



**GUSTAVE RIBAUD**

**Conches-sur-Gondaire**

**Consultation de promoteurs en vue  
de la réalisation de 4 ou 5 lots à bâtir**

# SOMMAIRE

<b>A. Présentation générale de l'opération .....</b>	<b>3</b>
1. Localisation .....	3
2. Présentation du projet .....	3
3. Le règlement d'urbanisme .....	5
<b>B. Objet de la consultation .....</b>	<b>5</b>
1. Maître d'ouvrage .....	5
2. Maîtrise d'œuvre .....	5
3. Objectifs de la consultation .....	5
4. Méthodologie .....	5
5. Conditions et prix de cession .....	6
5.1 Prix .....	6
5.2 Conditions de cession .....	6
<b>C. Règles de la consultation .....</b>	<b>7</b>
1. Calendrier prévisionnel et modalités de la consultation .....	7
2. Contenu des offres et critères d'évaluation .....	7
2.1 Contenu des dossiers de réponse .....	7
2.2 Critères d'évaluation des propositions .....	7
3. Modalité de remise des offres et information .....	8
4. Documents remis aux candidats .....	8
▪ Plan topographique du site .....	8
▪ Plan de délimitation .....	8
▪ CPAUPE .....	8
▪ Diagnostics plomb et amiante .....	8
▪ Bail de l'entreprise Phénicia et courrier de proposition d'indemnité d'éviction .....	8

# A. Présentation générale de l'opération

## 1. Localisation

Située au nord de la commune de Conches-sur-Gondoire, l'opération prend place sur une emprise foncière d'environ 2 750m<sup>2</sup> appartenant totalement à la commune.

Le site de l'opération, situé entre l'allée de l'Ermitage et la ruelle Binette, comprend :

- l'emprise partielle de l'actuelle école Gustave Ribaud (A178 et A696), qui fermera définitivement à la fin de l'année scolaire en juillet 2025 ;
- les parcelles A1803 et A1804 occupées par un local d'activité (bureau, stockage et stationnement), auquel la commune de Conches-sur-Gondoire a notifié la fin du bail.

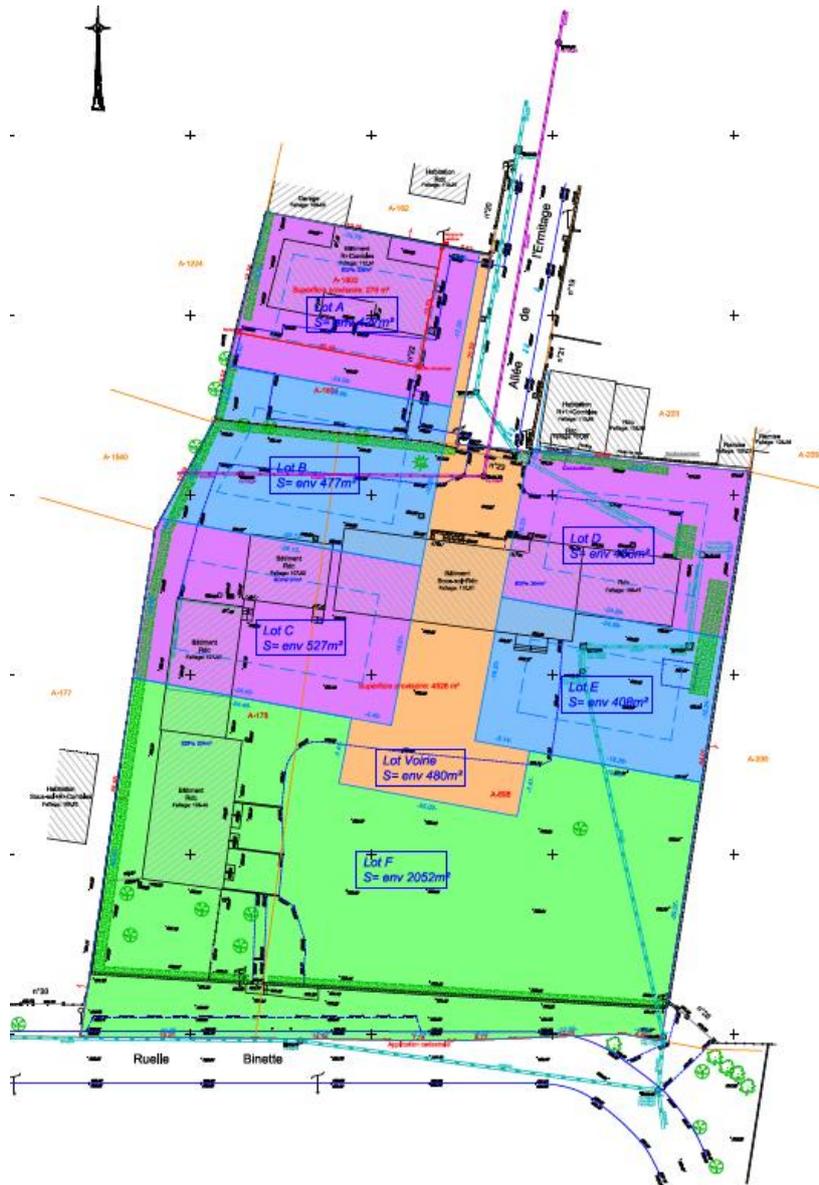


## 2. Présentation du projet

Le projet consiste en la réalisation de 4 à 5 lots à bâtir après démolition partielle des bâtiments de l'école et le prolongement de l'allée de l'Ermitage.

Les lots créés auront des superficies comprises entre 408m<sup>2</sup> et 527m<sup>2</sup>. Ils pourront accueillir des maisons d'environ 100m<sup>2</sup> de SDP.

La partie sud du site (lot F) sera aménagée dans un second temps par la collectivité en espace public : une maison des associations et un espace vert.



Concernant la parcelle A1803 (lot A), l'opérateur désigné aura le choix de conserver le bâtiment, de le revendre en maintenant une activité, de transformer le bâtiment en logement individuel ou de le démolir pour en faire un lot à bâtir ou y construire une maison individuelle. L'ensemble des propositions devront être détaillées et argumentées. L'objectif de la municipalité est d'obtenir la meilleure charge foncière.



### 3. Le règlement d'urbanisme

L'opération se situe en zone UB du PLU de Conches-sur-Gondoire, en ligne sur le site de la commune.



## B. Objet de la consultation

### 1. Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de cette opération est la commune de Conches-sur-Gondoire.

La SPLA Marne et Gondoire aménagement mène l'opération pour le compte de la commune en tant qu'assistant à maître d'ouvrage (AMO).

### 2. Maîtrise d'œuvre

Afin d'assurer la bonne prise en compte des attentes de la commune et un contrôle de la bonne exécution de l'opération, une maîtrise d'œuvre est assurée par :

- L'agence DBW, architectes-urbanistes-paysagistes
- Le BET ALTERRA

### 3. Objectifs de la consultation

Cette consultation vise à désigner un opérateur qui s'engagera dans la réalisation de lots à bâtir pour des maisons individuelles, desservis par une voirie en impasse prolongeant l'allée de l'Ermitage.

### 4. Méthodologie

L'agence DBW a établi un projet d'aménagement conforme aux attentes de la commune.

A partir des données réglementaires (PLU), ce projet fixe une capacité constructive ainsi que des hypothèses volumétriques.

La procédure de déclassement du domaine public est d'ores et déjà engagée par la commune et sera entérinée dès fermeture de l'école à la fin de l'année scolaire.

Les travaux de VRD, nécessitant notamment le dévoiement d'un tronçon de réseau d'eaux usées, seront réalisés conformément aux prescriptions des services gestionnaires et concessionnaires en vue d'une rétrocession dans le domaine public. Le différé des travaux de finition sera couvert par un séquestre chez le notaire permettant d'en garantir le financement si nécessaire.

Une promesse de vente synallagmatique sera signée entre la commune et le promoteur retenu. Elle définira notamment les conditions financières de la vente, le calendrier de cession et de réalisation de l'opération et les conditions suspensives.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPÉ) sera annexé à la promesse de vente.

La commune et son AMO seront associés à toute la phase de préparation de l'autorisation d'urbanisme. Au-delà de l'obtention du permis, un suivi régulier de l'exécution du projet sera effectué par la maîtrise d'ouvrage afin d'en vérifier la conformité et d'examiner les évolutions. Les modalités de ce processus seront précisées avec le promoteur retenu.

## 5. Conditions et prix de cession

Cette consultation aboutira à la signature d'une promesse synallagmatique de vente pour l'ensemble de l'emprise foncière.

Concernant la situation du locataire actuellement en activité sur la parcelle A1803, ce dernier était titulaire d'un bail commercial à l'issu duquel la commune lui a notifié un congé pour le 30 septembre 2025. Un courrier en date du 25 février 2025 lui a précisé le montant de l'indemnité d'éviction proposée selon une estimation de la DNID.

### 5.1 Prix

L'emprise sera cédée en charges foncières, au meilleur prix et au mieux disant.

### 5.2 Conditions de cession

Les principales conditions de cession sont les suivantes :

- Signature d'une promesse synallagmatique de vente, sans condition suspensive de commercialisation. Un acompte de 10 % du prix de vente sera versé par le promoteur en numéraire à la signature de la promesse.
- Régularisation des cessions de terrains dans un délai de 30 jours à compter de la date conférant le caractère définitif du permis d'aménager. Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.
- Paiement du prix de cession des terrains au comptant à la signature de l'acte, déduction faite de l'acompte de 10 % déjà versé.

## C. Règles de la consultation

### 1. Calendrier prévisionnel et modalités de la consultation

- Date de lancement : mardi 29 Avril à 12h00
- Date limite de remise des offres : mardi 17 juin à 12h00
- Questions permettant de préciser l'offre : mardi 24 juin
- Réponses aux questions : mardi 1<sup>er</sup> juillet
- Sélection du lauréat : vendredi 4 juillet

Le calendrier proposé permettra de répondre aux objectifs suivants :

- Signature d'une promesse de vente : septembre 2025
- Dépôt du permis d'aménager : septembre 2025
- PA accordé : Décembre 2026
- PA Purgé : Mai 2026
- Signature de l'acte de vente : Mai 2026

L'AMO organise une visite du site le mercredi 07 mai 2025 à 09h00, non obligatoire. Les RDV seront à prendre directement auprès de l'AMO et la visite s'organisera le mercredi.

Les promoteurs qui souhaiteraient y participer sont invités à s'inscrire par mail à l'adresse suivante : [aline.lachaux@mgamenagement.fr](mailto:aline.lachaux@mgamenagement.fr).

### 2. CONTENU DES OFFRES ET CRITERES D'EVALUATION DES PROPOSITIONS

#### 2.1 Contenu des dossiers de réponse

Afin de mesurer la capacité des opérateurs à répondre à l'ensemble des points évoqués précédemment et dans l'hypothèse de constructibilité, il est demandé aux promoteurs de fournir une offre comprenant les pièces suivantes :

- **Une note de présentation** de la société, illustrée de références pour des réalisations équivalentes.
- **Une note d'intention et de motivation**, exprimant l'intérêt du promoteur pour l'opération, détaillant sa compréhension du projet, formalisant son engagement à adopter la méthodologie proposée, donnant un accord sur les conditions financières et techniques d'acquisition du terrain, s'engageant sur le délai de dépôt du permis de construire et sur une fourchette de prix de vente des maisons.
- **Une note technique** proposant une faisabilité, un planning et un montage opérationnel dans ses composantes techniques, juridiques et administratives. Il est demandé d'intégrer dans cette note la méthodologie et les incidences de l'éviction de l'entreprise.
- **Une note financière** détaillant chaque poste du bilan et, le cas échéant, un bilan détaillé des variantes permettant d'améliorer le montant de la charge foncière.
- **Une note sur la promesse de vente** et un argumentaire sur les conditions suspensives.

#### 2.2 Critères d'évaluation des propositions

Les dossiers présentés seront jugés sur les éléments demandés ci-dessus.

Une attention particulière sera portée sur :

- L'acceptation par les candidats de la méthodologie proposée et sur le planning
- L'analyse et les comparaisons des notes demandées
- La pertinence des propositions faites par l'opérateur ainsi que les justifications apportées
- La pertinence des bilans d'opération, des montants de charges foncières en solution de base et variantes
- La sincérité, la cohérence et la pertinence de l'offre et des variantes proposées dans son ensemble

### **3. Modalité de remise des offres et information**

Les éventuelles demandes d'informations complémentaires peuvent être formulées par mail à l'adresse suivante : [aline.lachaux@mgamenagement.fr](mailto:aline.lachaux@mgamenagement.fr).

Les offres seront remises par voie électronique à cette même adresse.

### **4. Documents remis aux candidats**

- Plan topographique du site
- Plan de délimitation
- CPAUPE
- Diagnostics amiante
- Bail de l'entreprise Phénicia et courrier de proposition d'indemnité d'éviction