APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR L'ACQUISITION ET LA TRANSFORMATION DU SITE COMMERCIAL COURCY

RÈGLEMENT DE CONSULTATION



DATE ET HEURE LIMITES DE REMISES DES DOSSIERS DE CANDIDATURE : **LE 11 DECEMBRE 2026 A 12H00**
REMISE OBLIGATOIRE PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE

1 INTRODUCTION 3
1.1 Objet de l'appel à manifestation d'intérêt 3
1.2 Déroulé de l'appel à manifestation d'intérêt 3
2 PRÉSENTATION DU CONTEXTE ET DU TERRITOIRE D'ÉTUDE 4
2.1 Auxi-le-Château 4
2.1.1 Une ville où il fait bon vivre 4
2.1.2 Une ville attractive et dynamique 5
2.2 Le programme Petites Villes de Demain 6
3 PRÉSENTATION DU PROJET 7
3.1 Le site Courcy 7
3.2 Les enjeux programmatiques 14
3.2.1 Les premières études 14
3.2.2 Les orientations programmatiques 14
3.3 Financement du projet 16
3.4 Règlementation et documents d'urbanisme 16
3.4.1 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 16
Les enjeux patrimoniaux et périmètres de protection 18
4 PRÉSENTATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRËT 20
4.1 Conditions générales 20
4.1.1 Montage juridique et financier 20
4.1.2 Planning prévisionnel de la consultation 20
4.1.3 Visite du site 20
4.2 Conditions de candidature 21
4.2.1 Les candidats 21
4.2.2 Participation à plusieurs groupements 21
4.2.3 Incompatibilité – conflit d'intérêt 21
4.3 Communication avec les candidats 21
4.3.1 Récupération des dossiers 21
4.3.2 Demande de précisions 21
Dépôt des dossiers de manifestation d'intérêt 22
4.4 Attendus et organisation 22
4.4.1 Contenu du dossier 22
4.4.2 Critères de sélection 22
4.4.3 Négociation et sélection d'un lauréat 23
4.4.4 Durée de validité de l'offre 23
4.5 Fin de l'appel à manifestation d'intérêt 23
5 ANNEXES 24

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet la **réhabilitation du site commerciale Courcy située 5 place de l'Hôtel de Ville à Auxi-le-Château (62)**. La commune d'Auxi-le-Château souhaite créer un lieu contribuant activement au dynamisme du centre-ville.

Les projets soumis par les candidats devront s'inscrire dans les principaux enjeux énoncés ci-dessous et avoir un impact positif sur le territoire. Le projet devra également s'intégrer dans la **dynamique de revitalisation** d'Auxi-le-Château, inscrite notamment dans le programme « Petites Villes de Demain ».

1.2 Déroulé de l'appel à manifestation d'intérêt

La présente consultation **n'est pas soumise aux règles de la commande publique**, car elle vise à sélectionner un porteur de projet en vue d'une cession immobilière. Les règles applicables à cette consultation sont uniquement celles décrites dans le présent règlement de consultation.

Les opérateurs intéressés pourront déposer leur dossier de candidature conformément au règlement de consultation jusqu'à la date indiquée en première page. Une **visite de site obligatoire** sera organisée dans les conditions décrites dans le présent document.

Une fois leurs dossiers déposés, la collectivité pourra engager une phase de négociation avec un ou plusieurs candidats qui seront tenu de participer à une réunion de négociation avec la collectivité. À la suite de de cette réunion, les candidats seront invités à déposer leur offre finale.

2 PRÉSENTATION DU CONTEXTE ET DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

2.1 Auxi-le-Château

Auxi-le-Château est une commune de 2 549 habitants, située à la **jonction des départements du Pas-de-Calais et de la Somme**. Cette localisation lui permet de bénéficier de la dynamique des bassins d'emploi de la Picardie et du Nord–Pas-de-Calais. La ville fait partie de la Communauté de Communes du Ternois qui regroupe 103 communes pour un total de 37 469 habitants en 2021.



Place de l'Hôtel de Ville d'Auxi-le-Château

2.1.1 Une ville où il fait bon vivre

Auxi-le-Château se distingue par **la diversité de ses équipements**, offrant à ses habitants un **cadre de vie attractif et fonctionnel**. La commune dispose d'une **offre scolaire complète**, allant de la maternelle au lycée, garantissant un parcours éducatif continu sur place. Les **services de proximité** ne sont pas en reste : médiathèque, maison de santé et EHPAD répondent aux besoins quotidiens des habitants.

Tournée vers l'avenir, la ville a su s'adapter aux nouvelles façons de travailler. La fibre optique est déployée sur l'ensemble du territoire communal, et un **espace de coworking**, aménagé dans l'ancienne gare, permet aux télétravailleurs de disposer d'un lieu dédié, moderne et fonctionnel. Une micro-crèche y est également intégrée, facilitant la conciliation entre vie professionnelle et vie familiale.

Concernant les **équipements sportifs**, la ville est particulièrement bien lotie. Elle dispose d'un stade de foot, d'une salle de tennis, d'un dojo, d'une salle de tennis de table, d'un boulodrome, d'un skate park et d'un city stade. Ce tissu d'infrastructures a favorisé l'émergence de 19 associations sportives, preuve de la vitalité du milieu associatif sportif local.

La commune propose aussi une **offre culturelle** portée par un musée et une salle d'exposition installée dans les anciens abattoirs.

Ces équipements et cette offre culturel et de loisirs participent au cadre de vie qualitatif et dynamique de la ville. Cela profite aux Auxilois mais participe également au rayonnement de la ville dans l'ensemble du territoire environnant.

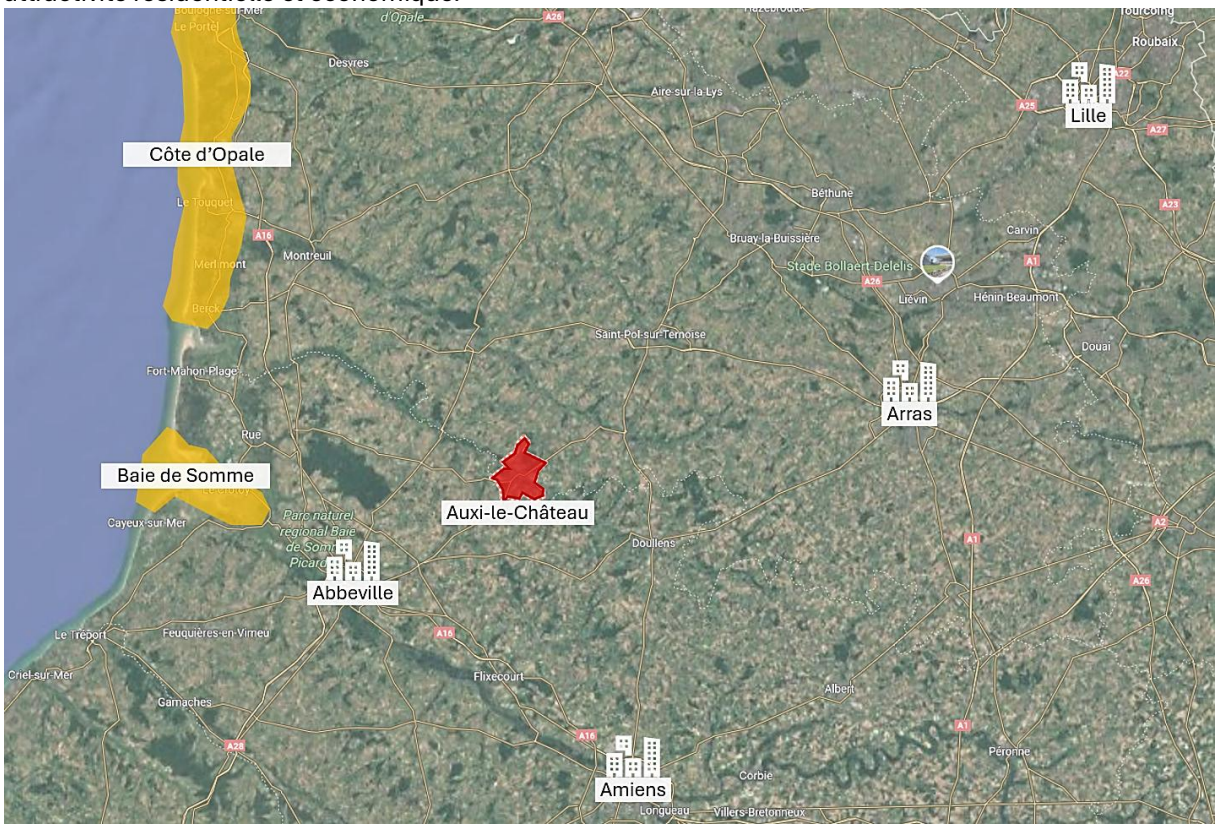
2.1.2 Une ville attractive et dynamique

Auxi-le-Château combine les **atouts d'une petite ville disposant des services de proximité nécessaires à ses habitants et d'un environnement rural préservé**. Elle profite aussi de la **proximité de sites touristiques majeurs** tels que la baie de Somme et la Côte d'Opale, facilement accessibles en voiture.

Auxi-le-Château exerce une **fonction de centralité** grâce à la diversité de ses services publics et privés (comme mentionné précédemment) et à son offre commerciale dense. La ville compte **56 commerces**, un chiffre significatif pour une commune de cette taille, avec un large éventail de services de proximité : marché hebdomadaire, Intermarché, banques, bureau de poste, restaurants, pharmacie, boulangeries, médecins, vétérinaire, etc. Ces commerces sont répartis entre le bâti ancien du centre-bourg et une zone d'activité commerciale en périphérie Sud de la Commune.

Selon l'étude urbaine et commerciale jointe en annexe (groupement Urbanova – juin 2025), la **zone de chalandise** d'Auxi-le-Château s'étend à un rayon de 15 minutes en voiture, couvrant **39 communes** et environ **9 700 habitants**, en plus des Auxilois eux-mêmes. Cette attractivité fait de la ville un pôle d'achat incontournable pour de nombreux habitants des environs.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une situation géographique stratégique : elle se trouve à moins d'une heure de grandes villes comme Abbeville, Amiens et Arras, et à 100 km de Lille. Cette localisation lui permet de toucher à la fois les bassins d'emploi de la Picardie et du Nord–Pas-de-Calais, renforçant encore son attractivité résidentielle et économique.



Positionnement géographique d'Auxi-le-Château (fond de plan : Google Maps)

2.2 Le programme Petites Villes de Demain

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) est un **contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global** de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces).

La convention ORT de la communauté de communes Ternois **signée le 23 décembre 2022** concerne **3 communes : Auxi-le-Château, Frévent et Saint-Pol-sur-Ternoise**.

Parmi les objectifs de cette convention on retrouve les actions suivantes :

- **Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville**,
- **Favoriser la réhabilitation de l'habitat**,
- Mieux maîtriser le foncier,
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux.

Le programme Petites Villes de Demain a permis à la commune d'élaborer un **programme d'action pour les 3 années à venir**. Ce programme est établi dans 15 fiches actions réparties à travers 5 axes :

- **Axe 1 – Habitat : de la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat du centre-ville**,
- **Axe 2 – Économie et commerce : favoriser un développement économique** et commercial équilibré,
- **Axe 3 – Mobilité** : développer l'accessibilité, la mobilité décarbonée et les connexions,
- **Axe 4 – Patrimoine et tourisme** : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- **Axe 5 – Cadre de vie** : fournir l'accès aux équipements et services publics.

Le projet autour du site Courcy est développé dans la fiche action n°8, jointe en annexe.

3 PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 Le site Courcy

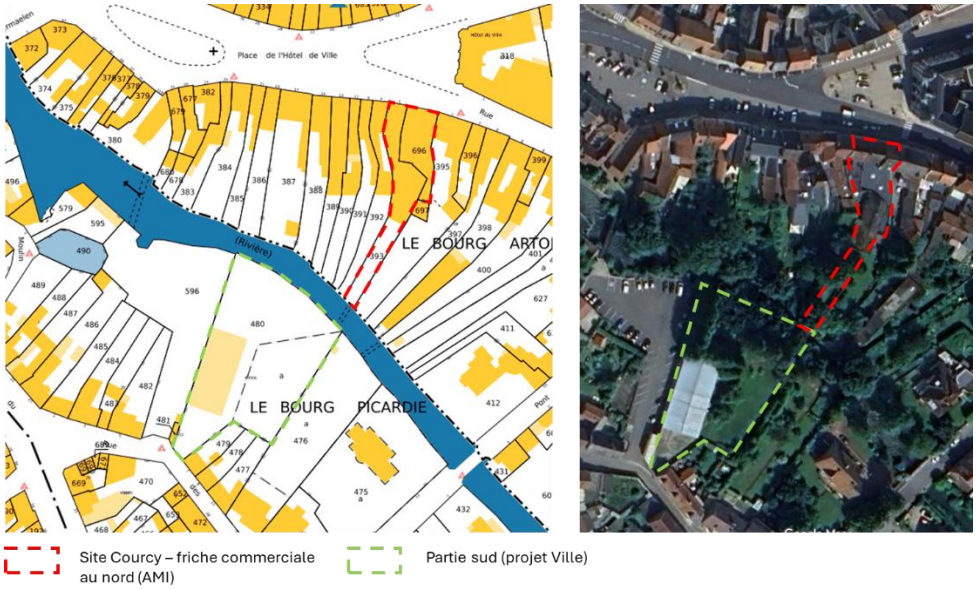
La commune a décidé d'acquérir les parcelles AB0696, AB0393 et AB0480, à la suite du départ à la retraite de leurs propriétaires, en s'appuyant sur un portage foncier assuré par l'EPF Hauts-de-France.

La convention entre la commune et l'EPF a été signée le 2 septembre 2020. Dans ce cadre, l'ensemble des parcelles (AB0696, AB0393 et AB0480) a été acquis par l'EPF Hauts-de-France le 17 septembre 2021 auprès de la société Crochart-Courcy. La parcelle AB0480 a ensuite été rétrocédée à la commune le 15 février 2023, en vue de la réalisation du projet d'aménagement.

Ce projet s'organise en deux volets :

- Sélectionner un porteur de projet pour la réhabilitation du commerce et des logements situés sur la partie Nord (AB0696 et AB0393), dénommé ci-après « site Courcy »,
- Aménager la partie Sud (AB0480) autour d'une placette, une aire de jeu, et l'aménagement des rives de l'Authie.

Le site Courcy (en rouge) et le site destiné à être aménagé par la commune (en vert) sont localisés ci-après.



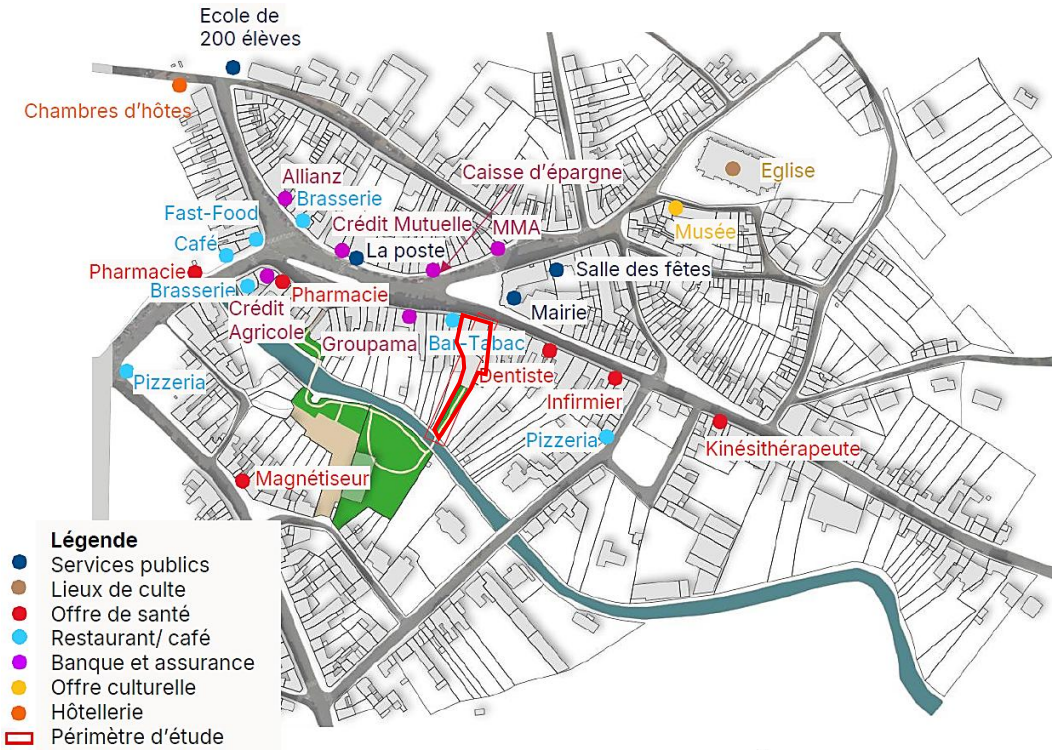
Position du site Courcy (en rouge) et du site prochainement aménagé par la ville (en vert)

Les parcelles du site Courcy font ainsi toujours l'objet d'un portage foncier par l'EPF Hauts-de-France.



Extrait du permis d'aménager du projet communal pour la parcelle AB0480 (@P.E.A.U. Neuve)

Le présent appel à manifestation d'intérêt concerne le site Courcy composé des parcelles AB0696 et AB0393, respectivement de 284 m^2 et 555 m^2. Ces parcelles bénéficient d'un **emplacement stratégique** au sein d'Auxi-le-Château. Situées **entre la place de l'Hôtel de Ville**, centre névralgique de la commune, **et les berges de l'Authie**, le site profite à la fois de la vitalité urbaine et de l'attractivité paysagère du site. Une passerelle existante relie les deux berges de l'Authie, dont les abords feront prochainement l'objet d'un projet d'aménagement par la ville. Le site disposera donc d'un accès direct au nouvel aménagement prévu par la ville sur la parcelle AB0480.



Commerces et services à proximité du site Courcy (© Groupement Urbanova)

Le bâti existant se concentre sur la partie nord de la parcelle, en bordure de la place de l'Hôtel de Ville. Il s'agit d'un ensemble hétérogène, témoin de multiples transformations au fil du temps. L'ensemble se compose de :

- Trois maisons mitoyennes à R+1 (1, 2 et 3 sur le plan ci-contre) donnant sur la place de l'Hôtel de Ville,
- Un hangar en structure métallique à R+1 (4),
- Une construction en rez-de-chaussée (5).



Composition du site Courcy

Place de l'Hôtel de Ville, le bâti est composé de **trois maisons structurellement indépendantes**, séparées par des murs de refends en pierre. Ces murs assurent la reprise des charges des planchers et des toitures. Des ouvertures ont été créées dans ces murs, permettant de relier fonctionnellement les trois maisons. Le **rez-de-chaussée accueille une ancienne cellule commerciale**. À l'étage, les logements sont pour le moment accessibles par les commerces.



Vue du site Courcy depuis la place de l'Hôtel de Ville



Vues du site Courcy depuis la place de l'Hôtel de Ville © Urbanova

L'intérieur du site révèle une certaine **complexité architecturale** : il s'agit d'un enchevêtrement de constructions successives. Ce bâti présente une variété de matériaux (pierre, bois, béton, briques, métal), des géométries irrégulières, de nombreuses transitions de niveaux, escaliers et demi-niveaux. Au centre de la parcelle se trouve un **hangar en brique et métal** sur deux niveaux, dont le R+1 développe une surface de 147 m^2. L'ensemble du rez-de-chaussée, cellule commerciale incluse, représente 528 m^2. Les logements aux étages des maisons s'étendent sur une superficie de 211m^2.



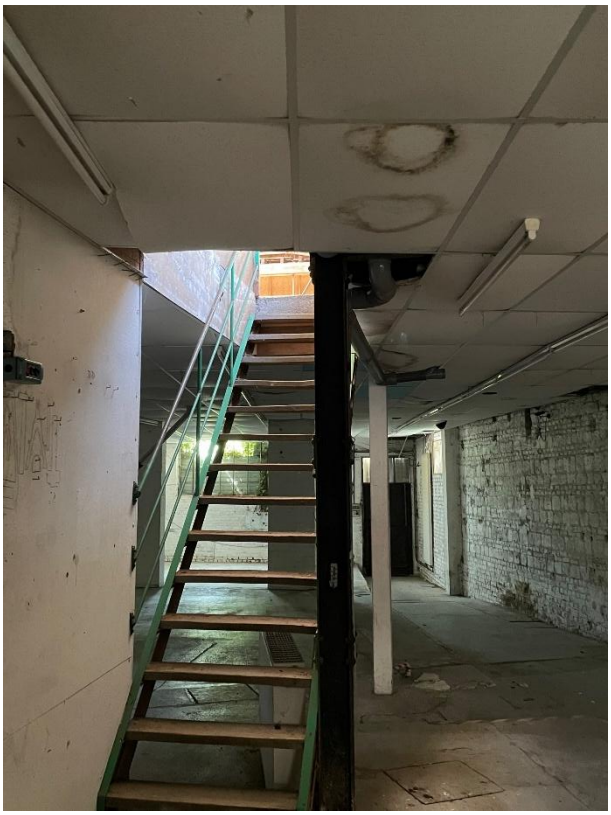
Etage du hangar en structure métallique (4)



Toiture des constructions en rez-de-chaussée (5) © Urbanova



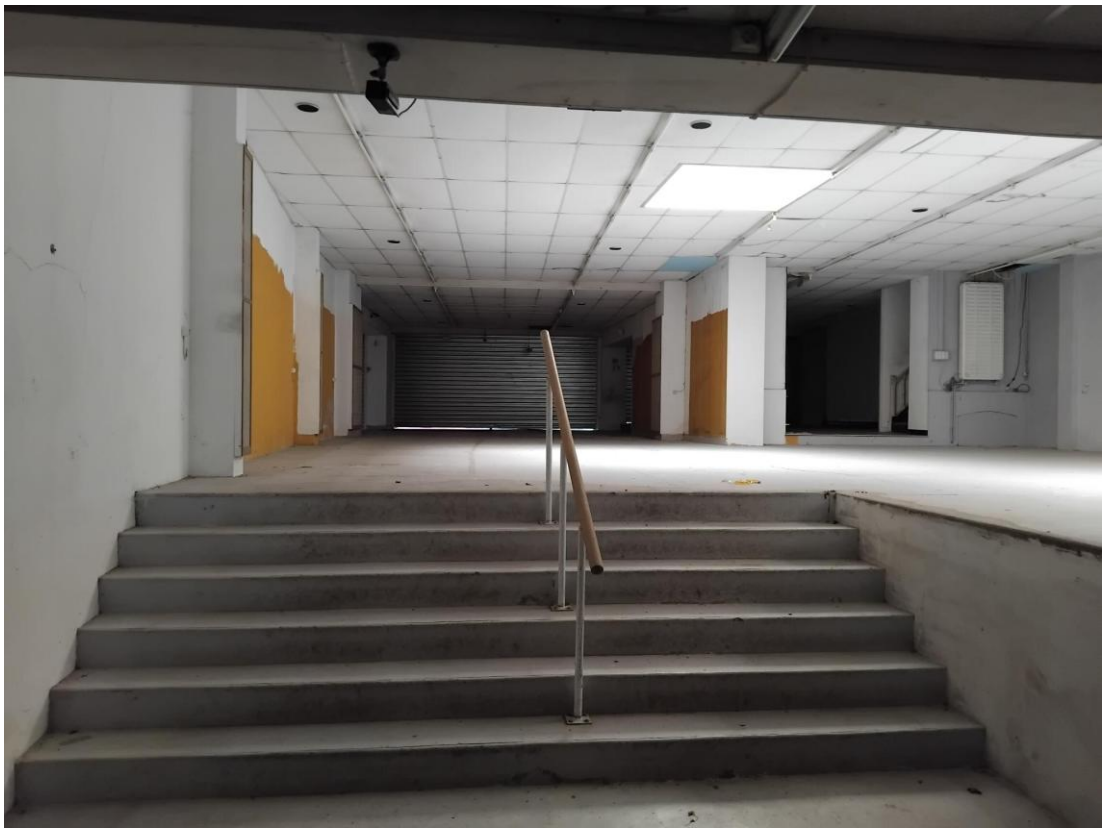
Etage d'une maison de ville (2)



Intérieur des constructions en rez-de-chaussée (5) © Urbanova



Etage d'une maison de ville (2)



Commerce en rez-de-chaussée des maisons de ville (1, 2, 3)



Passerelle reliant le site Courcy aux berges Sud de l'Authie © Urbanova



Passerelle reliant le site Courcy aux berges Sud de l'Authie © Urbanova

3.2 Les enjeux programmatiques

3.2.1 Les premières études

En 2025, une étude de programmation a été réalisée pour étudier différents scénarios possibles. Ces scénarios intègrent la requalification d'une partie des bâtiments et la création d'un passage ouvert au public à travers le site, cheminant de la place de l'Hôtel de Ville aux berges de l'Authie. Cette étude est jointe en annexe à titre indicatif.

Si **ces scenarios ne constituent en rien une obligation pour les candidats**, ils peuvent être un appui précieux pour le porteur de projet et un gain de temps.

3.2.2 Les orientations programmatiques

Le projet de réhabilitation du site Courcy vise à **participer à la dynamisation du centre-ville. Pour cela le projet devrait idéalement comprendre une programmation mixte avec au minimum un local d'activité en RDC et la réhabilitation des logements**, deux objectifs du programme Petite Ville de Demain. Dans un souci de conservation patrimoniale, les trois maisons de ville donnant sur la place de l'Hôtel de Ville devront être conservées.

La Commune encourage les candidats à soumettre leurs propositions de programmation. Compte tenu de la situation géographique du site, situé entre la place de l'Hôtel de Ville et la passerelle enjambant l'Authie, la **création d'un passage traversant le site ouvert au public** est souhaitée afin de valoriser pleinement le potentiel de cette connexion, en facilitant l'accès entre la place, les berges de la rivière prochainement réaménagées et le futur parc. Ce passage devra être ouvert à tous au minimum en journée.

Le montage foncier, la réalisation des travaux et l'exploitation du passage sont à proposer par les candidats, qui sont **libres d'impliquer ou non la ville dans ce projet de création d'un passage libre**. Ils pourront proposer le montage qu'ils jugent le plus approprié. Toute proposition cohérente sera soigneusement étudiée.

Le projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR). Il sera soumis d'un point de vue architectural et patrimonial à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Voir articles suivants.



Schéma du projet d'aménagement des berges de l'Authie avec la création d'une liaison piétonne



Exemples de scénarios travaillés pour la création d'un passage vers l'Authie

La Ville ne s'oppose à aucun programme tant que celui-ci participe à la dynamisation du centre-ville, qu'il respecte les prescriptions faites dans les documents d'urbanisme, et que le programme **s'adapte aux contraintes déjà existantes**, notamment la capacité d'accueil en stationnement proposée en centre-ville.

3.3 Financement du projet

Il incombe au porteur de projet de proposer un plan de financement afin de démontrer non seulement la faisabilité du projet de réhabilitation, mais aussi sa viabilité économique en phase d'exploitation. Il sera essentiel de prouver la capacité du projet à générer des revenus durables et à assurer sa pérennité.

Le site, situé au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), et la commune d'Auxi-le-Château, l'un des trois territoires couverts par la convention ORT, permettent d'envisager l'éligibilité du projet à certains dispositifs fiscaux, notamment la **loi Malraux** à hauteur de 22 %, et le **dispositif Denormandie**.

La commune est également couverte par une convention de Pacte Territorial, signée entre l'intercommunalité et l'ANAH pour la période 2025-2029. Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de ce dispositif pour des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation ou de réhabilitation lourde. Le montant des aides accordées dépendra toutefois de la nature des travaux réalisés et des conditions d'éligibilité fixées par l'ANAH. Notez que ces aides potentielles concernent uniquement la partie habitation, sous réserve du respect des critères d'éligibilité du dispositif.

Le candidat pourra également sur le Fonds Verts Friches proposés par la DREAL. Le porteur de projet est libre d'effectuer ses propres recherches de subventions et dispositifs fiscaux, et de les présenter dans son bilan financier avec **une proposition libre de prix d'acquisition du foncier réaliste**. Les données recueillies pourront être analysées par un expert immobilier.

3.4 Règlementation et documents d'urbanisme

Toutes les prescriptions des documents d'urbanisme ne sont pas citées. Il convient aux candidats d'aller consulter par eux-mêmes lesdits documents.

3.4.1 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU d'Auxi-le-Château a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 janvier 2011.

Dans son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), le PLU d'Auxi-le-Château affirme sa **volonté de pérenniser et de renforcer les services, équipements et commerces de proximité**. Il réaffirme également la nécessité de conforter le rôle d'Auxi-le-Château en tant que pôle d'équilibre du territoire, en concentrant prioritairement le **développement de l'habitat, des équipements et des services** au sein de la commune.

Le PADD fixe un **objectif de croissance** de 10 % du parc de logements de la Commune à l'horizon 2033. Cette évolution a pour but de répondre à la tendance de desserrement des ménages, en favorisant la création de logements de taille intermédiaire et de petite taille, afin d'offrir aux habitants des solutions d'habitat mieux adaptées à leurs modes de vie, tout en leur permettant de rester sur le territoire.

S'agissant des commerces de proximité, le PADD souligne l'importance de leur préservation et **encourage la réhabilitation des friches commerciales**. L'objectif est de maintenir une dynamique économique locale et de préserver des lieux de vie et d'échanges au sein de la commune.

Le site Courcy est située en **zone UA(h)**. La zone UA est la zone urbaine mixte de centre-bourg dense. L'indice (h) indique les secteurs situés dans le lit majeur de l'Authie. Cette spécificité entraine des contraintes supplémentaires.

Dans la zone UA(h) sont interdits :

- La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.
- La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés et de ceux liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les sous-sols.

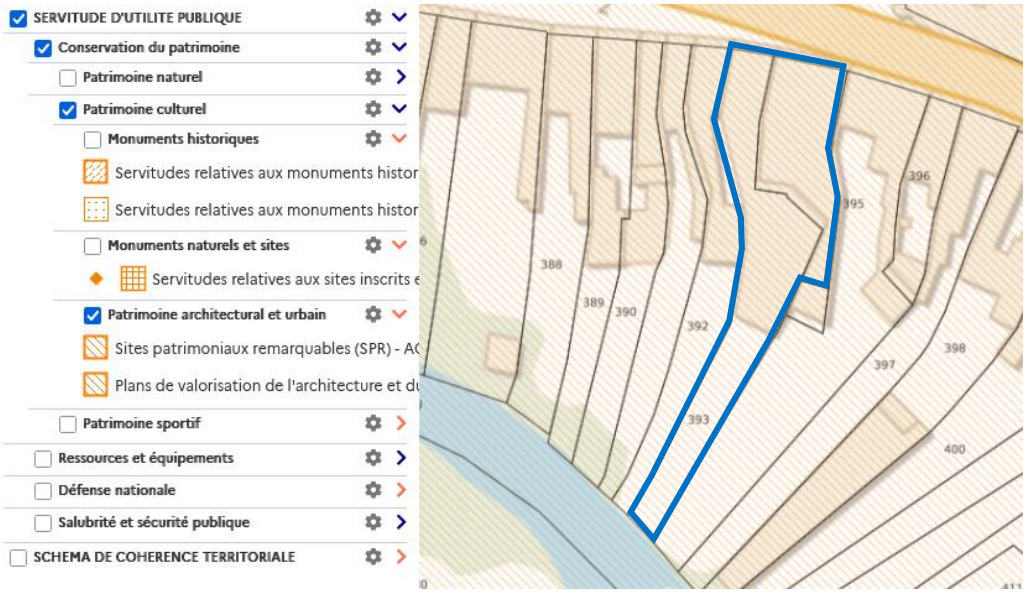
Pour le secteur UA(h) sont admises les constructions et installations de toute nature, tant qu'elles suivent les conditions ci-après :

- La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- La création, l'extension et la transformation des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
    - qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
    - qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (sonores, olfactives, altération des eaux, parasites) ;
    - que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes
- Les caves devront être cuvelées.
- Le premier niveau de plancher devra se situer au minimum à 0.30 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

La communauté de communes du Ternois est en train d'élaborer un PLUi qui entrera en vigueur en 2026, le projet devra se conformer à ce nouveau document. Plus d'informations ici.

Les enjeux patrimoniaux et périmètres de protection

Le site Courcy se situe dans le **périmètre de Site Patrimonial Remarquable** (SPR) d'Auxi-le-Château.



Extrait cartographique du zonage SPR (source géoportail-urbanisme.gouv.fr)

En conséquence, tout projet doit faire l'objet d'un **avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France**. À ce titre, l'ABF a été consultée en amont du lancement du présent AMI afin de faire part de ses recommandations au regard des enjeux patrimoniaux identifiés.

À l'issue d'une visite sur site, l'ABF a formulé un premier ensemble d'observations. La prise en compte de ces observations par le porteur de projet constituerait un signal rassurant pour la Ville quant à la bonne orientation du projet en vue de son approbation. Le porteur de projet reste toutefois libre dans ces propositions mais il lui appartiendra d'obtenir à terme la validation de l'ABF.

Lors de sa visite, l'ABF s'est montrée **favorable à la création d'une ouverture dans le bâti en vue de l'aménagement d'un passage couvert**. Elle a cependant recommandé de limiter cette ouverture aux seules travées des étages afin de conserver le rythme des façades.



Schéma mettant en pratique les recommandations de l'ABF concernant l'ouverture d'un passage de la place de l'Hôtel de Ville vers l'Authie (© Ville d-Auxi-le-Château)

L'ABF recommande la suppression des annexes situées à l'arrière du bâti, en vue de restituer le linéaire de façade d'origine. Une attention particulière devra dans ce cas être portée au traitement des façades arrière, qui seront visibles depuis le futur espace ouvert au public. Cette observation ne constitue toutefois pas une obligation et le porteur pourra proposer ses propres choix de SDP conservée ou démolie.

Par ailleurs, elle a souligné l'opportunité que représente la rénovation du site pour **requalifier les façades et valoriser leur qualité architecturale** dans le but de s'intégrer au mieux à l'ambiance architecturale déjà présente sur la place. Cela peut, par exemple, se traduire par une arche de type et au format « porte cochère » avec un traitement du pourtour en pierre de taille et éventuellement une enseigne afin de symboliser le passage vers l'Authie. L'ABF conseille également d'éviter les vitrines à même le sol mais de réaliser un soubassement en s'inspirant des réalisations similaires existantes sur la place. L'ABF a rappelé la nécessité de **réintroduire des descentes de charges et des murs porteurs**, afin d'assurer la solidité de la structure en vue de futurs aménagements. Elle a également insisté sur l'importance de respecter les différences de niveaux du terrain, en déconseillant toute tentative de nivellement excessif.



Exemple de façade existante sur la place de l'Hôtel de Ville pouvant servir d'inspiration pour le traitement des façades du site Courcy (porte cochère, alignement des ouvertures, etc.)

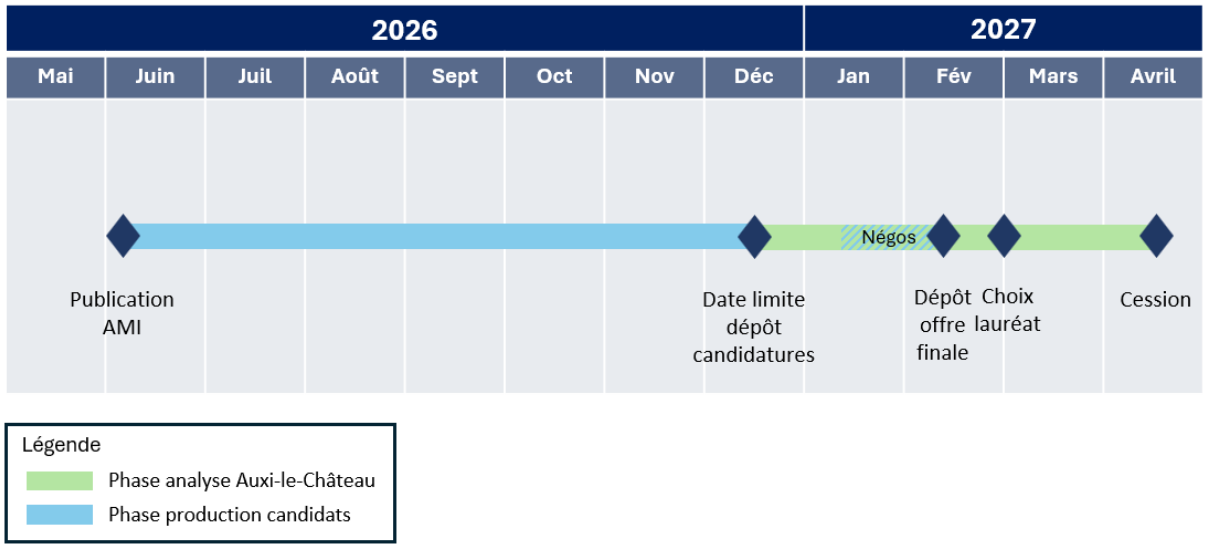
4 PRÉSENTATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRËT

4.1 Conditions générales

4.1.1 Montage juridique et financier

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour but la **réhabilitation du site commerciale Courcy via une cession immobilière à titre onéreux du site**. Les candidats sont libres de proposer un prix d'acquisition dans le cadre de leur offre. L'ensemble des propositions sera examiné conjointement par l'EPF et la commune, au regard de leur cohérence globale et de leur adéquation avec les objectifs du projet.

4.1.2 Planning prévisionnel de la consultation



Calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt pour le site Courcy

Les offres des candidats devront être **déposées avant le 11 décembre 2026 à 12h**.

Le calendrier est susceptible d'évoluer au cours de la consultation. Les candidats en seront alors informés.

4.1.3 Visite du site

Pour permettre aux candidats d'avoir une meilleure compréhension du site, il sera **obligatoire de visiter le site Courcy**.

Pour des raisons d'organisation, les candidats devront envoyer une demande de visite à l'adresse électronique suivante : dgs@auxilechateau.fr

Dans le mail, il convient de préciser le créneau de visite souhaité ainsi que les noms, prénoms, entreprises et postes des personnes présentes lors de la visite. Aucune visite ne sera confirmée tant que le candidat n'aura pas reçu une réponse par mail.

Les visites sans inscription préalable ne seront pas acceptées.

Les visites seront réservées exclusivement aux candidats ayant retiré un dossier de candidature.

4.2 Conditions de candidature

4.2.1 Les candidats

Toute entreprise peut exprimer son intérêt pour le projet de réhabilitation du site Courcy, sans aucune contrainte géographique.

Le candidat devra démontrer qu'il possède toutes les compétences requises pour la réalisation du projet urbain proposé. Le porteur de projet peut être constitué d'une seule entreprise ou d'un groupement d'entreprises. En cas de groupement les compétences, responsabilités et engagement de chaque membre devront être clairement définis.

Bien que l'identification d'un ou de plusieurs exploitant(s) ne soit pas requise à ce stade de la candidature, cela constituera un atout significatif. Par ailleurs, toute entreprise intéressée par l'exploitation du futur commerce à implanter sur le site, sans être en mesure de porter directement l'opération, est invitée à manifester son intérêt en contactant la personne suivante : dgs@auxilechateau.fr

4.2.2 Participation à plusieurs groupements

La maîtrise d'ouvrage et l'architecte, le cas échéant, ne sont pas autorisés à participer à plusieurs groupements. En revanche, les autres membres sont libres de s'engager dans plusieurs groupements.

4.2.3 Incompatibilité – conflit d'intérêt

Le candidat a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et que l'offre remise ne constitue en aucun cas une source de conflits d'intérêts et devra être en mesure d'en justifier à la première demande de la commune sous peine de voir son offre écartée.

4.3 Communication avec les candidats

4.3.1 Récupération des dossiers

Les dossiers (composés du règlement de consultation et des annexes) de l'appel à manifestation d'intérêt seront disponibles pour récupération sur le site suivant : https://auxilechateau.fr/marches-publics/

Afin de recevoir toute nouvelle information utile relative à la procédure, les candidats devront obligatoirement créer un compte sur la plateforme des marchés avant de télécharger le dossier de l'AMI.

4.3.2 Demande de précisions

Les candidats peuvent faire des demandes de précisions concernant leur production en contactant la commune via la plateforme de marché : www.marchespublics596280.fr

Les dernières questions doivent être soumises au plus tard le 4 décembre 2026.

La réponse sera apportée à tous les candidats qui ont retiré le dossier.

Dépôt des dossiers de manifestation d'intérêt

Les dossiers de manifestation d'intérêt doivent être déposés sur la plateforme suivante : www.marchespublics596280.fr avant la date indiquée en première page de ce règlement de consultation.

4.4 Attendus et organisation

4.4.1 Contenu du dossier

Le dossier à transmettre à la commune d'Auxi-le-Château pour l'appel à manifestation d'intérêt ne doit pas dépasser 30 pages (annexes comprises). Il devra être composé de :

- Les éléments attestant de **l'identité et de l'assise financière du candidat** ou du groupement :
  - Une note de présentation du porteur de projet,
  - Les chiffres d'affaires des trois derniers exercices le cas échéant,
  - Une lettre de motivation,
  - La compréhension du contexte par le candidat,
  - Une attestation de la visite de site obligatoire.
- Une **approche économique de l'opération** comprenant :
  - Le bilan financier détaillé de l'opération immobilière,
  - Tout élément nécessaire à la démonstration de la viabilité financière des projets proposés,
  - Une offre financière pour l'acquisition de l'ensemble immobilier, précisant le prix, les modalités de paiement envisagés et compléments de prix éventuels.
- Une **note de programmation** du site.
- Une **synthèse du projet** dans sa globalité comprenant :
  - Le montage envisagé pour la réalisation de l'opération immobilière et l'exploitation future,
  - Des plans d'intention de projet (niveau esquisse),
  - Un calendrier prévisionnel.

4.4.2 Critères de sélection

Critères	Pondération
Les compétences du candidat ou groupement à porter l'opération : ➢ Qualité de l'équipe, ➢ Motivation, ➢ Références, ➢ Compréhension des enjeux, ➢ Qualité des partenariats, ➢ Travail avec la collectivité.	20%
La pertinence des propositions programmatiques : ➢ Service à la population, Intégration dans le quartier.	30%
La viabilité financière de la proposition : ➢ Financements, ➢ Offres pour l'acquisition, ➢ Bilan financier, ➢ Implication financière et risque pour la collectivité.	30%
La viabilité juridique et opérationnelle de la proposition : ➢ Montage juridique, ➢ Montage foncier, ➢ Calendrier.	20%

4.4.3 Négociation et sélection d'un lauréat

Une fois les offres réceptionnées, les candidats dont les offres sont jugées complètes pourront être invités à participer à une ou plusieurs réunions de mise au point et de négociation afin de répondre aux éventuelles questions ou remarques qui auraient été soulevées lors de l'analyse du dossier. La date, le contenu et la durée de ces réunions seront précisés ultérieurement. À l'issue de ces réunions, les candidats pourront déposer une offre finale mise à jour sur la plateforme marché de la commune dans un délai qui sera précisé à l'issue des réunions.

À l'issue de l'analyse des offres finales, un lauréat sera choisi, avec ou sous conditions. Dans le second cas, le candidat devra soumettre une offre complémentaire pour répondre aux réserves émises lors de l'analyse. Ces compléments devront être déposés sur la plateforme marché dans un délai qui sera précisé dans la demande de compléments.

Si aucun projet n'a été jugé comme assez satisfaisant aux yeux de la Commune, cette dernière se réserve le droit de ne sélectionner aucun candidat. Elle pourra alors décider de ne pas donner suite et arrêter l'appel à manifestation d'intérêt, le relancer sous une autre forme ou conduire le projet d'une tout autre façon. Aucune réclamation ne pourra être faite contre la Commune.

4.4.4 Durée de validité de l'offre

La validité des offres finales sera de 12 mois à partir de la date de notification du lauréat. À l'issue des 12 mois une prorogation pourra être sollicitée.

4.5 Fin de l'appel à manifestation d'intérêt

Au terme de l'appel à manifestation d'intérêt, l'information relative à la désignation du lauréat sera diffusée à tous les candidats par le biais d'une lettre déposée via la plateforme marché.

Les moyens de communication généraux de la Commune et réseaux sociaux pourront être utilisés après cette information officielle pour relayer auprès du grand public l'information.

5 ANNEXES

Annexe 1 : Petites Villes de Demain – fiche d'action n°8

Annexe 2 : Groupement Urbanova – extraits de l'étude urbaine