

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 20 DECEMBRE 2024 : DELIBERATION N° 222

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée

Affaire suivie par Claudine LATOUCHE

☎:03.27.53.76.01

Réf.: C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 05 et 13 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt décembre à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS: Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Brigitte RASSCHAERT pouvoir à Djilali HADDA - Myriam BERTAUX pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Robert PILATO pouvoir à Naguib REFFAS - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - Azzedine ZEKHNINI pouvoir à Larrabi RAISS - Inèle GARAH pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS - Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Action Cœur de Ville - Reconversion de la friche La Violaine au sein du quartier Pont Allant : Approbation d'engagement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles :

- L.1111-10 relatif à la participation minimale du maître d'ouvrage d'une opération d'investissement,
- L.2121-29 relatif à la clause générale de compétence qui donne au conseil municipal le pouvoir de régler par ses délibérations les affaires de la commune,

Vu l'article L.300-1 du code de l'urbanisme relatif aux actions ou opérations d'aménagement ayant notamment pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n° 390347 du 27 mars 2017 « *Procedim et Sinfimmo* », relatif au principe d'égalité entre les candidats,

Vu la délibération n°113 du 18 octobre 2012 du conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge Pont Allant » ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge Pont Allant » signée respectivement les 2 et 3 janvier 2013 par la Ville et l'EPF Nord-Pas-de-Calais,

Vu les avenants à la convention opérationnelle susvisée et notamment :

- n°1 portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé le 30 août 2017 par la ville et le 12 septembre 2017 par l'EPF Nord-Pas-de-Calais,
- n°2 portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, signé le 21 juin 2018 par la ville et le 6 juillet 2018 par l'EPF Nord-Pas-de-Calais,
- n°3 portant sur la prolongation de la durée de portage foncier et la cession au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle BB n°185 signé le 11 avril 2019 par la ville et le 17 avril 2019 par l'EPF Nord-Pas-de-Calais,
- n°4 portant sur la prolongation de la durée de portage foncier signé le 18 mars 2020 par la ville et le 7 avril 2020 par l'EPF Nord-Pas-de-Calais,
- n°5 portant sur la prolongation de la durée de portage foncier signé le 7 février 2023 par l'EPF Nord-Pas-de-Calais et le 23 février 2023 par la ville,

Vu le projet de cahier des charges relatif à l'AMI, ci-annexé, dont la rédaction est en cours de finalisation,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Culture, patrimoine, urbanisme, Logement et rénovation urbaine » en date du 5 décembre 2024,

Considérant que dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et en parallèle des démolitions effectuées par l'EPF, la ville de Maubeuge travaille sur le projet de renouvellement urbain de l'ancienne friche de la Violaine située route d'Elesmes, qui représente environ 3,8 hectares,

Que ce projet d'intérêt communal a pour objectif d'accueillir des logements neufs et d'aménager une zone naturelle pour devenir un parc urbain récréatif,

Considérant que la recomposition de l'ensemble du site aura pour enjeu de valoriser le cadre de vie et de redynamiser le quartier Pont Allant se trouvant à proximité du centre-ville de Maubeuge,

Considérant que la ville de Maubeuge souhaite mettre en place un Appel à Manifestation d'Intérêt afin d'orienter l'aménagement et la programmation des futurs logements de la Violaine,

Que cet Appel à Manifestation d'Intérêt permettra de sélectionner l'acquéreur (ou groupement d'acquéreurs) du foncier et d'y réaliser un projet d'ensemble de constructions avec ses aménagements, puis de céder ou mettre à disposition une offre de logements, adaptée aux besoins du marché immobilier local et aux orientations générales du projet d'aménagement désirées par la ville de Maubeuge,

Considérant que le futur acquéreur sera sélectionné à partir d'une proposition d'acquisition liée à un projet en cohérence avec les orientations communales ressortant du projet de cahier des charges susvisé, et se verra attribuer la cession des parcelles, objet du présent appel à projet,

Qu'il assurera la maîtrise d'ouvrage, la définition et la réalisation de son projet,

Considérant que cet AMI comprendra une période de publicité et de préparation afin qu'à l'issue d'une série de négociation et d'évaluation des dossiers remis, la ville de Maubeuge puisse retenir le projet offrant le meilleur équilibre entre qualité de la programmation et réalisme économique, dans la perspective de l'optimisation du patrimoine foncier et immobilier de la collectivité,

Afin d'ouvrir le plus largement possible les opportunités de réponses tout en s'assurant de la qualité des candidatures proposées, cet Appel à Manifestation d'Intérêt se décompose comme suit :

1. Lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, après vote en conseil municipal, par le biais du site internet de la ville, de notre base de données promoteurs, et d'un avis de presse spécialisée, sur la base du projet de cahier des charges ci-annexé,
2. Proposition d'une visite commune sur inscription aux investisseurs intéressés dans les semaines qui suivent le lancement de l'appel à manifestation d'intérêt,
3. Après réception des candidatures, examen par la commission technique composée des services de la collectivité et de l'assistant à maîtrise d'ouvrage,
4. Après examen des candidatures par la commission technique, examen des candidatures par un jury désigné, et sélection des 3 équipes les mieux classées,
5. Remise d'offres et auditions des 3 équipes retenues, par le comité technique et le jury,
6. Après examen et analyse des offres par le comité technique, examen et analyse des offres par le jury, le jury proposera au conseil municipal :
 - a. Le choix d'un porteur de projet et poursuivra la démarche de cession avec le candidat retenu,

- b. Ou sélectionnera 2 porteurs de projets, qui au terme d'un délai supplémentaire pourront préciser leur projet dans le cadre de la remise de leur proposition finale,

7. Choix du porteur de projet lauréat par délibération du conseil municipal,

Considérant que, comme le prévoit la jurisprudence du Conseil d'Etat susvisée, si les collectivités territoriales choisissent de mettre en œuvre une procédure telle que l'appel à manifestation d'intérêt ou l'appel à projet, alors elles devront respecter les règles qu'elles ont posé, ainsi que le principe d'égalité entre les candidats,

Considérant qu'à l'issue de cette consultation, l'équipe d'opérateurs nommée comme lauréate se verra confier, par la cession, la réalisation d'un projet d'ensemble devant s'insérer harmonieusement au sein de ce secteur, avec une attention particulière à l'optimisation du foncier, à l'insertion urbaine et paysagère ainsi qu'à la qualité environnementale et architecturale, comme le prévoient les orientations définies au sein du projet de cahier des charges.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Valide le principe d'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'aménagement de la Violaine située route d'Elesmes à Maubeuge,
- Autorise la ville de Maubeuge à organiser cet Appel à Manifestation d'intérêt dans les prochains mois,
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment en désignant les membres du jury d'examen pour l'analyse et le choix des candidatures, des offres, pour les auditions ainsi que pour la désignation d'un lauréat final.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance


VILLE DE MAUBEUGE
(Nord)

Nicolas LEBLANC

Le Maire de Maubeuge


VILLE DE MAUBEUGE
(Nord)

Arnaud DECAGNY



CONSULTATION ACQUÉREUR

CAHIER DES CHARGES

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Consultation ACQUÉREUR LA VIOLAINE

POUVOIR ADJUDICATEUR

Ville de MAUBEUGE

Date limite de réception des candidatures : **XX XXXX XXX**

Heure limite de réception : **XXXX**

Jours et heures d'ouverture des locaux : du lundi au vendredi de 8h à 16h

VISITE OBLIGATOIRE SUR INSCRIPTION : XX XXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE DE L’OPERATION.....	3
2.	OBJET	6
2.1.	Les enjeux et les orientations programmatiques du site.....	6
2.2.	Conditions de faisabilité.....	6
2.3.	Finalité de la consultation.....	7
3.	ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	8
3.1.	Choix de l’acquéreur	8
3.2.	DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	8
	Réponses aux questions des concurrents	8
	Visite du site.....	8
	Déroulement de la consultation	9
3.3.	DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS AU TITRE DE LA PHASE CANDIDATURE	10
3.4.	DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS AU TITRE DE LA PHASE OFFRE (STADE DE LA REMISE DES OFFRES)	11
3.5.	COMMISSION DE SELECTION DES CANDIDATURES	12
	Critères de jugement des candidatures	12
3.6.	COMMISSION DE SELECTION DES OFFRES.....	12
3.6.1.	Premier tour	12
3.6.2.	Négociation :.....	12
3.6.3.	Second tour :.....	13
	Critères de jugement des offres.....	13
3.7.	UTILISATION DES RESULTATS.....	13
3.8.	SUITE DES ETUDES	13
3.9.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	13

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

La ville de Maubeuge souhaite développer un projet stratégique durable d'aménagement sur la friche dite *La Violaine* de Maubeuge, d'environ 3,8 hectares

La Ville et l'EPF Nord-Pas-de-Calais ont signé en janvier 2013 une convention opérationnelle intitulée *Maubeuge-Pont Allant* qui a depuis fait l'objet de 5 avenants. Pour parfaite information, une partie de cette convention opérationnelle porte sur le site de l'ancienne concession automobile *Citroën* et qui a fait l'objet d'un projet de logements porté par Promocil, inauguré en 2023, tandis que l'autre site de *La Violaine* à proximité fait donc l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt.

Il s'agit de concevoir un projet urbain d'aménagement global permettant d'envisager la future programmation du site avec :

- Une partie de 2 hectares, soit un peu plus de la moitié de la surface du site, ciblée pour être urbanisée afin d'accueillir des logements neufs ;
- Une partie du site non bâtie, s'inscrivant dans la trame verte et bleue du territoire et correspondant à une zone dite naturelle en lien avec la Pisselotte, ruisseau bordant le site.

Le projet qualifiera les rapports entre les différentes entités projetées sur le site (bâtiments à projeter, différents espaces extérieurs à préserver, à requalifier, à créer), au sein du périmètre de projet en considérant chaque espace, chaque fonction dans son contexte et en prenant largement en compte son accessibilité, sa lisibilité, son intégration au tissu urbain, son implantation en travaillant autant les espaces extérieurs que bâtis avec les problématiques de déplacement, stationnement à intégrer, la cohabitation d'usages différents et la préservation du corridor écologique autour de la Pisselotte. La recomposition de l'ensemble du site aura également pour enjeu de qualifier cette pièce urbaine, cet îlot ouvert pour y valoriser le cadre de vie à proximité rapide du centre-ville de Maubeuge ainsi que le foncier dans une logique de confortement et de redynamisation de ce centre-ville. Le projet s'inscrit à cet effet dans la convention *Action Coeur de Ville* et dans l'Opération de Revitalisation Territoriale créée par arrêté préfectoral le 20 décembre 2019. Ainsi, le projet pourra bénéficier potentiellement des aides d'Action Logement et de la Banque des Territoires. De plus, Maubeuge a également été labellisée *Rev 3* par la Région Hauts-de-France. Le projet devra donc s'inscrire dans cette logique de transition écologique et énergétique.





Schéma des orientations d’aménagements retenues
qui pourront être librement adaptées par les candidats.
Périmètre de l’AMI

N° Parcelle	Propriété	Contenance cadastre	Emprise cédée
	Total		

**Portage EPF pour le compte de la ville par le biais de la convention*

2. OBJET

2.1. Les enjeux et les orientations programmatiques du site

De façon générale, le programme vise à une programmation de logements on notera notamment que :

1 – Enjeux urbains

Compte-tenu de la qualité de sa desserte, son positionnement vis-à-vis de la gare et du centre-ville et de la qualité générale du cadre de vie, le projet permettrait de répondre aux enjeux définis au PLUi en termes de dynamiques urbaines :

- Conforter l'axe de la route d'Elesmes, et gérer la connexion du site,
- Préserver, mettre en valeur et développer le patrimoine urbain, paysager et architectural ;
- Valoriser des ouvertures du territoire sur ses franges urbaines.

2 – Enjeu de mixité

La programmation du projet vise à accueillir une offre de logement supplémentaire en s'inscrivant dans ce quartier résidentiel, avec des logements proposés soit à la location soit à l'acquisition ; des formes spécifiques de logements et hébergements (comme les résidences intergénérationnelles) peuvent être proposées si le modèle économique est vérifié. Compte-tenu de la surface concernée, du cadre proposé et de la livraison prochaine des plusieurs opérations de logements sociaux, une offre alternative sur *a minima* une partie de l'opération est à rechercher, sous réserve qu'elle puisse être justifiée par rapport aux conditions actuelles de marché.

Les enjeux globaux de mixité et de densité du PLUi devront être pris en compte. Pour autant, la part minimum de logements sociaux et la densité minimale brute repris dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation n'ont pas vocation à constituer des invariants. La densité bâtie devra être adaptée au quartier du Pont Allant. Il y a lieu de considérer comme intégré que les seuils associés pourront être adaptés en fonction de l'opération retenue, sans induire de conséquence sur le planning opérationnel du projet.

De même, les enjeux programmatiques relatifs à la convention EPF visant à l'obtention d'une décote sur le coût de foncier devront être intégrés.

Le répondant pourra proposer une programmation alternative sous réserve toutefois de fournir dans son dossier de candidature les éléments objectifs permettant de justifier son choix. Il reste entendu que la collectivité entend privilégier les projets proposant la programmation se rapprochant le plus de celle décrite ci-dessus.

2.2. Conditions de faisabilité

Les orientations retenues pour cet îlot sont abordées dans les annexes développant le schéma directeur initial joint en Annexe n°2 (étude établie par le groupement Dientre/Qualivia Ingénierie en 2021) et schéma directeur mis à jour pour donner suite à l'évolution de la programmation commerciale de l'enseigne LECLERC, et inspirées des études déjà menées également joint.

Une attention particulière devra être portée par rapport au respect de la trame urbaine résidentielle environnante, notamment en privilégiant des logements intermédiaires / individuels plutôt que des ensembles collectifs.

Les études techniques visant à la desserte et à la viabilisation des îlots intégrés au périmètre d'aménagement seront intégrées, ainsi qu'une approche générale de la topographie du site, l'hydrologie (à l'égard de la nature du site), ainsi que l'ensemble des études de pollution établies et

jointes seront également à appréhender. Il est à noter que des relevés complémentaires visant à l'élaboration d'un plan de gestion porté par la commune sont en cours de réalisation. Les données jointes à ce stade portent sur la caractérisation opérée par l'EPF, qui seront complétées par les documents et informations pouvant être obtenus après les travaux de déconstruction de l'EPF. Les sols seront livrés par l'EPF après dépollution et déconstruction des deux derniers bâtiments du site.

L'élaboration de la réponse par le candidat pourra l'amener à proposer des évolutions à la faisabilité. Celles-ci devront être limitées et ne pas impacter la cohérence d'ensemble portée par la vision de la Ville de Maubeuge.

Les principaux enjeux de la restructuration de cet emplacement sont :

- L'insertion dans le site et la qualité architecturale du bâti, sachant qu'une partie limitée du projet se situe dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et sera examinée par l'Architecte des Bâtiments de France.
- La qualité environnementale.

Le futur acquéreur sera sélectionné à partir d'une proposition d'acquisition liée à un projet en cohérence avec les orientations communales et se verra attribuer la cession des parcelles, objet du présent appel à projet. Il assurera la maîtrise d'ouvrage et la définition et la réalisation de son projet.

L'ensemble du périmètre prévu pour accueillir l'opération de logement sera viabilisé, avec les accès aux différents réseaux en limite de parcelle. Les réseaux prévus sont :

- L'alimentation électrique
- L'alimentation en eau
- L'alimentation en gaz
- Le réseau fibre
- L'assainissement

Le projet doit faire usage de l'intégralité de la surface disponible, avec la possibilité de présenter un phasage détaillé le cas échéant.

2.3. Finalité de la consultation

La présente consultation a pour objet la recherche d'un acquéreur (ou groupement d'acquéreurs) qui :

- Achètera le volume parcellaire existant constitué par les emprises du futur ilot selon les éléments détaillés ci-avant,
- Réalisera le programme de construction en cohérence avec les orientations communales dans le cadre de la présente consultation et dans le respect de la philosophie du projet, des attentes de la commune et de ses partenaires.

A l'issue de la présente consultation, la Ville de Maubeuge signera avec le candidat lauréat, un protocole d'intention fixant les termes et le délai de mise en œuvre de l'opération et lui conférant l'exclusivité des études réalisées sur le projet. Ce protocole précisera notamment la date prévisionnelle du dépôt d'un PC et de cession du terrain, ainsi que l'objectif fixé pour la mise en service de l'opération.

3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

3.1. Choix de l'acquéreur

La présente consultation vise à sélectionner un acquéreur (ou groupement d'acquéreurs) susceptible de réaliser une opération d'aménagement et de constructions, puis de céder ou mettre à disposition une offre de logements, adaptée aux besoins du marché immobilier local et aux orientations générales du projet d'aménagement du quartier de la gare.

L'acquéreur présentera dans son projet, les modalités de choix de son équipe de conception et/ou le définir dans sa réponse, et spécifier donc l'intégration dans cette équipe des compétences :

- En architecture, urbanisme et paysage, pour la conception et la coordination architecturale, urbaine et paysagère du projet ;
- Relevant d'un ensemble de bureaux d'études techniques (constructions et infrastructures), et dont l'un au moins est spécialisé en pollution.

3.2. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

Sont admis à candidater les opérateurs ou groupement d'opérateurs économiques (aménageur, promoteur, investisseur, gestionnaire, exploitant, utilisateur, etc.).

Les opérateurs ou groupements d'opérateurs économiques intéressés par la présente consultation remettront un dossier de candidature comprenant notamment la composition du groupement ainsi que les références pour chacun de ses membres ainsi que l'ensemble des pièces définies à l'article 3.3.

Chaque groupement proposera une équipe de concepteurs (architecte, paysagiste, etc.) en mesure d'apporter une approche architecturale, paysagère et urbaine originale et de qualité, d'assurer la maîtrise d'œuvre des espaces paysagers et/ou des constructions au sein des différents lots.

Réponses aux questions des concurrents

Les candidats pourront poser des questions par écrit ou par mail à l'adresse suivante : elisa.letessier@ville-maubeuge.fr

Il y sera répondu collectivement par messagerie électronique.

Visite du site

Les candidats doivent obligatoirement effectuer une visite des lieux d'exécution du marché dans les conditions suivantes :

Visite de site sur inscriptions
Date de la (ou des) visite(s) :
Lieu de RDV :

Les informations relatives à cette visite sont disponibles auprès de Mme Letessier elisa.letessier@ville-maubeuge.fr

La visite sera effectuée en présence d'un représentant de la commune et de ses partenaires.

À l'issue de cette visite obligatoire une attestation de passage sera délivrée aux candidats. Cette attestation devra nécessairement être jointe à l'offre.

Déroulement de la consultation

L'AMI se déroule en **deux phases successives** :

- Une **phase « remise des candidatures »**. L'examen des candidatures sera effectué par une commission technique. La sélection des candidats sera arrêtée par un jury qui formulera un avis motivé.
- La Ville de Maubeuge retiendra, au maximum, les 3 candidatures ayant obtenu la meilleure note au terme de l'analyse des candidatures au regard des critères de sélection définis ci-après.

Les candidats retenus seront invités à participer à la phase de remise des offres.

- Une **phase « remise des offres »**. L'examen des candidatures sera effectué par une commission technique. La sélection du candidat sera arrêtée par un jury qui formulera un avis motivé.

La date limite de dépôt des dossiers de candidature est le **XXX 2025 à XX heures**. Les dossiers seront constitués comme détaillés au point **3.3** du présent Cahier des Charges.

La date de limite de dépôt des dossiers d'offres sera précisée aux candidats retenus à participer à la phase de remise des offres. Les dossiers seront constitués comme détaillés au point **3.4** du présent Cahier des Charges.

Les dossiers devront être remis, sous forme papier, dans une enveloppe cachetée insérée sous pli également cacheté, contre récépissé à l'accueil de la **Ville de MAUBEUGE** avant les jours et heures mentionnés ci-avant.

S'ils sont envoyées par la poste, ils devront l'être à cette même adresse, par pli recommandé avec avis de réception postal, et parvenir à destination avant ces mêmes dates et heures limites.

Les plis qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après les dates et heures limites fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

Si le candidat adresse plusieurs projets différents sous forme papier, seule le dernier dossier, dans les conditions du présent cahier des charges, sous la forme « papier » sera examinée.

Les plis seront envoyés ou remis à l'adresse suivante et porteront les mentions suivantes:

Monsieur le Maire de Maubeuge

Adresse :

Consultation pour :

Entreprise :

NE PAS OUVRIR

L'enveloppe intérieure également cachetée contenant les éléments de la proposition et, le cas échéant, de la prestation portera les mentions suivantes :

Consultation pour :

Candidat :

NE PAS OUVRIR

Les documents seront impérativement fournis au format numérique (.pdf et .jpg), et transmis en totalité par lien de téléchargement à l'adresse : elisa.letessier@ville-maubeuge.fr

Les documents seront également impérativement fournis en un exemplaire papier reproductible.
Une audition sur la base de l'offre remise sera organisée.

3.3. DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS AU TITRE DE LA PHASE CANDIDATURE

C1) – maximum 5 pages A4 - Une note d'intention et de programmation.

C2) – maximum 5 pages A4 - Une note de présentation de l'équipe candidate et de son organisation.

La note de présentation indiquera les noms, coordonnées et références des opérateurs économiques. Si groupement il y a, ces indications seront données pour chaque membre.

Les modalités d'organisation juridiques et financières du groupement ainsi que la répartition des rôles au sein du groupement, dont l'identification d'un pilote de l'opération, seront précisées (constitution d'une société commune, co-promotion, répartition du programme entre promoteurs, etc.).

L'interlocuteur principal et privilégié, chef de projet, sera identifié.

Cette note fera apparaître la composition de l'équipe de concepteurs proposée (urbanistes(s), architecte(s), paysagiste(s), etc.).

C3) – maximum 10 pages A4 - Une sélection de 4 références pour le groupement montant sa capacité à réaliser des opérations exemplaires en matière environnementale et d'une grande qualité paysagère et/ou architecturale et innovant en matière de programmation. Pour chaque

référence le lieu, le maître d'ouvrage, le(s) concepteur(s), l'année de réalisation et la surface seront au minimum indiqués.

C4) – maximum 10 pages A4 - Une sélection de 4 références pour l'équipe de concepteurs proposée. Pour chaque référence le lieu, le maître d'ouvrage, l'état d'avancement, le programme et la surface seront au minimum indiqués.

C5) Les plaquettes de présentation de chaque opérateur membre du groupement complétée par le chiffre d'affaire et les effectifs de chaque opérateur ces trois dernières années.

C6) Les « books » de l'équipe de concepteurs proposée.

C7) Le présent cahier des charges valant également règlement de consultation, paraphé et signé.

3.4. DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS AU TITRE DE LA PHASE OFFRE (STADE DE LA REMISE DES OFFRES)

O1) Un courrier précisant l'offre financière indiquant le montant d'acquisition du foncier, propriété de L'EPF et de la VILLE DE MAUBEUGE. Il est demandé aux opérateurs d'avoir préalablement validé l'offre remise auprès de leur comité d'engagement – cette clause ne pourra pas être suspensive.

Ce courrier sera signé par l'ensemble des maîtres d'ouvrages membres du groupement auquel seront joints les pouvoirs des personnes signataires.

O2) L'engagement sur les clauses et conditions, qui servira de cadre à la mise au point des promesses de vente, signé et paraphé et accepté sans réserve.

Les documents O1) et O2) devront être signés par des personnes dûment habilitées à engager leurs sociétés avec, s'il y a lieu, l'aval de leurs comités d'engagement, l'agrément de ces comités ne pouvant être une condition suspensive de l'offre.

L'offre sera également retranscrite dans la trame financière type EPF jointe.

O3) Le calendrier opérationnel de réalisation du projet (la date de démarrage du chantier, les délais de construction des programmes).

O4) – maximum 10 pages A4 - une note d'intentions paysagères, urbaines, architecturales et environnementales qui visera à expliciter les intentions essentielles des auteurs, le rapport avec l'existant, les aspects qu'ils ont souhaité privilégier, et les caractéristiques principales de leur proposition.

O5) – maximum 10 pages A4 - une note programmatique indiquant la programmation envisagée (lots libres, maisons, intermédiaires, collectifs / accession libre, locatif intermédiaire, locatif social), leurs qualités, leurs adéquations aux marchés locaux et la stratégie de commercialisation envisagée.

O6) – maximum 10 pages A4 - une note technique et environnementale.

O7) une planche A0 présentant librement les orientations architecturales et paysagères permettant de justifier la qualité envisagée du projet que souhaite développer l'acquéreur visant à reprendre notamment :

- un plan masse schématique du projet (échelle 1:500), précisant notamment l'intégration

paysagère dans le quartier, les espaces publics créés ainsi que le fonctionnement des accès aux logements et des stationnements ;

- deux perspectives simples, a minima ;
- des éléments d'expression libre : schémas, illustrations des intentions paysagères, urbaines et environnementales, photos de maquette illustrées, ainsi que tout élément qui permettra d'apprécier la qualité du projet.

Cette liste, qui vise à donner une indication sur la nature et l'importance des représentations attendues, pourra être modifiée pendant le déroulement de la consultation.

3.5. COMMISSION DE SELECTION DES CANDIDATURES

La commission technique analysera les candidatures remises, vérifiera leur conformité au présent cahier des charges et aux pièces du Dossier de Consultation seulement et procédera au classement des candidatures sur la base des critères de jugement mentionnés ci-dessous.

Au terme de l'analyse de ces dossiers, la Commission se réserve la possibilité de retenir 3 équipes au maximum pour participer à la phase de remise des offres. Les modalités de déroulement de la phase de remise des offres seront alors présentées aux candidats retenus.

La sélection des candidats sera arrêtée par un jury qui formulera un avis motivé.

Les candidats non retenus seront avertis par courrier

Critères de jugement des candidatures

- Cohérence du groupement d'opérateurs et solidité financière de ses membres (40 pts),
- Qualité et adéquation des références des opérateurs candidats (30 pts),
- Qualité et adéquation des références du ou des concepteurs proposés (30 pts).

3.6. COMMISSION DE SELECTION DES OFFRES

3.6.1. Premier tour

La commission technique analysera les offres remises, vérifiera leur conformité au présent cahier des charges et aux pièces du Dossier de Consultation seulement et procédera au classement des offres sur la base des critères de jugement mentionnés ci-dessous.

3.6.2. Négociation :

Au terme de l'analyse de ces dossiers, la Commission se réserve la possibilité de solliciter les candidats à participer à une phase de négociation. Celle-ci pourra porter sur tout élément de la proposition jugé pertinent. De ce fait, durant cette phase de négociation, la commission se réserve la possibilité de demander tout document nécessaire qu'elle jugerait utile, en complément des éléments déjà remis.

3.6.3. Second tour :

A l'issue de la phase de négociation, les candidats seront invités à participer au second tour et remettre une offre finale. Les modalités de déroulement de ce second tour seront alors présentées aux candidats retenus.

Après analyse des propositions finales, la proposition de la commission fera l'objet d'une délibération de l'organe délibérant de la collectivité permettant d'engager la signature des promesses puis actes de vente.

La commission se réserve le droit, si nécessaire, de se réunir plusieurs fois avant de formuler son avis.

Critères de jugement des offres

- TECHNIQUES (60 points) basés sur :
 - o qualités paysagères, urbaines, et architecturales du projet (20 points)
 - o qualité de la programmation architecturale des logements (20 points)
 - o qualité et caractère innovant de l'opération, en particulier sur les propositions environnementales, notamment via l'inscription dans la stratégie régionale Rev3 (15 points)
 - o proposition de calendrier (5 points)

- FINANCIERS (40 points) basés sur :
 - o qualité du montage financier, solidité de l'investisseur (15 points)
 - o prix de la charge foncière et acceptation des conditions d'engagement sur les clauses et conditions (25 points)

3.7. UTILISATION DES RESULTATS

La participation à la présente consultation vaut accord de la part des concurrents pour toute publication sous quelque forme que ce soit (presse, expositions, etc.) des prestations qu'ils auront remises dans le cadre de la consultation.

3.8. SUITE DES ETUDES

L'équipe d'opérateurs désignée comme lauréate à l'issue de cette consultation se verra confier la réalisation de l'ensemble de l'opération définie dans le cadre de l'AMI.

Le groupement d'opérateurs et leur équipe de concepteurs auront ainsi pour objectif de déposer un permis d'aménager et/ou un permis valant division pour l'ensemble des projets dans un délai de six mois à compter de la sélection de l'offre.

Des réunions de mise au point seront régulièrement organisées avec la ville de MAUBEUGE, ses conseils et partenaires.

3.9. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La présente consultation est organisée par la commune de Maubeuge, hors champ du code de la commande publique, excluant la réalisation d'équipements publics.

Par leur soumission, tous les membres des groupements candidats reconnaissent :

- que le présent AMI ne constitue pas une offre de contracter de la commune de Maubeuge mais une invitation à présenter des offres, à leurs frais et risques,
- que la Commune de Maubeuge peut modifier les termes de la procédure ou y mettre fin à tout moment,
- que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par la commune de Maubeuge de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la Commune de Maubeuge et de leurs conseils.

Les informations contenues dans les présentes ainsi que toute autre information transmise par la Commune de Maubeuge ou leurs conseils ne pourront être réputées constituer le fondement de tout contrat à intervenir ou y avoir déterminé le destinataire. La réception des présentes ou d'une information contenue ou fournie avec elles ou communiquée par écrit, oralement ou par voie électronique à quiconque en relation avec une possible transaction ne constitue ou ne peut être réputée constituer un conseil d'investissement.

Chaque personne devra évaluer de manière indépendante l'opportunité de poursuivre la transaction en interrogeant ses propres conseils.

Les présentes ne prétendent pas contenir toutes les informations qu'une partie intéressée pourrait désirer ou exiger en vue de se déterminer sur la transaction. La Commune de Maubeuge ou leurs conseils ne peuvent être tenus responsables de l'inexactitude des informations ou des projections ou opinions que les présentes contiendraient relativement à l'opération envisagée. La Commune de Maubeuge ne s'engage ni à corriger ni à compléter les présentes. En toute hypothèse, les parties intéressées devront effectuer leur propre analyse et leurs propres recherches. Seules les déclarations et garanties émises dans un contrat écrit relatif à la transaction pourront engager la Commune de Maubeuge.

En acceptant de recevoir les présentes, le destinataire accepte et reconnaît que toutes les informations qui y sont contenues sont confidentielles et que toute communication ou reproduction partielle ou totale des présentes ou des informations communiquées par la Commune de Maubeuge est interdite sans le consentement exprès et écrit de celle-ci étant entendu que le destinataire pourra, pour les besoins de son analyse, porter son contenu à la connaissance de ses collaborateurs, mandataires et représentants.

La participation des groupements ne donnera pas lieu au paiement d'une prime par la Commune de Maubeuge.

Liste des annexes : (téléchargeables via le lien annexe google drive suivant)

Annexe n°1 : Schéma directeur

Annexe n°2 : Trame de bilan EPF

Annexe n°3 : Règlement du PLUI

Annexe n°4 : Annexe du PLUi

Annexe n°4 : Convention opérationnelle entre la Ville de Maubeuge et l'EPF

Annexe n°5 : Etudes Pollution (suivant données EPF)

Annexe n°7 : Eléments de l'étude environnementale initiale