



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 : **Vendredi 30 mai 2025**

Heure limite de réception : **12h00**

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

VISITE RECOMMANDEE SUR INSCRIPTION : jeudi 10 avril 2025 à 10h

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE DE L'OPERATION.....	3
2.	OBJET	6
2.1.	Les enjeux et les orientations programmatiques du site.....	7
2.2.	Conditions de faisabilité.....	8
2.3.	Finalité de la consultation.....	9
2.4.	Mise à prix.....	9
3.	ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	10
3.1.	Choix de l'acquéreur	10
3.2.	DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	10
	Réponses aux questions des concurrents	10
	Visite du site.....	10
	Déroulement de la consultation	11
3.3.	DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS AU TITRE DE LA PHASE CANDIDATURE	12
3.4.	DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS AU TITRE DE LA PHASE OFFRE (STADE DE LA REMISE DES OFFRES)	13
3.5.	COMMISSION DE SELECTION DES CANDIDATURES	14
	Critères de jugement des candidatures	14
3.6.	COMMISSION DE SELECTION DES OFFRES.....	14
3.6.1.	Premier tour	14
3.6.2.	Négociation :.....	14
3.6.3.	Second tour :.....	15
	Critères de jugement des offres.....	15
3.7.	UTILISATION DES RESULTATS.....	15
3.8.	SUITE DES ETUDES	15
3.9.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	16

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 :

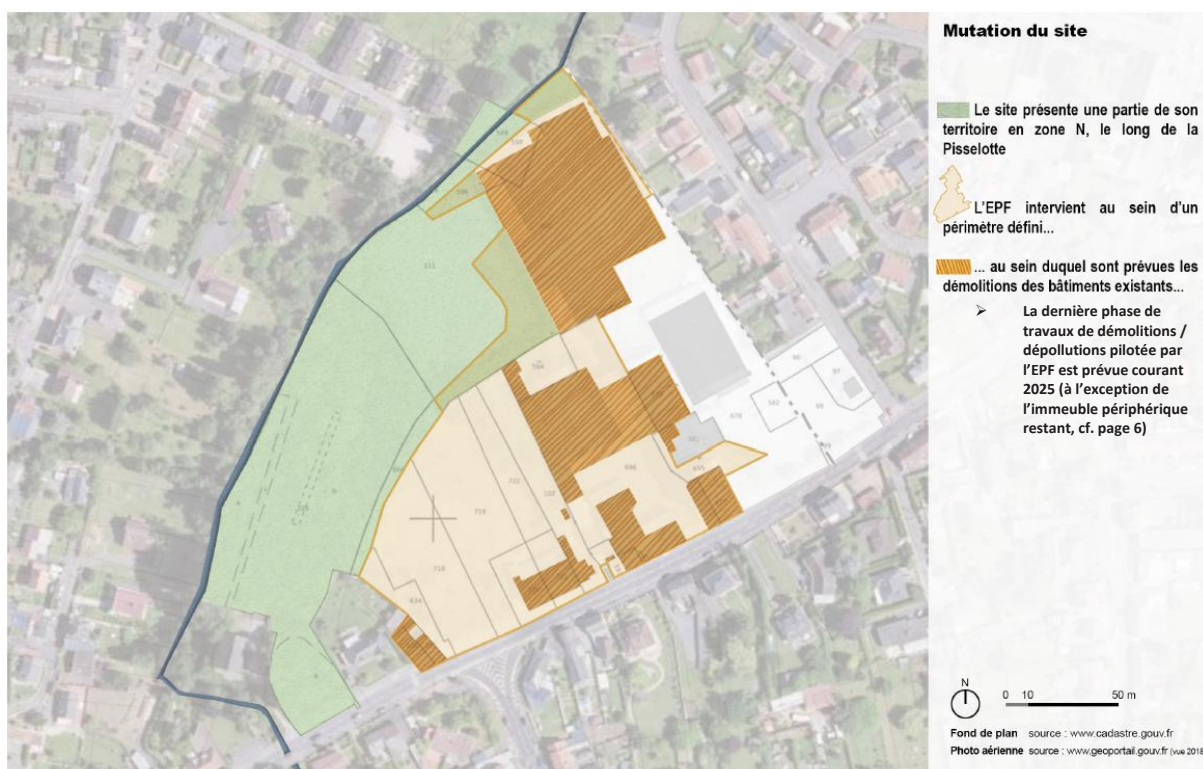
- Une partie de 2 hectares, soit un peu plus de la moitié de la surface du site, ciblée pour être urbanisée afin d'accueillir des logements neufs (objet du présent AMI) ;
- Une partie du site non bâtie ayant vocation à être valorisée en parc par la commune, en s'inscrivant dans la trame verte et bleue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

Ce secteur s'insère dans un quartier résidentiel plutôt prisé, à 5 minutes du centre-ville, proche du nouvel hôpital et du campus de Maubeuge.

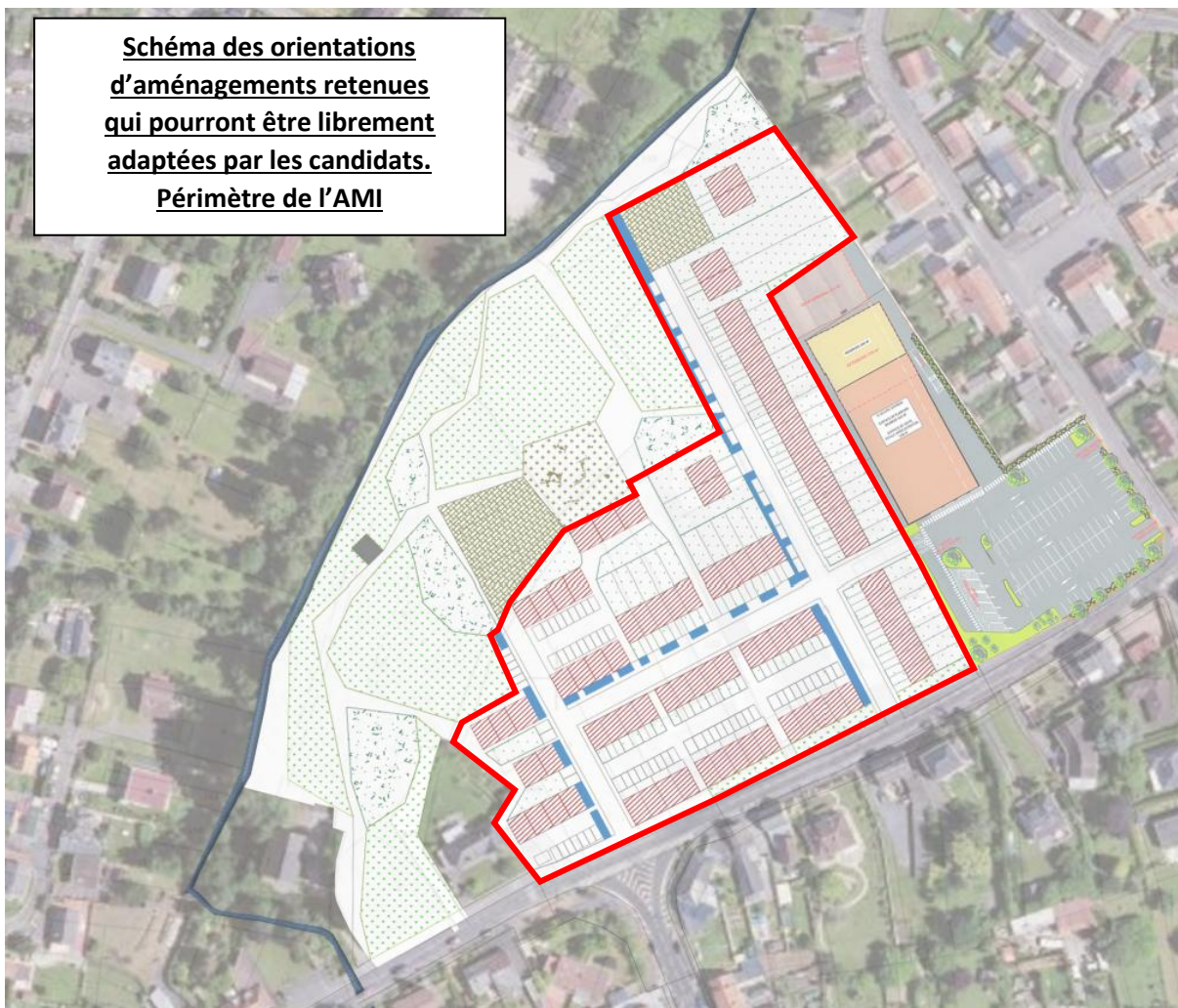
En outre, les abords directs du périmètre de l'AMI sont amenés à connaître des mutations qui devraient également participer à son attractivité :

- A l'Est du site, l'enseigne commerciale s'engage dans un projet de requalification / extension du centre commercial existant (projet de dépôt de PC courant 2025)
- Au Sud du site, la voirie départementale et ses abords est refaite courant 2025, de manière à offrir un espace public plus sécurisé, végétalisé et modernisé, avec notamment un plateau surélévateur à l'angle de la rue Nicolas Focq qui devra permettre d'accéder à la future opération (cf. plans en annexe n°5).

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
AY 596	EPF	260	200
AY 598	EPF	348	50
AY 600	EPF	6 139	4 320
AY 637	EPF	31	31
AY 584	EPF	526	526
AY 675	EPF	461	461
AY 696	EPF	4 375	4 375
AY 677	EPF	250	250
AY 594	EPF	8	8
AY 593	EPF	209	209
AY 102	EPF	1 171	1 171
AY 718	EPF	2 000	2 000
AY 719	EPF	2 222	2 222
AY 720	EPF	565	565
AY 721	EPF	436	436
AY 722	EPF	791	791
AY 634	EPF	477	477
AY 105	EPF	117	117
AY 106	EPF	153	153
AY 678	Leclerc (en cours d'acquisition)	4 675	405
	Total	25 214	18 767



Les parcelles 581 et 695 s'inscrivent dans le périmètre de l'AMI, leurs acquisitions compte tenu du statut spécifique de l'immeuble, qui est engagé, se fera dans un temps plus long, potentiellement dans le cadre d'une procédure d'expropriation. L'objectif est qu'en lien avec l'EPF, ce bien fasse l'objet d'une acquisition puis d'une démolition suivant les dispositions en vigueur par conventionnement entre la Ville de Maubeuge et l'EPF.

Ainsi la réflexion sur le périmètre global s'opérera en deux temps, une première phase qui sera développée avec le maintien de ce bien, tout en permettant le fonctionnement de l'opération, et le projet définitif en deuxième phase constitutif de la proposition finale.

N° Parcelle	Propriété	Contenance cadastre	Emprise cédée
AY 581	EN COURS EPF	332	219
AY 695	EN COURS EPF	443	252
	Total	775	471

Focus sur les travaux de l'EPF :

- Les travaux de déconstruction des biens maîtrisés par l'EPF ont été initié à l'été 2022, puis suspendus en 2023 à la suite de la découverte de dépôts importants de verre et d'amiante. Ils seront finalisés en 2025.
- Ces travaux, ainsi que ceux qui seront réalisés à terme sur les parcelles AY 581 et 695 permettront :
 - Le retrait, préalablement à la déconstruction, des matériaux contenant de l'amiante ;
 - La déconstruction des bâtiments : superstructures et infrastructures (purgé des fondations à -1m par rapport au terrain naturel)

- Le traitement des éventuelles sources de pollution concentrées identifiées sur le périmètre travaux de l'EPF ;
 - La préservation des zones végétalisées ne gênant pas la réalisation des travaux de l'EPF ;
 - Le remblaiement des caves sans objectif de portance, ni de topographie ;
 - L'enherbement du site selon la temporalité de mise en œuvre du projet
 - La sécurisation du site par la fermeture des accès.
- A l'issue de chacune des phases de travaux de dépollution/déconstruction un Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) sera remis.
 - L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'EPF n'en ayant pas la compétence statutaire.
 - Il appartient au porteur de projet de réaliser la mise en compatibilité du site en fonction de l'usage futur requis par son projet. De manière générale, les opérations ne relevant pas du programme d'interventions de l'EPF devront être mises en œuvre par le futur acquéreur (contraintes géotechniques, gestion des pollutions résiduelles,...).

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, à savoir :

- Projet d'habitat sur au moins la moitié du site,
- 50% de logements aidés ou 30% de LLS,
- Densité minimale de 50 logements / ha.

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 dans le présent dossier.

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°1 (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 (bien qu'il n'y aurait manifestement pas de covisibilité avec le Monument Historique concerné).
- 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, 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.

2.4. Mise à prix

La cession vise à s'opérer avec une valeur de cession cible moyen à **13 € HT / m2 de foncier libéré**.

Ce prix de cession en valeur cible est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l'EPF, dans le respect des dispositions de la convention pour l'obtention de ces aides. Le prix de cession cible ayant été défini selon la méthode du compte à rebours associée à un bilan aménageur prévisionnel établi sur la base du schéma directeur du présent AMI, il sera susceptible d'être reconsidéré par l'EPF si le bilan de l'opérateur retenu permettait une charge supérieure au prix prévisionnel de cession.

Ce prix de cession reste fourni à titre indicatif et les candidats sont libres de présenter une offre différente qui pourra éventuellement induire une participation de la collectivité et/ou de ses partenaires.

Dans tous les cas, l'EPF reste décideur du prix auquel il cède le foncier dont il est propriétaire. Le tiers désigné prend les biens dans l'état où ils se trouvent, tant physique que juridique, au moment de la cession. Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte

(taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente.

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 peuvent effectuer une visite des lieux d'exécution du marché dans les conditions suivantes :

Visite de site sur inscriptions Date de la visite : 10 avril 2025 à 10h Lieu de RDV : 79 route d'Elesmes, Maubeuge
--

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.

En cas d'indisponibilité du ou des candidats sur la date proposée, le site restera ouvert à une visite complémentaire et il conviendra de se rapprocher de la Ville à l'adresse mail précitée pour en fixer les modalités.

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

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 **30 mai 2025 à 12 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 : AMI VIOLAINE

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 : AMI VIOLAINE

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 montrant 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 complétées par le chiffre d'affaires 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.

08) Un bilan financier prévisionnel complet, selon la trame type EPF annexé au présent AMI

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 :

- Annexe n°1 : Schéma directeur
- Annexe n°2 : Diagnostic de l'AMO
- Annexe n°3 : Extraits du PLUI
- Annexe n°4 : Eléments de l'étude environnementale initiale
- Annexe n°5 : Plan des travaux de la route d'Elesmes

Annexes complémentaires transmises aux candidats retenus pour la phase offre :

- Annexe n°6 : Modèle de bilan financier prévisionnel à remplir en phase offre
- Annexe n°7 : Diagnostic environnemental réalisé par ARCADIS en 2021
- Annexe n°8 : CCTP et annexes des travaux initiés en 2022

Annexes accessibles sur le lien suivant :

<https://ville-maubeuge.fr/AMI-Violaine>