



Règlement de consultation

La consultation lancée, qui ne relève pas du cadre de la commande publique, est ouverte aux porteurs de projets ayant acquis une expérience en matière de réalisation et de gestion/exploitation d'hébergements modulaires, en respectant les objectifs et les attendus du présent document.

La consultation a pour objet de rechercher des candidats qui proposeront dans l'emprise foncière définie :

- Selon le cahier des charges visé, soit un programme immobilier destiné à accueillir des hébergements modulaires temporaires, destinés à disparaître à la fin du Grand Chantier (10-15 ans), soit l'implantation de studios hôteliers pérennes, voire les deux ;
- Un projet architectural cohérent avec les prescriptions édictées ;
- Une gestion organisée du site.

Les candidats peuvent répondre sur l'ensemble du projet seuls ou en groupement.

Le portage des projets devra ainsi s'appuyer sur des partenariats étroits entre les industriels professionnels du modulaire, architectes, économistes, bureau d'études, et si besoin les bailleurs sociaux. Par la suite, le porteur pourra être mis en relation avec l'Association Inter Entreprise (AIE) en lien avec l'EPR.

Avant tout commencement des travaux la collectivité se réserve le droit d'interrompre, de modifier, de suspendre ou d'annuler le processus à tout moment, sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnité. Elle se réserve notamment le droit de ne pas donner suite à l'appel à projet dans le cas de l'abandon du projet SIVAL à Eu.

La publicité du présent document et ses annexes est assuré par le site internet de la CCVS.

I. Contenu des dossiers

1. Contenu des dossiers de candidatures

Fournir 1 exemplaire papier et un support numérique.

Les candidatures devront être émises par un promoteur/investisseur (ou un groupement) intégrant une équipe de maîtrise d'œuvre complète. Pour chacun d'entre eux, les candidatures devront comprendre :

- Une déclaration relative au chiffre d'affaires global et au chiffre d'affaires relatif aux prestations, objet de la présente consultation réalisée au cours des 3 derniers exercices
- Une présentation du candidat : copie du K bis de moins de trois mois, copie des statuts mis à jour et certifié conforme, désignation d'un référent unique indiquant son nom, ses fonctions et ses coordonnées, présentation de l'activité de la société et ses effectifs moyens annuels.
- Une liste des références illustrées d'opérations similaires de l'opérateur, des architectes, et de chaque membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- Le présent document ainsi que le cahier des charges paraphés et signés.

2. Contenu du dossier d'offre

Le dossier d'offre comprend une note méthodologique indiquant :

- La perception des attentes de la CCVS, présentant notamment les conditions d'intégration des futures constructions dans le site et sur le marché,
- Le bilan financier prévisionnel de l'exploitation de l'équipement sur les 10 à 15 années du Chantier
- Le détail du programme de construction que le candidat se propose de développer, avec calendrier prévisionnel de réalisation des différentes phases (études préalables et conception, investigations de terrain, réalisation et construction),
- Les principes d'habitabilité, de qualité environnementale et de développement durable des constructions le cas échéant
- Le mode de gestion du site

L'offre intégrera le projet de construction à un niveau "esquisse", établi par les équipes de maîtrise d'œuvre : plan masse, plan de niveaux mentionnant la hauteur par rapport au terrain naturel, tableaux de surfaces, esquisse architecturale du projet inséré sur site.

Le candidat reste libre d'ajouter à son offre toute pièce qu'il juge nécessaire à une meilleure compréhension du projet proposé.

Les candidatures seront examinées sur la base de la qualité des dossiers remis.

Le candidat est invité, à ses frais, à procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun pour faire une offre d'acquisition. Une visite de terrain pourra être organisée selon les besoins des candidats. En conséquence, le candidat reconnaît et accepte qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Les offres doivent être valables pendant une période de 180 jours à compter de la date limite de remise du projet fixée aux présentes.

En cas de dossier incomplet, la collectivité formulera une demande de pièces complémentaires dans un délai de 8 jours à compter de la date limite de réception des offres. Les candidats dont le dossier de candidature est incomplet disposeront d'un délai de 5 jours ouvrés pour transmettre à la collectivité les données manquantes. A l'issue de ce délai, les dossiers incomplets seront rejetés.

Aucune offre ne sera considérée comme recevable si elle parvient à la collectivité postérieurement à la clôture de la consultation.

II. Modalités de sélection

Les projets seront analysés par des instructeurs désignés par Monsieur le Président. La vérification des dossiers reçus dans la période de dépôt se fait selon deux étapes :

- Vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier
- Analyse sur le fond du projet

Les instructeurs désignés établiront un compte rendu d'instruction motivé sur chacun des projets, si besoin alimentés par des informations complémentaires demandées au candidat, qu'ils présenteront au Président.

L'analyse prendra en compte les éléments liés :

- **au développement du projet :**
 - le calendrier de réalisation

- la qualité du projet et l'optimisation foncière
- le respect des critères d'habitabilité du logement
- pour le projet d'habitat temporaire : la prise en compte du démantèlement du bâti
- pour le projet hôtelier : les services proposés et les modalités de transformation des espaces communs après le Chantier

➤ **l'offre financière proposée**

- pour le projet d'habitat temporaire : prix de location proposé
- pour le projet hôtelier : prix de vente proposé

➤ **à la gestion du projet**

- la gestion AIE
- la gestion des eaux pluviales

➤ **à l'insertion dans le site et à la qualité architecturale :**

- la présentation du parti pris architectural du projet et son insertion dans son environnement

A l'issue de la consultation, la collectivité retiendra la candidature qui semble la plus aboutie au regard des critères définis ci-dessus et engagera des discussions directes avec le candidat pour préciser les derniers points.

III. Calendrier

- Publication du présent appel : **16 décembre 2025**
- Date limite de réception des offres : **le 10 février 2026 à midi.**
- Phase d'instruction : du 10 au 16 février 2026
- Décision du Conseil communautaire : **24 février 2026**
- Notification aux candidats : mars 2026

Ce calendrier pourra être amené à évoluer en fonction des élections municipales ou à l'initiative de la collectivité.

IV. Remise des documents

Les offres devront être remises au plus tard à la date et l'heure fixées ci-dessus en un exemplaire

- sous forme papier adressé à Monsieur le Président au 12 Avenue Jacques Anquetil 76260 EU, libellé des enveloppes contenant les offres : « Appel à projet PEABM »
- sous forme numérisée : à l'adresse contact@villes-soeurs.fr

Un accusé de réception sera adressé par mail ou par courrier à chaque candidat.

Horaires de réception des plis :

Du lundi au vendredi : 9h00 - 12h00/ 14h00 - 17h00

Les dossiers qui seraient remis ou réceptionnés après la date et l'heure limites fixées ci-dessus ne seront pas retenus.

Les renseignements complémentaires devront être demandés par mail auprès de : contact@villes-soeurs.fr

V. Mise en œuvre

Pour la mise en œuvre des projets, le candidat retenu gardera la charge de toutes les formalités administratives et pourra être assisté par les services de la CCVS tant que besoin (contrat de bail, permis de construire...) pour garantir le bon déroulement des procédures dans les meilleurs délais.

Une caution bancaire sera demandée au candidat retenu, dont le montant sera défini en fonction des coûts de remises en état du terrain. Le candidat doit en proposer le montant estimatif.

Le preneur devra obligatoirement obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement non prévu par le contrat de bail et visant à améliorer la réalisation ou l'exploitation du site.