

## **APPEL A PROJETS**

**CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA CESSION DU TERRAIN  
1 RUE JULES VIEJO ET 8 RUE DU GENERAL DE GAULLE**



**Cahier des charges et règlement de la consultation**

**Date limite de remise des offres :**

**16 septembre 2022**

## **1. PREAMBULE – INFORMATIONS GENERALES**

La Commune de Chennevières-sur-Marne est propriétaire du terrain sur lequel est implanté l'ancienne école Corot et le foyer de l'âge d'or (ci-après « parcelle Corot »). Ce terrain développe une superficie de 6 510 m<sup>2</sup> au nord de la Commune et s'inscrit dans un tissu urbain diversifié composé de pavillons et de petits collectifs.

### **Objet de la consultation**

La présente consultation vise à sélectionner un opérateur qui procédera à l'acquisition du site concerné et aura la charge de réaliser un projet de logements libres collectifs et individuels et d'une crèche privée, après démolition.

### **Personne organisatrice de la présente consultation**

Commune de Chennevières-sur-Marne  
14 avenue du Maréchal Leclerc, 94430 Chennevières sur Marne  
urbanisme@chennevieres.fr

### **Nom du propriétaire et nature des terrains à céder**

Commune de Chennevières-sur-Marne  
Terrain bâti constructible

### **Type de procédure mise en œuvre**

Appel à projets

**Date limite de dépôt des dossiers de réponse à l'appel à projets : 16 septembre 2022**

**Date d'envoi du présent avis : 01 juin 2022**

### **Contenu du dossier de consultation**

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- Le présent cahier des charges et le règlement de la consultation
- Des annexes :
  - Annexe 1 : Plan de géomètre PDF
  - Annexe 2 : Plan de géomètre DWG
  - Annexe 3 : Etude géotechnique du terrain
  - Annexe 4 : Etude environnementale
  - Annexe 5 : Diagnostics technique avant démolition
  - Annexe 6 : Plans des bâtiments existants PDF
  - Annexe 7 : Plans des bâtiments existants DWG
  - Annexe 8 : Règlement du PLU, zone UA
  - Annexe 9 : Etude des arbres du site de l'école Corot

- Annexe 10 : Plan de cadastre
- Annexe 11 : Photos du site
- Annexe 12 : Plan des servitudes – géomètre
- Annexe 13 : Plan des réseaux
- Annexe 14 : Matériaux à utiliser dans le cadre de la réalisation d'un mail
- Annexe 15 : Charte qualité de construction de la Ville de Chennevières-surMarne

## **2. OBJET DE LA CONSULTATION**

### **2.1. Contexte de l'opération**

Chennevières-sur-Marne est une commune du département du Val-de-Marne située à 13 km au Sud-Est de Paris. D'une superficie de 531 hectares, elle compte 18 304 habitants. Elle fait partie de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

Le territoire est caractérisé par un tissu urbain mêlant petits ensembles d'habitat collectif, habitat pavillonnaire, grands ensembles et zones d'activités et est constitué par une topographie et des paysages de vallée, de coteau et de plateau. Il est également marqué par des coupures naturelles et artificielles fortes : RD 4, voies ferrées, Marne.

Le quartier concerné, dit Centre-ville / Mon Idée / Fort de Champigny, se situe en haut des coteaux de Chennevières avec une vue panoramique sur Paris et sa banlieue. Il jouxte le parc public Corot, espace vert conçu par la Ville en 1959 après avoir fait l'acquisition de la propriété appartenant à M. et Mme Corot. Il se trouve à quelques pas du Fort de Champigny avec son parc et ses promenades accessibles au public.

A deux pas du centre-ville, se situent l'Hôtel de Ville, le Théâtre Roger Lafaille, le futur pôle culturel (conservatoire de musique et de danse, médiathèque, auditorium, associations culturelles), des commerces et services de proximité. Les enfants sont scolarisés dans le nouveau groupe scolaire Germaine Tillion qui abrite également un centre de loisirs et à côté une salle polyvalente Jean Moulin et un city stade. A proximité, se trouve le collège Molière.

### **Accès /transports**

Limitrophe de Champigny-sur-Marne, l'accès peut se faire par la RD4, axe routier majeur.

Plusieurs lignes de bus passent au niveau de l'entrée de ville nord, ou dans le centre-ville. A court terme, à l'entrée de ville nord passera le TCSP ALTIVAL (infrastructure de Transport en commun en site propre) qui desservira la gare de Bry/Champigny/Villiers (ligne 15 du métro du Grand Paris Express) en quelques minutes.

Le quartier sera également relié par des pistes cyclables.

## 2.2. Informations sur le bien immobilier

### 2.2.1. Situation et caractéristiques du bien

Les parcelles concernées par l'opération sont cadastrées section AI 320 et 318 p, sises respectivement 1 rue Jules Viéjo et 8 rue du Général de Gaulle d'une surface de 6 510 m<sup>2</sup>, propriété de la Ville de Chennevières sur Marne « domaine privé ».

#### Plan masse



Les parcelles sont situées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un foncier sur lequel sont édifiés des bâtiments à usage d'enseignement, maternelle, primaire ainsi que d'une cantine. Un petit immeuble collectif composé de 4 logements, un petit pavillon et le foyer de l'âge d'or complètent l'ensemble.

Ces bâtiments n'ont pas fait l'objet d'une réhabilitation et sont aujourd'hui vétustes et désaffectés.

Surfaces de planchers :

- L'école élémentaire : 1 285 m<sup>2</sup> environ, en R+2
- L'école maternelle : 354 m<sup>2</sup> environ, en RDC
- La cantine : 334 m<sup>2</sup> environ, RDC
- Le collectif : 290 m<sup>2</sup> environ en R+1
- Le pavillon : 28 m<sup>2</sup> environ en RDC

- Le foyer de l'âge d'or : 155 m<sup>2</sup> environ en RDC

### 2.2.2. Réseaux

Le terrain est desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées et pluviales, d'électricité, de gaz et de télécommunication.

### 2.2.3. Etat du terrain et des bâtiments existants

Le diagnostic technique avant démolition est en annexe.

## 2.3. **Données liées au projet**

### 2.3.1. Présentation d'un projet par les candidats

La Ville de Chennevières-sur-Marne souhaite vendre le terrain de l'école Corot et du foyer de l'âge d'or, d'une surface de 6 510 m<sup>2</sup> car elle n'en a plus l'usage.

La présente consultation a pour objet de sélectionner un opérateur proposant une programmation consistant en :

- La démolition des bâtiments existants,
- La construction d'un ensemble immobilier composé de logements libres collectifs et individuels et d'une crèche privée d'environ 40 berceaux, l'ensemble réparti sur quatre lots (lots 1 à 4). La qualité résidentielle devra reposer sur une architecture efficace, de valeur et la recherche du confort du logement neuf.
- La crèche d'environ 40 berceaux devra être agréée par la CAF et la PMI. La Ville de Chennevières sur Marne pourra demander une réservation pour 20 berceaux,
- La réalisation d'un mail piétons permettant de relier la rue Jules Viéjo au Parc Corot avec les matériaux évoqués en annexe, avec à première demande de la Ville de Chennevières sur Marne sa rétrocession.

### 2.3.2. Prescriptions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1<sup>er</sup> février 2017 - zone UA (dont un extrait est joint), devra être strictement respecté par l'opérateur, notamment :

- L'emprise au sol des constructions : elle ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ;
- Les espaces verts de pleine terre : au moins 30 % de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert ;
- La hauteur : la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m dans une bande de 15 m, et 9 m au-delà de la bande des 15 m ;
- Le stationnement : Au minimum, 1 place par logement pour les T1 et T2 et au minimum 2 places par logement pour les T3 et plus.

### 2.3.3. Réseaux

Il appartiendra à l'acquéreur d'assurer le raccordement du projet aux réseaux existants.

### 2.3.4. Développement durable

Compte-tenu de la localisation et de la qualité de ce site, l'ensemble immobilier doit être exemplaire et préserver l'environnement ; c'est pourquoi, une démarche d'architecture écologique est demandée au candidat. Le projet devra répondre aux objectifs suivants :

- Réduire l'empreinte écologique, travailler la durabilité des bâtiments,
- Inscrire le projet dans le quartier, respecter les bâtiments avoisinants,
- Réintégrer la biodiversité,
- Privilégier les espaces verts et préserver les arbres de qualité répertoriés en annexe,
- Insertion sociale, engagement de l'opérateur sur l'emploi des entreprises locales ou des demandeurs d'emploi sur l'opération.

Le terrain se situe au faite des coteaux de la ville de Chennevières sur Marne. Le futur ensemble immobilier sera donc visible de très loin.

Il n'est pas demandé de label au candidat, mais tout principe concourant à une démarche environnementale sera valorisé dans le choix du lauréat.

### 2.3.5. Planning et réalisation

Il est souhaité que les candidats proposent une note sur la méthodologie de réalisation et le phasage de l'opération, de façon à limiter autant que possible les éventuelles nuisances que pourrait générer la réalisation des travaux, notamment pour les riverains.

Il est demandé au candidat de présenter une note explicative sur l'organisation et la cession des logements et de la crèche.

Un planning de réalisation est également demandé.

## **3. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION**

L'appel à projets fait l'objet d'une consultation restreinte.

Le présent cahier des charges est adressé par courrier recommandé avec avis de réception aux opérateurs.

### **3.1. Contenu du dossier à remettre**

La présente consultation se déroule en une seule phase qui comprend la sélection des candidatures et des offres.

Le candidat sera désigné sur la base d'un dossier comprenant les éléments ci-après définis.

### 3.1.1. Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra comprendre les pièces suivantes :

#### *i. Lettre de candidature et d'engagement de l'opérateur*

La lettre de candidature contenant la proposition de contracter devra être rédigée en français et signée par le candidat, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui). La lettre de candidature devra identifier un référent ainsi qu'une adresse mail permettant les échanges.

Le candidat devra aussi fournir une lettre d'engagement à respecter les conditions du présent cahier des charges.

#### *ii. Identité du candidat et éléments de capacité financière et économique*

Les candidats doivent produire les éléments d'information suivants :

- Dénomination sociale et capital social,
- Siège social,
- Coordonnées complètes,
- Nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- Extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

S'il s'agit d'un groupement de sociétés, les indications précédentes seront données pour chaque membre du groupement et la répartition des rôles au sein du groupement sera précisée. Il sera également indiqué la manière dont le groupement se rendra acquiescer du bien immobilier.

#### *iii. Eléments de capacité technique*

Les candidats devront fournir les informations et éléments suivants :

- Certificats de qualification professionnelles,
- Déclaration sur les effectifs du candidat et du personnel d'encadrement,
- Savoir-faire et expérience professionnels : une présentation du candidat et de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui réalisera le projet (rôle des intervenants, pilotage, montage juridique envisagée). Les derniers projets similaires qui ont été réalisés seront présentés (nature, montant, maître d'ouvrage, destinations publiques ou privées, surfaces de plancher, nombre de logements, photographies ou documents graphiques, commercialisation, etc.).

### 3.1.2. Contenu de l'offre

Le dossier d'offre devra comporter les différents éléments suivants :

i. Une description générale de la méthodologie suivie qui devra à minima traiter les éléments suivants :

- Une présentation des enjeux du projet, des contraintes du site et du programme incluant les intentions générales du projet, la surface de plancher prévue, le nombre de logements et leur typologie, la crèche, le nombre de places de stationnement et l'organisation des parkings, des modalités de gestion des équipements communs.
- Une présentation de la relation que le candidat entend développer avec la collectivité, afin d'assurer la réussite du projet.

ii. Une présentation du planning opérationnel et des délais de réalisation. Le candidat précisera le montage de l'opération en urbanisme et en environnement et des aspects juridiques. Il proposera un calendrier de l'opération précisant les dates prévisionnelles suivantes : signature de la promesse, dépôt du ou des autorisations d'urbanisme et des éventuelles autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, signature de l'acte authentique, livraison du projet.

iii. Un volet urbain et environnemental présentant la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère, ainsi que les objectifs de développement durable du projet, lequel devra inclure :

- Une notice détaillant les orientations urbaines, notamment l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions, le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements, les matériaux et les couleurs des constructions envisagés, le mode de chauffage et d'ECS retenu, le traitement des espaces libres, notamment les aménagements paysagers, l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.
- Des documents graphiques, basés sur le plan de lot, notamment,

A l'échelle 1/500<sup>ème</sup> :

- 1 - Plan programme
- 2 – Plan du ou des sous-sols
- 3 – Plan de RdC
- 4 – Plan d'un étage courant
- 5 – Plan de masse

A l'échelle 1/1000<sup>ème</sup> :

Le plan de masse inséré dans le territoire.

iv. Un volet financier comprenant les éléments suivants :

- Le prix d'acquisition net vendeur proposé sans condition suspensive, un bilan promoteur succinct et la grille tarifaire de commercialisation des logements.

- Un projet de garantie financière d'achèvement de l'opération ou d'un cautionnement garantissant l'achèvement de l'opération.
- De manière générale, toutes informations qui permettraient d'apprécier les garanties financières de l'opération et la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir si nécessaire les prêts envisagés.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

v. Une proposition de concertation sur toute la durée de l'opération, que l'opérateur souhaite mettre en place avec les habitants du secteur et des secteurs voisins (réunion, affichage, local sur site...).

### 3.2. Dépôt des réponses

Les opérateurs devront préalablement à la remise de leur offre, avoir pris connaissance du dossier de consultation et visité les lieux au cours de la visite organisée par la Ville. Il convient de s'inscrire au préalable en adressant un courriel aux adresses suivantes : [services-techniques@chennevieres.fr](mailto:services-techniques@chennevieres.fr) et [olivier.lambert38@orange.fr](mailto:olivier.lambert38@orange.fr) .

La date de la visite est prévue dans la journée du **Mercredi 08 juin 2022**.

Le lieu de rendez-vous est aux services techniques – 46/48 rue Gay-Lussac à Chennevières où il sera remis un bon de visite.

Les questions relatives à la présente consultation devront être adressées exclusivement par écrit, au plus tard 8 jours ouvrés avant la date limite de remise des offres, aux adresses suivantes : [urbanisme@chennevieres.fr](mailto:urbanisme@chennevieres.fr) et [olivier.lambert38@orange.fr](mailto:olivier.lambert38@orange.fr)

Le candidat devra remettre un dossier en trois exemplaires papiers et un exemplaire en format numérique sur clé USB avant **le vendredi 16 septembre 2022 à 17h00**.

- à l'Hôtel-de-Ville 14 av du Maréchal Leclerc 94430 Chennevières-sur-Marne, à l'accueil du service urbanisme (ouvert du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h, le samedi de 9 h à 12 h, fermé le jeudi après-midi) contre décharge.
- ou l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse susvisée, le cachet de la poste faisant foi.

### **3.3. Examen des candidatures**

Les critères de sélection des candidatures sont relatifs aux capacités des candidats. Ce sont les critères suivants :

- Capacité juridique ;
- Capacité économique et financière ;
- Capacité technique et professionnelle.

Les candidatures seront examinées au vu des renseignements demandés à l'article 3.1.1 du présent cahier des charges.

### **3.4. Sélection des offres**

Les propositions devront être conformes aux dispositions du présent cahier des charges.

Les propositions seront examinées au vu des renseignements demandés à l'article 3.1.2 du présent cahier des charges.

L'examen des offres sera effectué par une commission spécifique composée d'élus et des agents municipaux en fonction des critères suivants :

- Qualité urbaine, paysagère et environnementale du projet et son insertion dans le site : critère pondéré à 60 %, subdivisé ainsi :
  - ♦ Qualité du projet et son insertion dans le site : 25 %
  - ♦ Qualité environnementale : 15 %
  - ♦ Qualité paysagère du projet : 15%
  - ♦ Concertation : 5%
- Prix du terrain proposé : 40 %

### **3.5. Audition et négociation des candidats retenus**

Dans le cadre de l'analyse des offres, la Commune auditionnera les différents candidats ayant remis une offre. Dans ce cadre, elle organisera autant que de besoin une ou plusieurs réunions d'auditions.

Un courrier adressé par la Commune aux candidats précisera les conditions de déroulement de l'audition (heure, lieu, modalités matérielles, modalités des compléments pouvant être apportés à l'offre ...). Les candidats en seront informés en temps utiles.

Dans le cadre de ces auditions, un échange de questions-réponses permettra de clarifier les différentes composantes de l'offre remise.

A l'issue de ces auditions, la Commune établira un classement des différentes offres remises.

Par suite, la Commune se réserve la possibilité d'engager des négociations avec l'ensemble des candidats auditionnés qui pourront alors ajuster leur offre et la transmettre à la Commune.

A l'issue de la procédure, la Commune formulera par écrit un avis motivé.

Toute offre remise par un candidat et soumise à l'accord postérieur d'un comité d'engagement ne sera pas retenue par la commune de Chennevières sur Marne.

### **3.6. Désignation de l'opérateur**

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature et d'une offre, la Commune de Chennevières sur Marne se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La validité des offres remises par les opérateurs est fixée à 180 jours francs à compter de la date de remise des plis.

Le candidat retenu se verra confirmer par écrit cette décision et il lui sera délivré un CU opérationnel sur son opération.

Les candidats dont les projets ne seront pas retenus seront également informés par écrit.

Il n'est pas prévu d'indemnité pour les candidats non retenus au présent appel d'offre.

## **4. CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN OU CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION SUITE A L'APPEL A PROJET**

### **4.1. Procédure de cession**

Un avis de la Direction Départementale des Finances Publiques (Domaines) sera sollicité dans le cadre de cette cession. Une délibération sera alors présentée au Conseil municipal afin d'autoriser la vente ainsi que la signature de tous documents afférents par le Maire. L'attention du candidat est attirée sur le fait qu'il ne sera donc plus possible de modifier les conditions de la vente.

Le terrain appartient au domaine privé de la Ville de Chennevières sur Marne.

## 4.2. Non revente en l'état de l'immeuble et clause d'intéressement

La Ville de Chennevières-sur-Marne ne souhaite pas que le candidat retenu réalise une opération spéculative.

A titre de condition essentielle et déterminante de la décision de la Ville de vendre au candidat retenu, il est convenu que pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, le candidat retenu ne pourra aliéner le terrain en tout ou partie, sauf en cas d'accord du Maire de Chennevières-sur-Marne.

Cette clause ne vise que la revente du terrain en son état actuel ou démoli en cas d'absence de réalisation du programme dans son intégralité. Elle n'interdit en aucun cas le candidat retenu à réaliser les ventes notamment en la forme d'immeubles à construire ou d'immeubles achevés qui entreront dans le cadre de la mise en œuvre du projet défini par le candidat.

Toutefois, en cas de mutation de tout ou partie du bien objet des présentes, dans les 10 ans de la signature de l'acte authentique de vente, dans son état physique initial ou alors que le programme retenu dans l'offre n'est pas réalisé entièrement, l'opérateur retenu par la Ville devra communiquer à la Ville par courrier recommandé son intention de céder la parcelle à un tiers, accompagné de l'identité de ce tiers et du prix de vente de cette parcelle précisant la méthode de valorisation retenue. L'opérateur retenu par la Ville dans le cadre de la présente procédure versera un intéressement correspondant à 100% de la plus-value réalisée.

Le montant de cette plus-value sera calculé comme suit :

$$PV = PRv - ([PI \times (I/I0)] + PT)$$

PV= Plus-value

PRv = Prix de revente

PI = Prix initial

I = Indice INSEE du coût de la construction à la date de revente du bien

I0 = Indice INSEE du coût de la construction à la date de la signature de la vente initiale

PT = Prix des éventuels travaux de démolition et de construction réalisés, le cas échéant évalué par un expert désigné d'un commun accord par les parties

Le versement de l'intéressement sera constaté par acte authentique à recevoir par le notaire rédacteur de l'acte de vente aux frais du candidat retenu.

La signature de cet acte avec versement de l'intéressement devra intervenir dans un délai de vingt jours ouvrés de la signature de l'acte de revente.

Faute de paiement à bonne date, la somme due par le candidat retenu sera productive d'intérêts de retard au taux légal majoré.

La présente clause sera publiée au service de la publicité foncière compétent.

### **4.3. Impôts**

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Les autorisations d'urbanisme sont actuellement soumises à la taxe d'aménagement au taux de 5 %.

### **4.4. Frais**

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenus, en sus du prix de vente.