

# Ville de Melun

## Appel à candidatures et offres Opération de promotion immobilière

### Angle Route de Voisenon Rue Edouard Branly

#### *Dossier de consultation*

Ville de Melun – Préfecture de Seine-et-Marne  
Service Prospectif, et Foncier  
Hôtel de Ville - 16 rue Paul Doumer - 77000 MELUN

Avril 2017



# SOMMAIRE

<b>OBJET DE LA CONSULTATION</b>	<b>p. 3</b>
<b>PREMIERE PARTIE : VILLE DE MELUN - PROJET URBAIN</b>	<b>p. 4</b>
1. Contexte territorial	p. 4
2. Le Projet Urbain	p. 5
3. Cadre général de la route de Voisenon	p. 6
<b>DEUXIEME PARTIE : LE CADRE DU PROJET</b>	<b>p. 7</b>
1. Le foncier	p. 7
2. Situation juridique du terrain et règles d'urbanisme	p. 8
3. Les servitudes d'utilité publique	p. 10
4. Diagnostic amiante	p. 10
5. Etat des réseaux	p. 10
6. Fiscalité	p. 14
<b>TROISIEME PARTIE : CAHIER DES CHARGES / PROGRAMMATION</b>	<b>p. 15</b>
1. Contraintes	p. 15
2. Programme	p. 15
3. Echancier	p. 16
4. Cadre d'intervention à prendre en compte	p. 16
<b>QUATRIEME PARTIE : REGLEMENT DE CONSULTATION</b>	<b>p. 19</b>
1. Objectif et la consultation et règles juridiques applicables	p. 19
2. Modalités et organisation de la consultation	p. 20
3. Prix de vente	p. 20
4. Recevabilité des candidats - Pièces à fournir	p. 20
5. Critères de jugement	p. 21
6. Synthèse de l'offre	p. 21
7. Calendrier prévisionnel de consultation	p. 22
8. Confidentialité	p. 22
9. Tribunal compétent	p. 22
10. Renseignements complémentaires	p. 22

## **OBJET DE LA CONSULTATION**

La présente consultation a pour objet la désignation d'un acquéreur qui s'engagera à construire sur le terrain concerné un programme de petit collectif en accession à la propriété et en respectant le cahier des charges ci-après et l'offre qu'il aura faite.

L'objectif de la Ville de Melun, au-delà de la simple recette financière à attendre liée à la cession de ce patrimoine, est de diversifier l'offre d'habitat en réalisant sur les terrains qu'elle met en vente des opérations de qualité visant une « sédentarisation » de sa population et une augmentation du nombre de propriétaires occupants.

Aussi, la réponse attendue ne saurait se résumer à une seule proposition financière mais devra être également la présentation d'un projet de vie.

Pour ce faire, les candidats devront notamment répondre aux questions suivantes :

- Pourquoi Melun ?
- Quel est le projet de construction que vous souhaitez réaliser (nombres de logements, surfaces, typologie des logements, etc.)?

# PREMIERE PARTIE

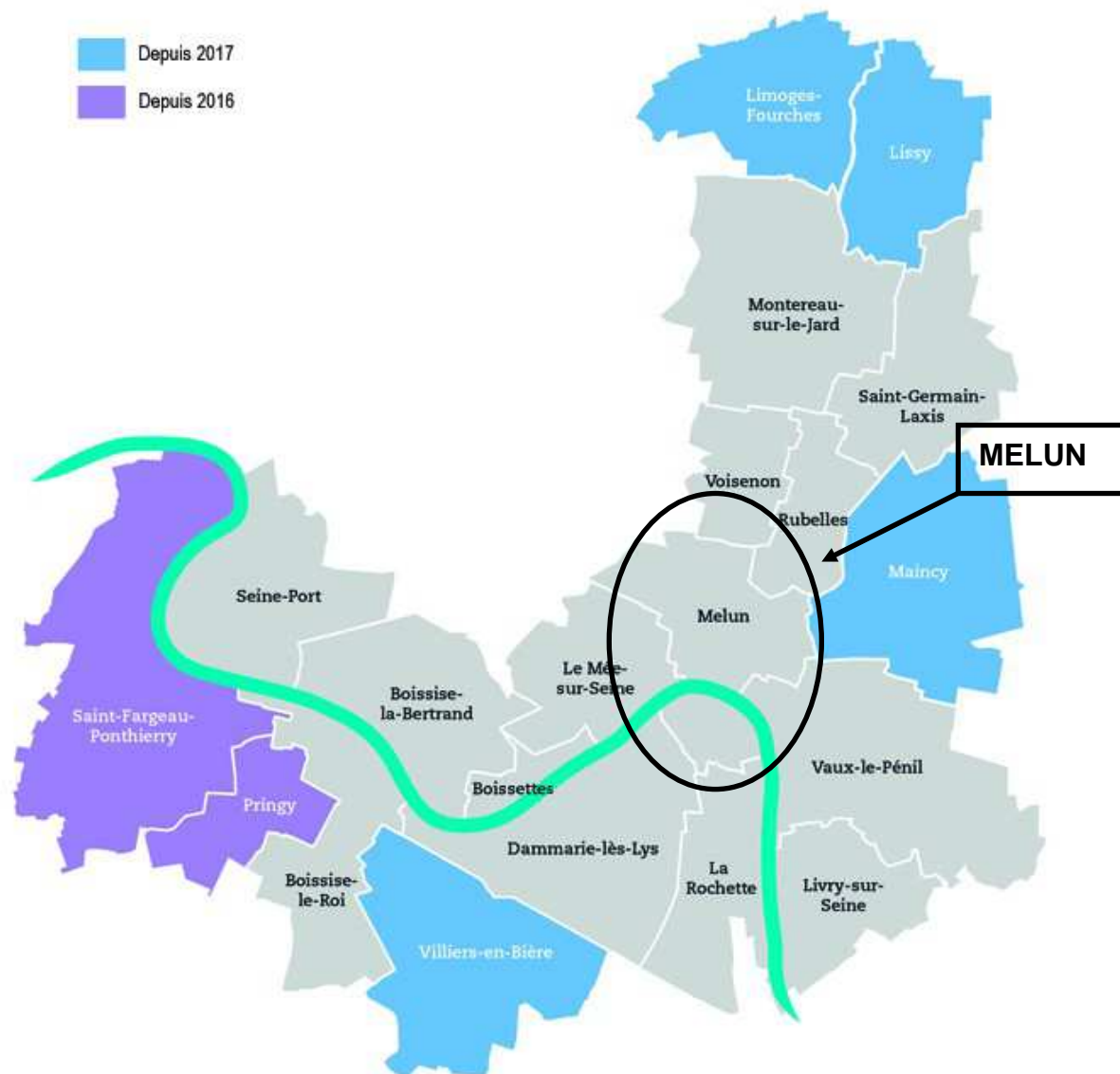
## VILLE DE MELUN

### PROJET URBAIN

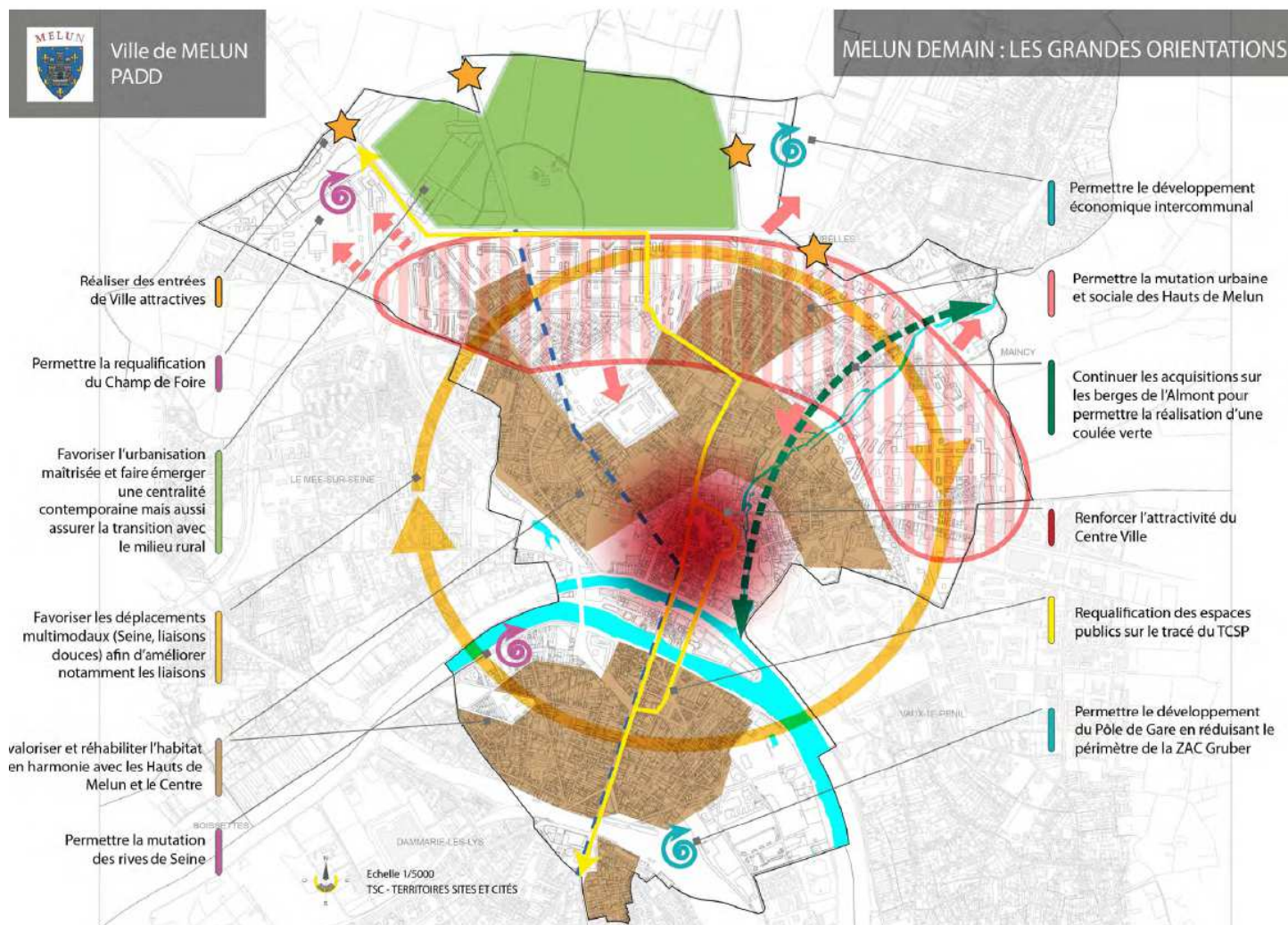
## 1. Contexte territorial

MELUN, Ville Préfecture de Seine-et-Marne s'étend sur un territoire de **804 hectares** dont 130 ha restent encore à urbaniser pour une population de **40 066 habitants** (estimation INSEE 2013).

Melun est la ville centre de la Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS) qui comprend 20 communes pour plus de 128 000 habitants.



## 2. Le Projet Urbain



Les changements urbains à Melun ont débuté par la restructuration du centre ville historique avec le premier projet « Atout Cœur ». Puis à partir de 2008, la Ville s'est engagée dans l'ambitieux Projet Urbain. L'ambition vient de la multiplicité des enjeux soulevés et de la diversité des programmes : il s'agit tout à la fois de la Rénovation Urbaine des Hauts de Melun, de l'aménagement de l'EcoQuartier de la Plaine de Montaigu sur la dernière partie de la Ville non urbanisée, du projet pôle gare et de nouveaux projets de restructuration du centre ville.

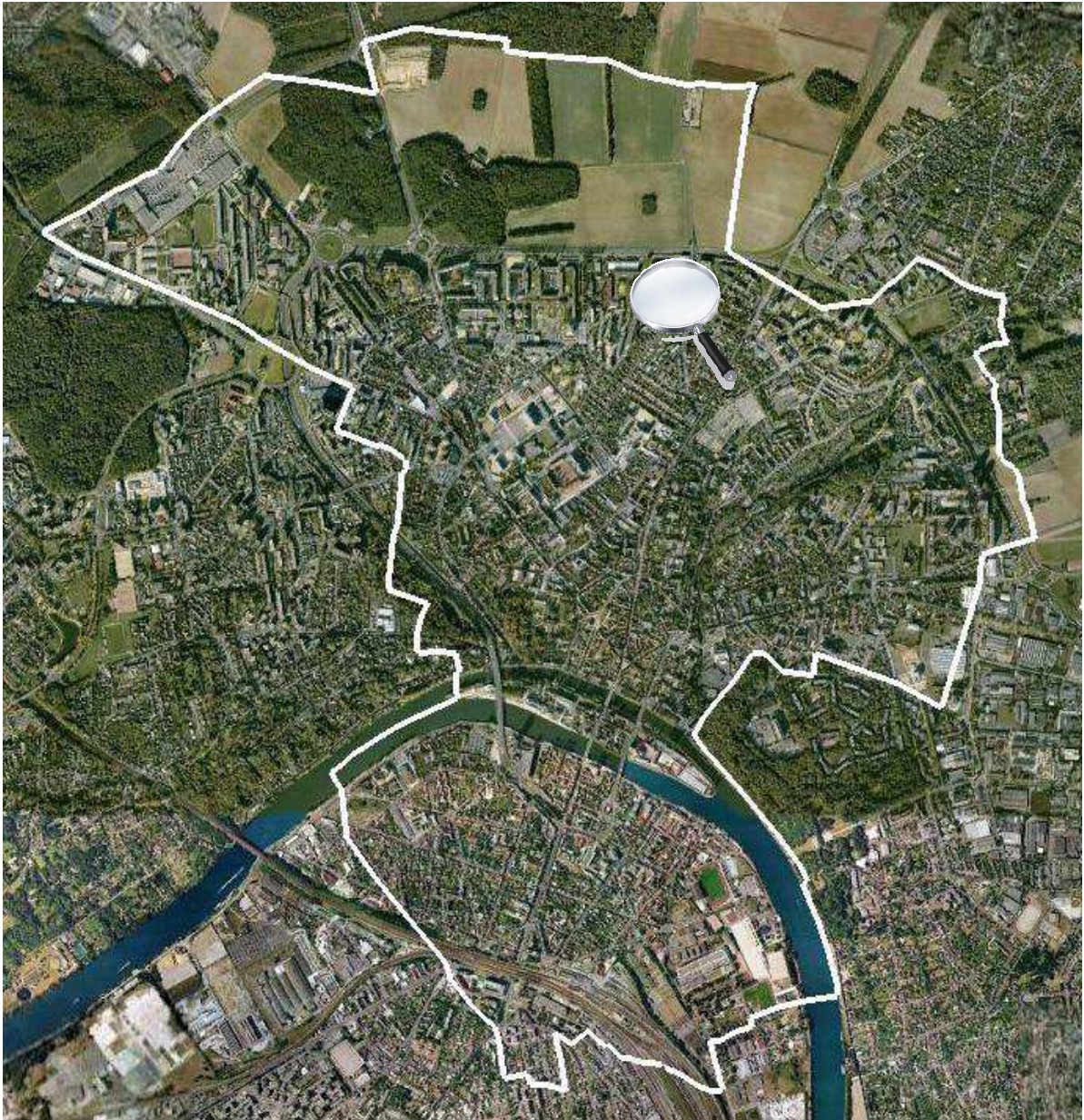
Les objectifs de la Ville sont de repenser et d'harmoniser durablement à l'horizon 2020 l'ensemble du bassin de vie tout en tissant un lien étroit et indispensable entre l'humain et l'urbain. La Ville entend par ailleurs se rapprocher des acteurs et usagers pour instaurer des dialogues et les associer aux projets urbains dans le but de rendre la Ville adaptable, confortable, habitable, modulable et désirable.

La cession du patrimoine de la Ville doit être l'occasion pour la commune de participer concrètement à la réalisation de ce programme.

Le terrain ciblé est situé au sein du Groupe Scolaire des Capucins. A l'heure actuelle le terrain comporte des garages et abri vélo à l'état d'abandon, qui n'a que très peu d'utilité pour l'école, qui pourrait facilement s'en passer.



### 3. Cadre général de la Route de Voisenon



Situé au sein du Groupe Scolaire des Capucins, dans le quartier de Montaigu, le terrain offre un lieu de vie à proximité de nombreux services. En effet, la zone propose de nombreux équipements scolaires (de la maternelle jusqu'au lycée), une gare routière et des commerces. Pour autant, le site bénéficie d'une situation enviable, à proximité du parc de Créma, parc de près de 1Ha de verdure et de bois.

Par ailleurs, il convient de souligner que dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, le quartier de Montaigu a subi de nombreuses transformations positives : résidentialisations, constructions de résidences nouvelles, réalisation d'un Eco-Quartier. De plus, le Tzen, transport en commun en site propre reliant la Ville Nouvelle de Sénart à la gare de Melun, offrira un arrêt juste au pied de ce terrain et permettra aux futurs habitants d'arriver à la gare de Melun en 10 minutes.



# DEUXIEME PARTIE

## Le cadre du projet Route de Voisenon

### 1. Foncier

Le terrain en vente correspond à une partie de la parcelle AK n° 54 située à l'angle de la Route de Voisenon et de la Rue Edouard Branly.

Ce terrain, d'une superficie de 1 350 m<sup>2</sup> environ appartient à la Ville de Melun.



## **2. Situation juridique du terrain et règles d'urbanisme**

Par application de l'article L.2111-1 du code de la propriété des personnes publiques, l'immeuble à céder appartient au domaine public de la Ville de Melun, au regard de l'affectation du bien à l'usage direct du public ou à un service public. Il conviendra donc de sortir le bien du domaine public préalablement à sa vente.

La parcelle est située en zone UEc du PLU.

La zone UE est une zone destinée à accueillir des immeubles à usage d'habitation auquel viennent s'ajouter des services correspondant aux besoins des résidents. Elle est à dominante collectif et se caractérise par une diversité morphologique du bâti. C'est pourquoi ce terrain est destiné à accueillir une opération de petit collectif.

Pour autant afin de l'intégrer au contexte urbain le projet devra être inférieur aux capacités offertes par le règlement du PLU avec une hauteur maximum du R+2+C et en mettant en œuvre un épannelage progressif. Le projet donne également tenir compte en particulier de la présence d'une école maternelle à proximité ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Les candidats pourront s'inspirés de la volumétrie d'un bâtiment construit à l'angle de la rue Jacques Oudot et de la route de Voisenon.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le terrain jouxtera un groupe scolaire. L'accent sera donc mis sur la sécurité de l'accès au terrain.



Synthèse du PLU de la Zone UEc :

	<b>Règles générales</b>	<b>Non soumis</b>
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies ;</li> <li>- Interdiction des saillies et encorbellements sur des voies de desserte</li> </ul>	Constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50m et d'une superficie maximum de 40m <sup>2</sup> s'incorporant à la clôture sur une rue.
<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Implantation en retrait des limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions annexes n'excédant pas 3,50m de hauteur et d'une superficie inférieure à 40m<sup>2</sup></li> <li>- Constructions n'excédant pas 4m de hauteur se composant uniquement d'un rez-de-chaussée</li> <li>- Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments</li> </ul>
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Implantation à une distance au moins égale à 8m	Annexes et extension d'un bâtiment existant.
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	Maximum 50% par rapport à la superficie de l'assiette foncière	Travaux de réhabilitation et d'amélioration d'isolation thermique et acoustique
<b>Article 10 - Hauteur des constructions</b>	16m sur 5 niveaux	
<b>Article 12 - Stationnement automobile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction pour les logements, avec au moins 1 place par logement</li> <li>- Une place par logement pour les logements sociaux</li> </ul>	Travaux et extensions sur les constructions existantes
<b>Article 13 - Espaces verts</b>	Surface plantée minimum au moins égale à 35%	

Le règlement du PLU est joint au présent règlement de consultation en **annexe 1**.

### 3. Servitudes d'Utilité Publique

Voir le certificat d'urbanisme informatif en date du 29/04/2016 transmis en **annexe 2**.

#### Préemption

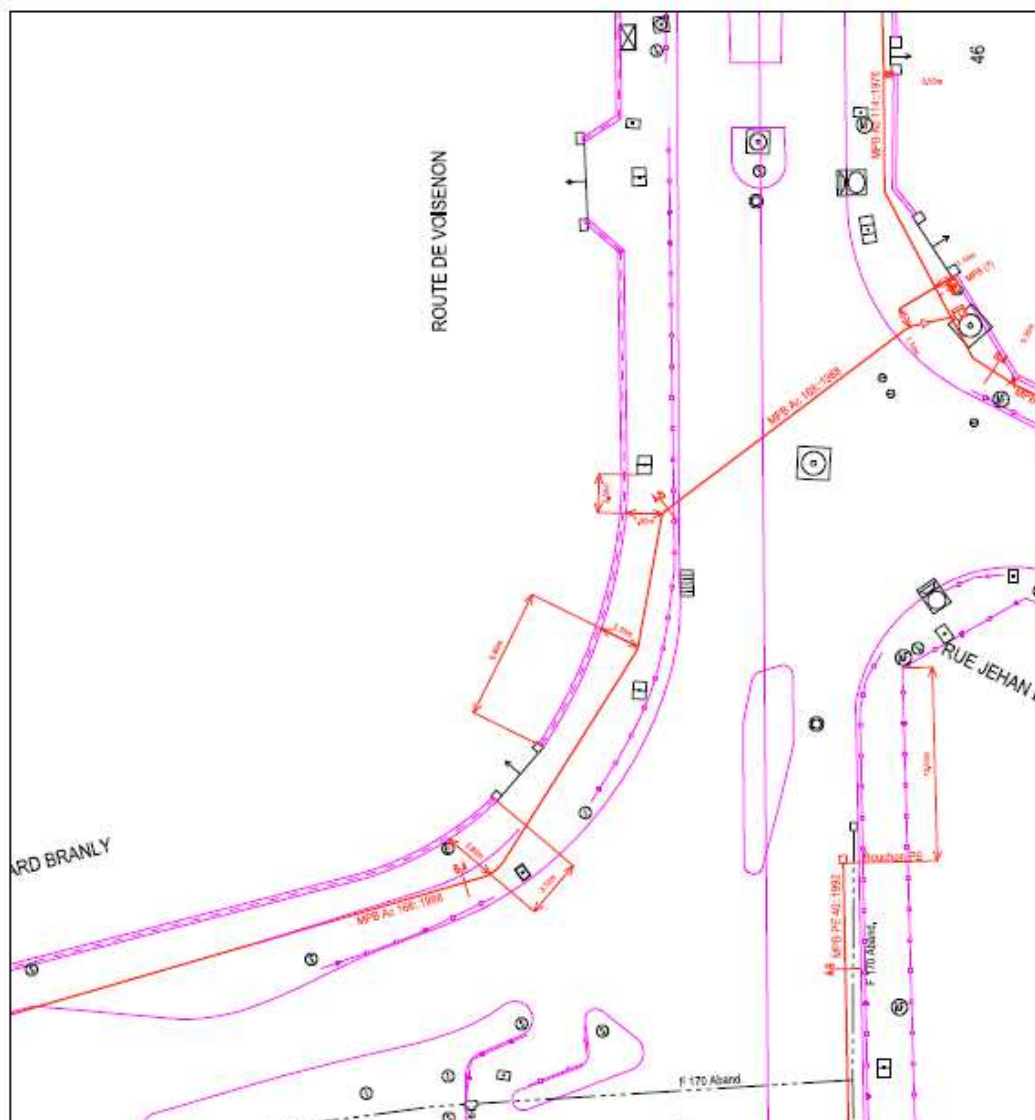
De plus, le terrain est soumis à un droit de préemption urbain renforcé (délibération du conseil municipal du 10/02/2011)

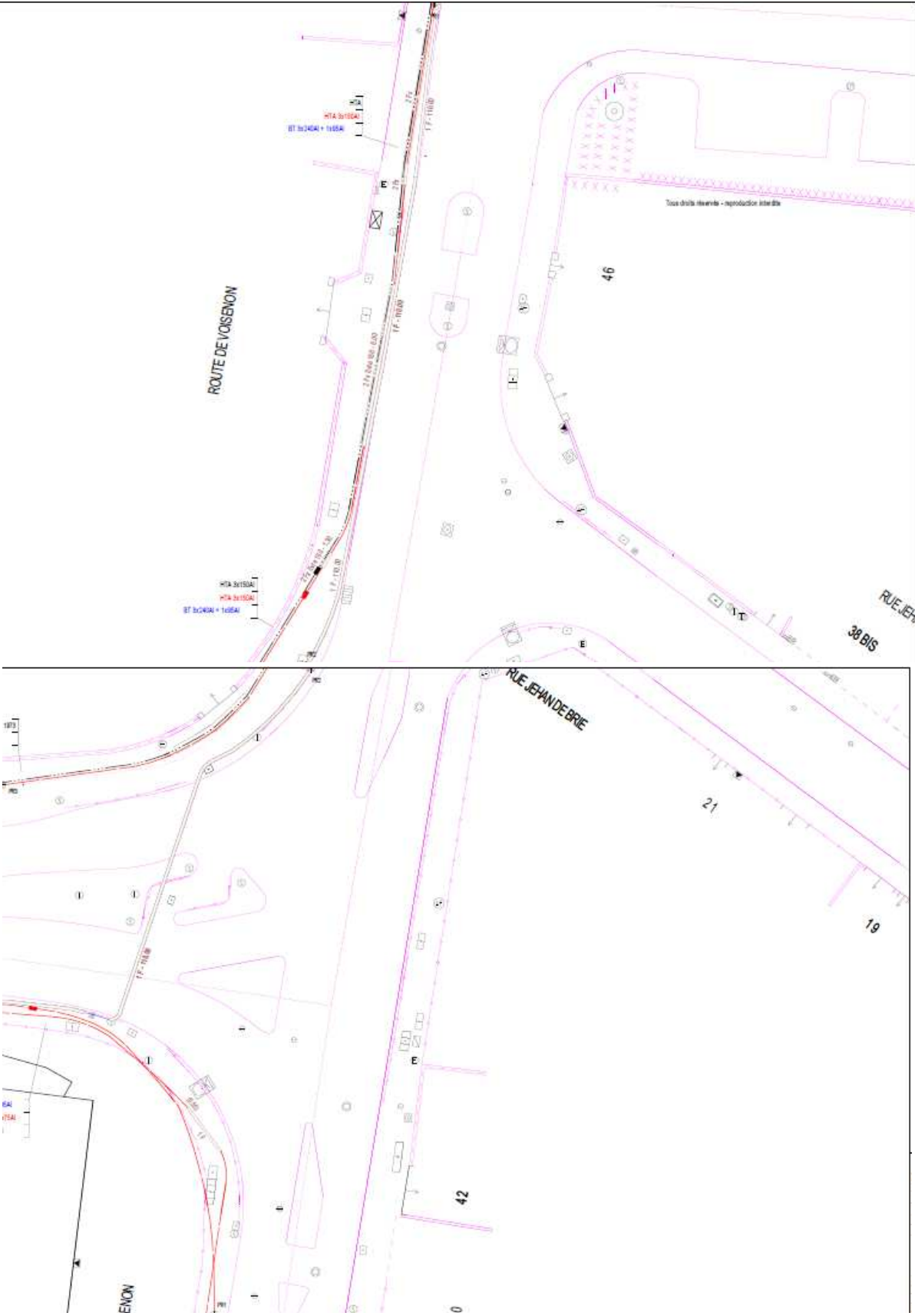
### 4. Diagnostic amiante

Les constructions existantes sur le terrain ne sont pas amiantées (diagnostic en date du 14/11/2008 transmis en **annexe 3**)

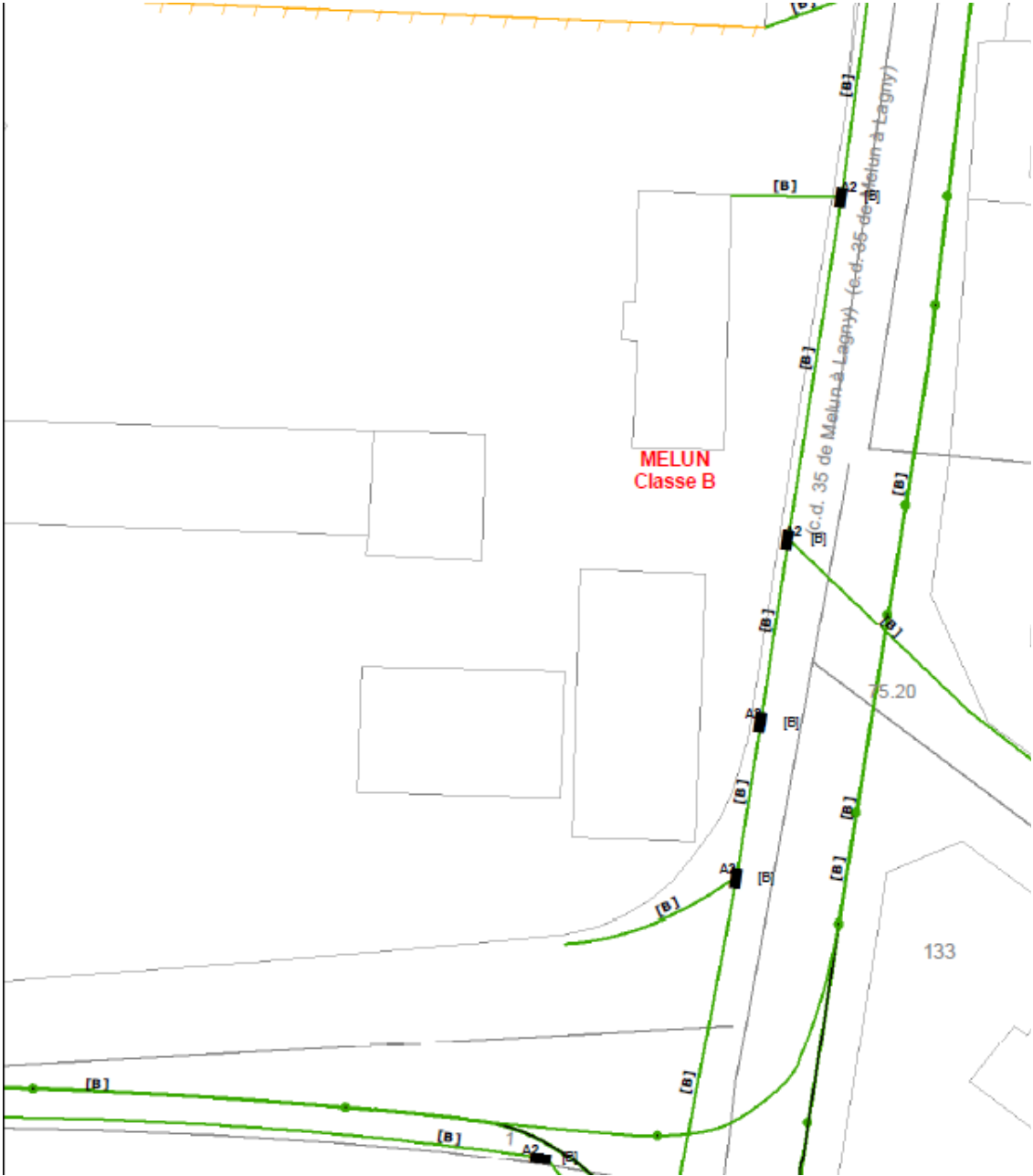
### 5. Etat des réseaux

GRDF



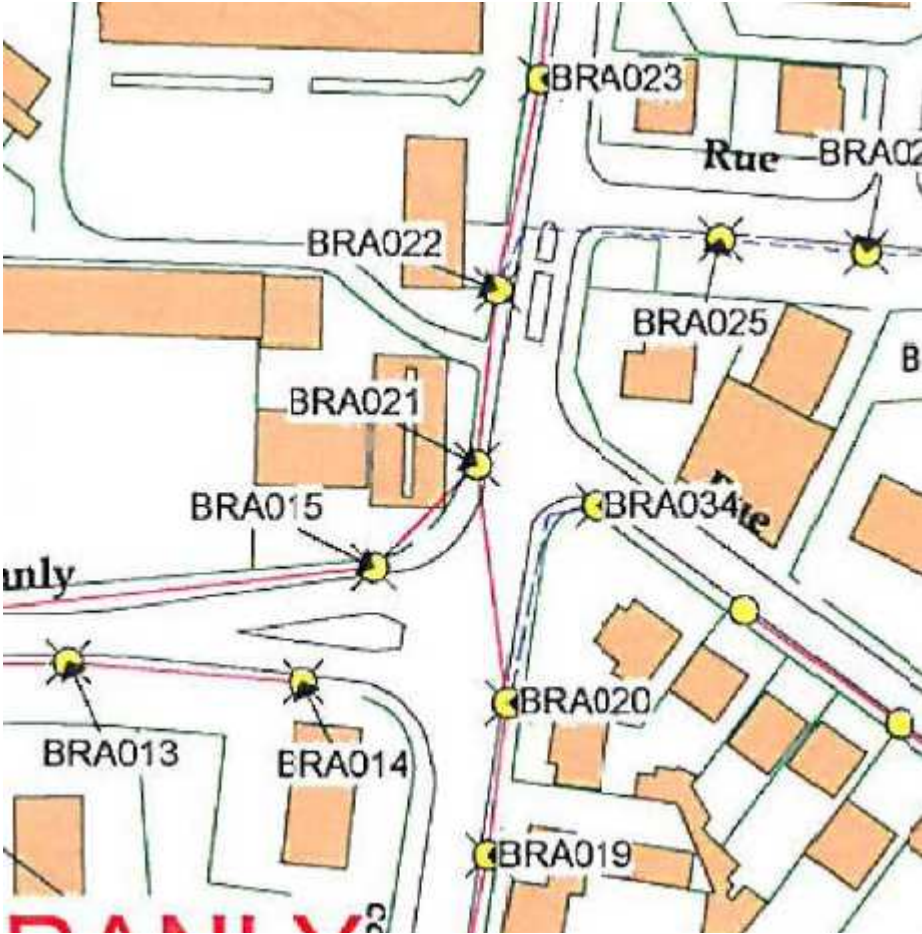


Orange





Eclairage public



Signalisation tricolore



## **6. Fiscalité**

### **Taxe d'aménagement**

La taxe d'aménagement est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Par délibération n° 2015.11.6.223 en date du 19 novembre 2015, la Ville de Melun a instauré une taxe d'aménagement variable en fonction du secteur.

Le terrain est situé en secteur IV, un taux de 5% sera donc appliqué.

### **TVA réduite**

Le terrain étant situé dans un quartier prioritaire politique de la Ville, un taux de TVA réduit à 5,5% sera applicable aux travaux, en application de l'article 278 sexies du Code général des impôts.

# TROISIEME PARTIE

## Cahier des charges

### Programmation

## 1. Contraintes

Le projet de construction ainsi que sa mise en œuvre devront prendre en compte les différentes contraintes liées au site et la programmation envisagée :

- Contraintes règlementaires liées au Plan Local d'Urbanisme
- Contraintes liées à l'environnement immédiat : transports, écoles
- Présence de réseaux
- Servitudes d'urbanisme

## 2. Programme

Le programme attendu est exclusivement à destination d'habitat. Si une activité libérale devait être implantée sur ce terrain, elle ne saurait occuper l'essentiel de la construction et devra se résumer à une activité annexe.

Le projet de construction devra comporter un petit collectif.

La forme architecturale, le plan de masse sont à la libre appréciation des candidats, dans le respect du PLU et du présent cahier des charges. Ils devront tirer le meilleur parti du terrain tout en respectant les principes de composition du secteur.

Il sera également prévu que le promoteur prenne à sa charge la clôture séparant l'école du futur terrain.

Le promoteur devra prendre à sa charge la démolition des auvents et des box.

### **3. Echancier**

Calendrier indicatif :



### **4. Cadre d'intervention à prendre en compte**

Etant donné la situation et dans le respect des orientations communales, différents éléments devront être pris en compte par le prestataire :

**- Performance énergétique :**

Melun souhaite privilégier les constructions performantes sur un plan environnemental : isolation renforcée, géothermie individuelle, panneaux solaires, récupération d'eau de pluie, matériaux bio-sourcés, façades et/ou toitures végétalisées, etc. sont autorisés dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme et dans le respect de la tranquillité du voisinage.

**- Architecture / paysagisme :**

L'acquéreur proposera une architecture dans le respect du Plan Local d'Urbanisme et dans le respect du caractère architectural du secteur.

**- Programmation / typologie des logements :**

Un petit collectif comprenant au maximum 20 à 25 logements est attendu.

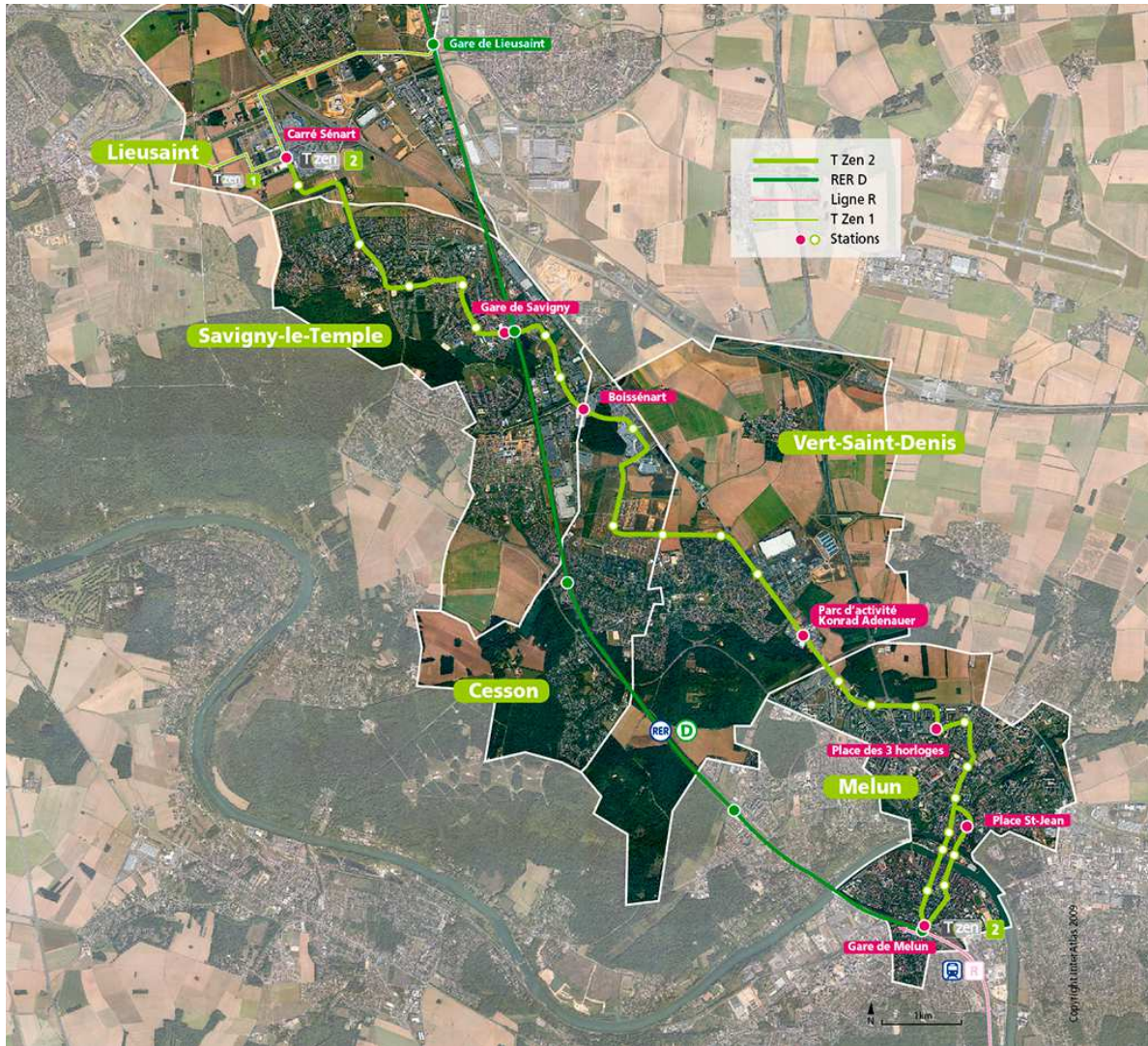
Etant précisé que la Ville de Melun favorisera un programme proposant une hétérogénéité dans la typologie des logements (un maximum de 35% de petits logements – maximum 45m<sup>2</sup> – sera apprécié).

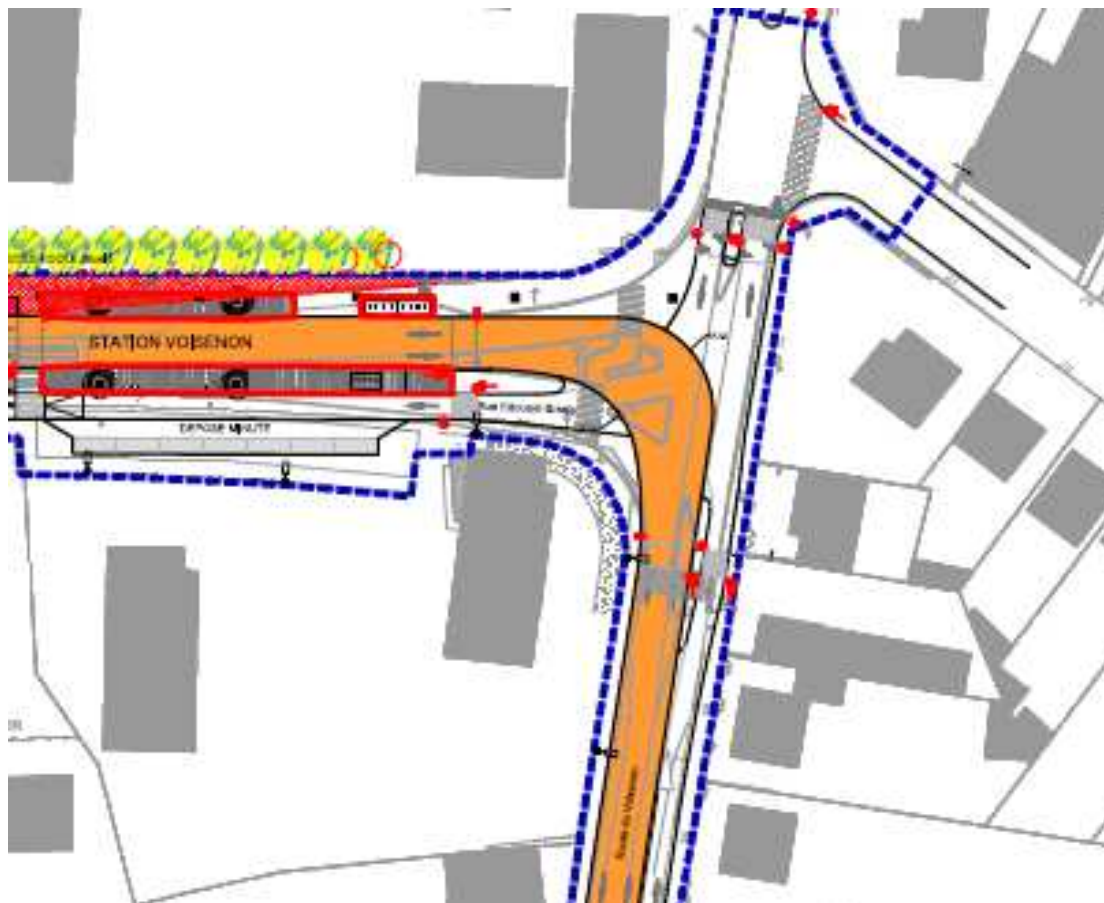


## Mode de transport moderne /Tzen 2 :

Un projet de transport en commun (Tzen 2) passera à l'angle de la route de Voisenon et la rue Edouard Branly, cet aménagement sera proche du terrain, un arrêt du tzen est prévu à proximité de celui-ci.

La rue Edouard Branly sera mise en sens unique.





Plan du tzen 2, par rapport au cadastre.

# QUATRIEME PARTIE

## Règlement de consultation

### **1. Objet de la consultation et règles juridiques applicables**

La présente consultation a pour objet la désignation d'un acquéreur qui s'engagera à construire sur le terrain concerné un petit collectif en respectant la consultation ci-après décrite et l'offre qu'il aura faite.

La présente consultation ouverte ne relève pas du Code des marchés publics et ne s'inscrit pas dans les dispositions de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 dite « loi Sapin ».

Tout candidat remettant une offre sera considéré comme ayant lu et accepté les conditions décrites dans le présent dossier de consultation. En conséquence, tous les candidats s'engagent à respecter le programme, l'échéancier, les contraintes et les conditions décrites dans le présent document. L'acquéreur final s'engage à respecter l'offre faite ainsi que les critères de constructibilité ici décrits.

La consultation se déroulera en trois phases :

- réception et analyse des offres,
- négociations,
- choix du candidat retenu.

Une commission technique analysera au préalable les candidatures et les projets afin d'en proposer une synthèse.

Une commission ad hoc sera composée d'élus et présidée par Monsieur le Premier Adjoint pour l'analyse des candidatures et des offres. Si aucune offre ne se dégage au regard des critères de jugement définis page 21, trois à cinq candidats pourront être sélectionnés en vue de poursuivre la phase de négociation. Afin de déterminer le candidat sélectionné, une réunion de la commission sera organisée et fera l'objet d'un compte-rendu.

La commission technique sera ainsi composée :

- Le Directeur Général des Services Techniques,
- Le chef du Service Prospectif, et Foncier,
- La Chargée des Affaires Foncières et Immobilières,
- Le chef du Service Renouvellement Urbain.

Par ailleurs, aucune indemnisation des candidats évincés ne sera appliquée. Les candidats feront la démarche à leurs frais et risques.

## **2. Modalités et organisation de la consultation**

La présente consultation est organisée par la Ville de Melun.

L'information des candidats potentiels est réalisée par affichage sur le terrain et en Mairie et diffusion sur des sites Internet spécialisés. Toute personne le souhaitant peut transmettre librement les informations liées à cette consultation.

Aucun droit de priorité n'est attribué (ex : en lien avec une prise de contact antérieure) .

Aucun délai supplémentaire ne pourra être accordé aux candidats potentiels au motif d'une information tardive.

Les offres et candidatures devront être déposées sous pli cacheté contre accusé de réception à Hôtel de Ville, Service Urbanisme Prospectif et Foncier, Eric De OLIVEIRA - 16 rue Paul DOUMER – 77000 Melun.

L'enveloppe extérieure contenant l'offre et la candidature devra porter en caractères apparents : CONSULTATION ROUTE DE VOISENON – NE PAS OUVRIR

A la suite de ce dépôt et après analyse par la commission ad hoc, les candidats retenus pour la phase de négociation seront contactés par courrier électronique uniquement. A ce titre, Les candidats sont priés de bien vouloir accuser réception des courriers électroniques reçus.

L'acquéreur retenu sera contacté par envoi postal contre accusé de réception.

**Des visites du terrain** seront organisées à la demande des candidats, sur rendez-vous (Contact : 01 64 52 74 43 / 01 64 52 73 98). Ces visites pourront avoir lieu en semaine de 8h30 à 17h30.

## **3. Prix de vente**

Le terrain est mis à prix à 300 000 €.

## **4. Recevabilité des candidats - Pièces à fournir**

Le candidat devra joindre :

- une lettre de candidature : cette lettre de candidature devra mentionner clairement les coordonnées téléphoniques et électroniques du ou des candidat(s) (cas en indivision). Si ces coordonnées sont erronées, la Ville ne pourra être tenue pour responsable d'un défaut de transmission d'information.
- le prix d'achat du bien dans sa totalité, dans l'état dans lequel il se trouve, et les modalités de financement de l'acquisition (montant de l'apport personne, montant du prêt sollicité auprès d'un établissement bancaire) en remplissant par ailleurs le tableau présenté en page 21 ;
- les capacités économiques et financières du candidat :
  - pour les personnes physiques : 3 derniers avis d'imposition sur le revenu (du ou des candidats en cas d'indivision)
  - pour les personnes morales : bilan des 3 derniers exercices, déclaration sur l'honneur de l'obligation fiscale et sociale, tout autre élément de justification (type DC2, DC6 et DC7)
  - pour l'ensemble des candidats : part de l'autofinancement complétée par une attestation bancaire justifiant la solvabilité du candidat à acquérir le bien au prix proposé.



- Délai de validité de l'offre (le fait que ce délai ait expiré à la date de l'ouverture des plis ne sera pas considéré comme un motif d'irrecevabilité)
- les conditions suspensives éventuelles de l'offre
- le programme envisagé : nombre de logements, type de logement, style architectural, matériaux, m<sup>2</sup> de surface de plancher, intégration urbaine, ....

Le présent appel à candidature n'est pas réservé aux particuliers ; les promoteurs et constructeurs peuvent également y répondre.

Les candidats qui le souhaitent peuvent fournir un plan de masse de leur projet voire une esquisse. Ces éléments ne sont pas obligatoires et ne conditionneront pas l'avis de la commission ad hoc.

A l'issue de la phase de sélection, le candidat retenu devra s'engager sur les éléments présentés. Il devra par ailleurs s'engager à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme dans les 6 mois qui suivent la validation de sa sélection par la commission ad hoc.

A défaut, la Ville ne sera plus tenue par ses engagements et pourra relancer des négociations simplifiées de gré à gré. Dans cette hypothèse, le candidat défaillant ne pourra prétendre à aucun dédommagement.

## 5. Critères de jugement

Les critères de jugement et leur pondération seront les suivants :

- Prix : 60%  
La formule retenue pour la notation du prix est la suivante :  
Note = (prix proposé / (prix maximum / 20)) x 3
- Capacités économiques et financières : 20 %
- Intégration architecturale : 20%

## 6. Synthèse de l'offre

Tableau de programmation (à reprendre par le candidat) :

	<b>Typologie Descriptif</b>	<b>Nombre</b>	<b>Surface</b>
<b>Logements</b>	Exemple : - Petit collectif - Nombre de pièces - Performances énergétiques ...		

Prix proposé

<i>Prix proposé pour l'achat du terrain</i>	= .....	€ TTC
<i>Dont autofinancement</i>	= .....	€
<i>Arrêté en lettres</i> .....		
..... Toutes taxes comprises		

## **7. Calendrier prévisionnel de la consultation**

- Consultation des promoteurs : avril 2017
- Date limite de remise des candidatures et offres : fin avril 2017
- Analyse des offres : mai 2017
- Audition : mi mai 2017
- Négociations : fin mai 2017
- Choix du ou des opérateurs : juin 2017

## **8. Confidentialité**

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

Cet accord de confidentialité courra à partir de la date de la visite jusqu'au choix final du candidat.

## **9. Tribunal compétent**

Le tribunal territorialement compétent en cas de litige est le :  
Tribunal Administratif de Melun  
43 Rue du Général de Gaulle  
77000 Melun  
01 60 56 66 30

## **10. Renseignements complémentaires**

Les candidats peuvent obtenir des informations complémentaires aux coordonnées suivantes :

M. Eric De OLIVEIRA  
Hôtel de Ville  
16, rue Paul DOUMER  
77000 MELUN  
Tél : 06.08.13.34.94  
Mail : super@ville-melun.fr