



Etablissement Public Foncier de Grand Est

AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

EN VUE D'UNE CESSION AMIABLE

CESSION D'UN TERRAIN À BÂTIR

SITUÉ À GONDREVILLE (54840)

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

- I. **Objet de la consultation**
- II. **Programme technique et fonctionnel**
- III. **Modalités de la consultation**
- IV. **Calendrier prévisionnel**
- V. **Contact et annexes**

I. OBJET DE LA CONSULTATION

1) CONTEXTE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GRAND EST (EPFGE) lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de la cession amiable d'un terrain à bâtir situé à GONDREVILLE (54840).

Conformément aux documents applicables en matière de planification urbaine locale, cette consultation s'inscrit dans les objectifs suivants :

- Créer un ensemble résidentiel durable, accessible et respectueux de l'environnement ;
- Répondre à la demande locale en logements adaptés et abordables ;
- Respecter les dispositions du PLUiH Terres Touloises, du règlement de voirie de la commune et les orientations du SCOT Sud 54.

2) DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Le terrain concerné se situe Lieudit AUX LOUPS à GONDREVILLE (54840), sur les parcelles cadastrées section ZC n°13, section AA n°294, 358, 364 et 365 représentant une superficie totale de 1ha 27a 71ca.

Le bien est situé à l'entrée / sortie Nord de la ville, à l'extrême d'une zone pavillonnaire.

Il est accessible par la route départementale n°90.

Le terrain est non-viabilisé mais est situé à proximité de tous les réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif) qui sont présents Route de Fontenoy.

Il est libre de tout occupation.



3) DONNÉES DE CADRAGE URBAIN ET RÉGLEMENTAIRE

A) ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le bien est classé en zone d'implantation 1Aug (zone à urbaniser sous forme principale d'habitat) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Terres Touloises.

L'urbanisation de cette zone est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°22) : il s'agit d'un secteur de développement urbain en entrée de bourg, dans une logique de structuration de l'espace bâti et d'affirmation de la limite d'urbanisme, entre la route de Fontenoy et la rue des Vergers.

Les objectifs poursuivis par cette OAP sont, notamment, les suivants :

- Desserte via la voirie existante. Route de Fontenoy – traversant vers la rue des Vergers et impasse interne : poursuivre la structure urbaine du lotissement voisin en prolongeant la rue des Vergers jusqu'à la route de Fontenoy, créer une nouvelle entrée du lotissement et permettre l'implantation de logements à destination des séniors et/ou adaptées aux personnes à mobilité réduite
 - Densité et typologie bâtie adaptées : densité minimale de 15 logements / ha, pour de l'habitat individuel et de l'habitat adapté.
 - Traitement paysager qualitatif du périmètre du projet: maintenir la trace paysagère de l'ancien chemin reliant Gondreville à Fontenoy, préserver le couvert végétal existant, créer une autre bande bocagère l'extrémité nord de la zone, permettre des accès piétons vers le merlon
 - Aménagement et intégration paysagère de l'entrée de la Commune via la route de Fontenoy



B) SCOT SUD 54 – ORIENTATIONS

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour le Sud Meurthe-et-Moselle définit un projet qui s'organise autour de différents axes stratégiques se déclinant notamment à travers les orientations et objectifs suivants :

- Sobriété foncière et lutte contre l'étalement urbain ;
- Priorité aux secteurs desservis par les équipements et services existants ;
- Promotion des mobilités douces (piétonnes, cyclables) ;
- Intégration paysagère et gestion durable des ressources naturelles.

4) INDICATIONS RELATIVES AU PRIX

Tout candidat entrant dans les critères demandés ci-après a la possibilité de faire une offre et de présenter un projet compatible avec les attentes de l'EPFGE.

L'EPFGE se réserve le droit de ne pas étudier les offres dont le prix sera manifestement sous-évalué.

L'avis n°11835668 du Domaine, en date du 11 avril 2023, a arbitré la valeur vénale du bien à 766.300 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro.

5) CONDITIONS DE CESSION DU BIEN

La cession sera consentie sous les charges suivantes, que le candidat retenu s'engage à accepter :

- De prendre le bien mis en vente dans son état actuel, sans que le candidat ne puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition pour quelque cause que ce soit ;
- De prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve au jour de la signature de l'acte authentique de vente, notamment au regard de la destination ou de l'usage du bien ;
- De prendre le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du vendeur en raison des vices apparents ou cachés dans le sol, le sous-sol, dont les ouvrages pourraient être affectés ;
- D'être subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques ;

- Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études contenus dans le dossier d'information établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs. Il ne confère pas davantage de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée par référence aux documents cadastraux ;
- De supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien ;

II. PROGRAMME TECHNIQUE ET FONCTIONNEL

Afin que le projet du candidat soit conforme aux documents d'urbanisme précités et à l'issue d'échanges entre l'EPFGE et la Commune de GONDREVILLE, le programme technique et fonctionnel envisagé, sous réserve des discussions à venir avec le candidat retenu, est le suivant :

1) CAPACITAIRE & TYPOLOGIES

- 15 à 18 logements répartis comme suit :
 - Séniors : 8 à 10 logements (T1-T2, accessibles PMR) ;
 - Jeunes familles d'actifs : 7 à 10 logements (T2-T3, évolutifs ou colocatifs) ;
 - R+1 maximum.

2) ESPACES COMMUNS

- Local à vélos sécurisé ;
- Jardins partagés ou potagers pour encourager les échanges et l'autonomie alimentaire.

3) STATIONNEMENTS ET ACCESSIBILITÉ

- 3 places de stationnement minimum par logement ;
- Stationnements vélos couverts pour encourager les mobilités douces ;
- Accès PMR obligatoire pour les logements destinés aux séniors.

4) EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET TECHNIQUES

A) NORMES & RÈGLEMENTATIONS

- Respect des normes RE2020 pour la performance énergétique et environnementale ;
- Accessibilité PMR pour les logements destinés aux séniors ;
- Conformité aux normes de sécurité incendie, acoustiques et de sécurité.

B) PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- Utilisation de matériaux durables et biosourcés : sobriété énergétique ;
- Intégration d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur) ;
- Gestion alternative des eaux pluviales (noues, toitures végétalisées).

C) PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Espaces verts à dominante végétale, avec des essences locales ;
- Trame verte respectée ou renforcée ;
- Clôtures perméables, haies champêtres, et gestion sans produits phytosanitaires.

III. MODALITÉS DE LA CONSULTATION

1) DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation, dit dossier d'appel à manifestation d'intérêt, est téléchargeable sur le site internet de l'EPFGE.

Les demandes de visite ainsi que les questions éventuelles doivent être adressées sur la plateforme PLACE (<https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.AccueilEntreprise>).

L'appel à manifestation d'intérêt est lancé à compter de la publication du présent avis, soit le 17 novembre 2025.

2) CONTENU ET DÉPÔT DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats doivent déposer leur dossier de candidature complet avant le 16 janvier 2026, sur la plateforme PLACE (<https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.AccueilEntreprise>).

publics.gouv.fr/?page=Entreprise.AccueilEntreprise). La taille maximale de la candidature remise par le soumissionnaire ne pourra dépasser 1 Go.

Les copies de sauvegarde et les éléments de la proposition qui ne peuvent être transmis par voie électronique doivent être adressés à :

EPFGE
Rue Robert Blum - C.S. 10245
54701 PONT A MOUSSON CEDEX

Les candidats devront fournir :

- S'il s'agit d'une personne morale, une note de présentation du groupement : dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées du candidat, extrait Kbis de moins de 3 mois, statuts à jour, datés et certifiés conformes, copie certifiée conforme des pouvoirs du représentant du candidat, chiffre d'affaires annuel ;
- S'il s'agit d'une personne physique, l'identité complète du candidat : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées, nationalité, profession et situation familiale ;
- Une note d'intention architecturale, urbaine et environnementale.
- Un programme prévisionnel détaillant les typologies, principes de répartition, stationnements, espaces communs.
- Un schéma d'organisation fonctionnelle (plan-masse, coupes, esquisses).
- Une proposition de planning opérationnel et une estimation budgétaire.
- Une offre financière ferme et définitive dont la durée de validité est de 6 mois suivant la date limite de dépôt des offres :
 - L'offre d'acquisition du terrain (comprenant les conditions suspensives assorties le cas échéant),
 - Une présentation du plan de financement de l'opération (fonds propres, emprunt, établissement bancaire, garanties financières et immobilières) ;
 - Un calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération.

Seuls les dossiers complets seront retenus.

L'EPFGE se réserve le droit :

- De ne pas étudier les dossiers incomplets ;
- D'organiser des auditions complémentaires des candidats qui seront convoqués par courrier postal ou par messagerie électronique ;
- De solliciter, pour avis, la Commune de GONDREVILLE.

3) JURY DE SÉLECTION

À l'issue du délai de consultation, l'EPFGE analysera les offres.

Les projets seront évalués sur une note de 100, répartie de la façon suivante :

1. Pour 50 points :

- Leur valeur financière : prix exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe.
- Leur faisabilité financière (garanties) ;

Etant précisé qu'une offre présentant un prix payable comptant, sans condition suspensive d'obtention d'un accord de prêt, sera préférée à une offre comportant une telle condition.

2. Pour 50 points :

a) La conformité réglementaire du projet :

- Aux documents d'urbanisme (PLUiH, SCOT, OAP, Règlement de voirie) ;
- Leur capacité à garantir la mixité intergénérationnelle ;
- L'engagement dans une gestion durable et participative ;

b) La qualité technique du projet :

- La qualité architecturale, paysagère et environnementale ;
- La faisabilité technique ;
- Le calendrier prévisionnel ;

Par la suite, les candidats pourront être invités, devant un jury composé de plusieurs représentants de l'EPFGE et de la commune de GONDREVILLE, pour se présenter et développer leur préprojet.

L'EPFGE informe d'ores-et-déjà les candidats que la date prévisionnelle du jury est le 16 février 2026. Cette date sera confirmée à l'issue de la consultation.

L'EPFGE se réserve le droit de solliciter un nouveau temps d'échange avec un ou plusieurs candidats pour préciser le préprojet.

4) CANDIDAT RETENU

L'EPFGE informera le candidat retenu que sa candidature a été acceptée.

L'acceptation de la candidature ne vaut pas accord de vente.

Le candidat retenu se verra proposer une ou plusieurs réunions dans le cadre d'une phase d'échanges et de négociation.

La mise en place d'un compromis de vente aura la valeur d'accord de l'offre.

En outre, l'EPFGE peut ne pas donner suite aux offres d'acquisitions ou retirer le bien de la vente à tout moment, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre, et ce jusqu'à acceptation d'une offre.

5) PHASE D'ÉCHANGES ET DE NÉGOCIATION

Le candidat retenu par l'EPFGE sera convié à une ou plusieurs réunions d'échanges et de travail avec les élus, les techniciens, les partenaires éventuels. Ces temps seront consacrés à préciser les attendus de chaque partie en vue de définir les conditions de la vente et plus largement de l'aménagement du futur projet.

Dans la mesure où ces temps d'échange ne seraient pas concluants, l'EPFGE se réserve le droit d'écartier la candidature et d'engager des négociations avec un autre candidat.

6) CESSION

La cession sera prononcée par acte notarié, eu égard aux clauses suivantes :

- Sous réserve d'inclure dans l'acte notarié les conditions de vente telles que définies dans le présent document et ses annexes ;
- Sous réserve d'obtenir les différentes autorisations nécessaires et principalement les autorisations d'urbanisme ;
- Sous réserve d'atteindre une pré-commercialisation du projet à hauteur de 40%.

IV. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- Publication de l'Avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt : 17 novembre 2025
- Visite du site (facultative) : date à convenir avec les candidats
- Date limite de dépôt des offres : 16 janvier 2026
- Sélection finale et notification : 16 février 2026

V. CONTACT ET ANNEXES

EPFGE – Service cessions :

Xavier CLEMENT

Xavier.clement@epfge.fr

Rue Robert BLUM

54700 Pont-à-Mousson

Documents annexés :

- Situation cadastrale
- Règlementation zone 1Aug du PLUIH
- Fiche OAP applicable
- Etude géotechnique G1
- Certificat d'urbanisme
- Extrait SCOT Sud 54
- Règlement de voirie de la commune
- Relevé topographique