Communauté de communes du Sud Territoire

Réhabilitation d'un ensemble immobilier

Immeuble des Fonteneilles, avenue des Vignes, Beaucourt

Appel à projet

Cahier des charges

I Identification de la personne publique porteuse de l'opération

La personne publique porteuse de l'opération est la :

Communauté de communes du Sud Territoire

8, place Raymond Forni

BP 106

90101 Delle Cedex

collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département du Territoire de Belfort, identifiée au SIREN sous le numéro 249 000 241.

II Objet de la consultation

La Communauté de Communes du Sud Territoire, ayant son siège à Delle, 8 place Raymond Forni, représentée par son président en exercice, Monsieur Christian Rayot, organise un appel à projets sous plis cachetés, en application des dispositions de l'article L5211-37 du Code général des collectivités territoriales. L'objet de cet appel à projet est la restructuration d'un ensemble immobilier communautaire situé à Beaucourt, avenue des Vignes, en vue de la production de logements et de locaux d'activités dédiés au tertiaire.

Le Conseil communautaire, lors de sa réunion du 8 décembre 2016, a approuvé le principe de l'opération, ses conditions et caractéristiques essentielles, et en particulier le présent cahier des charges de consultation.

A Mode de consultation

La base de la consultation est constituée par le présent cahier des charges, accompagné des pièces listées en annexe 1.

La consultation est organisée par la Communauté de communes du Sud Territoire.

B Désignation de l'immeuble et situation juridique

1 Situation cadastrale

L'immeuble objet de l'appel à projets est situé à Beaucourt, avenue des Vignes, et est ainsi cadastré :

Section	Parcelle	Lieudit	Contenance	Nature
000 AL	170	Le Grand Jardin	21 a 22 ca	Terrain nu
000 AL	187	Le Grand Jardin	70 ca	Terrain nu
000 AL	188	Le Grand Jardin	6 a 78 ca	Terrain bâti
000 AL	189	Le Grand Jardin	1 a 30 ca	Terrain nu
000 AL	190	Le Grand Jardin	1 a 45 ca	Terrain nu
000 AL	446	Le Grand Jardin	7 a 67 ca	Terrain nu
000 AL	448	Le Grand Jardin	1 ha 33 a 3 a	Terrain bâti

000 AL	449	Le Grand Jardin	10 a 74 ca	Terrain nu
000 AL	450	Le Grand Jardin	98 a 76 ca	Terrain nu

Ainsi que ce bien immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement, avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte des éléments contenus dans le présent cahier des charges et dans les documents y annexés.

Un plan de situation et un plan cadastral sont annexés aux présentes (annexes 2 et 3).

2 Occupation

L'ensemble immobilier est libre de toute occupation. Aucune charge ni servitude ne grève les parcelles, du moins à la connaissance de la collectivité propriétaire.

3 Règlementation d'urbanisme

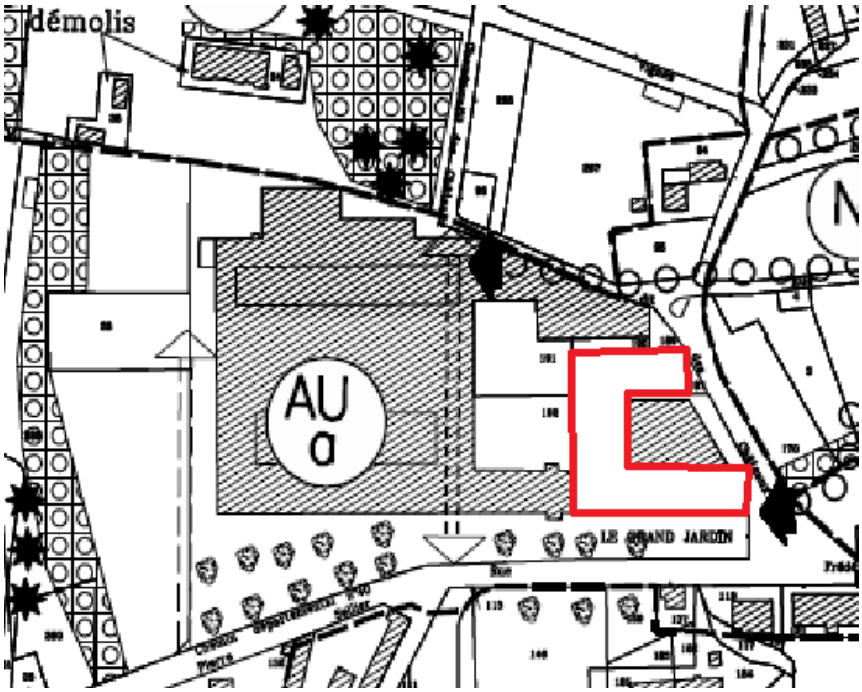
L'ensemble immobilier est inclus dans le secteur AUa du PLU de la commune de Beaucourt, dont les dispositions sont fournies en annexe 4.

L'ensemble immobilier est situé en bordure de la route départementale n° 40, qui est classée en catégorie 4 au titre de la réglementation relative au bruit. Les bâtiments situés dans une bande de trente mètres de part et d'autre de cette voie doivent donc répondre aux normes en vigueur préservant des nuisances sonores.

Aucun emplacement réservé n'est inscrit au P.L.U. de la commune portant sur cet ensemble immobilier.

Le plan de zonage de la commune prévoit quant à cet ensemble immobilier :

- L'établissement d'une voie de desserte nord-sud, qui reste au niveau du schéma de principe ;
- L'établissement ou la préservation de plantations en bordure de la R.D. 40, selon le schéma ci-dessous :



La R.D. 40 (rue Frédéric Japy) a fait l'objet d'un plan d'alignement prescrit par arrêté préfectoral du 29 décembre 1928. L'immeuble du Fer à Cheval n'est pas frappé d'alignement. L'avenue des Vignes ne fait pas l'objet d'un plan d'alignement.

Il est précisé qu'une révision du P.L.U de Beaucourt est en cours d'élaboration, et que l'orientation de la Municipalité est actuellement de classer en zone non constructible la partie ouest du site, dédiée à une extension du Parc des Cèdres. Cette orientation n'est toutefois pas définitive.

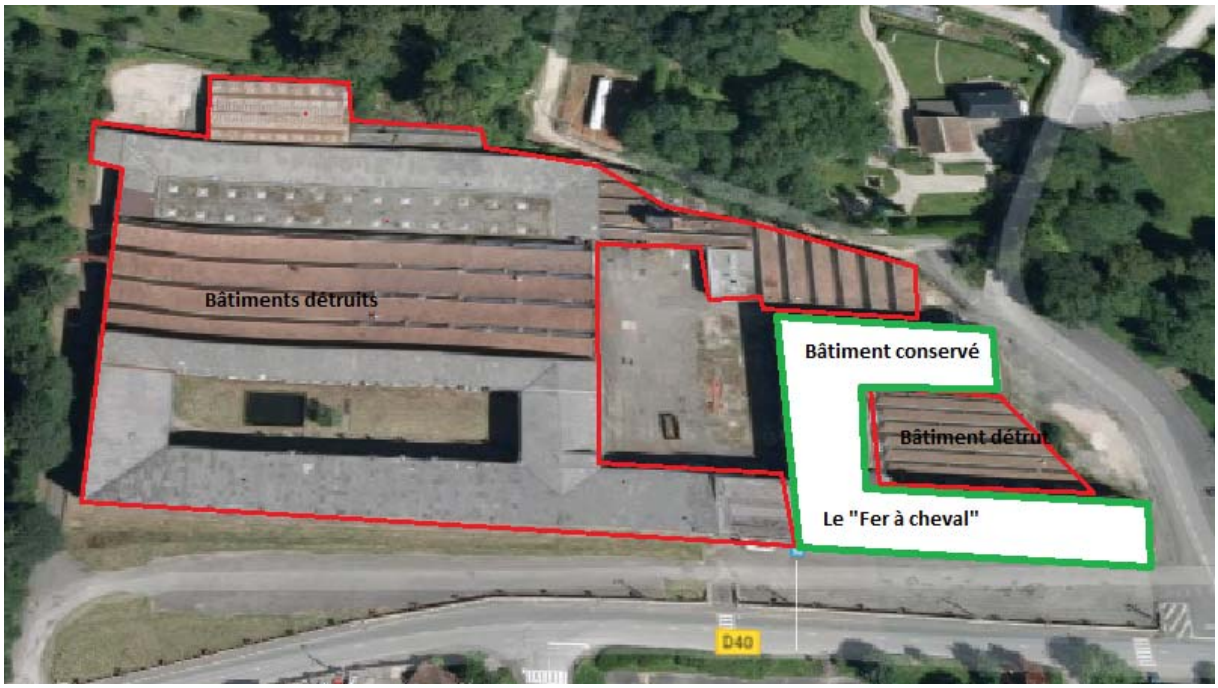
4 Nature de l'immeuble – Valeur patrimoniale

La commune de Beaucourt a connu, très tôt, un important développement industriel. A la fin du 18e siècle, Frédéric Japy invente des machines permettant de produire les ébauches de montres, mais aussi de produire de façon mécanisée vis et boulons. Ces innovations lui permettent de conquérir des marchés particulièrement importants, et de développer des activités considérables dans de nombreux domaines touchant au traitement du métal. Sous le Second Empire, les industries Japy, situées à Beaucourt et dans les communes environnantes, constituent l'une des principales concentrations industrielles d'Europe. Le déclin est toutefois engagé dès les premières décennies du 20e siècle, et la société Japy disparaît.

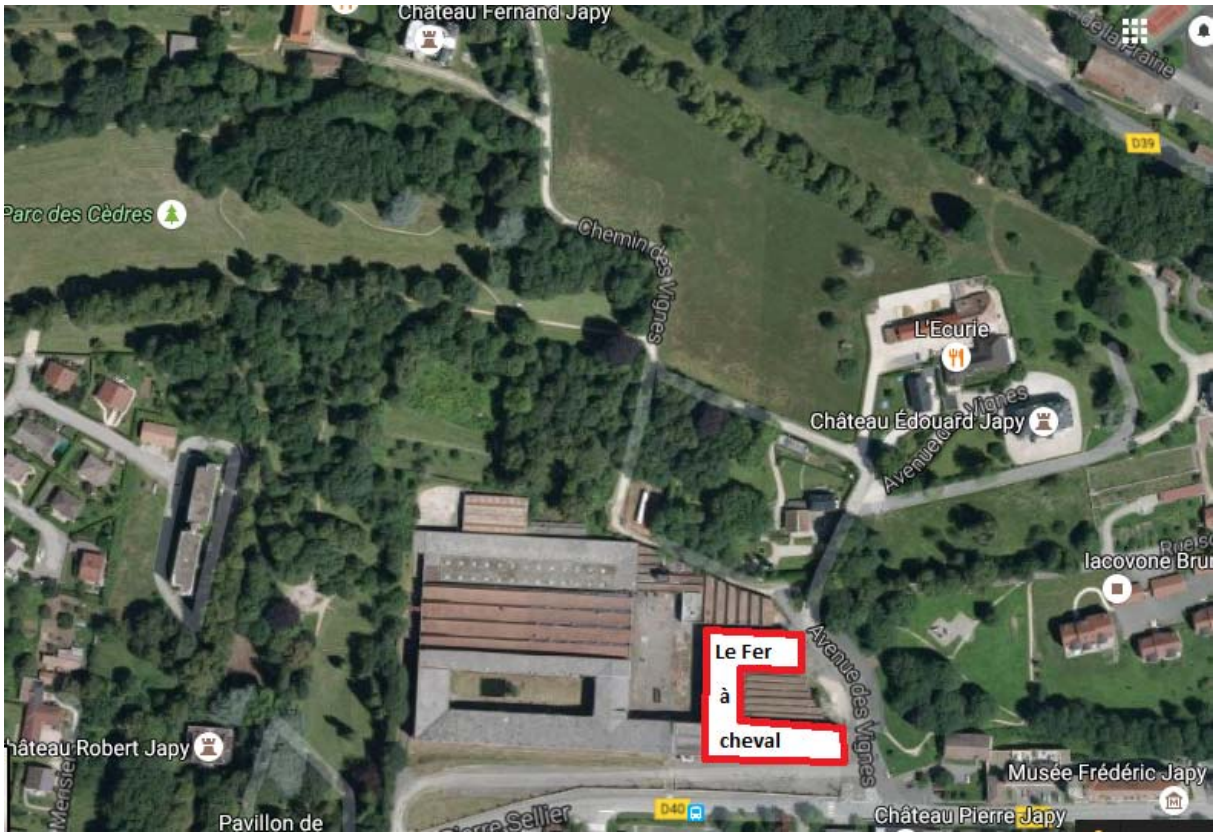
La ville de Beaucourt a été profondément marquée par cette aventure industrielle, dont subsistent en particulier les châteaux de la famille Japy, des cités ouvrières, mais aussi des bâtiments industriels de la fin du 19e siècle, et en particulier :

- Le bâtiment dit « de la pendulerie », situé rue Frédéric Japy, qui a été réhabilité dans les années 1980 en vue d'y installer un petit musée et de produire des logements (Maître d'œuvre, cabinet Reichen et Robert) ;

- Les bâtiments dits des Fonteneilles, qui représentaient un ensemble important composé d'un bâtiment du 19e siècle, sur trois niveaux, dit « le Fer à Cheval », et des adjonctions postérieures, sous forme de sheds, mais aussi d'immeubles plus récents, qui ont en particulier abrité la production de machines à écrire. Ces adjonctions, de faible qualité patrimoniale et architecturale, ont été déconstruites, pour ne conserver que le bâtiment du Fer à Cheval.



Le site est limitrophe du Parc des Cèdres, propriété de la commune de Beaucourt, au sein duquel étaient initialement implantés la plupart des châteaux Japy, qui constituent l'un des éléments fondamentaux du patrimoine de Beaucourt. Cette cohabitation sur le même espace des châteaux patronaux et des usines est une caractéristique forte du secteur.



Le site a donc une valeur patrimoniale et historique forte.

L'ensemble de la Communauté de communes du Sud Territoire a connu un fort développement industriel, sur ses trois communes principales : à Beaucourt, à travers l'empire Japy, à Grandvillars, où le site des Forges a été dès le 18e siècle spécialisé dans la production de fil de fer, puis dans la visserie-boulonnerie, à Delle où se sont implantées à la fin du 19e siècle des entreprises travaillant les fils métalliques, que ce soit dans la visserie-boulonnerie ou dans la production et l'utilisation de fils électriques.

La Communauté de communes du Sud Territoire, qui a conservé une base industrielle importante, en particulier à travers le groupe LISI, qui perpétue la production de fixations, a entrepris la rénovation et la mise en valeur de ce patrimoine industriel. Elle a en particulier conduit la restructuration complète du site des Forges de Grandvillars. Elle entend également préserver le patrimoine beaucourtois lié à l'aventure Japy, et en particulier le bâtiment particulièrement symbolique du Fer à Cheval.

Elle a, à titre conservatoire, procédé à la déconstruction des bâtiments de natures diverses qui étaient attenants au bâtiment du Fer à Cheval, et occupaient l'essentiel du reste de la parcelle AL 448. Elle a par ailleurs procédé à la mise hors d'eau du bâtiment du Fer à Cheval, à travers la pose d'une nouvelle toiture à partir de la charpente métallique d'origine. Le bâtiment et les terrains environnants ont par ailleurs fait l'objet d'une dépollution.

5 Orientations retenues par la Communauté de communes

La Communauté de communes du Sud Territoire souhaite que l'ensemble de ce bâtiment puisse être réhabilité et conservé dans le patrimoine local. Cette réhabilitation ne s'inscrit toutefois nullement

dans une démarche passéiste ou nostalgique ; le bâtiment n'a fait l'objet d'aucun classement ni d'aucune inscription au titre des Monuments historiques, et peut donc être le support d'un projet architectural associant préservation d'un bâtiment symbolique et geste architectural fort témoignant d'une capacité d'évolution et d'innovation.

Compte tenu de la taille de la commune de Beaucourt, la transformation de l'ensemble des surfaces en logements ne paraît pas un projet réaliste, du moins à l'échelle de temps d'une opération de promotion immobilière. L'orientation retenue est donc de prévoir :

- la transformation d'une partie de l'immeuble en logements ; les caractéristiques techniques et architecturales de l'immeuble, mais aussi la volonté politique de la Communauté de communes de produire des logements permettant de fixer sur Beaucourt un public nouveau et n'entrant pas en compétition avec l'offre actuelle de logements, conduisent à s'orienter sur la production de lofts, s'appuyant en particulier sur les caractéristiques techniques du bâtiment, et en particulier :
    - la trame des ouvertures, qui fait l'image du bâtiment, et qu'il est proposé de ne pas modifier, sauf ponctuellement pour les besoins du projet ;
    - l'ossature du bâtiment, constitué de murs extérieurs en brique, et de dalles portées sur des rangées de colonnes de fonte ;
    - de fortes hauteurs sous plafond ;
    - une charpente métallique présentant des caractéristiques intéressantes quant à une mise en scène potentielle ;
- la transformation du reste de l'immeuble en locaux dédiés à des activités tertiaires ; à cet égard, la Communauté de communes entend valoriser la situation de l'immeuble, implanté en bordure d'une route départementale assurant une bonne desserte, et qui, s'il est situé à proximité de la limite ouest de la commune, s'intègre dans une trame bâtie débordant largement sur le département du Doubs, et le plaçant en position centrale de l'agglomération de Beaucourt ; le site est donc positionné de façon favorable pour l'accueil de fonctions répondant au rôle de bourg-centre tenu par la commune de Beaucourt. Aucune orientation particulière n'est actuellement formellement arrêtée, hormis l'exclusion d'activités incompatibles avec la présence de logements dans le même immeuble ; trois axes sont toutefois retenus, qui ne sont ni impératifs, ni exclusifs :
    - l'implantation des locaux de la police intercommunale, portée par la Communauté de communes du Sud Territoire ;
    - l'implantation de services publics portés par la commune de Beaucourt, et en particulier de la Médiathèque municipale ;
    - l'implantation de services en direction de la population, par exemple dans les domaines médical et paramédical.

Aucune répartition des surfaces entre les deux types d'activités n'a été arrêtée. Toutefois, la Communauté de communes souhaite que la part de l'immeuble consacrée à la production de lofts représente, dans le projet initial, entre la moitié et les deux-tiers de la surface totale de l'immeuble. Cette surface paraît, en première analyse, en cohérence avec les capacités d'absorption du marché local dans des délais compatibles avec ceux d'une opération de promotion immobilière.

La Communauté de communes souhaite toutefois que le projet permette, le cas échéant, de transformer également en lofts tout ou partie de la surface restante, en fonction de la réussite ou non de l'implantations d'activités tertiaires.

6 Conditions de réalisation

La Communauté de communes du Sud Territoire a diligenté plusieurs études, qui ont conclu à la faisabilité de l'opération et présenté des suggestions d'aménagement. Ces études, qui quant à l'aménagement à réaliser, ne sont qu'indicatives, sont mises à la disposition de l'ensemble des candidats.

Ces études ont permis d'établir les éléments suivants, qui doivent servir de cadre à la proposition des candidats ; ceux-ci sont autorisés, s'ils le souhaitent, à déroger à certains de ces éléments sous réserve de démontrer l'intérêt de cette dérogation pour la réussite du projet.

- *Emprise foncière* : l'emprise foncière propriété de la Communauté de communes représente une surface supérieure à celle nécessitée par les besoins du projet ; il appartiendra aux candidats de déterminer la surface nécessaire à la réalisation de leur projet et de proposer un découpage parcellaire cohérent.

- *Mise en place d'une copropriété* : il ne paraît pas possible de voir le marché absorber le nombre de lofts résultant d'une réhabilitation complète du bâtiment sous cette forme ; les candidats devront donc déterminer la portion du bâtiment qu'ils souhaitent acquérir en vue de le transformer en logements, étant entendu que cette portion ne saurait être inférieure à la moitié, sans qu'il soit possible de déroger à ce principe. Il en résultera la mise en place d'une copropriété, sauf en cas de découpage vertical permettant d'éviter cette procédure. Les grandes lignes du règlement de copropriété devront être proposées par les candidats, ou à tout le moins la logique qui en sous-tendra la rédaction.

- *Desserte en réseaux* : les candidats préciseront leurs besoins en matière de desserte en réseaux de la parcelle telle qu'ils l'auront découpée ; la Communauté de communes amènera les réseaux relevant de sa compétence en limite de la parcelle cédée.

- *Desserte de l'ensemble du bâtiment* : la partie du bâtiment demeurant propriété de la Communauté de communes au terme de cette division aura pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, et devra disposer des surfaces de stationnement nécessaires, que les candidats ne pourront donc intégrer dans leur projet ; la desserte des espaces tertiaires et des espaces de logement devront être séparées ; les parkings et stationnements ne pourront être mutualisés entre les différentes fonctions.

- *Caractère évolutif du projet :* la Communauté de communes se réserve la possibilité, dans le cas où les surfaces à vocation tertiaire ne pourraient être commercialisée, de les transformer, en tout ou en partie, en lofts, étant explicitement précisé que cette commercialisation ne pourra intervenir qu'après l'achèvement complet de la commercialisation des espaces cédés au candidat qui sera retenu. Les candidats devront donc prévoir la possibilité d'une desserte de l'ensemble du bâtiment, sous la même forme que pour les lofts par eux projetés. Les candidats devront préciser s'ils seraient intéressés pour prendre à leur charge cette opération, sous forme de tranche conditionnelle.

- *Clos et couvert, 1 :* le candidat qui sera retenu aura la possibilité de placer, en façade du bâtiment, tout élément nécessaire au projet, et en particulier balcons, terrasses, etc. ; la mise en place de ces éléments sera à sa charge ; le traitement des façades, après ces travaux, sera à la charge de la copropriété. Il sera tenu de démontrer que les modifications projetées ne sont pas de nature à compromettre la pérennité de l'ensemble immobilier.

- *Clos et couvert, 2 :* le candidat qui sera retenu aura toute latitude pour modifier les toitures existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas sur une surface excédant la proportion du bâtiment dont il aura fait l'acquisition, et soient situées au-dessus des parties du second niveau dont il aura fait l'acquisition. Elles peuvent porter sur la mise en place de terrasses, sur l'implantation de fenêtres de toit, d'ouvertures diverses, mais aussi sur la mise en place de panneaux photovoltaïques, d'installations de climatisation, et tout élément concourant à la réussite de son projet. Ces modifications seront à sa charge exclusive, et il sera tenu de démontrer que les modifications projetées ne sont pas de nature à compromettre la pérennité de l'ensemble immobilier.

- *Clos et couvert, 3 :* les huisseries et menuiseries extérieures correspondant aux lofts seront à la charge du candidat retenu. La Communauté de communes s'engage à traiter, selon le même rythme d'avancement, les ouvertures correspondant à la partie du bâtiment dont elle conservera la propriété.

- *Stationnement :* la cour intérieure du bâtiment pourra être mise à disposition du candidat retenu, sous la seule réserve de créer les servitudes nécessaires à la desserte des parties du bâtiment conservées par la Communauté de communes, et à la pérennité des ouvertures. Il sera loisible aux candidats, s'ils le souhaitent, d'y réaliser du stationnement, en surface ou en souterrain.

La commercialisation des lots sera à la charge et de la responsabilité exclusives du candidat qui sera retenu, sous réserve des dispositions suivantes :

- les candidats présenteront le planning retenu pour la pré-commercialisation, et les modalités retenues pour permettre de favoriser celle-ci ;

- en cas d'échec, dans les délais prévus au planning, de cette pré-commercialisation, conduisant à l'impossibilité pour le candidat d'obtenir les garanties bancaires nécessaires au lancement du projet, le candidat retenu pourra alors abandonner l'opération ;

- en ce cas, la Communauté de communes l'indemnisera, dans la double limite de 66% de ses coûts dûment justifiés, et d'un plafond d'indemnisation de 90 000 € (quatre-vingt-dix mille euros) HT ;

- en contrepartie de cette aide, l'ensemble des études, plans, projets et généralement et de façon quelconque tout document relatif à l'opération et élaboré par le candidat retenu deviendra la propriété exclusive de la Communauté de communes, sans que le candidat puisse ultérieurement s'en prévaloir de quelque façon que ce soit.

Les candidats émettront des propositions quant à la commercialisation des surfaces restant propriété de la Communauté de communes, et quant aux modalités de rétribution de cette prestation.

Les candidats émettront toutes propositions utiles quant aux éléments suivants :

- le prix d'acquisition de la partie du bâtiment nécessaire à leur projet ;

- les modalités de versement de ce prix, et en particulier l'échéancier proposé et les garanties correspondantes ;
- les conditions suspensives demandées quant à cette acquisition ;
- l'intéressement de la Communauté de communes au résultat final de l'opération.

7 Délais d'exécution

Le candidat retenu devra s'engager sur les éléments suivants, l'ensemble de ces délais courant, sauf précision autre, à compter de la notification de l'acceptation de son offre :

① engager sans délai les études nécessaires ;

② soumettre à la Communauté de communes, dans le délai de trois mois, le projet définitif, et un mois au moins avant le dépôt du permis de construire ;

③ engager la pré-commercialisation au plus tard après l'approbation du projet définitif par la Communauté de communes, approbation qui se traduira par la signature d'une promesse de vente assortie de conditions suspensives ;

④ engager les travaux de réhabilitation de l'immeuble au plus tard douze mois après l'engagement de la pré-commercialisation, le dossier de demande de permis de construire ayant été déposé dans les délais nécessaires ; la signature de l'acte de vente en forme authentique étant un préalable au lancement des travaux ;

⑤ achever les travaux de réhabilitation de l'immeuble au plus tard dix-huit mois après leur engagement.

Des dérogations à ces engagements contractuels pourront être consenties par la Communauté de communes sous réserve de justification de la demande, et en particulier dans les cas suivants :

- difficultés dans la pré-commercialisation, nécessitant des délais supérieurs tout en présentant une probabilité forte de réussite ;
- retards inhabituels dans les procédures d'obtention des prêts et garanties bancaires ;
- difficultés de toutes natures rencontrées avec les entreprises en charge du chantier de réhabilitation, ne résultant pas d'une faute ou d'une erreur du maître d'ouvrage ;
- intempéries ou phénomènes météorologiques inhabituels et impactant le chantier ;
- et plus généralement tous les cas de force majeure indépendants de la volonté du candidat retenu et venant impacter le bon déroulement des opérations, étant entendu qu'aucune défaillance du titulaire dans l'exécution de sa mission ne pourra générer une prolongation des délais.

En cas de prolongation des délais, celle-ci correspondra au retard justifié par le titulaire. La preuve de ces délais sera à la charge du titulaire.

8 Sanctions

Dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas les délais fixés au paragraphe 7 ci-dessus, et n'apporterait pas à la Communauté de communes de justificatifs à ces retards, la Communauté de communes pourra procéder à la résolution de la cession de l'immeuble dans les conditions ci-après, qui seront reprises dans l'acte authentique constatant la cession. La résolution de la vente ne pourra en aucun cas être une obligation pour la Communauté de communes.

Le retard permettant la résolution de la vente est fixé comme suit :

- pour les points ①, ② et ③ ci-dessus, le délai est de trois mois après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet ;
- pour les points ④ et ⑤ ci-dessus, le délai est de six mois après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

En cas de résolution, le titulaire aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale à la partie effectivement payée du prix de cession, minorée de 15% ;
- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisés ; le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value résultant des travaux réalisés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, chaque partie désignant son expert. En cas d'absence de désignation par le titulaire, la Communauté de communes pourra le faire désigner d'office sur requête présentée au président du Tribunal de Grande Instance de Belfort.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance de Belfort à la requête de la plus diligente des parties.

III Contenu des offres

Les candidats devront remettre un dossier complet comprenant les pièces suivantes.

A Identification du candidat

Le candidat doit préciser

1 Candidat personne physique

- ses éléments d'état-civil (nom, prénoms, date et lieu de naissance) ;
- sa profession ;
- ses coordonnées complètes ;
- ses capacités financières.

Il doit pour ce faire produire :

- une copie de sa carte d'identité
- une déclaration sur l'honneur attestant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ou exercices clos ;
- copie de ses trois derniers avis d'imposition, ou attestation bancaire sur les capacités du candidat en matière d'apport personnel.

2 Candidat personne morale

- sa dénomination sociale
- le montant de son capital social et de ses capitaux propres
- son siège social
- ses coordonnées complètes
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement contractuel ;
- sa surface financière (chiffre d'affaires des trois derniers exercices ; éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier).

Il doit pour ce faire produire :

- un extrait K bis de moins de trois mois ;
- les statuts de la société certifiés à jour ;
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat et signataire de l'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat, en particulier pour la signature de la promesse de vente et de la vente en forme authentique ; il est précisé que l'absence de cette pièce peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ;
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- les bilans des trois derniers exercices clos.

3 Candidat étranger

Outre les documents figurant ci-dessus, tout candidat étranger devra fournir un accès juridique (legal opinion), en français, attestant que le signataire de l'offre dispose de pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère.

B Présentation du projet

Le candidat est tenu de présenter un dossier le plus complet possible sur le projet, qui comprendra obligatoirement les pièces suivantes :

- le cas échéant, présentation de l'équipe de projet, et notamment du cabinet d'architecte, s'il est distinct du candidat ;
- un descriptif général de l'opération, précisant les motivations et explicitant les choix effectués ; ce descriptif précisera :
    - la répartition projetée des surfaces entre logements et activités tertiaires, l'articulation entre ces espaces, et les conséquences en matière de découpage de l'ensemble immobilier ;
    - les modalités potentielles d'évolution de cette répartition ;
    - la typologie des logements projetés et l'adéquation de cette typologie avec le marché ;
    - les choix effectués en matière de coûts d'aménagement et l'adéquation de ces choix avec le marché ;
    - les modalités envisagées pour la commercialisation, que ce soit pour la partie dont le candidat entend faire l'acquisition que pour le reste de l'ensemble immobilier (surfaces tertiaires, terrains restant disponibles) ;
    - une explicitation du parti architectural retenu ;
    - une présentation de la gestion du stationnement et des mobilités ;
    - l'insertion du projet dans son environnement ;
- tout autre élément permettant d'apprécier la nature du projet, et notamment les références à d'autres opérations portées ou menées par le candidat ;
- un ou des plans précisant la partie de l'ensemble immobilier (bâti et non bâti) dont le candidat envisage l'acquisition pour la réalisation de son projet ;
- un plan masse présentant notamment les stationnements, couverts ou non, projetés ;
- des vues de l'immeuble après réalisation des travaux et aménagements projetés ;
- des plans présentant le découpage prévisionnel des logements, et les conditions de leur desserte ;
- un budget prévisionnel de l'opération ;
- un échéancier prévisionnel de réalisation.

C Données financières

Le candidat produira notamment :

- une offre de prix ferme et définitive pour la partie du bâtiment et des terrains d'assiette qu'il entend acquérir, dans l'état où ils se trouvent, et qu'il déclarera bien connaître ;

- tous documents permettant d'apprécier sa solvabilité et sa capacité à répondre de ses engagements dans les délais impartis, et notamment les exemples de réalisations comparables qu'il a pu mener à bien ;

- les conditions financières dans lesquelles il se propose d'opérer la commercialisation de tout ou partie de la partie de l'ensemble immobilier dont il n'entend pas opérer l'acquisition, et notamment des espaces destinés aux activités tertiaires.

D Cahier des charges

Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges, sans pouvoir exiger quelque modification que ce soit dans son offre.

Un exemplaire daté et signé du présent cahier des charges sera joint à l'offre.

La Communauté de communes se réserve le droit de déroger au présent cahier des charges lors des négociations menées avec les candidats admis à négocier, les mêmes dérogations étant alors ouvertes à l'ensemble des candidats.

E Confidentialité

Les candidats devront s'engager à ne communiquer à quiconque, hormis leurs conseils, les différentes pièces jointes au présent cahier des charges, et notamment les études portant sur l'ensemble immobilier support du projet.

IV Organisation de la consultation

A Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter l'ensemble immobilier sur rendez-vous après en avoir formulé la demande soit :

- par écrit auprès du Président de la Communauté de communes, dont l'adresse postale est 8 place Raymond Forni, BP 106, 90101 Delle Cedex ;
- par téléphone au secrétariat de la Communauté de communes : 03 84 56 27 66 ;
- par courrier électronique, adressé à ccst90@cc-sud-territoire.fr.

Les candidats peuvent procéder, à leurs frais exclusifs, ou faire procéder par leurs mandataires et conseils toutes vérifications, tous audits, toute expertise, d'ordre technique, administratif ou

juridique qu'ils jugeraient nécessaires pour l'établissement de leur offre. Les accès nécessaires leur seront alors mis à disposition.

Les candidats seront réputés bien connaître l'immeuble lors de l'établissement de leur offre, qui sera alors sans réserve et sans demande de garantie, sauf problème particulier dont le porter à leur connaissance aurait été délibérément omis par la Communauté de communes.

B Questions écrites

Les candidats peuvent poser des questions écrites par courrier ou courrier électronique adressé soit :

- par écrit auprès du Président de la Communauté de communes, dont l'adresse postale est 8 place Raymond Forni, BP 106, 90101 Delle ;
- par courrier électronique adressé à ccst90@cc-sud-territoire.fr.

Les questions seront reçues jusqu'au lundi précédent la date limite de remise des offres, 12 heures.

Chaque question, et la réponse qui lui aura été apportée, seront communiquées simultanément au candidat l'ayant posée et à l'ensemble des candidats s'étant fait connaître auprès de la Communauté de communes, notamment par le retrait d'un dossier.

C Lieu de consultation des documents

Les candidats peuvent, s'ils le souhaitent, consulter les originaux des pièces annexées au cahier des charges au siège de la Communauté de communes, 8 place Raymond Forni, 90100 Delle, du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Pour plus de commodité dans le traitement des demandes, il est conseillé aux candidats intéressés de s'annoncer, ou bien par téléphone, ou bien par courrier électronique.

V Transmission des offres

Les offres sont faites au moyen d'un dossier de candidature rédigé en langue française (y compris les annexes) et dont les pièces sont signées par le candidat, personne physique, ou, pour les personnes morales, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement, documents justificatifs à l'appui. Elles prennent la forme d'une offre ferme et définitive, que la Communauté de communes a la possibilité d'accepter en l'état.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli anonyme et cacheté portant les mentions suivantes :

« *Appel à projet « Fonteneilles »*

Ne pas ouvrir par le service du courrier »

Ce pli devra contenir une seconde enveloppe, laquelle renfermera l'ensemble des documents prévus par le règlement de la consultation.

L'envoi de ce pli cacheté devra s'effectuer par voie postale au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il pourra également être remis contre récépissé à l'adresse suivante :

Communauté de communes du Sud Territoire

8 place Raymond Forni

BP 106

90101 Delle Cedex

Les heures d'ouverture lors desquelles il sera possible de remettre une offre sont, du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

La date limite de réception des offres est fixée au Vendredi 17 février 2017 à 12 heures.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

La Communauté de communes se réserve le droit, notamment si elle est saisie par un ou plusieurs des candidats potentiels de difficultés réelles et sérieuses indépendantes de leur volonté de remettre leur offre dans les délais impartis, de proroger la date limite de remise des offres. L'ensemble des candidats ayant retiré un dossier ou s'étant fait connaître auprès de la Communauté de communes en seront alors avertis simultanément et sans délai.

Le délai de validité des offres court jusqu'au 31 décembre 2017.

VI Fin de la procédure – Admission à négocier

A Analyse des offres

Une commission spécifique a été mise en place, par délibération du Conseil communautaire en date du 8 décembre 2016, pour l'ouverture des plis, l'étude des offres et le choix des candidats.

L'analyse des offres sera effectuée en tenant compte des critères suivants :

- la qualité architecturale du projet ; la commission appréciera en particulier, au-delà de l'esthétique du projet, la mise en valeur du patrimoine spécifique à Beaucourt que constitue le bâtiment du Fer à Cheval, mais aussi l'image renvoyée, en entrée d'agglomération ;
- la soutenabilité du projet ; la commission appréciera en particulier l'adéquation entre les propositions (surfaces, configuration, prix de cession) et le marché local, afin d'évaluer le potentiel de réussite de la pré-commercialisation ;
- le prix d'achat ferme proposé pour la partie du bâtiment retenue pour le projet
- l'intéressement de la collectivité au résultat ;
- les propositions en matière de commercialisation des espaces tertiaires pour le compte de la collectivité ; l'enjeu central pour la collectivité, mais aussi pour le candidat retenu, étant que

le chantier de l'immeuble se déroule dans une unité de temps, en évitant que des phases successives trop nombreuses créent des désagréments aux premiers occupants ; la lisibilité quant à l'occupation de l'ensemble de l'immeuble étant par ailleurs un élément important dans la commercialisation.

La pondération des critères sera la suivante :

- qualité architecturale du projet : 30%
- soutenabilité du projet : 30%
- prix d'achat ferme : 20% ; le candidat présentant la meilleure offre recevra la note de 10, les autres candidats recevront une note résultant d'une règle de trois ;
- intéressement de la collectivité au résultat : 10% ; le candidat présentant la meilleure offre recevra la note de 10, les autres candidats recevront une note résultant d'une règle de trois ;
- propositions en matière de commercialisation des espaces tertiaires : 10% ; la notation s'effectuera de la façon suivante :
    - offre complète et de qualité : 10 ;
    - offre partielle et de qualité : de 6 à 8 ;
    - offre complète et peu détaillée : 6 ;
    - offre partielle et peu détaillée : de 2 à 4 ;
    - absence d'offre : 0.

B Admission à la négociation

Sur la base de l'analyse et du classement des offres ainsi réalisés, la commission proposera à l'autorité territoriale l'une des issues suivantes :

- la déclaration du caractère infructueux de la consultation, aucune des offres déposées ne répondant aux attentes ;
- l'admission d'un ou plusieurs candidats à une négociation ;
- la sélection d'un candidat, suivie de la mise au point de son offre.

La Communauté de communes se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler à tout moment le processus de sélection des candidats et de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Les candidats éliminés à ce stade de la consultation en sont informés immédiatement par courrier simple. Les autres candidats sont informés de leur admission par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

La négociation menée avec le ou les candidats retenus ne peut avoir pour résultat une modification significative de leur offre initiale. Elle aura pour objectif de faire connaître aux candidats les points

d’inadéquation de leur offre avec les attentes de la collectivité, afin de leur permettre d’améliorer celle-ci.

A l’issue de cette phase de négociation, la commission sera amenée à se prononcer sur le classement définitif des candidats et à émettre une proposition quant au choix du candidat retenu.

Le classement des candidats est notifié à l’ensemble des candidats, par courrier recommandé avec demande d’avis de réception.

La Communauté de communes se réserve le droit, avant toute contractualisation, de mener avec le candidat retenu des négociations permettant, en tant que de besoin, d’affiner le contenu de son offre, sans que ces négociations puissent avoir pour conséquence une modification significative de l’offre susceptible de remettre en cause le classement établi entre les candidats.

Annexe 1 : Liste des pièces annexes

- Plan de situation (annexe 2)

- Plan cadastral (annexe 3)

- Dispositions relatives à la zone AUa du PLU de la Commune de Beaucourt (annexe 4)