

Appel à Manifestation d'Intérêt

sur une acquisition foncière pour une programmation
de logements



Revitalisons le centre-ville
de Blancs-Coteaux



Blancs-
Coteaux.fr


Petites villes
de demain

Sommaire

1. PREAMBULE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	3
2. LES ACTEURS VISES PAR L'AMI	3
3. CONTEXTE, PERIMETRE ET PROGRAMME DE L'AMI	3
4. DISPOSITIF D'AIDES A LA RENOVATION DE LOGEMENTS	9
5. LES OBJECTIFS DU DOSSIER DE CONSULTATION	10
6. METHODE DE L'AMI ET MODALITES DE CONSULTATION	10
7. DEROULEMENT DE L'AMI ET CONTENU DU DOSSIER	11
8. CALENDRIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	12
9. TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION	12
10. CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT	12

1. PREAMBULE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la commune de Blancs-Coteaux a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre en compétition plusieurs acquéreurs potentiels « candidats » et ce dans l'objectif que la vente se fasse au meilleur prix et porte le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt communal.

La commune de Blancs-Coteaux est en projet de revitalisation dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD). Limitée dans son expansion par le vignoble de la Côte des Blancs, la commune s'est périurbanisée au sein de la plaine de la Champagne Crayeuse essentiellement agricole. En réponse à l'objectif du Zéro Artificialisation Net (ZAN) et de la revitalisation du centre-ville de la commune déléguée de Vertus et du territoire de Blancs-Coteaux, la collectivité oriente sa politique d'aménagement vers l'existant. L'emprise foncière, objet de cet « AMI » est situé au sein de l'îlot de la Marbrerie connecté à la place du Petit Donjon et à la rue Gambetta. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Blancs-Coteaux est en cours de révision, en articulation avec le projet global de revitalisation PVD. Elle sera inscrite dans une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La parcelle est actuellement en possession de l'Etablissement Public Foncier et sera rétrocédée à la commune. Une partie de l'îlot sera utilisée par la commune pour la création d'un projet de Médiathèque / Ludothèque et d'un espace public au service de la qualité de vie du site. L'autre partie de l'îlot est destinée à un projet de construction et de rénovation de logements par un opérateur privé. Ces logements devront être à destination des familles en complément avec l'offre existante au sein de la commune.

Pour permettre une urbanisation de qualité, les logements devront répondre aux attentes du Programme Local de l'Habitat.

La commune souhaite céder un ensemble immobilier (plan en annexe) à un acquéreur pour qu'il réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le respect des normes réglementaires, législatives et des principes d'aménagement définis par la commune.

2. LES ACTEURS VISES PAR L'AMI

Le présent AMI s'adresse à toutes les catégories d'opérateurs immobiliers (promoteurs, bailleurs sociaux, contractants généraux, constructeurs...) qui souhaitent participer à la revitalisation et au renouvellement urbain de la commune de Blancs-Coteaux.

Il est demandé aux opérateurs de prendre en compte le contexte patrimonial et architectural au regard de la présence, à proximité directe de l'opération, d'un Monument Historique. Ce contexte soumet les constructions à l'avis des experts en architecture et en patrimoine de l'UDAP.

3. CONTEXTE, PERIMETRE ET PROGRAMME DE L'AMI

La commune nouvelle de Blancs-Coteaux intègre 4 communes historiques (Vertus, Gionges, Oger et Voipreux) qui ont fusionné en 2018, pour une population globale de 3 244 habitants. La ville de Vertus est la centralité urbaine principale de cet ensemble. Celle-ci fait partie de la

Communauté d'Agglomération Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne, comptant 47 communes pour 48 701 habitants. Depuis juillet 2015, le territoire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, renforçant la volonté d'un développement touristique et oenotouristique.

En mai 2021, la commune de Blancs-Coteaux a été labellisée Petites Villes de Demain pour que celle-ci puisse réaliser son projet de revitalisation apportant une vision globale et de nouvelles perspectives pour Blancs-Coteaux à l'horizon 2030. L'objectif est d'atteindre une perspective de mixité sociale et d'innovation dans une logique de développement durable mettant en lien les acteurs locaux autour de ce projet de revitalisation.

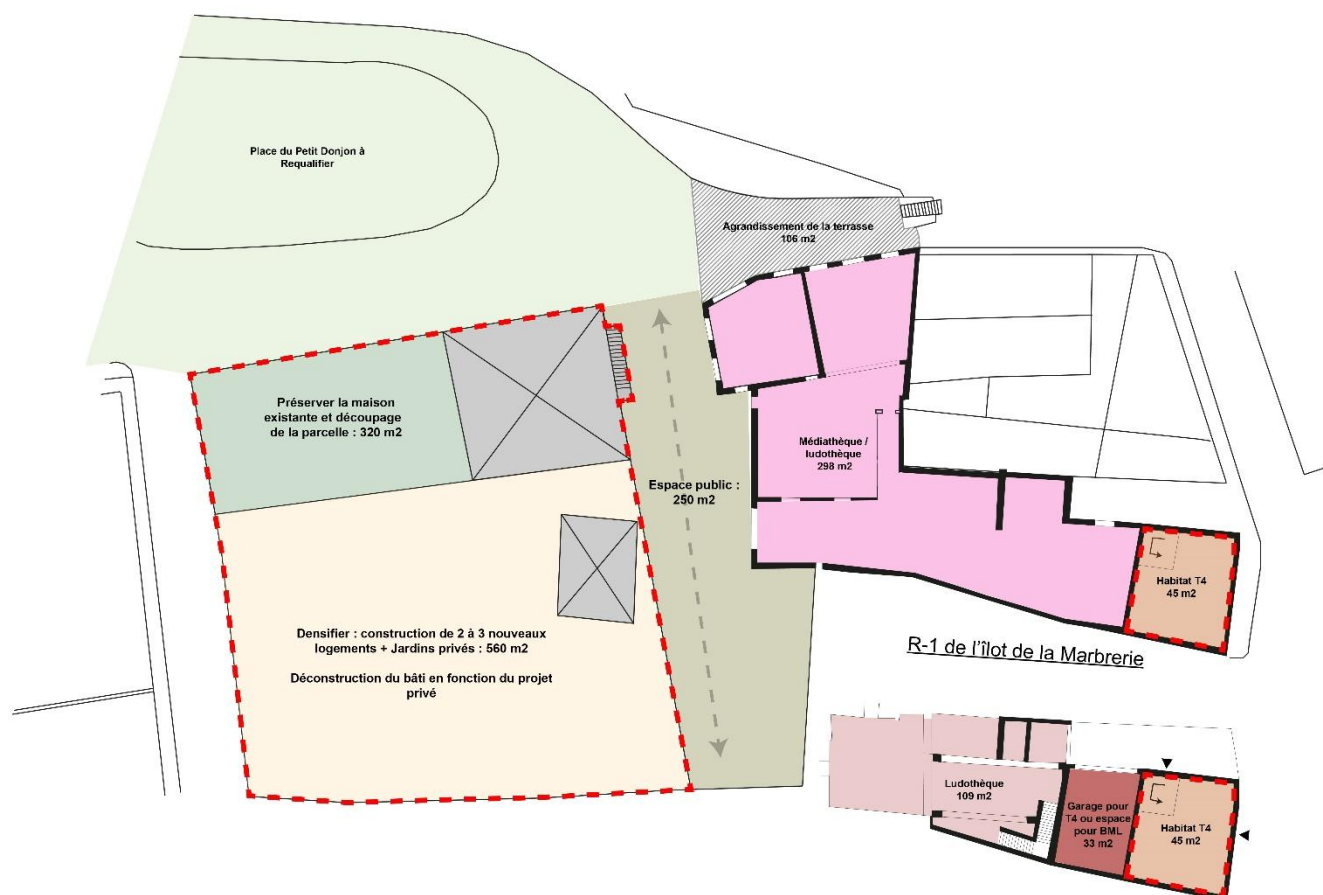
Dans la continuité du projet de revitalisation, depuis le 1^{er} janvier 2023, la commune historique de Vertus est en cours de labellisation pour devenir une « Petite Cité de Caractère ». Cette labellisation permet de revitaliser le centre historique principal de Blancs-Coteaux par le développement du patrimoine, du tourisme et de la culture, dans le respect de la charte de qualité de la marque.

Le centre-ville de la commune déléguée de Vertus s'est périurbanisé au fur et à mesure du temps, apportant une opposition avec sa périphérie (création d'une zone d'activités et périurbanisation des équipements principaux). La commune oriente sa réflexion sur le développement du tissu urbain existant afin de pouvoir accroître l'attractivité de la commune auprès des jeunes ménages et de la population. Nous pouvons constater l'existence de commerces, d'équipements et de services. Le projet de revitalisation vise à articuler la périphérie et le centre historique en équilibre avec les dynamiques et le fonctionnement du territoire.



Dans le cadre du projet PVD, la commune a identifié une friche urbaine en devenir en lien avec la délocalisation de l'activité de Marbrerie vers la périphérie. Le positionnement de l'îlot est stratégique pour la commune de Blancs-Coteaux. Se situant à proximité directe de l'Église et du puits Saint-Martin, l'îlot se situe en plein cœur historique, jouissant d'un patrimoine encore médiéval et de la place du Petit Donjon.

Le PLU de Blancs-Coteaux est en cours de révision. Il est travaillé en articulation avec le projet de revitalisation. Cependant, tant que celui-ci ne sera pas arrêté, le PLU de Vertus prévaut.



Secteur de l'îlot de la Marbrerie faisant l'objet de l'AMI

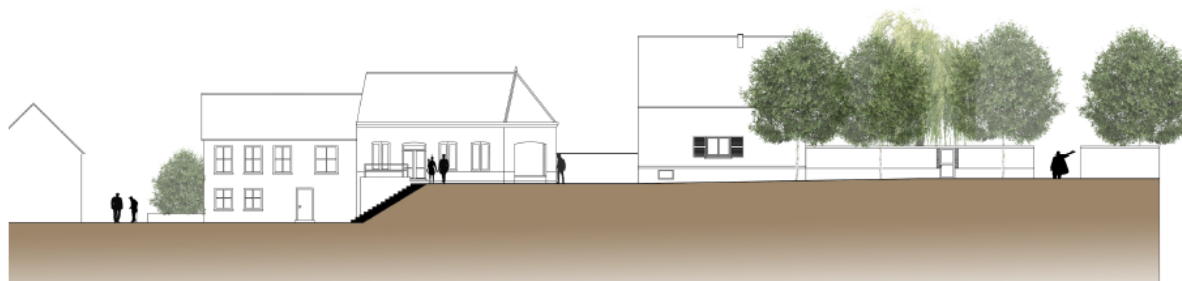
L'îlot de la Marbrerie est à la fois une opération d'acquisition de foncier pour construire et rénover des logements mais également une opération de développement culturel favorisant l'émergence d'un lieu de rencontre en lien avec les espaces publics intérieurs, dans un cadre patrimonial de qualité. En parallèle, la commune lance une réflexion concernant la requalification de la Place du Petit Donjon, permettant d'accroître la qualité de vie et le patrimoine du quartier et de la ville.

L'opération de logements concerne la densification d'une parcelle, le maintien de la maison individuelle se situant à la place du Petit Donjon et la rénovation du T4 rue Gambetta.

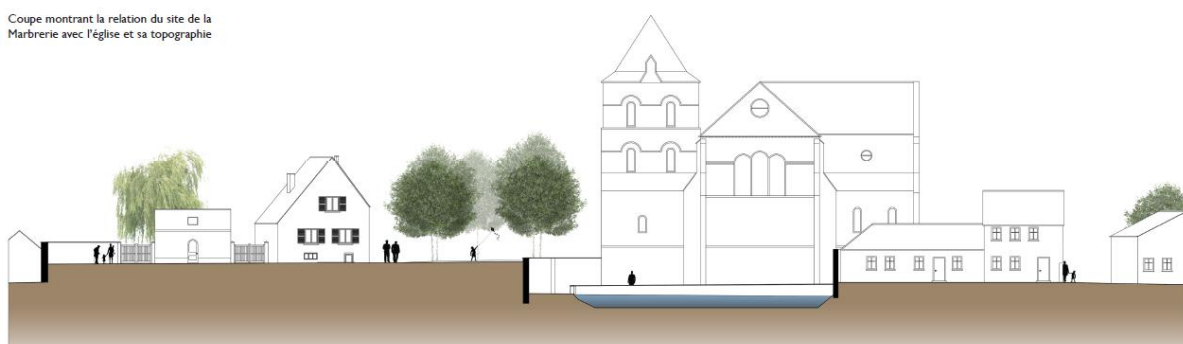
La surface de la parcelle à densifier est de 560 m². Le petit bâtiment peut être déconstruit ou gardé selon la programmation du porteur de projet. La maison individuelle est en bon état.

La maison de ville en T4 est une maison ancienne ayant du caractère et marquant l'une des entrées du puits Saint-Martin. Le garage à l'arrière de cette bâtisse peut être au service de celle-ci. A défaut, il sera au service de la médiathèque / Ludothèque.

Coupe montrant la façade du site de la
Marbrerie, visible depuis la place du petit Donjon



Coupe montrant la relation du site de la
Marbrerie avec l'église et sa topographie



1.2 Information sur le bien immobilier

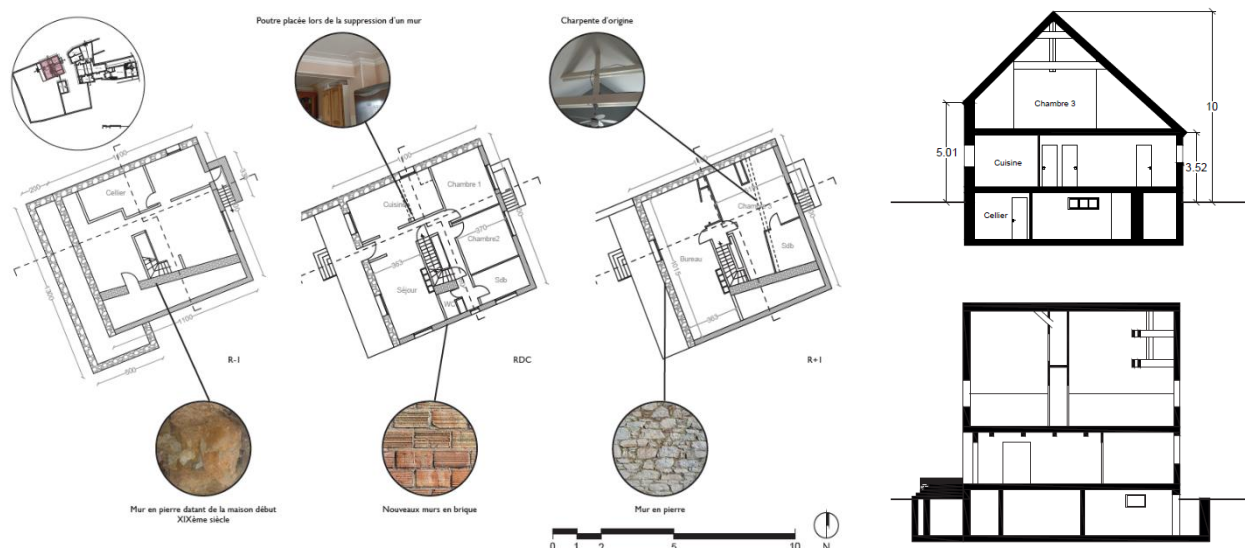
Domanialité

Le bien immobilier, cadastré **BI 80 et BI81 (pour partie)** appartient à **l'EPFGE**.

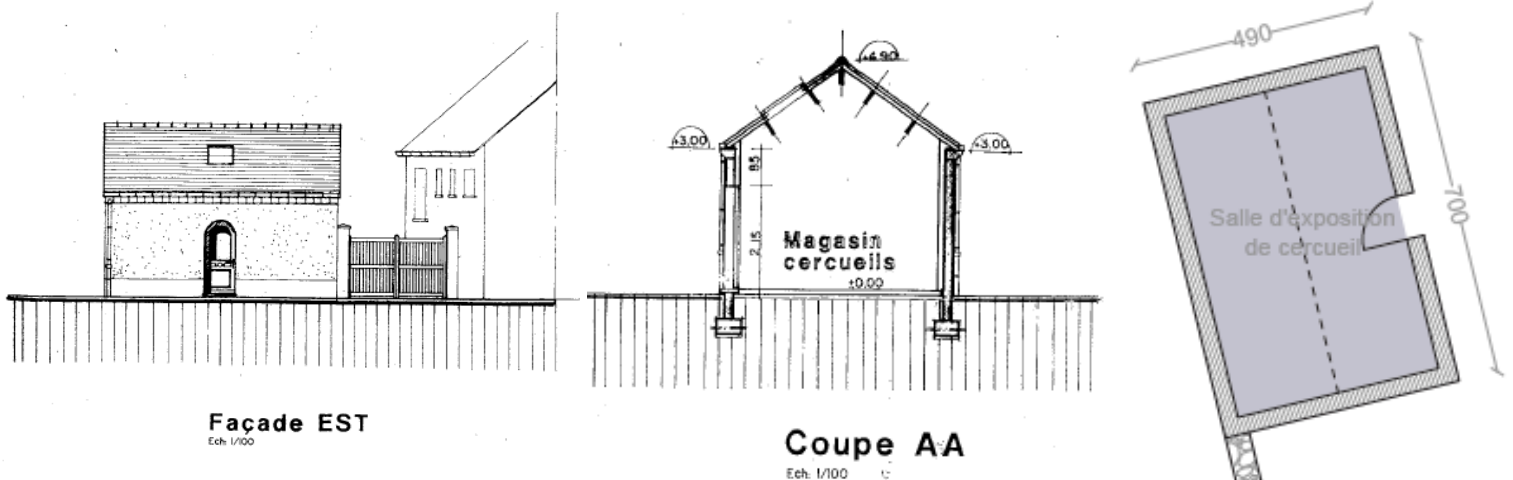
Surface

La partie du bien est estimée à :

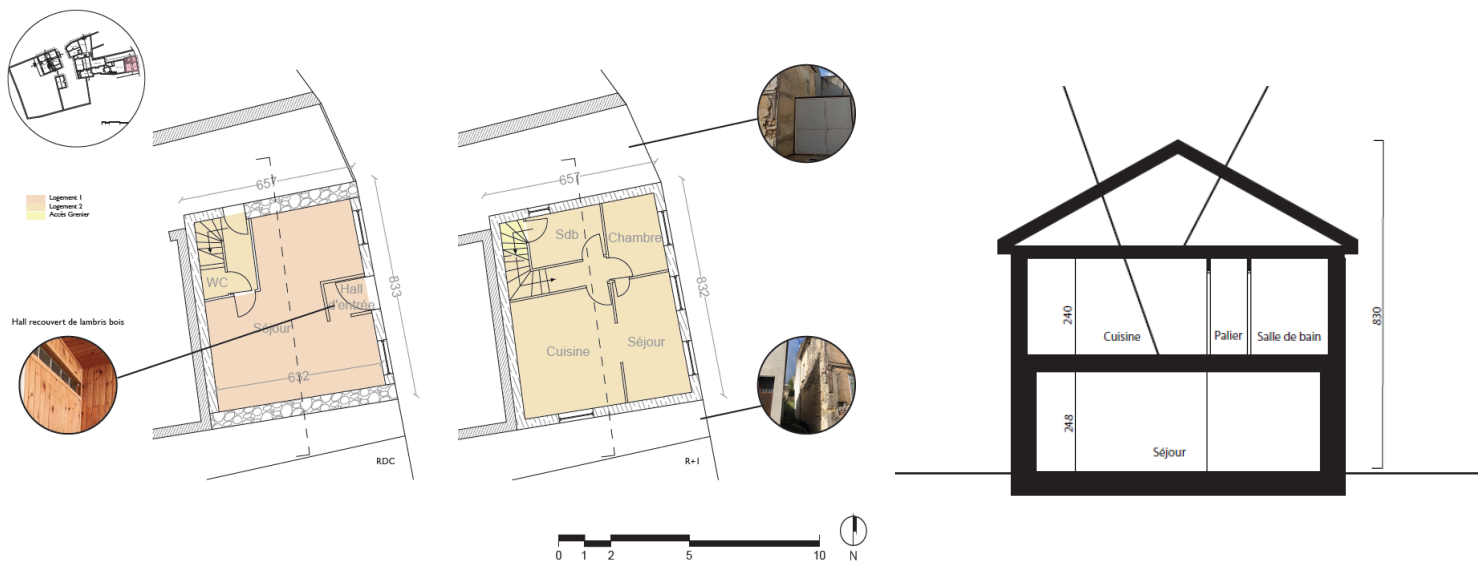
- **Maison individuelle** : 121 m² d'emprise avec un rez-de-chaussée, un R+1 et un sous-sol s'étendant sur cette superficie,
- **Un jardin à côté de la maison** : 320 m²



- Une ancienne salle d'exposition : 35 m² d'emprise au sol.



- Une maison ancienne à rénover de type T4 : 45 m² d'emprise avec RDC + un étage (R+1),
- Une possibilité de garage : 33 m²



- Un jardin à densifier : 560 m²

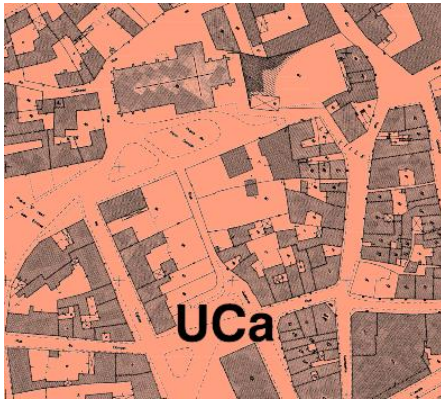
Pour l'ensemble du site concerné par l'AMI :

- Le total des terrains disponibles est de : 880 m²
- Le total des surfaces bâties à rénover ou à exploiter : 488 m² + 33 m² en option de garage avec le T4

Urbanisme

Les secteurs concernés par l'AMI sont en Zone UCa au sein du PLU actuel. Cependant, le PLU est en cours de révision et réalisé en articulation avec le projet de revitalisation. Une OAP est en cours de constitution dans le cadre du développement de l'îlot de la Marbrerie. Elle reprendra les grands principes d'aménagement du présent AMI.

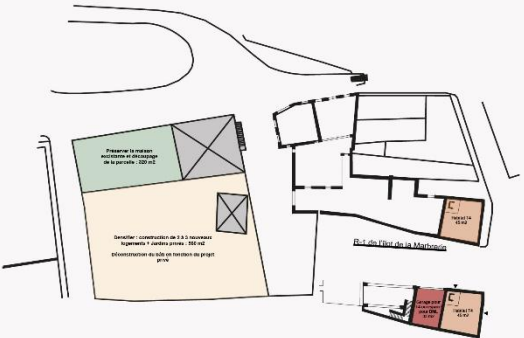
L'îlot de la Marbrerie est soumis au périmètre des Monuments Historiques (MH).



Réseaux

La parcelle est desservie par les réseaux d'adduction en eau potable, en eaux usées et en eaux pluviales.

Résumé – fiche identité du site

FICHE IDENTITE	
Nom du projet - La Marbrerie	
Caractéristiques du site	
Superficie du terrain disponible : 880 m² Superficie du bâti existant : 488 m² Option garage avec le T4 : 33 m²	Zonage PLU : UCa OAP en cours de conception (articuler avec PVD)
Programmation envisagée : Une densification urbaine en construction de logements, 1 logement T4 à rénover, 1 logement maison individuelle en bon état	
Caractéristiques de la parcelle	
Site en secteur ABF relatif à l'église qui est classée en Monument Historique (MH). Un diagnostic archéologique sera à réaliser. En fonction de l'avis de la DRAC, des fouilles archéologiques possiblement à envisager. L'EPFGE a la maîtrise totale du foncier et travaille en articulation avec la Mairie de Blancs-Coteaux.	
Caractéristiques du projet	
Planning de réalisation Phasage du projet : 2025 - 2027 La programmation devra indiquer les déconstructions à envisager. La maison individuelle devra être préservée. De plus, une densité adéquate pourra être proposée ainsi que les accès à la parcelle densifiée. Caractéristique spécifique La Mairie aménagera les espaces publics de l'îlot au service de la qualité de vie du site, de la programmation de logements et de l'implantation de la médiathèque / ludothèque. La Mairie requalifiera la place du Petit Donjon en articulation avec l'îlot de la Marbrerie. La rénovation de la maison en pan de bois devra faire l'objet d'un traitement particulier.	
 Le site de la Marbrerie en image Les limites du secteur - Parcelle - Extrémité du site de la Marbrerie - Zone en dehors du site de projet - La parcelle en chantier - Limite adjacente par le propriétaire Les bûches existantes - Marbrerie (briques faibles) - Maison de propriétaire - Garage - Atelier - Maison à pans de bois - Bât de l'îlot	
	

4. DISPOSITIF D'AIDES A LA RENOVATION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la rénovation de logements anciens, plusieurs dispositifs d'aide financière sont en vigueur à l'échelle nationale, mais également à l'échelle locale.

- **L'État :** Le Fonds Vert permet la rénovation de logements datant d'avant 1948, avec un potentiel de rénovation énergétique important. C'est le cas pour la rénovation de la Maison de type T4 en Pan de Bois dans le cadre de l'opération de la Marbrerie.
- **Fiscalité :** La TVA à taux réduit permet aux bailleurs sociaux de bénéficier d'une TVA à 5,5 % pour la rénovation de logements anciens.

- **Le ministère de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique** : A mis en place un Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments, permettant aux bailleurs sociaux d'obtenir des subventions pour participer à la rénovation et à la disparition des passoires énergétiques.
- **L'ANAH** : L'aide à la rénovation énergétique est proposée aux bailleurs sociaux pour financer des travaux dans des logements anciens.
- **La Fondation du Patrimoine** : La Maison en Pan de Bois étant un bâtiment ancien symbolique de la commune et marquant l'entrée du puits Saint-Martin, l'organisme peut aider un opérateur privé ou un bailleur social dans la rénovation de ce logement. La Fondation du Patrimoine est également partenaire du Projet Petites Villes de Demain de Blancs-Coteaux.
- **Épernay Agglo Champagne** : Les aides intercommunales à l'habitat permettent de financer les opérateurs privés, notamment les bailleurs sociaux, dans le cadre du PLH, notamment au sein du centre-ville de Vertus – Blancs-Coteaux. Les logements doivent atteindre une amélioration de la performance énergétique. L'aide est de 6 000 € par logement social créé via la réhabilitation du bâti existant.

5. LES OBJECTIFS DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation a pour objet : de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,

- D'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- De présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

Annexe 1 : dossier de présentation

Annexe 2 : diagnostics obligatoires pour la vente

Annexe 3 : modèle de formulaire d'engagement

6. METHODE DE L'AMI ET MODALITES DE CONSULTATION

Etape n°1 : La manifestation d'intérêt des opérateurs

La publication de l'Appel à Manifestation d'intérêt permet de créer un premier temps de candidature. A ce stade, il est demandé, aux opérateurs immobiliers, intéressés de manifester leur intérêt à participer à l'opération en se faisant connaître auprès de la maîtrise d'ouvrage en envoyant un mail à l'adresse indiquer au sein de présent document.

Les opérateurs intéressés par l'opération de renouvellement urbain de la Marbrerie sont invités à montrer leur intérêt en envoyant un mail à l'adresse suivante : sophie.potar@blancs-coteaux.fr

Avant le 31 mai 2025 à 12h00

Etape n°2 : La réunion d'information et la visite sur site

Les opérateurs ayant manifesté leur intérêt seront conviés à une réunion plénière de présentation de l'opération ainsi qu'à une visite de terrain sur le site pour mieux comprendre les enjeux et les objectifs de revitalisation et les enjeux et les objectifs de l'opération de la Marbrerie.

Cette rencontre réunira l'ensemble des partenaires (les services de la mairie, les partenaires institutionnelles, les partenaires techniques et les services concernés d'Epernay Agglo Champagne).

La date de la réunion est prévue pour la première semaine du mois de juin.

Etape N°3 : Le dépôt du dossier de candidature

Une fois la réunion de présentation des enjeux du territoire, de l'îlot de la Marbrerie et de la visite sur site effectuée, les candidats devront constituer et déposer un dossier compilant les éléments listés au sein du présent document. La sélection de l'opérateur se fera directement avec la maîtrise d'ouvrage, la Mairie de Blancs-Coteaux.

La date limite de dépôt du dossier est prévu pour le 7 juillet 2025.

7. DEROULEMENT DE L'AMI ET CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de candidature doit se constituer des éléments suivants :

- Une note explicative accompagnée de schémas détaillant la vision globale du projet : qualité d'usage, ambition architecturale, perspective urbaine, organisation générale, etc.,
- Un plan de masse, les façades, les plans des différents niveaux et les détails fonctionnels,
- Un tableau récapitulatif de la programmation des logements,
- La stratégie d'exploitation des logements (vente ou location selon l'opérateur) avec un engagement concernant les prix de vente maximum des logements en accession et / ou un engagement sur le prix de location des logements,
- Une proposition de montant pour la charge foncière relative à l'acquisition des terrains,
- Le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet et dont le modèle figure en annexe 3,
- Un calendrier prévisionnel des étapes opérationnelles.

Après leur remise du dossier constituant les propositions, la commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

La commune pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article

Au terme des discussions, la commune invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai de 2 mois à compter de la décision désignant le lauréat sauf accord différent entre la commune et le lauréat.

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature attestant notamment des éléments suivants :

- Un document prouvant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années,
- Un document prouvant que le candidat n'est pas en liquidation judiciaire,
- Un document prouvant que le candidat n'est pas en redressement judiciaire ou qu'il n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger.

8. CALENDRIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le récapitulatif du calendrier est le suivant :

- Diffusion de l'avis de l'Appel à Manifestation d'Intérêt : **le 22 avril 2025 à 12h00**
- Date limite de manifestation d'intérêt des opérateurs : **le 31 mai 2025 à 12h00**
- Réunion plénière avec les partenaires et les opérateurs intéressés + visite sur site : **Courant les deux premières semaines du mois de juin 2025**
- Date limite du dossier de candidature : **le 7 juillet 2025 à 12h00**
- Date de la validation du choix de l'opérateur : **Le 17 octobre 2025**
- Signature du protocole de vente : **novembre 2025**

9. TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisition seront transmises à la commune par voie postale avec AR à l'adresse suivante :

Mairie de Vertus Blancs coteaux
1 place de l'Hôtel de ville
51130 Vertus Blancs coteaux

10. CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

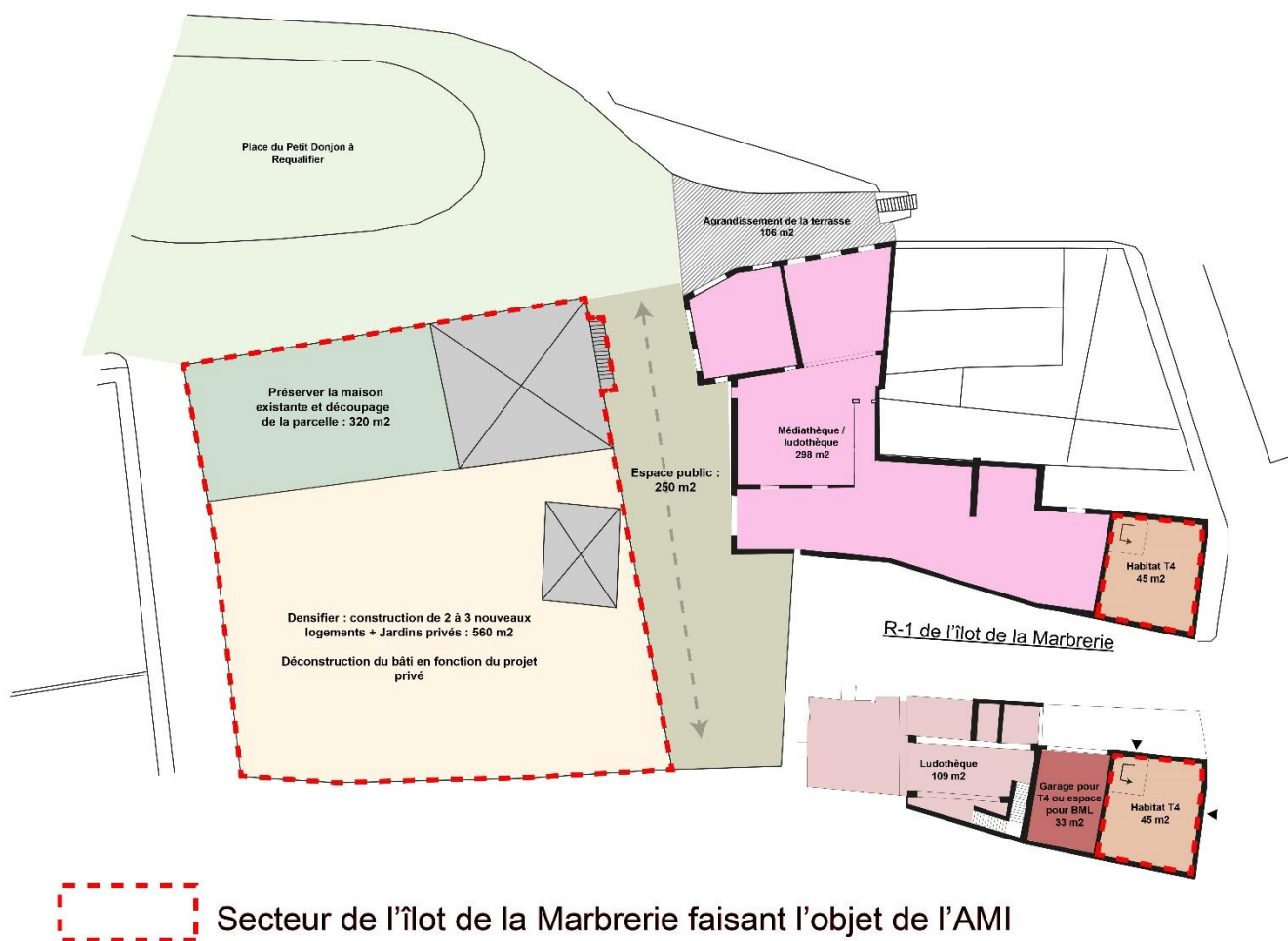
Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des deux critères suivants :

- La qualité du projet en considération des documents et informations visés et en fonction notamment des éléments contribuant à la valorisation du patrimoine : 60 %
- Le prix proposé dans le formulaire d'engagement : 40 %

Annexe 1 : Situation de l'îlot de la Marbrerie et son quartier

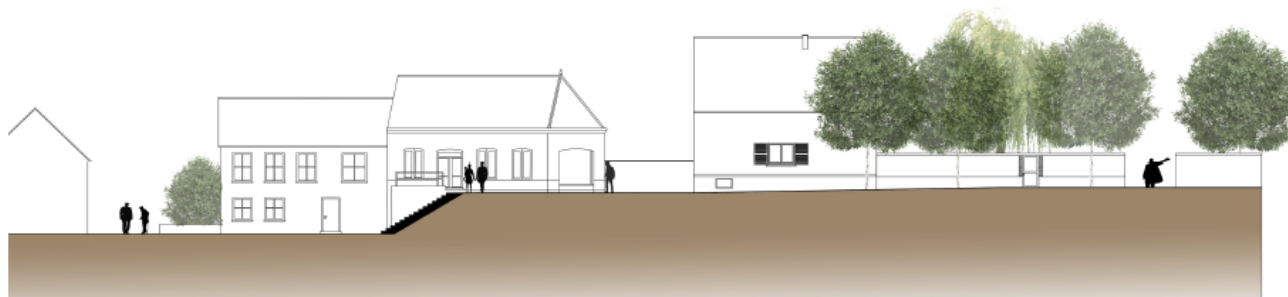


Annexe 2 : Zone de l'AMI au sein de l'îlot de la Marbrerie

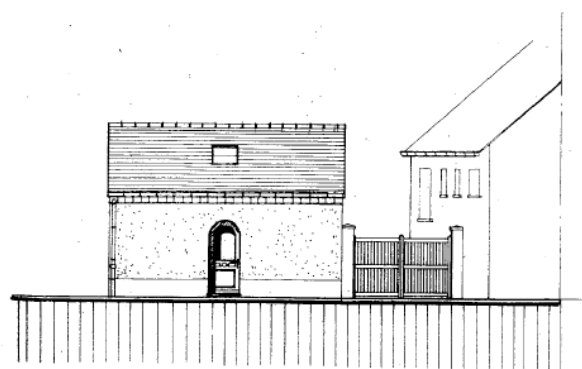
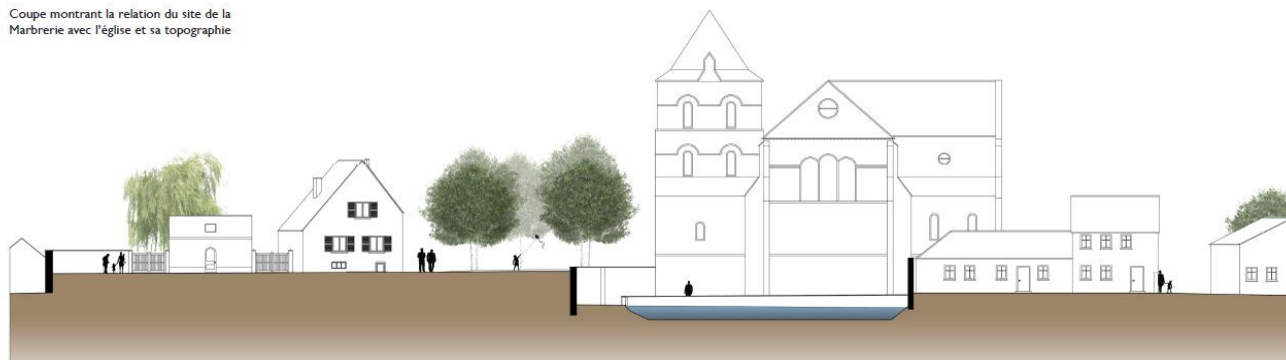


Annexe 3 : Les éléments existants de l'îlot de la Marbrerie

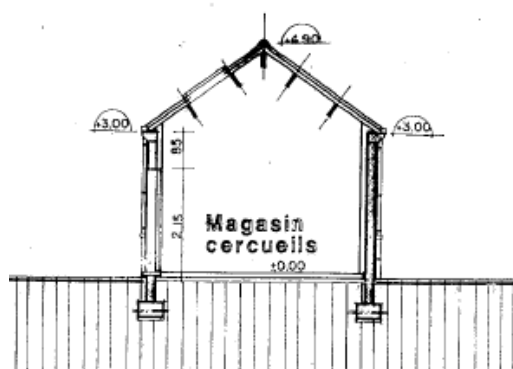
Coupe montrant la façade du site de la Marbrerie, visible depuis la place du petit Donjon



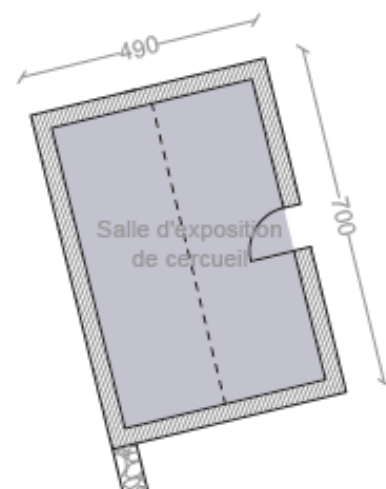
Coupe montrant la relation du site de la Marbrerie avec l'église et sa topographie

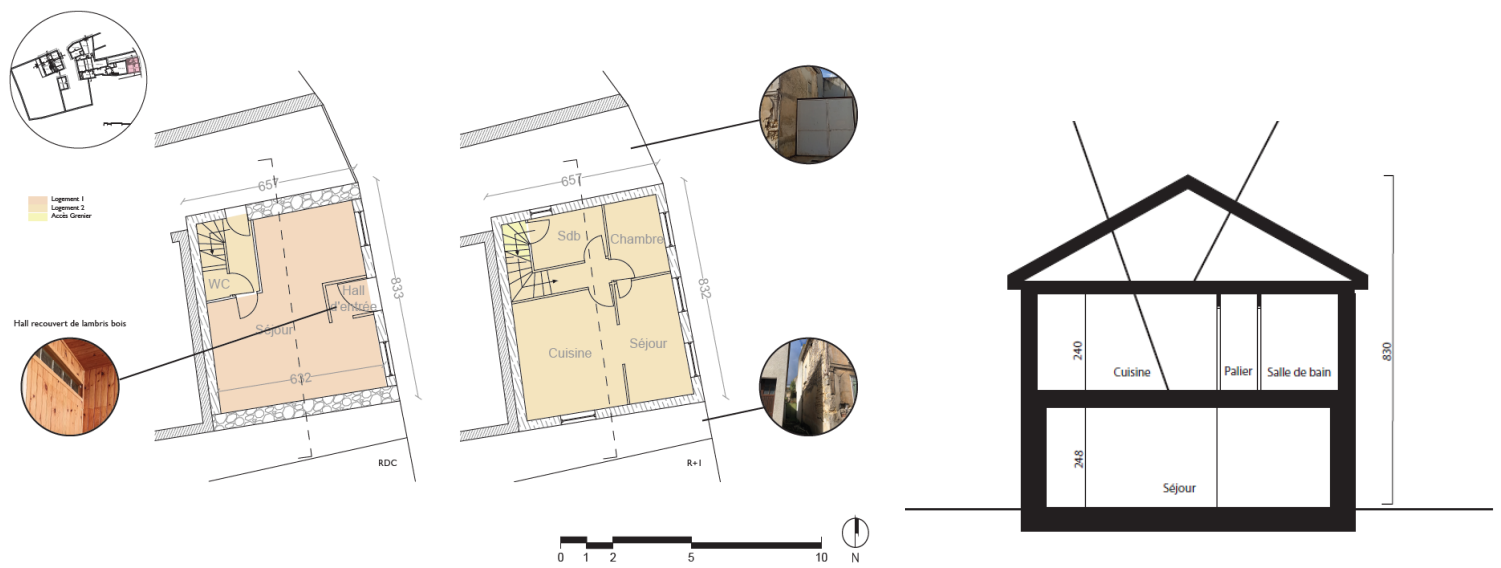


Façade EST
Ech. 1/100

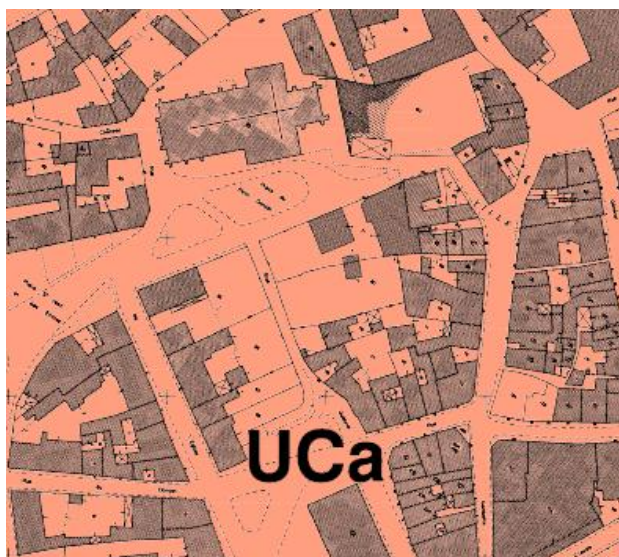


Coupe AA
Ech. 1/100

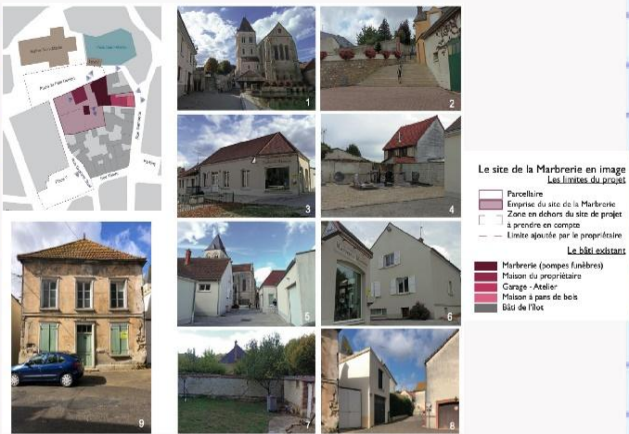
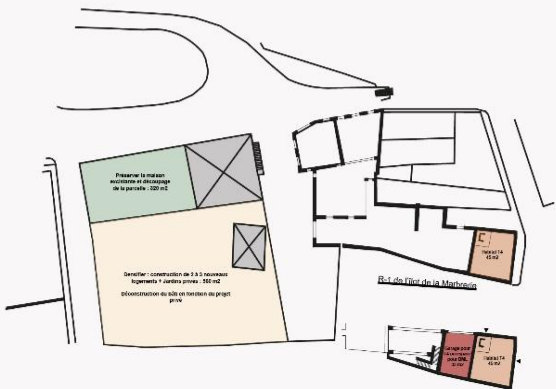




Annexe 4 : Le PLU de Vertus et la zone du Monument Historique



Annexe 5 : La fiche d'identité de l'îlot de la Marbrerie

FICHE IDENTITE	
Nom du projet - La Marbrerie	
Caractéristiques du site	
Superficie du terrain disponible : 880 m² Superficie du bâti existant : 488 m² Option garage avec le T4 : 33 m²	Zonage PLU : UCa OAP en cours de conception (articuler avec PVD)
Programmation envisagée : Une densification urbaine en construction de logements, 1 logement T4 à rénover, 1 logement maison individuelle en bon état	
Caractéristiques de la parcelle	
Site en secteur ABF relatif à l'église qui est classée en Monument Historique (MH). Un diagnostic archéologique sera à réaliser. En fonction de l'avis de la DRAC, des fouilles archéologiques possiblement à envisager. L'EPFGE a la maîtrise totale du foncier et travaille en articulation avec la Mairie de Blancs-Coteaux.	
Caractéristiques du projet	
Planning de réalisation Phasage du projet : 2025 - 2027 La programmation devra indiquer les déconstructions à envisager. La maison individuelle devra être préservée. De plus, une densité adéquate pourra être proposée ainsi que les accès à la parcelle densifiée.	
Caractéristique spécifique La Mairie aménagera les espaces publics de l'îlot au service de la qualité de vie du site, de la programmation de logements et de l'implantation de la médiathèque / ludothèque. La Mairie requalifiera la place du Petit Donjon en articulation avec l'îlot de la Marbrerie. La rénovation de la maison en pan de bois devra faire l'objet d'un traitement particulier.	
 Le site de la Marbrerie en image Les limites du projet - Parcelle - Emprise du site de la Marbrerie - Zone en dehors du site de projet à prendre en compte - Limite adjacente par le propriétaire Le bâti existant - Marbrerie (composées de briques) - Maison du propriétaire - Garage - Atelier - Maison à pans de bois - Sûr de l'îlot	
 Préserver la maison existante et démolir la parcelle de la parcelle (200 m²) Démolir la construction de 3 à 5 logements (logements + jardins privés : 300 m²) Démolition du site en fonction du projet Rue de l'Îlot de la Marbrerie	

