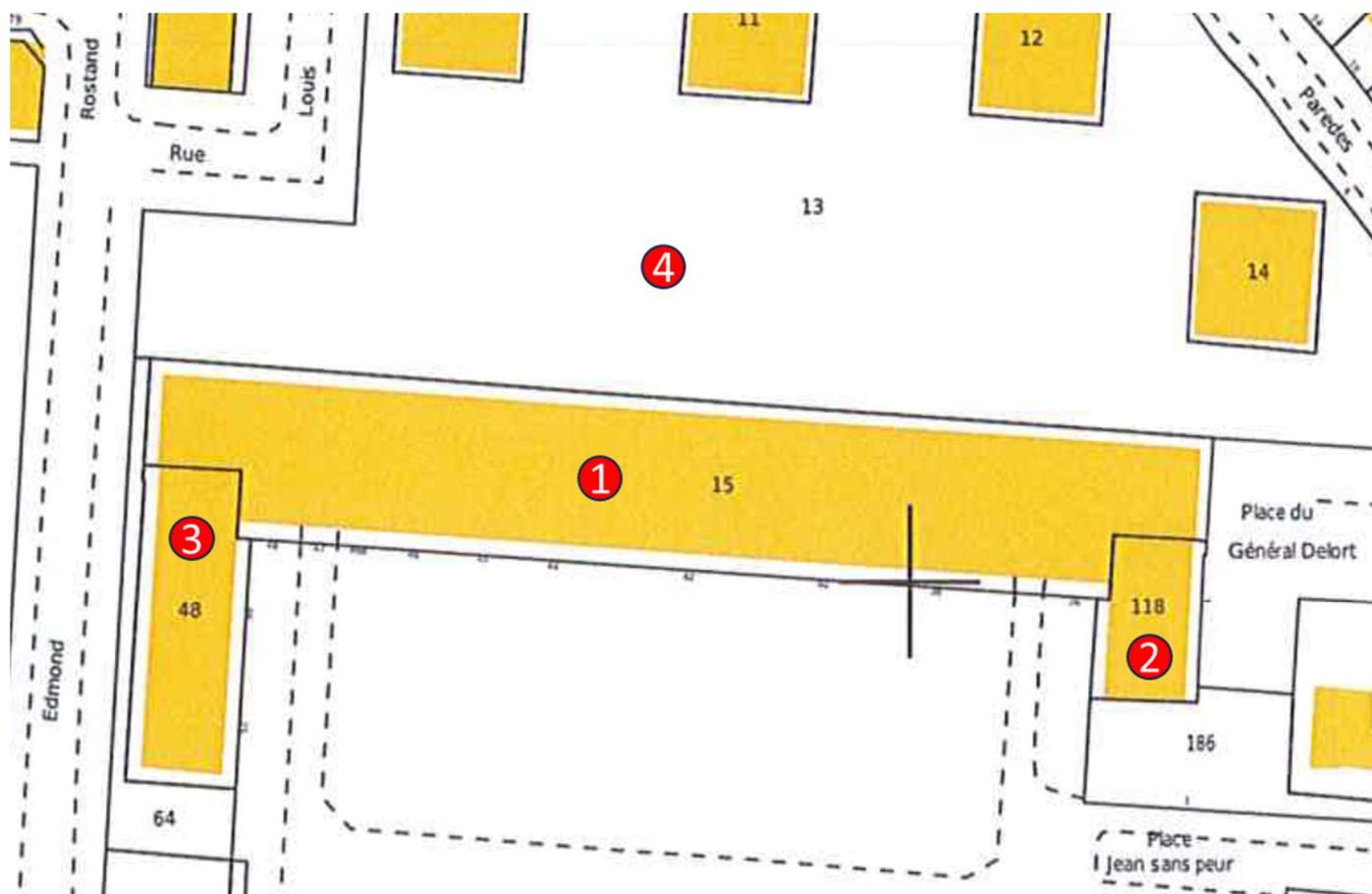


Figure 7 : Parcelles à céder

Prescriptions urbaines et architecturales

La commune de Montereau-Fault-Yonne a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 05 décembre 2016. Les travaux d'élaboration sont actuellement en cours. Le nouveau PLU devrait être adopté au cours du premier semestre 2024.

Au regard du PLU exécutoire et approuvé en 2007, les sites sont classés en zone UD.

La zone UD s'applique au quartier de Surville. L'objectif est de permettre la restructuration de ce quartier selon les dispositions retenues dans le cadre de la 2^{ème} convention de renouvellement urbain. Il s'agit de rendre exécutoire les principes de démolition-reconstruction dans l'optique d'une diversification des logements, d'une requalification des voies et entrées de ville.



Conformément aux règles applicables à la zone UDa (règlement du PLU zone UDa – article UD.11), l’aspect esthétique des constructions doit assurer leur parfaite intégration dans le tissu urbain de l’ensemble de la zone.

- **Toitures**

Les toitures pourront être à terrasses ou à plusieurs versants avec une inclinaison maximale de 45° sur l’horizontale. Les toitures à plusieurs versants sont privilégiées par la Ville de Montereau-Fault-Yonne.

- **Murs et façades**

Les différents murs d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, doivent présenter une unité d’aspect. L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (exemples : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Des variations dans le choix des coloris des enduits de façades seront imposées pour chaque opération à partir de 10 lots ou parcelles privatives dans la limite de trois couleurs. Pour chaque opération trois types de clôtures au plus seront autorisés.

L’ensemble de ces recommandations architecturales sont sous réserve de toutes évolutions liées à l’approbation du PLU en cours de révision et pour lequel les délais restent encore incertains.

- **Le site au regard des contraintes de stationnement**

Deux places de stationnement par logement doivent être au moins aménagées pour de l’habitat individuel non aidé. Par ailleurs et conformément aux règles applicables de la zone UDa, le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, des aires de stationnement sur le terrain propre à l’opération et selon les normes mentionnées dans le règlement du PLU zone UDa doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l’occasion de toute construction 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 UDa.

La Ville de Montereau-Fault-Yonne sera particulièrement sensible à la qualité environnementale présentée par le potentiel acquéreur qu’il s’agisse des logements et des espaces périphériques.

- **La gestion des ordures ménagères**

Le candidat retenu se rapprochera du syndicat mixte compétent pour la gestion des déchets des logements.

4. Orientations souhaitées

Le présent appel à manifestation d’intérêt a pour objet la cession de lots à un candidat qui proposerait un projet ambitieux de requalification de Surville et de son cœur de quartier par la création d’une offre d’habitat individuel de qualité, soucieux de la préservation de l’environnement et permettant l’amélioration des trajectoires résidentielles.

Ce programme de 15 maisons en accession libre a pour objectif d’attirer davantage de classes moyennes à supérieures, à rester ou s’établir dans le cœur de quartier, afin de garantir la mixité sociale et stimuler la vie économique et commerciale. Il s’inscrit dans une requalification complète d’une place à proximité d’équipements publics existants et à venir : Maison des Services Publics, Maison Départementale des Solidarités, Centre Social, Écoles maternelles et élémentaires, Collèges, Lycée, Gymnases, Stades, Incubateur, Carrefour de la Réussite, Digitale Académie, Village Associatif, etc.



La Ville sera particulièrement attentive à la qualité du projet, tant dans sa capacité à s'intégrer dans son environnement en harmonie avec l'écriture globale de la nouvelle place Beaumarchais et des immobiliers à construire, que dans sa capacité à contribuer à la dynamisation du cœur de quartier. 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 l'exemplarité environnementale de la construction, puis de l'usage prévus;
- Aux dispositions permettant l'accès aux publics visés.

Cette cession sera concédée globalement.

IV. Modalités de cession

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'appel à manifestation d'intérêt. Cette cession aura lieu après viabilisation du terrain tenant compte des orientations d'aménagement de l'acquéreur retenu aux conditions stipulées ci-dessous :

- **Le terrain sera cédé par la Ville, démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.**

Le terrain sera « dépollué » par l'actuel propriétaire Confluence Habitat. Son état environnemental devra être compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire (en incluant la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendrera aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet. Une vérification du positionnement et de l'état des réseaux devra être effectuée en lien avec le maître d'œuvre urbain ainsi qu'avec la Ville de Montereau-Fault-Yonne pour s'assurer qu'aucune extraction n'aura lieu *a posteriori*.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire pourra procéder lui-même aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- **Le terrain sera cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.**

Les voies, desservant cette parcelle, devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, etc.) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et/ou futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante



pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire pour chaque maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privés par maison individuelle restent à la charge de l'attributaire. Celui-ci prendra à sa charge l'aménagement de la travée reliant la place Beaumarchais à la trame verte.

- **Le terrain ne sera grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté**

Toute étude complémentaire, par exemple géotechnique, sera à la charge de l'acquéreur du terrain.

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 résilier la vente, selon les modalités qui seront détaillées dans la promesse synallagmatique de vente. Cette clause vise à éviter tout gel foncier et constitue une cession à charge ;
- Correspondance du projet avec le cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt.

Tout 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.

À l'issue de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, 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 réaliser les aménagements et constructions prévus par l'autorisation ou les autorisations d'urbanisme obtenues, dans un délai de douze (12) mois à dater de la signature de l'acte authentique. Il devra obtenir, dans les six (6) mois suivants, le ou les arrêtés attestant de la conformité des travaux.



3. Prix de cession

Le candidat devra proposer un prix d'acquisition en pleine propriété du terrain. Ce prix servira de base pour toutes négociations ultérieures.

4. Règlement du prix

Le prix de 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.

Concernant les modalités de réalisation 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 et les constructions. Ces autorisations d'urbanisme seront soumises à des procédures particulières qui seront à la charge du candidat.

V. Organisation de la consultation et procédure de l'appel à manifestation d'intérêt

1. Mode de consultation

La consultation est organisée par :

Mairie de Montereau-Fault-Yonne
Hôtel de Ville
54 rue Jean Jaurès
77130, Montereau-Fault-Yonne

Contacts :

- Pour toutes questions juridiques : Madame Justine VIVIEN – Directrice des marchés publics, j.vivien@ville-montereau77.fr ; marches-publics@ville-montereau77.fr
- Pour toutes questions techniques : Madame Émilie FERDY – Cheffe de projet cohésion sociale, e.ferdy@ville-montereau77.fr et Monsieur Sébastien LOPEZ – Chargé d'opérations ANRU2 et Cœur de Ville, s.lopez@ville-montereau77.fr

L'appel à manifestation d'intérêt est consultable sur le site <https://www.ville-montereau77.fr>

Le dossier peut être retiré auprès de Madame Émilie FERDY et Monsieur Sébastien LOPEZ par courriels indiqués ci-avant.

2. Visite du site

Les candidats pourront visiter les terrains sur rendez-vous auprès de Madame Émilie FERDY, Cheffe de projet cohésion sociale : e.ferdy@ville-montereau77.fr ; 01.60.57.21.34



3. Calendrier prévisionnel

Lancement de la consultation	Semaine 34 de l'année 2023
Candidature et offre <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt des candidatures • Analyse • Audition des candidats retenus après la 1^{ère} phase • Remise des offres finales 	S40 2023 – S2 2024 <ul style="list-style-type: none"> • Semaine 40 de l'année 2023 • Semaine 47 de l'année 2023 • Semaine 49 de l'année 2023 • Semaine 2 de l'année 2024
Validation de l'attributaire retenu	Conseil municipal de janvier 2024
Signature des actes définitifs de vente	1^{er} semestre 2024
Phase opérationnelle	Année 2025

4. Renseignements complémentaires

Le présent dossier ne dispense pas les candidats de procéder à des reconnaissances et des investigations complémentaires.

Les candidats peuvent poser des questions écrites par mail aux adresses suivantes :

- Pour les questions juridiques : j.vivien@ville-montereau77.fr; marches-publics@ville-montereau77.fr
- Pour les questions techniques : e.ferdy@ville-montereau77.fr ; s.lopez@ville-montereau77.fr

Par souci d'équité, la question et la réponse apportée seront communiquées par courrier ou par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître.

VI. Modalités des candidatures

1. Compétences requises

Les candidats devront justifier des compétences suivantes :

- Des compétences en financement, montage et réalisation de projets immobiliers à vocation résidentielle de taille et de contexte comparable ;
- Des compétences en conception, études et suivi des travaux de réalisation de logements de taille comparable comprenant une haute qualité environnementale et des références en écoconstruction ;
- Des compétences en environnement et paysage.



2. Dépôt des projets

Forme

Les propositions de projet et les pièces annexes doivent être rédigées en français ou accompagnées d'une traduction effectuée par un traducteur assermenté.

Lieu

La transmission des projets doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« Appel à Manifestation d'Intérêt pour la construction de 15 logements – Ville de Montereau-Fault-Yonne »

Une copie de ce pli devra être adressée par mail aux adresses suivantes : j.vivien@ville-montereau77.fr ou marches-publics@ville-montereau77.fr et e.ferdy@ville-montereau77.fr

Délai

Le pli devra être impérativement être transmis :

- Au plus tard le **06 octobre 2023 à 12H00**
- Adressé :
 - Soit par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de Montereau-Fault-Yonne
Hôtel de Ville
54 rue Jean Jaurès
77130, Montereau-Fault-Yonne
 - Soit remis directement à la même adresse le **06 octobre 2023 entre 9h00 et 12h00** auprès de la Direction Générale des Services.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure ci-dessus ne seront pas retenus. Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi.

La Ville de Montereau-Fault-Yonne se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant sur le site internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

3. Contenu des candidatures

Il s'agit de communiquer l'ensemble des éléments permettant à la collectivité de statuer sur la solidité économique et technique des candidats à travers l'analyse des documents suivants :

Documents à produire par les candidats concernant leur situation juridique :

- Une lettre de candidature détaillée, datée et signée ;
- Les documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat ;
- Les documents relatifs à la forme juridique et au capital ;
- Le détail des activités, présentation de la société et de ses éventuelles filiales.

Documents à produire par les candidats concernant leur capacité financière :

- Le chiffre d'affaires globale et le chiffre d'affaires spécifique concernant les opérations similaires pour les quatre derniers exercices ;



- Les justifications des moyens financiers internes ou externes du candidat permettant de mener à bien l'opération.

Documents à produire par les candidats concernant leurs références dans des projets similaires et leurs moyens techniques et humains (effectifs, organisation des services...).

Une note d'intention et de motivation synthétique signée par le candidat précisant l'intérêt, la motivation et les objectifs identifiés ainsi qu'un projet d'aménagement du site illustré par un croquis ou tout autre élément graphique.

Une première offre d'acquisition du foncier.

Il est demandé aux candidats de transmettre les documents en un (1) exemplaire papier (format A4) ainsi qu'un (1) exemplaire format numérique.

4. Critères de jugement des candidatures

Les candidatures seront analysées sur la base des critères suivants :

- Qualité architecturale, environnementale, écologique et urbaine du projet **(30%)** ;
- Prix de cession proposé **(25%)** ;
- Moyens financiers, techniques et humains des candidats **(20%)** ;
- Qualité des références pour des opérations similaires **(15%)** ;
- Qualité de la note d'intention et de motivation **(10%)**.

5. Limite de la responsabilité de la commune

Les candidats sont informés que :

- La participation à l'appel à manifestation d'intérêt n'engage en rien la commune qui ne pourra être recherchée en responsabilité au regard des frais engagés par les candidats évincés ;
- La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré ;
- La participation à l'appel à manifestation d'intérêt est gratuite et la production des projets ne peut faire l'objet d'une demande de rémunération ou indemnité à la commune ;
- Aucune indemnité liée à la propriété intellectuelle du projet présenté ne pourra être réclamé au regard du programme immobilier qui sera réalisé.

