

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

CONSULTATION D'OPERATEURS ET D'ARCHITECTES POUR LA RESORPTION DE LA « FRICHE HUBERT » A BRUAY-SUR-L'ESCAUT (59)



REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Table des matières

1.	Objectifs de la consultation.....	4
2.	Objet de la consultation	4
2.1.	La « Friche Hubert »	4
2.2.	Les conditions de participation financière des partenaires institutionnels au projet	5
1-	La convention opérationnelle EPF / CAVM / Commune de Bruay-sur-l'Escaut.....	5
2-	La déclaration d'intérêt communautaire de la « Friche Hubert »	5
3-	Le PLH 2024-2029 de la Valenciennes Métropole	6
4-	L'éligibilité à la TVA 5,5%.....	6
2.3.	La programmation attendue	7
1-	Scénario 1	7
2-	Scénario 2	7
3.	Déroulement de la consultation	9
3.1.	Composition des équipes.....	9
3.2.	Composition du dossier de consultation.....	9
3.3.	Correspondance.....	9
3.4.	Date de remise des candidatures et des offres	10
4.	Éléments à fournir par les candidats	10
4.1.	Éléments relatifs à la candidature	10
1-	Une note de présentation de l'équipe candidate ;.....	10
2-	Les modalités d'organisation juridiques et financières du groupement ainsi que la répartition des rôles au sein du groupement seront précisées	11
3-	Les plaquettes de présentation de chaque opérateur membre du groupement, complétées par le chiffre d'affaire et les effectifs de chaque opérateur ces trois dernières années ;.....	11
4-	Une sélection de 5 références pour le mandataire du groupement montrant sa capacité à réaliser des opérations exemplaires en matière environnementale et d'une grande qualité architecturale pour des programmes équivalents. Pour chaque référence le lieu, le maître d'ouvrage et la surface seront au minimum indiqués ;	11
5-	Le « book » de l'architecte proposé ainsi que 5 références (indiquant le lieu, le maître d'ouvrage et la surface).....	11
4.2.	Éléments relatifs à l'offre	11
1-	Les orientations de projet.....	11
2-	Une note d'intention financière	12
3-	Une offre financière	12
4-	Un planning prévisionnel.....	12
5.	Composition et rôle de la commission de sélection	13

6.	Critères de jugement des offres	13
7.	Utilisation des résultats.....	13
8.	Prime.....	14
9.	Suite de la consultation pour l'équipe désignée	14
10.	Calendrier prévisionnel	15
11.	Informations complémentaires	15



1. Objectifs de la consultation

La présente consultation s'inscrit dans le cadre des politiques Habitat et Urbanisme de Valenciennes Métropole et de la Ville de Bruay-sur-l'Escaut en faveur de la résorption des friches du territoire.

L'intervention ciblée sur les friches a pour objectif de requalifier ces espaces dont la localisation stratégique requiert une approche en matière de renouvellement urbain (démolition/reconstruction ou renaturation). La réalisation d'opérations d'habitat neuves et d'espaces publics qualitatifs permettra à ces espaces de retrouver une attractivité résidentielle et de s'insérer de manière qualitative au sein de leur environnement.

En décembre 2021, l'agglomération avait ainsi sélectionné **15 friches prioritaires** à partir des 86 friches identifiées sur le territoire et avait établi pour chacune d'elles des feuilles de route en fonction de leurs spécificités et du marché dans lesquelles elles s'inséraient.

C'est dans ce cadre qu'est lancé cet appel à manifestation d'intérêt en vue de la cession de l'une des 15 friches prioritaires : le foncier dénommé « **Friche Hubert** » localisé 10 Boulevard Marcel Cachin à Bruay-sur-l'Escaut (parcelle AD 349 au cadastre).

La procédure consistera à désigner, au terme d'un processus de mise en concurrence et de sélection, un groupement composé d'un ou plusieurs opérateurs et concepteurs, auquel sera confié la conception et la réalisation de l'opération immobilière.

L'opération devra respecter les objectifs programmatiques pour l'habitat définis par le **Programme Local de l'Habitat** de Valenciennes Métropole (2024-2029) ainsi que s'inspirer des orientations préconisées par l'étude pré-opérationnelle d'EGIS/Interland de 2022.

2. Objet de la consultation

2.1. La « Friche Hubert »



Vue aérienne de la friche Hubert à Bruay-sur-l'Escaut (parcelle AD 349)

La « Friche Hubert » est une ancienne usine de fabrication de panneaux de bois de particules DISPANO.

D'une surface de 6 295 m² environ, la parcelle est idéalement située en plein **cœur de la commune** :

- À deux pas de la rue Jean Jaurès, axe principal de la commune ;
- À moins de 400 mètres du tramway ;
- A moins de 500 mètres de la mairie, de trois écoles et des commerces du centre-ville ;
- Dans un quartier pavillonnaire assez vert.

La parcelle est aujourd'hui constituée d'un seul entrepôt vieillissant et amianté. L'étude APOGEO de février 2020 avait ainsi identifié une pollution aux fluorures et au molybdène, bien que le site ne soit pas référencé dans les bases de données BASIAS et BASOL.

2.2. Les conditions de participation financière des partenaires institutionnels au projet

Trois documents cadres déterminent les conditions de participations financières des partenaires institutionnels.

1- *La convention opérationnelle EPF / CAVM / Commune de Bruay-sur-l'Escaut*

D'abord, la **convention opérationnelle conclue entre l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France (EPF), la commune de Bruay-sur-l'Escaut et la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole** sur la période allant du 6 juillet 2023 au 6 juillet 2030 encadre la participation financière de l'EPF.

Cette convention rappelle ainsi que l'EPF a acquis la parcelle au prix de 190 000 € et qu'il procédera à la déconstruction du site et au traitement des sources concentrées de pollution identifiées pour ensuite céder le bien à l'opérateur lauréat de cette consultation.

L'EPF pourra également octroyer une **minoration à hauteur de 80% du montant hors taxes des travaux** de déconstruction et/ou de traitement des sources concentrées de pollution (réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF).

Enfin, l'EPF pourra éventuellement accorder un **décote foncière additionnelle** en fonction du bilan financier de l'opérateur.

2- *La déclaration d'intérêt communautaire de la « Friche Hubert »*

Ensuite, la **déclaration d'intérêt communautaire** actée par délibération du conseil communautaire de Valenciennes Métropole en date du 1^{er} décembre 2022 indique que le déficit résiduel de l'opération pourra être partagé à 50/50 entre la CAVM et la commune, déduction faite des subventions qui pourront être mobilisées (et hors équipement public communal restant à la charge de la ville).

Le déficit résiduel ne s'applique que sur la partie aménagement public (voirie publique) et non pas sur la partie habitat du projet.

3- Le PLH 2024-2029 de la Valenciennes Métropole

Enfin, le **Programme Local de l'Habitat de Valenciennes Métropole (PLH 2024-2029)** stipule que dans les communes dites de « catégorie 3 » dont fait partie Bruay-sur-l'Escaut, l'agglomération et la commune participent jusqu'à **30 000 € / logement produit en accession sociale** selon le prorata suivant : 2/3 CAVM et 1/3 commune. Cette subvention est directement octroyée à l'opérateur. Pour être éligible, le projet doit respecter un **taux maximal de 35% de logement social et minimum de 65% d'accession sociale**.

4- L'éligibilité à la TVA 5,5%

Le foncier est mitoyen du nouveau QPV « Bruay Centre / Pont de Bruay » depuis le 1^{er} janvier 2024 et se situe donc dans la bande des 300 mètres. A ce titre, les opérations développées en accession sont **éligibles à la TVA 5,5%**.



Localisation de la friche Hubert à Bruay-sur-l'Escaut (en jaune) et du QPV « Bruay Centre – Pont de Bruay » (en bleu)

Institution	Participation financière
EPF	80% des coûts HT de démolition et dépollution
EPF	Minoration foncière (selon le bilan de l'opérateur)
Collectivités	Prise en charge à part égale du déficit résiduel de l'opération
Collectivités	30 000 € / logement en accession sociale
Etat	Réduction de TVA (20 % -> 5,5%)

Tableau récapitulatif des aides mobilisables pour l'opération de la « Friche Hubert »

2.3. La programmation attendue

Au regard de l'étude pré-opérationnelle menée par le cabinet Egis/Interland en 2022, la programmation sur la friche Hubert faisait état de 2 scénarii.

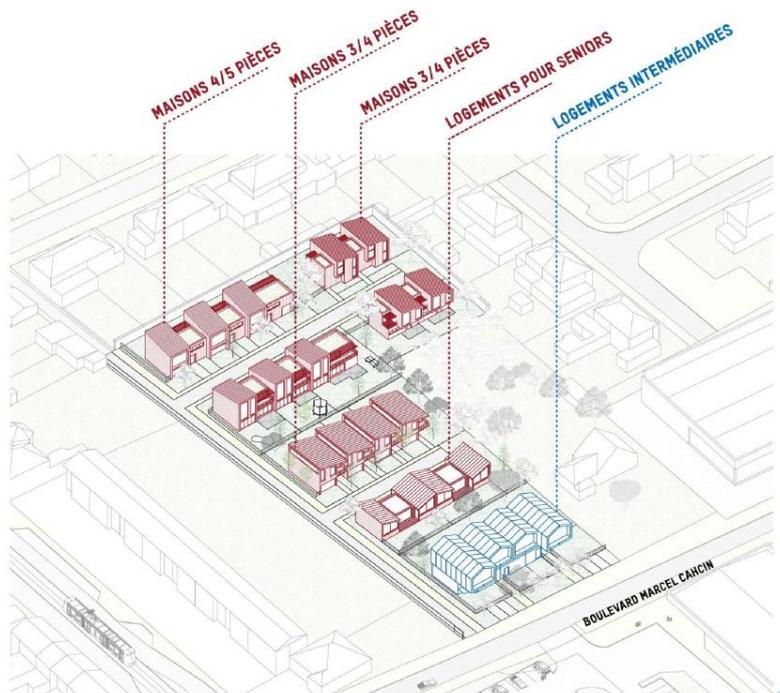
1- Scénario 1

Une proposition de **24 logements** répartis ainsi :

- 6 logements intermédiaires en R+1 (4 T4 et 2 T3)
- 16 maisons mitoyennes de dimension variée (8 T3-T4, 6 T5 et 4 T2-T3)
- 2 à 4 logements seniors (T2-T3)

L'étude EGIS / Interland de 2022 faisait apparaître les prix de sortie suivants (en TVA 5,5% mais en l'absence de la subvention opérateur à 30 000 €) :

- Maison plain-pied senior T2-T3 : 135 000 € (50 m²) soit 2 700 € /m²
- Maisons de ville en T3-T4 : 155 000 € (65 m²) soit 2 385 € /m²
- Maisons de ville en T4-T5 : 175 000 € (80 m²) soit 2 188 € /m²
- Logements intermédiaires T3-T4 : 135 000 € - 155 000 € (55-65m²) soit 2 455 € - 2 385 € /m²



Plan masse scénario 1

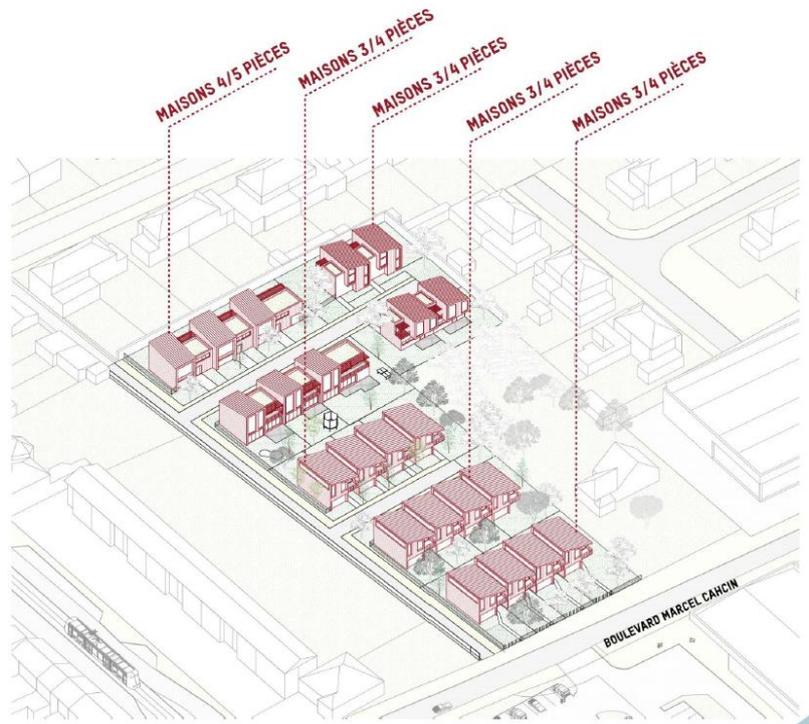
2- Scénario 2

Une proposition de **22 logements** répartis ainsi :

- 16 maisons mitoyennes T3-T4
- 6 maisons mitoyennes T5

L'étude EGIS / Interland de 2022 faisait apparaître les prix de sortie suivants (en TVA 5,5% mais en l'absence de la subvention opérateur à 30 000 €) :

- Maisons de ville en T3-T4 : 155 000 € (65 m²) soit 2 385 €/m²
- Maisons de ville en T4-T5 : 175 000 € (80 m²) soit 2 188 €/m²



Plan masse scénario 2

Pour chacun de ces scénarii, la proposition d'aménagement de voiries est similaire. Il s'agit d'éloigner la voirie publique desservant le projet du carrefour Cachin/Jean Jaurès afin de ne pas surcharger le boulevard Marcel Cachin déjà très emprunté :



Proposition d'aménagement de la voirie publique pour les 2 scénarii

Ces deux scénarii demeurent des orientations programmatiques à partir desquelles les candidats doivent s'inspirer pour proposer une opération. Les candidats ne sont donc pas tenus de respecter strictement les propositions présentées par EGIS/Interland même si celles-ci correspondent aux enjeux de programmation et d'aménagement du foncier de la « Friche Hubert ».

3. Déroulement de la consultation

Il s'agit de permettre à la collectivité de choisir, sur la base des critères précisés à l'article 6 ci-après, le groupement lauréat à partir d'une première faisabilité architecturale et paysagère, d'une offre d'acquisition des charges foncières et de propositions sur les modalités et le calendrier de l'opération.

La consultation prendra la forme d'**une phase unique** lors de laquelle chaque opérateur candidat proposera d'emblée un projet architectural.

3.1. Composition des équipes

Sont admis à remettre une offre les **promoteurs, bailleurs sociaux, ou les groupements promoteur/bailleur social** dans le cadre d'une réalisation du programme en VEFA.

Au stade de la consultation, le groupement proposé comprendra *a minima* :

- Un opérateur (promoteur, bailleur social ou groupement promoteur + bailleur dans le cas d'une réalisation du programme en VEFA) – mandataire du groupement
- Un architecte

Pour la poursuite des études, le lauréat de la consultation devra adjoindre à son groupement un paysagiste et un bureau d'études compétent en matière de construction durable.

3.2. Composition du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les éléments suivants :

- Le présent Règlement de Consultation (RC)
- La convention opérationnelle EPF / Bruay-sur-l'Escaut / CAVM
- La restitution de l'étude pré-opérationnelle de requalification du site Boulevard Marcel Cachin (Friche Hubert) à Bruay-sur-l'Escaut par Egis/Interland, complétée du scénario alternatif intégrant le changement de positionnement de la voirie publique à la demande de la commune.
- Un extrait du PLH 2024-2029 relatif à la programmation de logements
- Le PLUi de Valenciennes Métropole : [Urbanisme - Aménagement du territoire - Valenciennes Métropole](#)

3.3. Correspondance

Les demandes de renseignements complémentaires doivent se faire par e-mail adressé aux trois adresses suivantes :

- **Henri BRICHE** – Directeur Habitat – CAVM : hbriche@valenciennes-metropole.fr
- **Cécile MATTIOLI** – Directrice Urbanisme – CAVM : cmattioli@valenciennes-metropole.fr
- **Mestoura TELHI** - Responsable du service urbanisme, aménagement et gestion foncière – Commune de Bruay-sur-l'Escaut : telhimestoura@bruaysurescaut.fr

Les demandes de renseignements complémentaires devront être envoyées au plus tard le **15 octobre 2025**.

Il y sera répondu collectivement par messagerie électronique.

3.4. Date de remise des candidatures et des offres

Les concurrents devront remettre leur dossier tel que défini à l'article 4 avant le **31 octobre 2025**.

Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des concurrents. Valenciennes Métropole ne pourra être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures et des offres.

Les frais de transport seront à la charge des concurrents.

Les prestations seront remises contre récépissé ou envoyées par colis postal en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Monsieur le Président de Valenciennes Métropole
Service Habitat
Valenciennes Métropole
2 place de l'Hôpital Général CS60227
59305 VALENCIENNES CEDEX

Les plis, cachetés, devront porter obligatoirement et exclusivement la mention suivante :

**« CONSULTATION FRICHE HUBERT BRUAY-SUR-L'ESCAUT »
NE PAS OUVRIR**

4. **Éléments à fournir par les candidats**

4.1. Éléments relatifs à la candidature

1- *Une note de présentation de l'équipe candidate ;*

La note de présentation indiquera les noms, coordonnées et références de l'opérateur. Si l'opérateur est constitué par un groupement de sociétés, ces indications seront données pour chaque membre du groupement : promoteurs, bailleurs, investisseurs.

- 2- *Les modalités d'organisation juridiques et financières du groupement ainsi que la répartition des rôles au sein du groupement seront précisées*

(constitution d'une société commune, co-promotion, répartition du programme entre promoteurs, etc.) ;

- 3- *Les plaquettes de présentation de chaque opérateur membre du groupement, complétées par le chiffre d'affaire et les effectifs de chaque opérateur ces trois dernières années ;*
- 4- *Une sélection de 5 références pour le mandataire du groupement montrant sa capacité à réaliser des opérations exemplaires en matière environnementale et d'une grande qualité architecturale pour des programmes équivalents. Pour chaque référence le lieu, le maître d'ouvrage et la surface seront au minimum indiqués ;*
- 5- *Le « book » de l'architecte proposé ainsi que 5 références (indiquant le lieu, le maître d'ouvrage et la surface).*

En cas d'offre papier, ces documents seront également fournis sur support numérique (.pdf et/ou .jpg)

4.2. Eléments relatifs à l'offre

- 1- *Les orientations de projet*

Il est demandé au candidat de présenter **une première faisabilité sommaire** permettant d'apprécier les orientations de projet et le parti-pris architectural et paysager. Elle présentera la solution d'aménagement d'ensemble de l'îlot et les principes architecturaux retenus.

Les orientations proposées devront se conformer au Règlement de Consultation, aux préconisations de l'étude pré-opérationnelle d'Egis/Interland et aux orientations spécifiques du PLH à l'égard des communes dites de « catégorie 3 ».

Le **périmètre de réflexion** des équipes porte donc bien sur la totalité du foncier de la Friche Hubert qui fera l'objet, en fonction du projet imaginé, d'un découpage foncier entre :

- **Le futur programme immobilier** : objet de cette consultation (l'équipe d'opérateurs désignée comme lauréate s'en verra confier la réalisation)
- **L'espace public** : les équipes sont libres de proposer une implantation du bâti qui impactera le format de l'espace public (trottoir) réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Valenciennes Métropole. L'aménagement précis de l'espace public au droit du programme immobilier ne fait donc pas partie de cette consultation.

Documents à remettre à Valenciennes Métropole :

- Plan de masse à échelle 1/200^{ème} minimum ;
- Plan par niveau à l'échelle de 1/200^{ème} avec éventuellement certains détails significatifs au 1/100^{ème} ;
- Plan des façades sur rue à l'échelle de 1/200^{ème} ;
- Expression de la volumétrie et de l'ambiance recherchée : axonométrie, perspectives... ;

- Note de présentation du parti architectural et des solutions architecturales et fonctionnelles envisagées. Elle montrera en quoi le projet architectural s'intègre dans le tissu urbain existant et le valorise ;
- Note permettant de vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du site (PLUi...) ;
- Note de présentation des principes techniques proposés (fondations, adaptations au sol, structures, thermique, acoustique et indications sur la nature des matériaux de façade, de toiture et de menuiserie...) ;
- Note de présentation des produits logements proposés (typologies, prix de sortie proposés) en lien avec une étude locale de marché justifiant les partis pris ;
- Tableau des surfaces (en surface de plancher).

2- Une note d'intention financière

La **note d'intention financière** présentera un bilan financier le plus complet possible, intégrant notamment :

- Le coût de construction au m²
- Le prix de revient au m²
- Le prix de sortie en lien avec le prix de marché
- Les subventions mobilisées

3- Une offre financière

Une offre financière pour l'acquisition du foncier à l'EPF.

La formation du prix de cession figure à la convention opérationnelle EPF / CAVM / Commune de Bruay-sur-l'Escaut.

La cession se fait par défaut au prix de revient du portage foncier. Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est égal à la somme HT :

- Des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants droits, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition ;
- Des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts foncier, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage, ...) ;
- Des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF, dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.

Le prix et son complément sont grevés de TVA au taux en vigueur au moment de la cession. S'agissant d'une livraison de bien, la TVA est exigible en totalité à la livraison, soit en principe le jour de l'acte.

Les dispositifs de minoration des coûts de démolition et de foncier seront à apprécier en fonction du bilan final de l'opérateur retenu.

Dans tous les cas, l'EPF reste décideur du prix auquel il cède le foncier dont il est propriétaire.

4- Un planning prévisionnel

Le planning prévisionnel détaillant l'ensemble des phases jusqu'à la livraison du programme

5. Composition et rôle de la commission de sélection

Un comité de pilotage procédera à **l'audition des équipes** à une date qui sera communiquée ultérieurement aux candidats.

Ce comité de pilotage sera composé de techniciens, d'élus, d'architectes et de personnalités compétentes. Chacun des membres de cette commission aura une **voix consultative**.

Le comité de pilotage analysera les prestations remises, vérifiera leur conformité au présent Règlement de Consultation, au PLH 2024-2029 et au PLUi de Valenciennes Métropole et classera les candidatures et offres sur la base des critères d'appréciation mentionnés à l'article 6 du présent règlement. Il proposera un lauréat.

Le comité de pilotage se réserve le droit, si nécessaire, de se réunir plusieurs fois avant de formuler son avis, ou de déclarer la consultation infructueuse.

6. Critères de jugement des offres

Le jugement s'effectuera sur la base de plusieurs critères non pondérés.

Au regard des dossiers de candidature :

- Cohérence du groupement et solidité financière de ses membres ;
- Qualité des références des opérateurs candidats ;
- Qualité des références des concepteurs proposés.

Au regard des dossiers d'offres :

- Respect de la constructibilité, qualité de la programmation, des produits immobiliers et tout particulièrement de la typologie des logements proposée ;
- Qualités architecturales, urbaines, et paysagères des projets ;
- Qualité des propositions environnementales et innovation ;
- Proposition de calendrier et respect des délais indiqués dans l'AMI ;
- Prix de la charge foncière et acceptation des conditions de la promesse de vente.

7. Utilisation des résultats

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.

8. Prime

Une prime d'un montant de **4 000 € TTC** sera versée aux concurrents ayant remis une offre conforme aux exigences des documents de la consultation de l'appel à projet.

La prime pourra être minorée, dans la limite de 20 %, conformément aux propositions du comité de pilotage dans le cas où le concurrent n'aurait pas fourni les prestations demandées tout en étant conforme aux exigences des documents de la consultation.

9. Suite de la consultation pour l'équipe désignée

L'équipe d'opérateurs désignée comme lauréate à l'issue de cette consultation se verra confier la réalisation de l'ensemble du programme immobilier.

Par ailleurs, l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue exercera pour le compte du maître d'ouvrage de l'opération immobilière :

- Une mission de maîtrise d'œuvre complète sur le lot,
- Une mission de maîtrise d'œuvre des espaces extérieurs et paysagers privatifs (y compris voiries internes) situés dans le lot, pour lequel le groupement devra faire intervenir un paysagiste.

L'opérateur immobilier (ou groupement) et ses maîtres d'œuvre auront pour objectif de **déposer une ou des demandes de permis de construire pour l'ensemble du projet dans un délai de six mois à compter de la sélection de l'offre.**

10. Calendrier prévisionnel

Objet	Date
Lancement de la consultation	Fin août 2025
Remise des offres	31 octobre 2025
Sélection de l'offre lauréate par le comité de pilotage	Décembre 2025
Dépôt du PC	Avant le 31 juin 2026
Démarrage des travaux	Été 2027
Livraison	Fin 2028

11. Informations complémentaires

La présente consultation est organisée par Valenciennes Métropole, hors champ de l'ordonnance 2015-899 du 23/07/2015 relative aux marchés publics et le décret n°2016-360 relatifs aux marchés publics

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

- *que la présente mise en concurrence ne constitue pas une offre de contracter de Valenciennes Métropole mais une invitation à présenter des offres, à leurs frais et risques*
- *que Valenciennes Métropole pourra discrétionnairement 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 Valenciennes Métropole et de ses partenaires de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de l'agglomération et de ses conseils.*

Les informations contenues dans les présentes ainsi que toute autre information transmise par Valenciennes Métropole ou ses 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. Valenciennes Métropole ou ses 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. Valenciennes Métropole 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 Valenciennes Métropole.

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 Valenciennes Métropole 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.