

# CONSULTATION PRIVEE D'OPERATEURS CESSION D'UN TERRAIN

Route de Marolles  
94440 SANTENY



Règlement de la consultation  
1<sup>er</sup> juillet 2022

## Sommaire

Préambule .....	3
1 Situation du terrain.....	4
2 Objet de la consultation .....	6
2.1 Tableau récapitulatif des parcelles et surfaces objet de la consultation :.....	7
2.2 Eléments relatifs au potentiel constructif du terrain .....	8
Principales règles d'urbanisme applicables au terrain .....	8
Servitudes grevant le terrain .....	10
3 Objectif de la consultation.....	11
4 Organisation de la consultation .....	12
4.1 Déroulement de la consultation .....	12
4.2 Critères de sélection.....	12
4.3 Composition des dossiers de candidature.....	13
4.3.1 Eléments relatifs au candidat.....	13
4.3.2 Eléments de méthodologie .....	13
4.3.3 Eléments financiers .....	13
5 Calendrier prévisionnel de la consultation.....	14
5.1 Phase 1 : candidatures .....	14
5.2 Phase 2 : choix du lauréat .....	14
6 Informations pratiques .....	14
7 Liste des pièces fournies en annexe .....	14

## Préambule

La présente consultation privée est organisée par :

☒ Monsieur ☐ Madame

NOM : Blandin

Prénom : Jean-Jacques

en sa qualité de : ☒ Propriétaire

☐ Mandataire du ou des propriétaires

☐ Mandataire de l'indivision propriétaire

Du terrain objet de celle-ci.

Il bénéficie dans cette entreprise de l'assistance, du conseil et du support logistique de Consultterrain.fr.

Ledit terrain, d'une superficie totale de 7 152 m<sup>2</sup> environ, est actuellement classé en zone UBb au règlement local d'urbanisme de la commune de SANTENY (94440). Comme précisé dans le règlement écrit de la zone ainsi que dans l'OAP « Secteur route de Marolles », il est destiné à recevoir de l'habitat de type individuel et/ou groupé, d'une densité de 12 à 20 logements / ha.

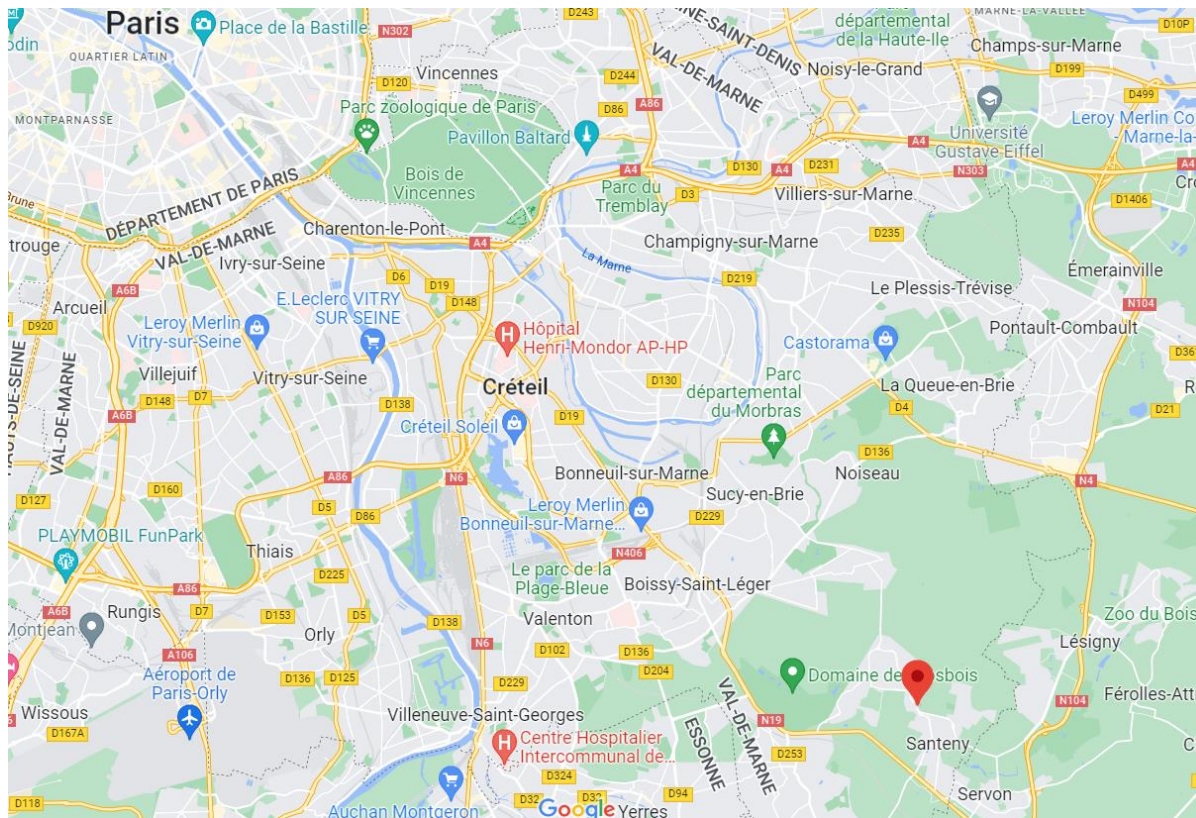
Commune résidentielle très prisée des cadres et professions intermédiaires franciliens, SANTENY offre à ses 4 000 habitants un cadre de vie privilégié. Parcs, espaces naturels et forêts qui occupent plus de 50 % de sa superficie sont autant d'échappées vertes plébiscitées des Santenois, dont la population connaît une constante augmentation depuis les années 80, parmi les plus fortes du Val de Marne.

Avec un parc de logements composé à 77 % de maisons individuelles, de type 5 pièces et plus en moyenne, le marché immobilier de SANTENY est dynamique. La hausse moyenne des prix de vente (tous types de biens confondus) est d'environ 10% sur un an et le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves avoisine les 4800 € /m<sup>2</sup>.

La présente consultation a donc pour but de désigner un acquéreur professionnel, promoteur immobilier ou lotisseur pour l'acquisition dudit terrain, en vue du développement d'un projet immobilier de 10 à 14 maisons individuelles et/ou groupées dont 40% destinés au logement locatif social.

## 1 Situation du terrain

Le terrain objet de la présente consultation est situé à SANTENY (94440), Route de Marolles. Il est limitrophe de la commune de MAROLLES EN BRIE.



Il est desservi par la route de Marolles, route départementale n° 252.

La nature de la voie de déserte justifie qu'il soit imposé dans le cadre de l'OAP « Secteur route de Marolles » un accès unique à la parcelle, commun à tous les lots.

Le terrain présente de nombreux atouts du fait de sa localisation :

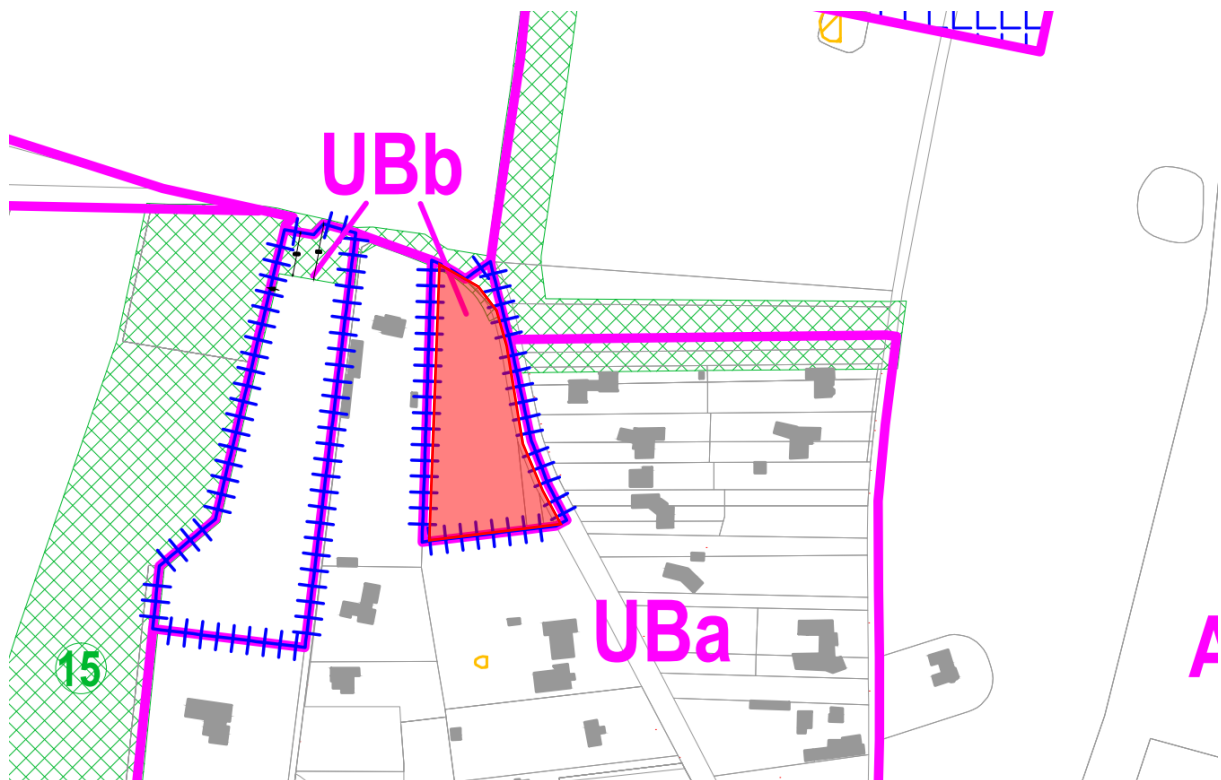
- Une excellente desserte routière avec accès à la Francilienne à moins de 3 km et à la A86 permettant ainsi de rejoindre la Porte de Bercy en 33 min,
- La présence de transports en commun : arrêt de bus ligne 12 à 2 min à pied du terrain, accès à la gare RER de Boissy Saint Léger en 26 minutes (Boissy Saint Léger – Paris Gare de Lyon : 27 min en RER A),
- Un environnement immédiat exclusivement résidentiel, fait de maisons individuelles pour l'essentiel en lotissement,
- Une situation à moins de 700 m du collège G. Brassens et de l'école maternelle de la Forêt et à environ 1,2 km de la crèche et du groupe scolaire communal (maternelle et élémentaire)
- La présence de toutes les commodités (boulangerie, épicerie, station essence, centre commercial), aux principaux services publics (mairie, poste, etc.) et aux professionnels du médical (maison de santé, cabinet dentaire, soins infirmiers, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales) à moins de 3 km,
- Et de nombreux équipements sportifs et espaces verts accessibles à pied.



Le document local d'urbanisme applicable, à savoir le PLU approuvé en date du 9 mars 2017, ayant fait l'objet d'une modification en date du 13 octobre 2021 précise que le terrain est :

- Classé en zone UBb, zone caractérisée par un tissu pavillonnaire peu dense et destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat de type maisons individuelles et/ou groupées,
- Soumis à une OAP dite « Secteur route de Marolles » qui fixe la densité attendue sur la zone à 12 à 20 logements / ha, dont 40% de logements locatifs sociaux,
- Grevé d'un emplacement réservé en extrême limite Nord, pour la création d'une coulée verte (intégré à l'OAP).

En juin 2022, le service de l'urbanisme de la commune de SANTENY a indiqué ne pas projeter de modification de son document local d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du futur PLUi (dont la date est inconnue à ce jour, la procédure d'élaboration n'en étant qu'à la phase de diagnostic préalable).



Extrait du plan de zonage issu du PLU de Santeny

## 2 Objet de la consultation

La consultation porte sur un terrain privé non bâti et libre de toute occupation d'une contenance cadastrale totale de 7 152 m<sup>2</sup>.

Le terrain est occupé sur la totalité de sa surface par une végétalisation commune faite d'arbres, arbustes et buissons non remarquables, dont certains spécimens pourront être conservés pour créer l'espace tampon boisé imposé dans l'OAP.



Vue aérienne du terrain



Vue sur la limite Nord-Est du terrain

## 2.1 Tableau récapitulatif des parcelles et surfaces objet de la consultation :

Si la consultation ne porte que sur une parcelle cadastrale, ne remplir que la première et la dernière ligne et supprimer les autres.

Numéro de parcelle	Superficie	Dont en zone constructible	Contraintes éventuelles	Propriétaire	Situation juridique
AW n° 140	64 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	Néant	Jean-Jacques BLANDIN	Libre de toute occupation
AW n° 142	301 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>	Néant	Jean-Jacques BLANDIN	Libre de toute occupation
AW n° 144	6 787 m <sup>2</sup>	6 787 m <sup>2</sup>	Emplacement réservé en limite Nord pour la création d'une zone boisée tampon	Jean-Jacques BLANDIN	Libre de toute occupation
TOTAL SURFACE	7 152 m <sup>2</sup>	7 152 m <sup>2</sup>			

Le terrain : ☐ a fait l'objet d'un bornage  
☒ n'a pas fait l'objet d'un bornage.

## 2.2 Éléments relatifs au potentiel constructif du terrain

### Principales règles d'urbanisme applicables au terrain

CLASSEMENT DU TERRAIN	
Zonage	UBb
Terrain soumis à OAP	<input checked="" type="checkbox"/> Oui (nom : Route de Marolles) <input type="checkbox"/> Non
REGLEMENT DE ZONE	
Caractère général de la zone	Zone correspondant aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir du bourg ancien. Elle est actuellement occupée par de l'habitat individuel discontinu.
Obligation de mixité sociale	<input checked="" type="checkbox"/> Oui (40%) <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Ne sait pas
Obligation de mixité fonctionnelle	<input type="checkbox"/> Oui (____%) <input checked="" type="checkbox"/> Non
Occupations / utilisations du sol interdites	Industrie, artisanat, installations classées, entrepôts, bâtiments agricoles, carrières, camping, caravanes.
Occupations / utilisations du sol autorisées sous conditions particulières	Se rapporter à l'OAP : habitat individuel et/ou groupé, en R+1
Accès	Voies nouvelles hors impasse : 8 m minimum de largeur de plateforme A noter que l'OAP impose un accès unique à la zone, en raison du caractère passant de la route de Marolles.
Réseaux	RAS
Caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains)	<input type="checkbox"/> Réglementée (> ou = à _____ m <sup>2</sup> ) <input checked="" type="checkbox"/> Non réglementée
Implantation sur domaine public	<input type="checkbox"/> Implantation en limite <input checked="" type="checkbox"/> Implantation en retrait (recul minimum : 3 mètres)
Implantation sur les limites séparatives	<input type="checkbox"/> Implantation en limite (sur 1 ou 2 limites) <input checked="" type="checkbox"/> Implantation en retrait (recul minimum : 4 mètres sur limites séparatives et 8 mètres sur limites de fonds de parcelles)
Implantation sur une même propriété	<input type="checkbox"/> Non réglementée <input checked="" type="checkbox"/> Réglementée (8 mètres minimum entre 2 constructions sur une même unité foncière)



CES (Coefficient d'Emprise au Sol)	<input checked="" type="checkbox"/> Oui (CES maximal : 30%) <input type="checkbox"/> Non sauf disposition contraire PPR
Hauteur maximale des constructions	<input checked="" type="checkbox"/> Gabarit maximal : R+1+ combles <input checked="" type="checkbox"/> Hauteur maximale : 10 m si toiture à pans, 7 m si toiture terrasse
Aspect extérieur Exemple : façades, toitures, clôtures, matériaux, etc.	Les clôtures doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins.
Stationnement 2 roues	RAS
Stationnement véhicules automobiles	2 places / logement < 60 m <sup>2</sup> SDP 3 places / logement entre 60 et 150 m <sup>2</sup> SDP 4 places / logement > 150 m <sup>2</sup> SDP 1 place / logement locatif social
Espaces libres et plantations	55% de la surface de la parcelle non construite et non réservée au stationnement
<b>CONCLUSION</b>	
Terrain réglementairement constructible	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Remarques	L'OAP fixe : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 15 à 20 le nombre de maisons individuelles à construire / hectare, soit entre 10 et 14 maisons ;</li> <li>- dont 40% destinées au locatif social soit entre 4 et 5 maisons.</li> </ul> Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire un dossier Loi sur l'Eau sera exigé par la collectivité.

## Servitudes grevant le terrain

SERVITUDES PUBLIQUES	
Servitudes d'utilité publique	<input type="checkbox"/> Alignement <input checked="" type="checkbox"/> Servitude de passage de canalisations eau / gaz (en extrême limite Nord, sans conséquences) <input type="checkbox"/> Servitude de dégagement aéronautique <input type="checkbox"/> Servitude de marchepied <input type="checkbox"/> Autre :
Servitudes d'urbanisme	<input type="checkbox"/> Marge de recul <input checked="" type="checkbox"/> Emplacement réservé pour la création d'une zone boisée tampon <input type="checkbox"/> Autre :
SERVITUDES PRIVEES	
Servitudes privées existantes	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Servitudes privées à créer	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
CONCLUSION	
Terrain supportant des servitudes publiques	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Terrain supportant des servitudes privées	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Risque d'impact sur la constructibilité du terrain du fait des servitudes existantes	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Remarques	Servitude de passage de canalisation de transport de gaz et emplacement réservé pour la création d'une zone boisée tampon en extrême limite Nord du terrain, sans conséquence sur son occupation ou sa constructibilité.

### 3 Objectif de la consultation

La consultation a pour objectif final de désigner, sur la base des critères détaillés ci-après, un acquéreur professionnel de type société de promotion immobilière ou d'aménagement pour l'acquisition du terrain visé ci-avant, aux fins de développement et à la réalisation d'une opération immobilière sur celui-ci.

Le candidat lauréat se verra proposer, à l'issue de la consultation, la signature d'une promesse unilatérale de vente d'une durée maximale de 12 mois, éventuellement prorogée en cas de recours, suivant des modalités restant à définir.

Ladite promesse de vente sera signée sous la forme d'un acte :

- ☒ authentique
- ☐ sous-seing privé

Etant précisé que le vendeur érige en condition essentielle de la consultation privée l'absence de condition suspensive d'obtention d'un financement et de condition suspensive de pré-commercialisation.

## 4 Organisation de la consultation

La présente consultation privée est organisée en 2 tours.

**La participation à la présente consultation et la faculté de remettre un dossier de candidature est soumise au paiement d'un montant forfaitaire de 200 € HT par candidat**, correspondant aux frais de gestion du prestataire Consultterrain.fr.

La facture correspondante sera transmise à chaque candidat déclaré au jour de l'ouverture de la phase 1 de la consultation, tel que fixé ci-après. **Elle sera à régler au plus tard 7 jours avant la date limite de remise des dossiers de candidature de la phase 1.**

**Toute facture demeurée impayée** à cette date, pour quelque motif que ce soit, **entraînera l'exclusion du candidat** de la présente consultation et, le cas échéant, la non-transmission de son dossier de candidature à l'organisateur, sans recours, ni indemnité.

### 4.1 Déroulement de la consultation

#### - Phase 1 : sélection des candidats sur dossier

La première phase correspond à la remise par les opérateurs candidats de leurs dossiers de réponse à consultation.

L'objectif de cette phase est de permettre au vendeur de sélectionner (sur la base d'éléments écrits et graphiques) un maximum de 4 candidats pour participer à la seconde phase de la consultation.

#### - Phase 2 : choix du lauréat à l'issue d'un dialogue

Les candidats sélectionnés à l'issue de la phase 1 seront invités à rencontrer le vendeur assisté de son conseiller foncier pour un échange suivi d'une série de questions / réponses à l'issue duquel le lauréat sera désigné.

L'analyse des dossiers et le choix du lauréat seront réalisés par le propriétaire du terrain objet de la présente consultation, assisté de son conseiller foncier.

### 4.2 Critères de sélection

Il importe à l'organisateur de retenir le promoteur ou le lotisseur le plus à même de mener au bout le programme immobilier susceptible d'être réalisé sur le terrain objet de la présente consultation, tant d'un point de vue administratif, que technique et financier.

Aussi, les candidatures qui leurs seront soumises seront examinées suivant 4 critères principaux :

- La solidité de la société et sa capacité technique et financière (organisation, moyens humains et financiers, méthodologie),
- Les éléments de bilan prévisionnel d'opération,
- Le montant de la charge foncière proposée et les conditions qui y sont attachées,
- La qualité architecturale et environnementale des références présentées.

En tout état de cause, le choix du lauréat sera opéré librement et souverainement par le propriétaire et il ne pourra être en aucune façon mis en demeure d'en justifier auprès de quelque candidat que ce soit et pour quelque motif que ce soit.

Il est précisé que les candidats non retenus ne pourront prétendre à aucun dédommagement ni à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit de la part du



vendeur ou de la part de Consultterrain.fr, la plateforme de diffusion de la présente consultation.

Tout dossier de candidature incomplet ou non conforme sera susceptible d'être rejeté.

#### 4.3 Composition des dossiers de candidature

Les participants à la consultation sont appelés à remettre un dossier de candidature comprenant les éléments suivants :

##### 4.3.1 Eléments relatifs au candidat

- Présentation de la société candidate, de sa philosophie et de ses moyens tant humains que financiers.  
*Pour tout opérateur d'envergure nationale, distinguer les éléments relatifs à l'échelon national et ceux de l'entité locale et désigner les personnes amenées à travailler sur le dossier en amont du dépôt de dossier de permis de construire.*
- 3 références obtenues pour des opérations similaires pour lesquelles le permis de construire a été obtenu au cours de 5 dernières années, en indiquant :
  - o Le nom et l'adresse du programme
  - o La superficie du foncier
  - o La SDP développée et la destination des m<sup>2</sup>

*Pour tout opérateur national, ne présenter que des opérations réalisées au sein de l'entité locale.*

##### 4.3.2 Eléments de méthodologie

Une note d'intention (1 page recto maximum) présentant :

- Les enjeux de l'opération, le contexte et les contraintes identifiées à ce stade,
- Le type d'opération envisagé (programme, nombre de lots, cible commerciale, surfaces moyennes / typologie de logement, gestion de la mixité sociale, modalités de commercialisation),
- Le planning général d'opération de la désignation du lauréat à l'acquisition définitive du foncier,
- Les coordonnées du responsable du développement du projet.

##### 4.3.3 Eléments financiers

Une offre d'achat précisant les éléments suivants :

- Le montant de la charge foncière totale, exprimé en euros,
- Le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum à construire, ventilé par destination (accession / social) ou nombre de lots à bâtir

*En opération de promotion immobilière, préciser également le nombre de m<sup>2</sup> de surface habitable, ventilé par destination.*

- Le montant de la charge foncière exprimé euros :
  - Par m<sup>2</sup> de surface de plancher et par destination en opération de promotion immobilière
  - Par m<sup>2</sup> de surface de terrain et par destination en opération de lotissement
- Le prix moyen de vente TTC :

- Par m<sup>2</sup> de surface habitable (stationnement compris) et par destination en opération de promotion immobilière
- Par m<sup>2</sup> de surface de terrain et par destination en opération de lotissement
- Le montant de l'indemnité d'immobilisation et ses modalités de remise
- Toutes les conditions suspensives demandées
- Un calendrier prévisionnel de la signature de la promesse de vente à sa réitération.

## 5 Calendrier prévisionnel de la consultation

### 5.1 Phase 1 : candidatures

Déclaration d'intérêt des candidats :	Juillet - Août 2022
Diffusion du règlement de la consultation :	19 septembre 2022
Date limite de remise des candidatures :	24 octobre 2022
Désignation des candidats retenus en phase 2 :	14 novembre 2022

### 5.2 Phase 2 : choix du lauréat

Information des candidats retenus en phase 2 :	semaine 45
Rencontre avec l'organisateur et/ou les vendeurs :	semaine 47
Choix du lauréat :	semaine 49

## 6 Informations pratiques

Les dossiers de candidature devront être téléversés sur le site [www.consultterrain.fr](http://www.consultterrain.fr) au plus tard le : **24 octobre 2022 à 20 h.**

Les demandes de renseignement complémentaires peuvent être adressées jusqu'au 3 octobre 2022 sur le site [www.consultterrain.fr](http://www.consultterrain.fr) ou directement par mail à l'adresse suivante : [info@consultterrain.fr](mailto:info@consultterrain.fr) avec mention en objet de la référence **SANTMAR94**.

En aucun cas, les demandes ou sollicitations adressées directement à l'organisateur par quelque moyen que ce soit ne sont autorisées.

Les réponses à ces questions seront communiquées à l'ensemble des concurrents par retour de courriel sous 7 jours.

## 7 Liste des pièces fournies en annexe

- Extrait de plan de cadastre
- Extrait du PLU de la commune de SANTENY :
  - Plan de zonage
  - Règlement écrit de la zone UBb
  - OAP Secteur Route de Marolles