

NOVEMBRE 2025

CHAMP-LIBRE À PONT-À-MARCQ / MÉRIGNIES
Appel à manifestation d'intérêt portant
sur l'acquisition et la réhabilitation
de 2 bâtiments emblématiques

LES MODALITÉS D'ORGANISATION





Table des matières

INTRODUCTION	3
COMPOSITION DU GROUPEMENT	3
LES ATTENDUS EN PHASE CANDIDATURE ET OFFRE	4
1) En phase candidature.....	4
2) En phase offre	5
VISITES.....	6
INDEMNITES.....	6
MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS	7
I. Critères de sélection	7
1) Critères de sélection des candidatures.....	7
2) Critères de sélection des offres.....	7
II. Composition du comité technique	8
III. Composition du comité décisionnel	8
CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'AMI	9
LISTE DES PIECES JOINTES AU DOSSIER.....	11

INTRODUCTION

Ce document a pour objet de **présenter de manière précise les modalités d'organisation et les attendus du présent appel à manifestation d'intérêt (AMI)** qui se déroulera en deux phases :

- 1) **Une première phase de candidature** qui a pour objectif de **vérifier la pertinence du groupement** d'opérateurs désireux de se positionner sur cette réhabilitation.
 - La pertinence de la réponse à ce stade sera focalisée sur des **références similaires** de l'objet à réhabiliter, sur **l'équipe proposée** et sur la **compréhension des enjeux globaux** de la zone à l'échelle des deux bâtiments à réhabiliter.
- 2) Les candidatures retenues seront ensuite admises à remettre à **une offre**.
 - Lors de cette deuxième phase, une attention toute particulière sera donnée sur la **programmation retenue** et sa **pertinence économique**, sur la **qualité architecturale** et l'insertion des bâtiments dans le projet d'aménagement global ainsi que sur les **délais et les conditions d'engagement**.
 - A l'issue de l'examen des offres, le comité décisionnel se réunira pour choisir le groupement lauréat.

A chaque étape, le **comité technique** composé de membres de la SPL, de Pévèle Carembault et de la ville de Pont-à-Marcq ainsi que d'un architecte-urbaniste se réunira pour analyser les dossiers.

COMPOSITION DU GROUPEMENT

Les groupements devront intégrer *a minima* les compétences suivantes :

COMPOSITION DU GROUPEMENT
Un promoteur Immobilier (<u>MANDATAIRE DU GROUPEMENT</u>)
Un architecte et/ou un architecte d'intérieur
Un BET Structure et Fluides
Un BET spécialisé en environnement et réemploi
Le cas échéant les porteurs de projets adossés au groupement. <i>Les porteurs de projet sont libres de s'associer à un ou plusieurs groupements</i>

LES ATTENDUS EN PHASE CANDIDATURE ET OFFRE

Le comité technique analysera les candidatures et les offres sur la base des éléments transmis par les candidats :

1) En phase candidature

En phase candidature, les candidats devront transmettre un dossier composé des éléments suivants :

- **Note de compréhension globale** du projet urbain (**Une page A4 recto**)
- **L'équipe projet** (opérateur(s) immobilier(s)/ acteur(s) économique(s), architecte, équipe de Maîtrise d'œuvre, bureaux d'études spécialisés, entreprises intéressées par l'implantation sur ce site, autres partenaires). **Il est demandé 1 présentation au format A4 recto par membre du groupement.**
 - Concernant l'opérateur immobilier/ acteur économique : il conviendra de présenter des opérations réalisées en lien avec l'objet de la consultation
 - Concernant les autres membres du groupement (paysagistes, BE technique, BE énergie et environnement...) : présentation de la structure, attestation de compétences, présentation et qualification de l'équipe qui sera mobilisée sur le projet.
- **Présentation de références similaires pour chaque membre de l'équipe projet** : Présentation pour chaque membre du groupement de 3 projets similaires réalisés en réhabilitation de bâti ancien (concours gagnés, chantiers en cours ou livrés...). Pour chaque référence sera réalisée une **fiche projet**, reprenant la localisation du projet, la maîtrise d'ouvrage, la date du concours, du démarrage du chantier ou de livraison le cas échéant, le programme et ses spécificités, les images de références, les éléments financiers (charge foncière, coût de construction, prix de sortie). Concernant les bureaux d'études membres du groupement, seront détaillées la nature de leurs missions, les performances atteintes et les labellisations obtenues.
- **Présentation des premières intentions programmatiques de l'opérateur** (programmation, principes architecturaux et environnementaux, prospects ou utilisateurs finaux éventuels...)
- **Note sur la stratégie commerciale** : le groupement décrira et justifiera la stratégie commerciale qu'il mettra en œuvre pour assurer la réussite de la commercialisation du site

A l'issue de la phase candidature, le comité technique pourra sélectionner jusqu'à 3 groupements admis à remettre une offre.

2) En phase offre

Les candidats retenus remettront **une offre initiale** puis **une offre finale** après atelier de travail comprenant **les éléments suivants** :

Les éléments relatifs au projet architectural et à la programmation	→ Un programme détaillé du projet comprenant : ○ Typologie de l'opération et des activités attendues pour chaque lot, avec répartition de la surface de plancher ○ Tableau récapitulatif reprenant les éléments chiffrés du programme : surface de plancher, surface utile ; nombre de cellules et types de locaux, places de stationnement et de livraison... Il est précisé que <u>les candidats ont la possibilité de proposer plusieurs scénarii de programmation.</u> ○ Un plan masse au 1/500ème du projet intégré dans son environnement, avec mention de la limite public/privé → Au moins 3 perspectives d'ambiance du projet (1 perspective mettant en avant le bâtiment de la Coulée, une perspective concernant la Chaufferie, une axonométrie extérieure du projet). → Un plan d'agencement des espaces par niveau et fonction de la programmation envisagée. → Des coupes longitudinales et transversales permettant d'apprécier l'articulation avec son environnement urbain et bâti. → Une note détaillée précisant les moyens que l'équipe entend mettre en œuvre pour respecter les exigences architecturales, urbaines, paysagères et environnementales attendues sur ces lots.
Les éléments financiers	→ L'offre et les conditions d'acquisition du foncier : prix au m² SDP, modalités juridiques d'engagement, conditions suspensives éventuelles → Le montage financier et le modèle économique, business plan : montants et modes de financement des investissements prévus, → Bilan simplifié de l'opération : coût de construction, coût de revient avec détail des postes en travaux de réhabilitation → Modalités de livraison des locaux et modalités de commercialisation du programme (location, vente à investisseur ou foncière en bloc / vente à la découpe, opération patrimoniale, prix moyen de sortie par typologie de surface, prospects éventuels...). Le candidat devra prévoir la sortie de l'opération.
Les éléments organisationnels	→ Planning de l'opération : dépôt du permis de construire, lancement des travaux, phasage éventuel, livraison...

A l'issue de l'analyse des offres initiales, la SPL Hauts-de-France Aménagement transmettra à chaque candidat une note comportant les questions et observations, et ce quinze jours avant la date des ateliers de travail, en précisant l'horaire de passage à chaque candidat.

Chaque candidat sera convié à un temps d'atelier de travail, qui se tiendra distinctement avec chaque équipe. Ce temps sera dédié à la présentation de son projet par l'équipe candidate, et à des échanges sur la base notamment des questions et remarques émises par le comité technique d'analyse des offres.

L'offre finale sera remise en fonction des échanges, remarques, et améliorations issues de l'atelier de travail en reprenant les mêmes éléments que ceux demandés dans le cadre de l'offre initiale.

VISITES

Les **groupements** ont la possibilité de venir visiter les bâtiments, sur **prise de RDV**, entre le 24 novembre et le 19 décembre.

Les **EPI** (casques et chaussures de sécurité) sont obligatoires.

INDEMNITES

Pour la remise de l'offre, chaque mandataire du groupement (hors candidat qui sera déclaré lauréat) sera indemnisé à hauteur de **15 000 € TTC**. Cette indemnité n'a pas pour ambition de défrayer totalement les groupements, mais de marquer l'intérêt de la SPL HDFA concessionnaire de la Communauté de Communes, au travail fourni en diminuant les frais occasionnés par le rendu graphique de la proposition.

Il revient aux candidats non retenus d'effectuer la demande d'indemnisation auprès de la S.P.L HAUTS DE FRANCE AMENAGEMENT, dans un délai **de six mois maximum** à réception du courrier précisant que le candidat n'a pas été retenu en phase offre uniquement. Passé ce délai, il ne sera plus possible de solliciter l'indemnisation.

L'indemnité ne sera pas due, pour les offres jugées irrégulières.

MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

I. Critères de sélection

1) Critères de sélection des candidatures

Les candidatures seront sélectionnées selon les critères suivants :

Solidité et pertinence de l'équipe projet	20%
Qualité et adéquation des références au regard de la réhabilitation d'un ancien bâtiment industriel	20%
Intention(s) programmatique(s) et compréhension des enjeux du projet et des attentes architecturales et paysagères	30%
Stratégie de commercialisation mise en place pour la réussite de l'opération	30%

En l'état actuel, l'objectif à l'issue de cette phase est de **sélectionner maximum 3 candidats** qui seront autorisés à participer la deuxième phase de la consultation.

A ce stade, Pévèle Carembault se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation, sans que cela ne donne lieu à une quelconque indemnité au-delà de celle prévue pour l'indemnisation des offres visée ci-dessus.

2) Critères de sélection des offres

Qualité du projet	→ Pertinence du programme et du projet : SDP développée, typologie des activités, organisation des lots, complémentarité de la programmation proposée avec celle de CHAMP-LIBRE. → Pertinence du positionnement du produit au regard du marché → Réponses apportées aux attendus et ambitions du projet : urbaines, architecturales, paysagères et environnementales telles que définies dans la fiche de lot → Nombre d'emplois attendus dans le cadre du projet	40%
Crédibilité du montage juridique et économique du projet	→ Pertinence du modèle économique : prix de sortie, conditions locatives, modalités de livraison des locaux... → Pertinence du plan de financement des investissements : fonds propres, emprunts, origine des fonds, pré-commercialisation ... → Charge foncière proposée (base prix au m² SDP) et conditions suspensives particulières	40%
Délais et conditions d'engagement	→ → Planning détaillé de l'opération, indiquant les principaux jalons et les conditions/optimisations commerciales ou techniques pour respecter le planning proposé. →	20%

II. Composition du comité technique

Afin d'examiner les candidatures et les offres proposées par les différents groupements, **un comité technique composé des membres ci-dessous se réunira pour chacune des étapes.**

Ce comité technique sera composé de représentants non nominatifs des structures suivantes. Il sera présent lors des ateliers de travail avec les groupements.

COMPOSITION DU COMITE TECHNIQUE
Un membre de la S.P.L HAUTS DE FRANCE AMENAGEMENT
Deux membres de Pévèle Carembault
Un membre de la Ville de Pont-à-Marcq
L'urbaniste coordonnateur de « CHAMP LIBRE »

III. Composition du comité décisionnel

En s'appuyant sur l'avis du comité technique, il reviendra au comité décisionnel de :

- Retenir les candidats en phase candidature
- Choisir l'offre en phase offre

COMPOSITION DU COMITE DECISIONNEL
Un membre de la S.P.L HAUTS DE FRANCE AMENAGEMENT
Un membre élu de Pévèle Carembault

CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'AMI

MOIS	AVANCEMENT AMI
17 novembre 2025	Lancement de l'AMI (phase candidature)
Du 1 ^{er} au 22 décembre 2025	Visite possible des bâtiments <u>sur prise de rdv</u> (E.P.I obligatoires pour tous les membres du groupement)
23 janvier 2025	Date limite de dépôt des candidatures
Février 2026	Choix des candidatures retenues, envoi des notifications de rejet et lancement de la phase offre
Mi-mai 2026	1 ^{er} atelier de cadrage technique avec les participants
Mi-juin 2026	2 ^{ème} atelier de cadrage technique avec les participants
15 juillet 2026	Date limite de dépôt des offres
Septembre 2026	Attribution au groupement retenu





Les candidatures et les offres seront à déposer **par voie de dématérialisation** aux adresses mails suivantes :

- a.ghys@batixia.fr
- p.hamadouche@batixia.fr

>>> Pour la phase **candidature** : Avant le Vendredi 23 Janvier 2026 minuit

>>> Pour la phase **offre** : Avant le 15 juillet 2026 minuit

LISTE DES PIÈCES JOINTES AU DOSSIER

ANNEXE 1 > ELEMENTS RELATIFS A LA COULEE

- 1.1 Plans de la COULEE (DWG, PDF) • DH Géomètre expert (Novembre 2025)
- 1.2 Audit technique du bâtiment • ARTELIA (Décembre 2021)
- 1.3 Etude structurelle avant démolition EPF de 2025 • ETIC (Septembre 2023)
- 1.4 Etude structurelle réalisée après démolition • VERDI (Novembre 2025)
- 1.5 Plan des réseaux sous dalles • NCA (Septembre 2024)
- 1.6 Diagnostic amiante • BUREAU VERITAS EXPLOITATION (Octobre 2020)
- 1.7 Etude amiante et Plomb • AB EXPERTISE (Transmis ultérieurement)
- 1.8 Dossier de candidature Cité de la Bière • Communauté de communes Pévèle Carembault (Eté 2023)
- 1.9 Etude de faisabilité • Agence SAISON MENU & Associés (Septembre 2023)

ANNEXE 2 > ELEMENTS RELATIFS A LA CHAUFFERIE

- 2.1 Plans de la CHAUFFERIE (IFC, RVT, PDF) • 3DO Reality CAPTURE (Avril 2024)
- 2.2 Diagnostic technique • VERDI (Décembre 2024)
- 2.3 Diagnostic PEMD • DEC2 (Décembre 2024)
- 2.4 Diagnostic amiante • AB EXPERTISE (Décembre 2024)
- 2.5 Diagnostic plomb • AB EXPERTISE (Décembre 2024)
- 2.6 Diagnostic HAP • AB EXPERTISE (Décembre 2024)
- 2.7 Plan des réseaux sous dalles • NCA (Septembre 2024)
- 2.8 Diagnostic géotechnique G5 • APOGEO (Mars 2025)
- 2.9 Etude de capacité et pré-faisabilité • VERDI (Mai 2025)

ANNEXE 3 > ELEMENTS COMMUNS AUX 2 BATIMENTS

- 3.1 Diagnostic Ressources des bâtiments voués à la réhabilitation • ELAN (Juillet 2023)
- 3.2 Inventaire des éléments récupérés, évocateurs du passé industriel du site • Communauté de communes Pévèle Carembault (Juillet 2024)
- 3.3 Inventaire des éléments récupérés et stockés sur site par l'EPF • EPF (Février 2025)
- 3.4 Cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales • Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Agence SAISON MENU / STRATE / SLAP / ELAN) (Novembre 2025)
- 3.5 Fiche de lot • Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Agence SAISON MENU / STRATE / SLAP / ELAN) (Novembre 2025)

ANNEXE 4 > ELEMENTS RELATIFS A L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

- 4.1 Plan masse global d'aménagement de CHAMP LIBRE, stade PRO • Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Agence SAISON MENU / STRATE / SLAP / ELAN / VERDI) (Octobre 2025)
- 4.2 Notice paysagère, extrait du Permis d'Aménager • Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Agence SAISON MENU / STRATE / SLAP / ELAN / VERDI) (Mars 2025)
- 4.3 Plan des VRD (phase PRO) et du réseau de chaleur • Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Agence SAISON MENU / STRATE / SLAP / ELAN / VERDI + MANERGY (AMO réseau de chaleur) (Octobre 2025)
- 4.4 Etudes géotechniques G1 • APOGEO (Septembre 2023)
- 4.5 Etudes géotechniques G2 • APOGEO (Septembre 2023)
- 4.6 La place de l'économie circulaire à Pévèle Carembault et dans le projet • Communauté de communes Pévèle Carembault (Septembre 2025)