



Ville de Montargis

AVIS D'APPEL A PROJET

**REALISATION D'OPERATIONS IMMOBILIERES DANS LE CADRE DU PROGRAMME
ACTION CŒUR DE VILLE A MONTARGIS**

REGLEMENT DE CONSULTATION VALANT CAHIER DES CHARGES

Date et heure limite de réception des propositions :

15 janvier 2026 à 12h00

PREAMBULE : CONTEXTE DU PROJET

La Ville de Montargis a engagé un vaste programme de rénovation urbaine visant à renforcer l'attractivité et la vitalité de son centre-ville. Cette démarche s'inscrit dans une stratégie globale de redynamisation du cœur de ville, articulée autour de la requalification des espaces publics, du soutien au commerce de proximité et de la valorisation du patrimoine bâti.

Dans ce cadre, la ville de Montargis a intégré en 2018 le programme national Action Cœur de Ville, qui constitue un levier essentiel pour conforter cette dynamique engagée. Ce dispositif a permis à la collectivité de réaffirmer sa politique en faveur du développement économique, résidentiel et urbain, tout en bénéficiant d'un accompagnement technique et financier pour la mise en œuvre de ses projets structurants.

La première phase du programme a porté sur le projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc ayant conduit à l'acquisition du foncier dont le portage a été confié à l'EPFLI. La maîtrise foncière est aujourd'hui quasi achevée. Cette rue du Général Leclerc est l'une des artères historiques les plus centrales de Montargis. Traversant le cœur de ville d'est en ouest, elle relie deux places structurantes, Girodet et Mirabeau. Au fil des décennies, cette rue s'est peu à peu vidée : cellules commerciales fermées, habitat vétuste, ambiance urbaine dégradée. Face à cette dévitalisation progressive, **la Ville de Montargis a décidé d'agir**, dans le cadre du programme national **Action Cœur de Ville**, pour réinvestir cette rue et en faire **un levier de transformation de l'ensemble du centre-ville**. L'objectif : **redonner vie à cette artère**, en accueillant de nouveaux habitants, en réactivant les commerces, et en requalifiant les espaces publics, dans un esprit à la fois patrimonial et contemporain, sur une superficie de plus de 10 000m² d'habitat et 9 000m² de surfaces commerciales.

Dès 2014, la Ville de Montargis a pris la mesure du déclin progressif de son centre-ville, notamment sur le plan commercial. Pour enrayer cette dynamique, elle a engagé une série d'actions concrètes en faveur du commerce de proximité et de la qualité de vie. Cela s'est traduit par un travail minutieux sur les rez-de-chaussée commerciaux, avec l'élaboration d'une **charte des devantures**, la mise en œuvre de **dispositifs de soutien à l'installation de commerçants**, et des aides ciblées à la **rénovation de cellules vacantes**.

En parallèle, une attention particulière a été portée à l'habitat, avec des interventions coordonnées dans le cadre de l'**OPAH-RU**, afin d'encourager la réhabilitation de logements vacants ou dégradés. La Ville a également instauré un **permis de louer** dans les îlots les plus sensibles, afin de contrôler la qualité des logements mis sur le marché locatif et de lutter contre les situations d'habitat indigne. Ces premières actions ont jeté les bases d'un **réinvestissement progressif du centre-ville**, à la fois par des habitants et des commerçants.

En 2018, la transformation de la rue du Général Leclerc devient l'un des projets phares du dispositif Action Cœur de Ville. Il est inscrit dans une logique plus large, articulée avec les documents stratégiques du territoire : le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, le **Plan de Déplacements Urbains** et le **PLUiHD**. Ces outils assurent une vision partagée entre la commune, l'agglomération et ses partenaires publics. Depuis l'arrêté du 5 septembre 2025, Montargis est classée en zone B1 au titre de son marché immobilier.

C'est dans cette continuité que la Ville de Montargis lance le présent appel à projet en vue de la cession de tènements fonciers destinés à la réalisation d'un programme contribuant à la redynamisation du centre-ville.

L'objectif est d'identifier un projet structurant, capable d'offrir à la fois de nouveaux commerces attractifs en cœur de ville et un aménagement urbain qualitatif.

Le/s porteur/s de projet retenu/s aura/ont la responsabilité de concevoir et de réaliser un lieu de vie attractif, mêlant commerces conviviaux, activités de proximité et logements, dans une approche cohérente avec l'identité et les ambitions du centre-ville de Montargis.

Cet appel à projet est lancé en dehors du champ des contrats de la commande publique.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'APPEL A PROJET

La Ville de Montargis souhaite procéder à la cession d'un ensemble immobilier remembré en **4 Ilots** à un ou des opérateurs qui assureront la réalisation d'un projet de construction s'inscrivant dans la continuité du programme Action Cœur de Ville.

L'ensemble immobilier concerné, relevant du domaine privé de l'EPFLI ou de la Ville au jour de la vente, a vocation à accueillir un programme contribuant à la revitalisation du centre-ville et à la dynamisation de l'activité commerciale et résidentielle de la ville.

Le présent appel à projet a pour objet de sélectionner un ou des opérateurs capables de porter le financement, la conception et la réalisation du programme à travers une offre d'acquisition assortie d'un projet urbain, architectural et fonctionnel cohérent avec les orientations de la Ville.

L'appel à projet devant se concrétiser par la cession des îlots pour la réalisation du programme immobilier.

A l'issue de la procédure, l'EPFLI ou la ville conclura avec les opérateurs présentant l'offre économiquement la plus avantageuse par lot, une promesse synallagmatique de vente suivant laquelle l'acquéreur s'engagera par le jeu de conditions suspensives et conditions particulières à réaliser le projet immobilier selon le programme fonctionnel conforme à son offre.

L'équipe qui aura été retenue pour chaque lot à l'issue de la procédure devra :

- Acquérir les parcelles correspondant à l'ilot ;
- Réaliser un projet d'une qualité architecturale à la hauteur des enjeux du programme Action Cœur de Ville et respectant les prescriptions de l'ABF ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux concourant à l'opération ainsi qu'à la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

ARTICLE 2 : LA SITUATION : PLAN CADASTRE ET DESCRIPTION DU TENEMENT

Le foncier est situé en cœur de ville, et est composé de 4 îlots cartographiés en annexes selon les détails ci-après :

- *Secteur 1* :

- *Secteur 3* :

- *Secteur 6 : HALLE GIRODET*

- *Secteur MIRABEAU*

-**Urbanisme** : Les îlots sont :

- en zone Ua1 du PLUIHD consultable sur le site <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>
- et en diverses zones du PPRI dont la carte et le règlement sont sur le lien

<https://www.loiret.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-risques/Securite-civile-risques-et-protection-des-populations/Prevention-et-gestion-des-risques/Risques-Naturels/Inondations/Plan-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-PPRI-de-l-Agglomeration-Montargoise-et-Loing-Aval>

ARTICLE 3 : ALLOTISSEMENT

L'appel à projet est alloti en 4 lots suivant les 4 îlots :

Lot 1 : Secteur 1 :

Repérage Ilot	Section cadastre	N° parcelle	Superficie cadastrale m ²	Emprise au sol secteur
Secteur 1	AN	71	81	
Secteur 1	AN	72	212	
Secteur 1	AN	74	79	
Secteur 1	AN	73	80	
Secteur 1	AN	75	181	
Secteur 1	AN	77	107	
Secteur 1	AN	76	186	
Secteur 1	AN	1036	74	
Secteur 1	AN	1037	131	
Secteur 1	AN	885-884-883	194	
Secteur 1	AN	979	123	1448 m ²

Lot 2 : Secteur 3 :

Repérage Ilot	Section cadastre	N° parcelle	Superficie cadastrale m ²	Emprise au sol secteur
Secteur 3	AN	942	118	
Secteur 3	AN	943	7	
Secteur 3	AN	944	162	
Secteur 3	AN	113	418	
Secteur 3	AN	812	155	
Secteur 3	AN	813	165	
Secteur 3	AN	111	263	
Secteur 3	AN	110	239	
Secteur 3	AN	106	255	
Secteur 3	AN	109	51	1833 m ²

Lot 3 : Secteur 6 et HALLE GIRODET

Repérage Ilot	Section cadastre	n° parcelle	Superficie cadastrale m ²	Emprise au sol secteur
Secteur 6	AN	588p	70	
Secteur 6	AN	587	108	
Secteur 6	AN	671	102	
Secteur 6	AN	670	73	
Secteur 6	AN	584-583-582-972	2 426	
Secteur 6	AN	669	61	
Secteur 6	AN	668	42	
Secteur 6	AN	667	107	
Secteur 6	AN	666-814-827	120	
Secteur 6	AN	826	63	3 172 m ²
Secteur 6	Domaine Public	Halle Girodet	340	340 m ²
				3512

Lot 4 : Secteur MIRABEAU

Repérage Ilot	Section cadastre	N° parcelle	Superficie cadastrale m ²	Emprise au sol secteur
Secteur Mirabeau	AN	130	137	
Secteur Mirabeau	AN	129	120	
Secteur Mirabeau	AN	128	66	
Secteur Mirabeau	AN	127	43	366 m ²

Les candidats peuvent présenter une proposition pour un ou plusieurs ou tous les lots.

ARTICLE 4 : LES MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET

Le présent appel à projet se fera en deux étapes et suivra le processus suivant :

■ Phase 1 : Une phase de sélection des candidatures - demande de participation

Les candidats fourniront la preuve de leurs capacités techniques, administratives et financières à répondre aux besoins de la ville. Cette phase sera clôturée par une audition qui aura lieu en présentiel à la mairie. Le nombre maximal de candidats retenus pour l'audition est fixé à trois par lot.

■ Phase 2 : Une phase de remise d'offre

A l'issue de l'audition de la phase 1, la ville invitera les candidats admis à remettre une offre.

L'offre doit comprendre tous les éléments requis et nécessaires pour l'acquisition et la réalisation du programme ainsi qu'une offre de prix à partir des montants du portage dans le cadre des précédents achats fournis aux candidats lors de la deuxième phase.

A l'issue de la phase 2, les opérateurs retenus présenteront leur projet devant un comité de sélection mixte (de la ville et l'EPFLI) et ajusteront le cas échéant leur projet en fonction des remarques du comité. Le comité de sélection effectue un classement des offres et sélectionne les opérateurs classés premiers pour chaque lot. La ville invitera le candidat classé 1er de chaque lot à confirmer son offre. En cas de défaut du 1er, le 2^{ème} y sera invité.

■ Phase 3 : Formalisation de l'engagement

L'opérateur retenu pour chaque lot sera amené à formaliser son engagement sur les éléments de son offre portant sur les modalités juridiques et financières de la cession. Cet engagement se fera par la signature d'une promesse synallagmatique de vente.

ARTICLE 5 : CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel de la présente procédure est le suivant

15 janvier 2026	Date limite de remise des candidatures
30 janvier 2026	Audition des candidats admis
31 mars 2026	Remise des offres
20 avril 2026	Audition des candidats
2 ^{er} semestre 2026	Délibération du CM autorisant le maire ou l'EPFLI à signer les actes Formalisation de l'engagement de l'opérateur par une promesse de vente Signature de la promesse de vente.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE PARTICIPATION

Il est recherché des opérateurs ou des groupements, en mesure d'acquérir les terrains objet de l'appel à projet et de réaliser des opérations immobilières ambitieuses de requalification urbaine en lien avec le programme Action Cœur de Ville. Le montage au sein du groupement est libre.

En cas de groupement, le mandataire du groupement identifié à la phase des candidatures devra être désigné comme interlocuteur unique de la ville, il sera chargé de coordonner le groupement et sera solidaire.

Les candidats devront justifier des compétences suivantes :

- Des compétences en ingénierie financière et juridique des projets immobiliers à vocation commerciale et résidentielle de taille comparable ;
- Des compétences en conception, études et suivi des travaux de réalisation de logements ;
- Des garanties financières suffisantes : fonds propres positifs et significatifs au regard du montant global estimé du volet investissement du projet.

ARTICLE 7 : DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS POUR LA PHASE 1

Le dossier à remettre par le candidat sera constitué de :

- Une lettre de candidature

- Une présentation du candidat comportant à minima les informations suivantes : identité, forme juridique ;
- Capacité économique et financière : déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires du domaine d'activité faisant l'objet de l'appel à projet portant sur les trois derniers exercices ;
- Capacités techniques et professionnelles :
 - Note d'organisation du groupement ou du candidat s'il candidate seul, décrivant sa composition et les compétences associées, incluant le cas échéant un tableau nominatif de répartition des tâches et responsabilités à chaque phase du projet.
 - Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise responsables de prestation même nature que celle du marché ;
 - Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
 - Indication des noms et des qualifications professionnelles pertinentes des personnes physiques qui seront chargées de l'exécution du marché conformément ;
 - Déclaration indiquant les moyens techniques et humains dont le candidat dispose pour la réalisation de programme de même nature ;
 - Liste des références précises (date, destinataire public ou privé, montant : en cas de réalisation en groupement, la part effectivement assumée par le candidat) de même nature et volume que l'objet du marché datant de moins de 5 ans ;
 - Parmi cette liste, le candidat présente plus précisément trois références significatives et les plus représentatives ou illustratrices pour les besoins de la présente opération ;

Les entreprises de création récente peuvent justifier leurs capacités par tout autre moyen approprié.

ARTICLE 8 : DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS POUR LA PHASE 2

L'offre initiale des candidats sélectionnés sera composée des pièces suivantes :

- 1. Un mémoire technique, étant précisé que ce mémoire technique devra impérativement comporter les indications suivantes (25 pages maximum) :**
 - Une note relative à la composition de l'équipe, à la description précise des partenaires, de leur rôle et aux modalités de fonctionnement ; Tous les éléments permettant de connaître la composition complète de l'équipe et permettant d'apprécier sa qualité avec le cas échéant, s'il est identifié au stade de l'offre, le nom de l'architecte et ses références dans des programmes de même type que celui envisagé.
 - Une note sur les engagements respectifs de chacun des partenaires, sur la forme des groupements éventuellement constitués et l'identité de leur mandataire, ou sur les relations

juridiques entre les partenaires s'engageant dans l'offre et le statut juridique de chacun d'entre eux.

2. Une note opérationnelle permettant d'apprécier de façon synthétique :

- La vision globale du programme que propose le candidat ;
- Le montage juridique et contractuel de l'opération ;
- Les modalités selon lesquelles le candidat entend collaborer avec la Ville, des études de conception jusqu'à la livraison de l'opération ;
- La pertinence des objectifs liés au développement durable ;
- Les engagements du candidat sur les risques géotechniques, de pollution des sols, et l'ensemble des contraintes liées à l'aménagement des parcelles que ces risques soient opérationnels, économiques et juridiques dans le cadre de la promesse de vente à venir.

3. Une note d'intention architecturale composée de :

- Une notice explicative du parti urbanistique, paysager et architectural proposé (le candidat pourra éventuellement présenter des photos et des maquettes de programmes ;
- Une notice d'intention avec des principes de distribution et d'orientation des logements, de conception, de destination des rez-de-chaussée, ainsi que de traitement des espaces communs et des aménagements extérieurs ;
- Un programme accompagné d'un descriptif technique des travaux et des constructions ;
- Un tableau des surfaces proposées exprimées en surface de plancher et en surface habitable, et réparti entre les différents types ;
- Un calendrier prévisionnel de l'opération mentionnant notamment :
 - le dépôt des autorisations d'urbanismes et/ou administratives nécessaires au projet ;
 - le début de travaux ;
 - le délai de réalisation ;

4. Une note financière :

Elle comprend une note d'objectifs relative au programme envisagé qui traitera notamment des sujets suivants :

- Les modalités et détail des montages juridiques et financiers proposés par le candidat pour assurer la réussite de l'opération ;
- La nature des financements envisagés ;
- La clientèle visée et moyens de commercialisation envisagé ;
- Un bilan prévisionnel de l'opération ;
- Une proposition d'acquisition.

5. Un projet de promesse synallagmatique de vente

Un projet de promesse synallagmatique de vente confirmant l'engagement ferme et définitif d'acquisition des terrains désignés, à son profit, dans sa totalité et sans faculté de substitution sauf au profit d'une société dans laquelle il détiendrait plus de 50 % des parts et tout en restant garant des engagements pris dans l'acte de vente.

ARTICLE 9 : Modalités de sélection des candidatures et des offres

8.1. Critères d'analyse des candidatures

Les candidatures seront analysées selon les critères suivants :

Critères	Pondération
Capacités professionnelles, jugées notamment par la qualité des références présentées par le candidat. Si le candidat n'est pas en mesure de produire les références demandées, il peut justifier de ses capacités professionnelles par tout autre moyen.	20 points
Capacités techniques pour l'exécution du projet immobilier jugées par la pertinence des moyens humains et matériels.	40 points
Capacité financières requises pour l'exécution du projet immobilier évaluée au regard du chiffre d'affaires et des bilans présentés	40 points

8.2. Critères de jugement des offres

Critères	Pondération
Qualité de l'intégration architecturale et paysagère du projet : Une note explicative accompagnée de plans est attendue.	20 points
Valeur financière de l'offre Sera analysé le prix d'achat proposé ainsi que la valorisation de la dation en paiement au bénéfice de la Commune.	25 points
Capacité technique, professionnelle et financière du candidat à réaliser le projet :	20 points
Solidité et sincérité du montage économique et financier	10 points
Pertinence de l'affectation des locaux et adéquation avec les enjeux du programme action cœur de ville et de la demande locale	25 points

ARTICLE 9 : CONDITIONS SUSPENSIVES DE REALISATION

Le présent appel à projet ne constitue pas un concours. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité pour la constitution des dossiers demandés. De même la ville peut décider de renoncer à la procédure à tout moment pour motif d'intérêt général et jusqu'à la signature de la promesse synallagmatique de vente sans que les opérateurs pressentis ou tout autre candidat ne puissent engager un contentieux en responsabilité pour rupture des pourparlers.

La décision d'engager le projet nécessitera le vote du Conseil Municipal de la ville qui sera sollicité dans un délai de six mois suivant la clôture de l'appel à projet.

ARTICLE 10 : MODALITES REMISE DES PROPOSITIONS

Les candidats devront impérativement remettre leur proposition par le biais de la plateforme de dématérialisation, à l'adresse URL suivante : <https://webmarche.solaere.recia.fr>.

Il n'est pas prévu d'indemnité de participation.

ARTICLE 11 : DROIT D'EXPOSITION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les candidats sont informés que les projets remis par les candidats, après la conclusion de la promesse de vente, pourront faire l'objet d'exposition publique sous le contrôle de la ville et dans le respect du droit de la propriété intellectuelle.

ARTICLE 12 : ANNEXES

A- Les cartes des secteurs

B- Contraintes ABF

C- Liste ci-dessous des activités pour lesquelles des exploitants ont manifesté leur intérêt pour s'installer en secteur 6 :

- ☒ **un restaurant inter-administratif**
- ☒ **une crèche**
- ☒ **une moyenne surface alimentaire**
- ☒ **une moyenne surface de mobilier.**