

Réf.	2024	II	11
------	------	----	----

Date de Convocation	Date d'affichage	Nombre de Conseillers		
20/03/2024	20/03/2024	En exercice 25	Présents 19	Votants 20

L'an deux mille vingt-quatre le 27 mars à 20h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Breuillet au 42 Grande Rue « salle du Chapitre », en séance publique sous la présidence de Mme Véronique MAYEUR, Maire de Breuillet.

**Etaient présents** : Mmes, BRUNEL, COCHET, DEHARVENGT, JACQUEMIN, LALEUF, PEREZ, SAUVAN, TANGUY, THOMAS MM. AFONSO, KUTNERIAN, LECRON, MAHE, POULAIN, ROUCHY, SPROTTI, TREMBLE, VIVIER.

**Etaient absents** : Mmes, BRUNEAU, KELEHER (pouvoir à Mme SAUVAN), METIVIER MM. FAUSTINO, GALLAIS, MONTEIRO.

Mme JACQUEMIN a été élue secrétaire.

**OBJET : LANCEMENT D'UN APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA VENTE ET LA REHABILITATION DU BATIMENT COMPRENANT 3 LOGEMENTS SITUES AU 10 BIS GRANDE RUE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-7 à L.2121-34 relatifs au fonctionnement du Conseil municipal et l'article L.2122-21 relatif aux attributions du Maire exercées au nom de la commune,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 421-12 et suivants,

Vu la délibération communautaire n°19-208 en date du 12 décembre 2019 relative à l'engagement de Cœur d'Essonne Agglomération dans l'ORT, et la convention ORT signée en date du 18 décembre 2019,

Vu la délibération n°2021 II 03 de la commune de Breuillet, approuvant la convention d'adhésion Petites Villes de Demain (PVD),

Vu la délibération communautaire n°21-032 du 8 avril 2021, approuvant la convention d'adhésion Petites Villes de Demain (PVD) de la commune de Breuillet et la convention signée en date du 11 mai 2021,

Vu la délibération de la commune de Breuillet n°2022 I 11 du 23 mars 2022, approuvant l'avenant n°1 à la convention d'opération de revitalisation du territoire,

Vu la délibération de la commune de Breuillet n°2023 II 11, du 28 juin 2023, approuvant le cadre la convention d'adhésion Petites Villes de Demain (PVD),

Vu la date d'échéance du bail emphytéotique liant la commune de Breuillet à l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement,

Vu la fin du bail emphytéotique avec la société PROLOG-UES en date du 23 septembre 2023,

Vu l'avis des Domaines du 5 février 2024.

Considérant l'engagement de la Ville de Breuillet d'agir en faveur de la revitalisation de son centre-ville et de s'inscrire dans la lutte contre les logements dégradés, insalubres ou vacants,

Considérant la nécessité de renforcer l'attractivité de l'habitat en centre-ville en proposant des logements rénovés et adaptés à la demande,

Considérant la nécessité pour la Ville de Breuillet de faire connaître auprès de bailleurs le bâtiment du 10 bis Grande Rue afin d'identifier des porteurs de projet.

Vu l'avis favorable de la Commission Finances et Affaires générales du 11 mars 2024,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de la ville et commerces de proximité du 13 mars 2024.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de François LECRON, Adjoint au Maire et après en avoir délibéré à l'**unanimité**.

DECIDE de lancer l'AMI pour la vente et la réhabilitation du bâtiment du 10 bis Grande Rue comportant 3 logements.

AUTORISE Mme le Maire à signer tous les documents y afférant.

DIT que la dépense est inscrite au budget.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Mme Le Maire

Véronique MAYEUR



Mis en ligne le 04/04/2024 à 09h22

REÇU EN PREFECTURE

le 03/04/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219101052-20240327-2024II11-DE

## Appel à Manifestation d'Intérêt

Bâtiment situé au 10 bis Grande rue



Vous souhaitez entreprendre dans du patrimoine  
immobilier en plein centre-ville ?

Alors, candidatez à l'appel à manifestation d'intérêt de la

# 1. UNE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE EN MOUVEMENT

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la Ville de Breuillet travaille à la rénovation de son patrimoine en centre-ville afin d'offrir à ses habitants des logements rénovés et qualitatifs à proximité directe des commerces et de la gare. Très recherchée pour son cadre de vie et ses services de proximité, la commune de Breuillet est en plein développement. La réhabilitation de son centre-ville s'accélère avec divers programmes immobiliers récents près de la gare et une livraison prochaine de 7 appartements place de l'église. Pour autant, afin de maintenir la mixité sociale dans son cœur de ville, la commune souhaite proposer une offre de logements accessible à tous en zone tendue, et réhabiliter son parc de logements sociaux.

Ainsi, elle souhaite challenger des opérateurs sur la réhabilitation d'un bâtiment situé au 10 bis grande rue, rénové et réaménagé il y a quelques années, et loué depuis 1999 à l'association SNL par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique. Le bail étant arrivé à échéance à la fin de l'année 2023, la Ville de Breuillet en tant que propriétaire, peut de nouveau disposer de ce bâtiment pour y réaliser un projet. Ces logements font l'objet d'un conventionnement APL expirant le 30 juin 2026 : ils sont tous les trois en PLAI.

Les parcelles cadastrales concernées sont les parcelles AR 115 et AR 118.

Il est précisé que le bien sera accessible au plus tôt à compter de **janvier 2025**.

## 1.1. Objectifs de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

A ce titre, la Ville de Breuillet souhaite vendre ce bâtiment à un opérateur qui pourra ainsi proposer :

- La gestion locative de logements sociaux (PLAI) ou de logements dédiés à de l'habitat inclusif : Si l'opérateur souhaite résilier la convention APL actuelle, la commune sera dans l'obligation d'y démontrer l'intérêt général pour que la dénonciation soit accordée
- Des aménagements conformes aux règles du PLU en vigueur
- L'entretien et la rénovation énergétique des logements

La commune envisage deux possibilités qui seront à calibrer avec l'opérateur :

- Cession du bien
- La conclusion d'un bail à réhabilitation avec l'opérateur

## 1.2. Description du lieu

Le bâtiment situé au 10 bis Grande rue est constitué de 3 logements, actuellement occupés et en gestion de l'association SNL, avec des entrées séparées. La convention avec SNL a été prolongée pour une durée de 6 mois. A l'issue de ce délai, les occupants devront être relogés et les biens libérés.

- Le **premier logement**, une ancienne grange entièrement rénovée et aménagée, est agencé en triplex, dans un volume en R+1+combles. On y retrouve une pièce principale avec cuisine aménagée en rez-de-chaussée, 1 chambre et 1 salle de bain au premier niveau et 1 seconde chambre au 2<sup>e</sup> niveau. La surface totale du logement est d'environ 45 m<sup>2</sup> en loi Carrez.
- Le **deuxième logement** est un studio d'environ 23 m<sup>2</sup> avec une pièce principale, une kitchenette et une salle de bain avec WC.
- Le **troisième logement** est un duplex composé au rez-de-chaussée d'un séjour-salon avec cuisine ouverte. A l'étage, on retrouve 3 chambres, une salle de bain et des WC séparés. L'ensemble présente une surface d'environ 61 m<sup>2</sup> loi Carrez. Une cour fermée est accessible à l'arrière.

L'accès au deuxième et au troisième logement se fait par un palier surélevé accessible par un escalier extérieur d'une dizaine de marches.

Une cave se situe sous le bâtiment.

### 1.3. Une localisation stratégique

Le bâtiment de 3 logements se situe en plein cœur de la ville Breuillet, à quelques mètres de la place de l'Eglise et de la place du marché, et de leurs commerces, et à une centaine de mètres de la gare Breuillet-Village.

La réhabilitation de cet ensemble est une opportunité pour accueillir de nouveaux habitants en centre-ville.

## 2. DEFINITION DU PROJET

### 2.1. Un bâtiment en bon état

Les locaux, réhabilités à plusieurs reprises par l'association SNL, sont globalement en très bon état.

Des rénovations restent nécessaires, notamment dans le duplex, et des transformations pourront être envisagées par le porteur de projet pour rediviser les espaces ou modifier les logements.

Le chauffage est collectif et fonctionne à l'aide d'une chaudière à gaz située dans la cave du bâtiment. Cette cave, de grande dimension, se situe sous le studio et le duplex. Elle est semi-enterrée.

### 2.2. Définition du projet attendu

Il est attendu du porteur de projet une proposition pour la réhabilitation de cet ensemble, notamment vis-à-vis de sa performance thermique et énergétique.

Le projet pourra prévoir des travaux de gros œuvre comme l'extension ou la surélévation du bâtiment existant afin de maximiser l'espace disponible, en conformité avec le règlement du PLU en vigueur.

Le projet proposé devra cependant rester conforme à l'architecture du centre-ville et veiller à son insertion.

La proposition devra être assortie de plans et de visuels. La vente au porteur de projet ne vaudra cependant pas autorisation d'urbanisme et le porteur devra se conformer à la réglementation en vigueur en termes d'autorisation d'urbanisme.

La deuxième option de conclusion d'un bail à réhabilitation permettra au porteur de projet de proposer des travaux d'amélioration thermique des logements conforme à la réglementation en vigueur. De plus, le bien se situe en périmètre ORT et pourra être éligible à des aides financières.

### 2.3. Le prix d'acquisition du foncier (en cas de vente)

La commune de Breuillet a fait estimer ce bien par le service des Domaines. Néanmoins, elle sollicite par le biais de cet appel à manifestation d'intérêt une offre de prix d'acquisition de ce bien par l'opérateur.

En cas de conclusion d'un bail à réhabilitation, la commune sollicitera une redevance annuelle qui reste à définir dans le cadre de la négociation avec le porteur de projet.

## 3. LES MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERET

### 3.1. Son déroulement

#### 3.1.1 Dates clés de l'AMI

L'Appel à Manifestation d'Intérêt sera ouvert à partir du **1<sup>er</sup> avril 2024**.

Les candidats pourront déposer leurs projets avant le **30 juin 2024**.

Une visite de l'ensemble sera organisée par la Ville avec l'association SNL. La date sera fixée avec les différents porteurs de projet après le retrait du dossier.

#### 3.1.2 Comment candidater ?

Les dossiers de projet devront être transmis avant le **30 juin 2024** et déposés à l'adresse suivante :

Mairie de Breuillet – 42 Grande rue – 91650 Breuillet, à l'attention de Mme Elodie Meyer, cheffe de projet Petites Villes de Demain.

*Le pli portera la mention suivante : « Appel à manifestation d'intérêt : 10, bis grande rue »  
Candidature – Ne pas ouvrir*

Ou par mail à l'adresse suivante : [elodie.meyer@ville-breuillet.fr](mailto:elodie.meyer@ville-breuillet.fr)

Les candidats devront remettre un dossier du projet se composant des documents suivants :

- **Fiche de présentation du candidat (annexe 1)**
- Une **présentation du candidat** et de ses expériences similaires dans ce type d'opération
- Une **présentation du projet** comprenant :
  - Un descriptif précis du projet : nombre de logements, travaux à mener, calendrier, livraison, modalités d'association de la ville dans la gestion des logements
  - Un ensemble de plans présentant le réaménagement de l'ensemble, le cas échéant
  - Un ou plusieurs visuels en cas de modification de la structure extérieure du bâtiment
  - Une proposition financière pour l'acquisition du bâtiment
  - Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier (ex : plaquette de présentation, etc...)
- Le **coût d'acquisition du bien proposé à la commune**

#### 3.1.3 Analyse des projets et critères d'évaluation

Le présent appel à projet est ouvert à tous types de structures et de modèles économiques. Le présent appel à manifestation d'intérêt sélectionnera les candidats selon les critères suivants :

- La complétude du dossier de candidature
- La nature et la qualité du projet proposé

- La qualité architecturale et d'insertion
- La viabilité du modèle économique et le coût d'acquisition du bien
- L'expérience et la motivation du candidat

Les offres reçues seront étudiées par la Ville à l'issue de la clôture de la consultation.

Des échanges pourront avoir lieu avec la ville afin de préciser certains points du projet. Un comité de sélection composé d'élus issus de l'équipe municipale se réunira pour sélectionner le projet retenu.

### **3.1.4 Sélection d'un projet**

Le lauréat sera informé du résultat final au plus tard le **15 août 2024**.

## **3.2. Calendrier de la consultation**

La présente consultation se déroulera selon les délais suivants :

- Lancement de la consultation : 1<sup>er</sup> avril 2024
- Clôture des candidatures : 30 juin 2024
- Choix du porteur de projet : 15 août 2024

Mis en ligne le 04/04/2024 à 09h22

**REÇU EN PREFECTURE**

le 03/04/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219101052-20240327-2024II11-DE

## ***Annexes***

Fiche de présentation du candidat

Plans de l'existant

Dossier photographique

Mis en ligne le 04/04/2024 à 09h22

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 03/04/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219101052-20240327-2024II11-DE

# **ANNEXE 1 : FICHE DE PRESENTATION DU CANDIDAT**

Nom, prénom du (ou des) porteur(s) du projet :

Adresse :

Téléphone :

Email :

Si l'entreprise existe :

Raison sociale :

N°SIRET :

Code APE/NAF :

Date de création de la structure :

Domaine d'activité :

Forme juridique :

Site internet ou blog :

Nombre de salariés en équivalent temps plein :

Présentation du (ou des) porteur(s) du projet :

Mis en ligne le 04/04/2024 à 09h22

**REÇU EN PREFECTURE**

**le 03/04/2024**

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219101052-20240327-2024II11-DE

**VOTRE COMPREHENSION DU CONTEXTE**

Mis en ligne le 04/04/2024 à 09h22

**REÇU EN PREFECTURE**

**le 03/04/2024**

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219101052-20240327-2024II11-DE