# REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) REHABILITATION DES 8,10 et 12 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE A MERU

## Eléments de contexte

### *Portrait de la commune*

Méru est la ville-centre de la Communauté de Communes des Sablons (CCS) comprenant 21 communes et près de 39 000 habitants ; elle accueille plus du tiers de la population. Elle se place comme pôle structurant du territoire : commune la plus urbanisée, la plus peuplée, elle bénéficie de la concentration de la majorité des services, équipements et emplois recensés à l'intérieur du territoire de la Communauté de Communes.

Méru, comme l'ensemble du territoire de la CCS, est particulièrement concernée par le phénomène de desserrement de la région francilienne. Notre ville comptabilisait près de 14 300 habitants au 1er janvier 2025 (contre 12 651 habitants en 2006). La ville est dotée de nombreux équipements publics puisqu'elle rassemble 4 écoles maternelles, 3 écoles primaires (2 publiques et 1 privée), 4 écoles élémentaires, 3 collèges (2 publics et 1 privé), 1 lycée d'enseignement général et technologique, 1 lycée professionnel.
Elle propose également pléthores d'équipements tels que 3 gymnases et des infrastructures sportives diversifiées (tennis, paddle, tir à l'arc, foot, rugby, piste d'athlétisme...), une salle multifonctions proche du centre-ville, une piscine couverte, un espace socio culturel de quartier social, un centre de loisirs sans hébergement ALSH (sur 3 sites), une salle de théâtre, une maison des jeunes (dotée d'un studio d'enregistrement, d'une web radio, d'un fablab et d'un Point Information Jeunesse), une médiathèque, une maison parents/enfants, une halte-garderie, des services publics (Hôtel des Finances, Compagnie de gendarmerie, Maison Des Solidarités, Maison de la justice et du droit, Maison de l'Emploi et de la Formation, Mission locale, France travail), un centre de secours, un poste de police municipale, un centre culturel et associatif jouxtant le cinéma «Le Domino» classé « Art et essai », le Musée de la Nacre et de la tabletterie labellisé « Musée de France ». La construction d'un nouveau pôle hospitalier comprenant un EPADH vient par ailleurs de débuter.

La commune a réalisé récemment un vaste programme de requalification de son centre-ville qui a permis d'améliorer sans conteste l'accessibilité et le cadre de vie de ce secteur : voiries, espaces publics, végétalisation et mobilier urbain ont été totalement modernisés pour gagner en attractivité et en visibilité pour les commerces.

L'influence du grand Bassin parisien s'exerce sur le pôle méruvien, notamment en termes de migrations domicile/travail. En effet, des mouvements pendulaires importants traversent le territoire des Sablons sur l'axe Nord-Sud et se réalisent à la fois grâce au transport ferroviaire (Liaison Beauvais-Paris Nord), par les lignes de bus avec la ville de Cergy Préfecture (liaison RER gare saint Lazare) ou encore par la bonne desserte viaire et notamment l'échangeur avec l'autoroute A16 et la route départementale 927.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé en 2021 prévoit un taux de croissance démographique modéré. La ville de Méru connaît une tendance à devenir une ville résidentielle à l'échelle de la grande région parisienne, ce qui lui confère une réelle attractivité et un certain dynamisme démographique, mais favorise une certaine pression foncière. Elle a en outre vocation à constituer un véritable pôle dynamique d'emploi et de services pour le sud-ouest de l'Oise.

## *Une volonté forte de dynamiser et rendre attractive la commune tout en maintenant le juste équilibre dans son développement*

Depuis 2015, la ville s'est engagée dans une politique volontariste, sur la base d'un diagnostic économique et social qui a fait émerger des enjeux et objectifs prioritaires et constitue aujourd'hui encore sa « feuille de route ». Les axes de travail sont :

- le renouvellement urbain d'un parc d'habitat ancien très dégradé,
- la lutte contre l'habitat insalubre ou indécent, les propriétaires indélicats et les « marchands de sommeil »,
- la redynamisation du commerce en centre-ville,
- la requalification du centre-ville afin d'en renforcer l'attractivité, l'accessibilité et la valeur écologique.

Ainsi, afin de mettre un terme au phénomène de dégradation et de dévalorisation du centre-ville ancien, la ville actionne plusieurs leviers dont la redynamisation des activités économiques et commerciales fait partie intégrante.

En effet, le commerce de centre-ville fait face à de nombreux enjeux : fortes mutations socio-économiques liées à de nouvelles demandes, défis posés par la révolution numérique, la nécessaire mixité urbaine qui doit allier une offre de commerces, de logements et de services, et la faculté à attirer voire conserver une clientèle en centre-ville qui souffre d'un manque réel d'attractivité et d'un délitement du commerce de proximité. Pour autant, ce commerce de proximité bénéficie d'une image positive, renforcée depuis la crise sanitaire par la réponse qu'il apporte aux enjeux sociétaux puisqu'il participe au lien social notamment.

**La place qu'occupe l'activité commerciale et de services en cœur de ville demeure un élément moteur de son attractivité et un élément déterminant dans les projets de revitalisation d'une commune.**

En 2019, la ville a répondu à l'appel à projets de la région Hauts-de-France dans le cadre du programme de « ***redynamisation des centres villes et centres bourgs*** ». Elle a pu bénéficier d'un accompagnement dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de redynamisation de son offre commerciale. Les financements apportés par la Région ont notamment permis le recrutement d'un manager de centre-ville, les travaux de requalification de l'hyper centre-ville mais ont aidés à l'acquisition des immeubles, objets du présent projet.

**La ville de MERU a signé par ailleurs la convention cadre au titre du dispositif Petites Villes de Demain en juin 2024.** L'habitat constitue le socle et la clé d'entrée du dispositif PVD mais la commune investit fortement les thèmes indissociables que sont le commerce et la transition écologique.

Malgré tous les efforts déployés, la ville de MERU présente encore en centre-ville un tissu urbain vieillissant et une vacance commerciale importante.

L'objectif de la ville est la reconquête des cellules vides mais également **la possibilité de disposer de la maitrise foncière de locaux à vocation commerciale favorisant l'installation de nouvelles enseignes en proposant des loyers maitrisés.**

Elle a en conséquence décidé de s'engager dans **l'acquisition d'immeubles dégradés présentant des cellules commerciales afin de diversifier et revaloriser les offres commerciale et locative du centre-ville.**

# Article 1 – Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain et de redynamisation du centre-ville visant à offrir de nouveaux logements à l'accession tout en préservant les rez-de-chaussée commerciaux dans un environnement favorable proposant un ensemble d'atouts tant par le positionnement géographique que par la proximité des services, etc…

L'offre de logements sociaux étant suffisamment pourvue à Méru, la volonté est donc de diversifier cette offre en produisant des logements en accession libre en priorité ou à la location en secteur privé.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de **sélectionner un promoteur ou un investisseur en vue d'acquérir 3 immeubles et de réaliser une opération de logements en accession à la propriété qui intègre en rez-de-chaussée des cellules commerciales**, conformément aux règles d'urbanisme et d'aménagement définies dans le Plan local d'Urbanisme (PLU).

Les candidats sont d'ores et déjà informés que la Ville fera l'acquisition de tout ou partie du rez-de-chaussée. Les locaux seront bruts et sans aménagement spécifique (VEFA Coque). La Ville se chargera elle-même, par la suite, de procéder à leur aménagement intérieur, dans le respect des règles de la commande publique, afin ensuite de les mettre en location à des porteurs de projets selon un cahier des charges qu'elle établira.

*Cet appel à manifestation d'intérêt n'a pas pour objet, ou pour effet, la conclusion d'un contrat de la commande publique. En conséquence, il n'est pas soumis au Code de la commande publique ou à toute autre disposition ou principe régissant ce type de contrat. La ville se soumet volontairement à une procédure de mise en concurrence ad'hoc sous forme d'un AMI, quand bien même rien ne l'y oblige, comme le rappelle la jurisprudence en la matière (CE, 16 avril 2019, Procedim et Sinfimmo, n° 420876 ; v. aussi plus généralement pour d'autres types de cessions : CE 9 octobre 2019, Minefi et société CASIL Europe, n°s 430538 et 431689.*

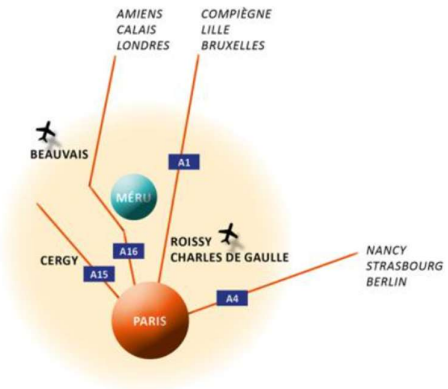
# Article 2 – Contexte dans lequel s'inscrivent les parcelles à acquérir

## *Fiche d'identité de Méru*

La ville de **MERU**, chef-lieu de canton, est située dans le département de l'Oise en région Hauts-de-France.
La ville est une commune périurbaine du sud de l'Oise située dans le pays de Thelle, à 22 km de Cergy, 27 km de Beauvais et à 45 km de Paris. Elle se trouve dans l'aire urbaine de Paris, dans la zone d'emploi de Beauvais.
Au 1er janvier 2024, Méru est catégorisée centre urbain intermédiaire par l'Insee en 2022. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne.

Bien qu'elle soit à moins de 10 km de l'Île-de-France, elle fait partie des Hauts-de-France. Elle offre une situation idéale pour le développement des entreprises, à proximité des sièges sociaux de la région parisienne, mais ouverte sur le Nord et les réseaux autoroutiers européens (A1 – Belgique, A4 – Allemagne, A16 – Royaume uni).

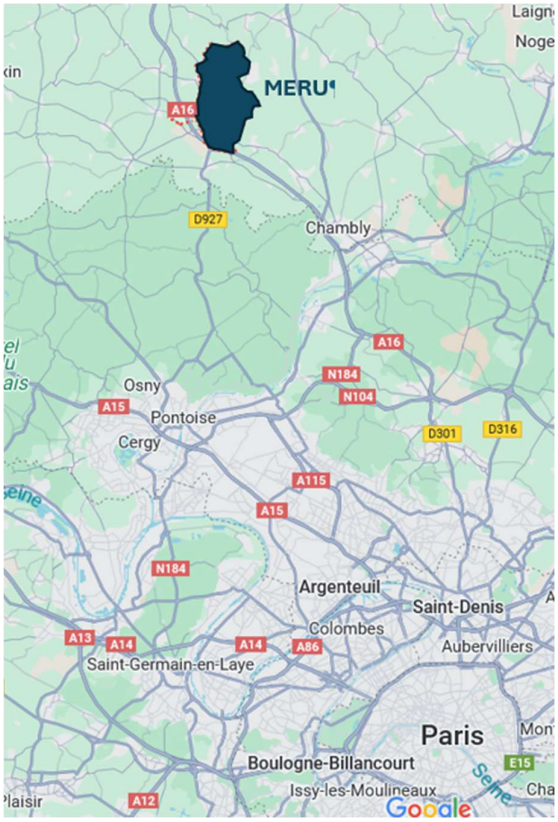
Région : Hauts-de-France
Département : Oise
Intercommunalité : Communauté de Communes des Sablons
Superficie : 22,83 km²
Altitude : 89,14 m
Population : 14 261 hab.
Densité : 641 hab./km²
Hydrographie : Ru de Méru/Esches



Les accès :
Echangeur sur l'autoroute A16 : Paris - Boulogne - Calais - Londres.
A 45 km de Paris La Défense.

Méru est par ailleurs régulièrement desservie par des liaisons SNCF sur la ligne Paris - Persan - Beauvais. La durée du trajet pour la gare du Nord (Paris) est de 50 minutes.

Enfin Méru est située à 45 km à l'ouest de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et à moins de 35 km au sud de l'aéroport de Beauvais - Tillé.




## *Le contexte économique*

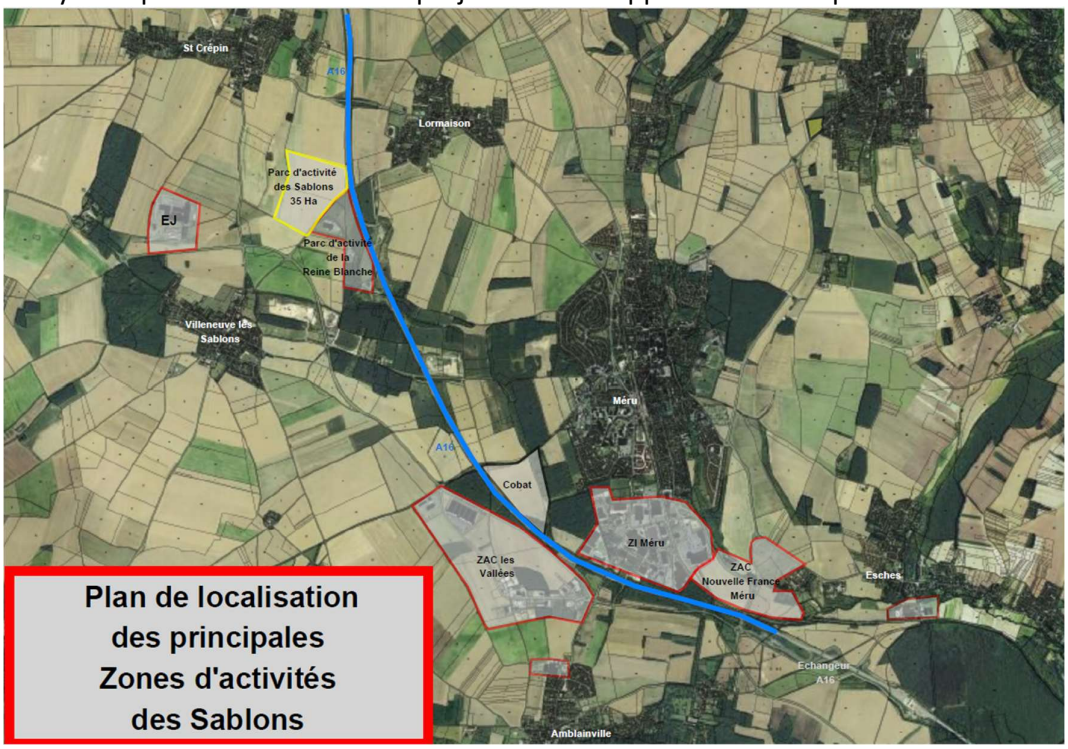
Méru est une commune dynamique idéalement située aux portes de l'Île-de-France, bien desservie par des infrastructures qui favorisent son attractivité économique et logistique. Pôle structurant de la Communauté de communes des Sablons, elle offre une diversité dans les activités développées avec une activité tertiaire prédominante en centre-ville et des sites d'activité majeurs en périphérie.

Au sein de la population de Méru, on dénombre plus de **5 400 actifs** répartis entre 4 785 salariés et 330 indépendants (commerçants, artisans, etc.). Parmi eux, 1 568 travaillent sur le territoire communal, tandis que la majorité (3 547) travaille en dehors de la commune, dont plus de 2 550 en Ile de France.

Le territoire bénéficie d'un tissu économique diversifié implanté aussi bien en centre-ville que dans les zones d'activités (Zone commerciale des Marquises et Zone Industrielle de Méru).

En complément des nombreux emplois indépendants et tertiaires (transport, santé, service à la personne, immobilier, secteur bancaire), le bassin méruvien est caractérisé par l'implantation de sites industriels majeurs (Forvia, Andrieu Extincteurs, Safran, Cobat Construction, Groupe Prévoté, L'As Decors, Potain…). De manière plus générale, le territoire des Sablons connait un développement soutenu et continu de ses zones d'activité autour de l'échangeur de l'autoroute A16 et notamment au sein de la ZAC les Vallées à Amblainville (implantation de Bergerat-Monnoyeur / Caterpilar, extensions des sites Celio, Venteunique.com et CMP…), de la Zone Industrielle de Méru et de ZAC de la Nouvelle-France, des Parcs d'activité de la Reine Blanche et des Sablons à St-Crépin-Ibouvillers).

Ce développement s'inscrit dans le cadre d'une politique dynamique d'aménagement et de promotion de ces zones menée par la commune de Méru et la Communauté de communes des Sablons afin de stimuler l'implantation d'entreprises et la création d'emplois. La commune de Méru dispose ainsi d'atouts solides : une situation géographique favorable, un tissu économique diversifié, des outils d'accompagnement innovants (Pôle d'Initiatives Locales). La commune peut également compter sur un bassin d'emploi relativement dynamique avec de nombreux projets de développement d'entreprises en cours et à venir.



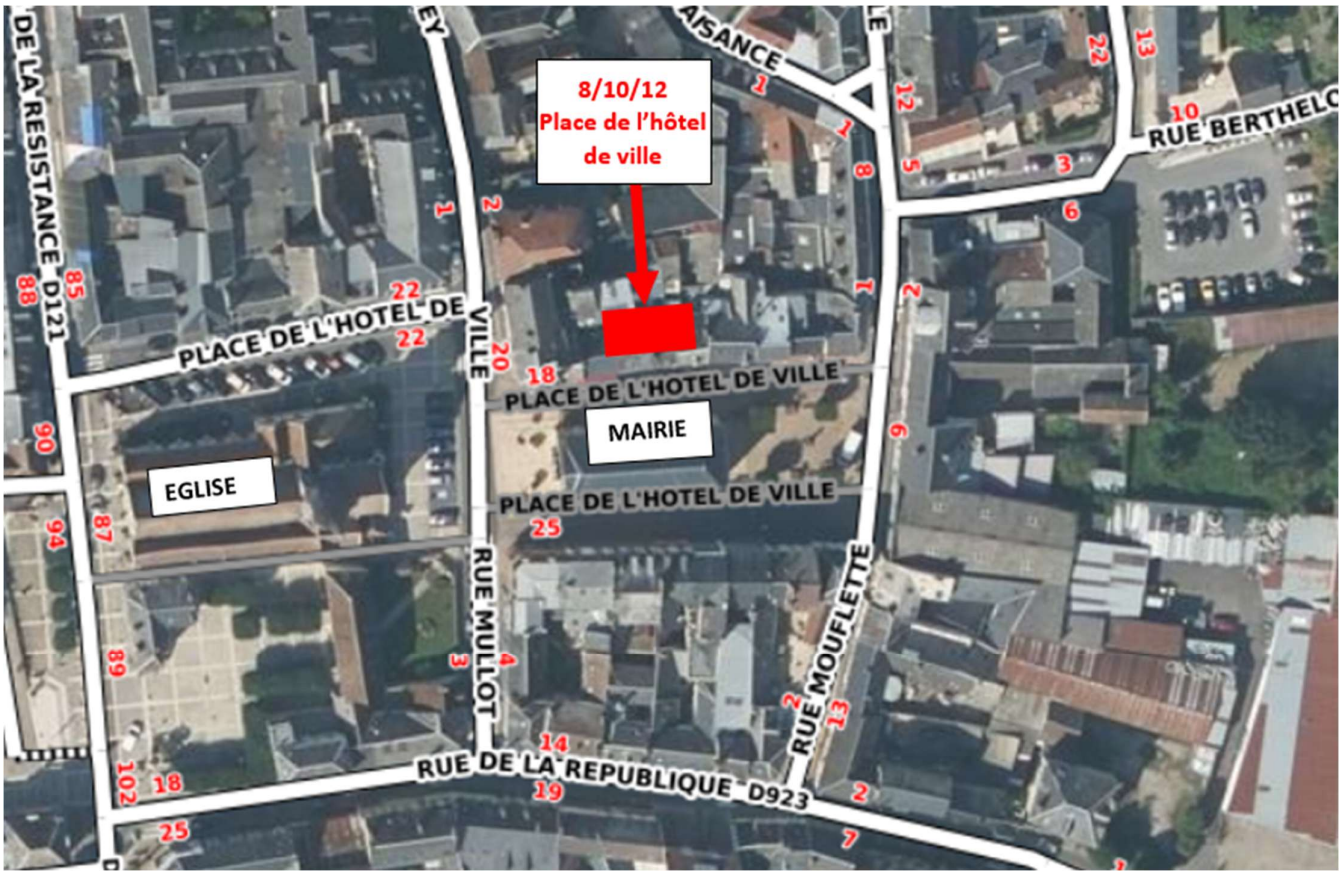

## *La dynamique du logement sur Méru et son centre-ville*

Divers projets de réhabilitation ou de reconversion du bâti existant en vue de créer de nouveaux logements ont vu le jour ces dernières années à proximité immédiate du centre-ville et des 3 parcelles objet du présent AMI :

- Réhabilitation de l'ancienne CPAM rue des martyrs, avec création de 24 logements en 2022,
- Réhabilitation du site de l'ancienne Maison des associations rue Pasteur comportant 58 logements et des RDC dédiés aux service (en cours),
- Création d'une résidence inter générationnelle comportant 74 logements rue Voltaire,
- Projet de construction de 12 logements rue des martyrs de la résistance,
- Réhabilitation de l'ancien poste de Police municipale en 5 logements rue de la République (en cours),
- Réhabilitation de l'ancienne école privée en 10 logements rue Voltaire (PC récemment accordé).

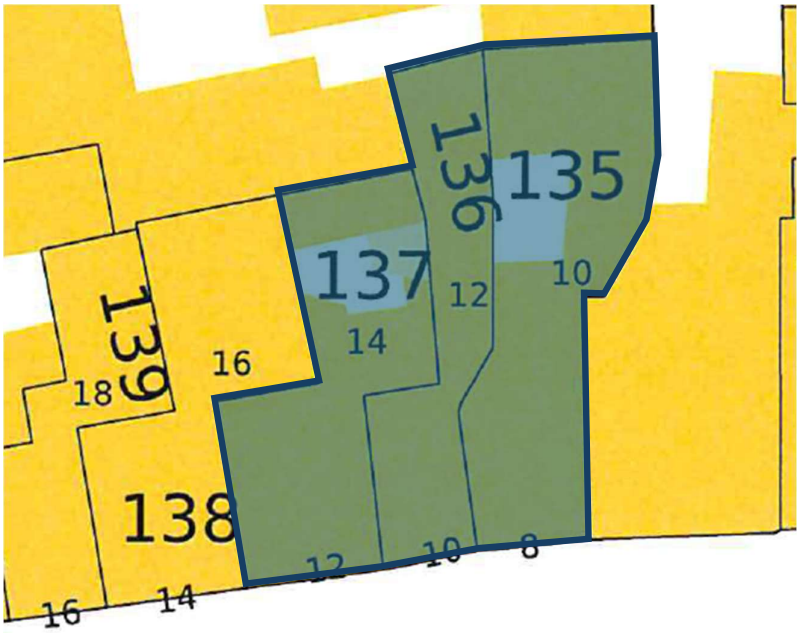
Sur un périmètre plus large, d'autres opération de logements sont également en cours (30 logements collectifs et 16 maisons individuelles Kaufman and Broad rue Aristide Briand) ou à venir (26 pavillons rue des Rêveries, 41 logements rue Mimaut/Lamartine, 34 logements dont 26 collectifs sur Lardières...) attestant l'attractivité de la ville de MERU.

Des travaux d'amélioration du cadre de vie sont par ailleurs en cours (première tranche des travaux de requalification du centre-ville livrée en septembre 2024, rénovation complète de la rue Gambetta livrée en mars 2025, Rue Salengro basse prévue livrée en septembre 2025) et la ville de Méru a par ailleurs acquis plusieurs immeubles afin « d'aérer » le centre-ville et d'offrir un meilleur accès piéton depuis les parcs de stationnement.




## *Caractéristiques des terrains objet de l'AMI*

La commune s'est rendue propriétaire en 2023 des immeubles cadastrés section AC numéros 135, 136 et 137 tels que figurés sur le plan cadastral ci-dessous.




A titre informatif, cet ensemble immobilier abrite aujourd'hui des locaux vétustes identifiés cadastralement et fiscalement de la façon suivante :

L'immeuble du **8 place de l'hôtel de ville,** d'une contenance de 117 m², est une maison à usage de commerce et d'habitation qui comprend, sur une emprise au sol de 103 m² :

- au RDC : boutique, cuisine, petit bureau, couloir desservant des WC, salles de bains et atelier,
- au R+1 : chambre et salle à manger, palier avec placard,
- au R+2 : grenier avec chambre.

Le second immeuble situé au **10 place de l'hôtel de ville,** d'une contenance de 68 m² totalement bâtie, est une maison à usage de commerce comprenant :

- un rez-de-chaussée divisé en boutique, cuisine et salle à manger, W.C.,
- un premier étage divisé en trois pièces,
- mansarde au-dessus avec grenier,
- cave sous la salle à manger,
- derrière la maison, buanderie.

Le dernier immeuble situé au **12 place de l'hôtel de ville**, d'une contenance de 96 m², est une maison à usage de commerce offrant, sur une emprise au sol de 85 m² :

- un rez-de-chaussée, divisé en boutique, salle à manger, cuisine, waterclosets, et hangar dans le fonds,
- un premier étage distribué en deux chambres au-dessus de la boutique,
- un deuxième étage formant le grenier au-dessus desdites chambres,
- une cave sous hangar, et sous la boutique.

Cet îlot propose donc une contenance totale **d'environ 281 m²** en plein cœur de ville, dont 256 m² d'immeubles bâtis (soit 91 % d'emprise au sol).

## Article 3 – Projet immobilier proposé par les candidats.

### *Le souhait de la municipalité*

Le projet qui sera exclusivement défini et proposé par les candidats comportera des logements en accession à la propriété ou en location privée desservis par l'espace piéton bordant le terrain. Aucun accès véhicule ne sera créée en RDC.

Les immeubles se situent en zone UA du PLU, zone urbaine correspondant à l'hypercentre de la ville. Cette zone se caractérise par des îlots bâtis très denses accueillant de l'habitat et des services. Les constructions sont élevées sur trois niveaux et accueillent en rez-de-chaussée des commerces. On y recense également de nombreux équipements publics. Le projet se trouve par ailleurs dans le périmètre des 500 m du Musée de la nacre et de la tabletterie, édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et sera en conséquence soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Conformément aux souhaits des élus, les rez-de-chaussée des constructions pourront être occupés à terme par des commerces ou des services de type médical ou paramédical. A cet effet, un ou plusieurs accès devront être aménagés afin de permettre une entrée indépendante aux logements.

La Ville fera l'acquisition de tout ou partie de ces rez-de-chaussée, selon la nature et l'aménagement du projet. Néanmoins, en aucun cas il n'est demandé d'aménagement spécifique pour le rez-de-chaussée aux exemples de modes d'occupation visés ci-dessus. Ces modes d'occupation ne sont ni exhaustifs ni limitatifs. Comme indiqué précédemment, la Ville se chargera elle-même, par la suite, de procéder à l'aménagement intérieur desdits locaux, dans le respect des règles de la commande publique.

### *Respect des contraintes d'urbanisme*

Le terrain d'assiette à acquérir et sur lesquels les candidats pourront présenter leur projet est situé en zone UA du plan local d'urbanisme. Le projet devra respecter les règles de la zone UA dudit document (annexe 1).

Dans ce cadre, et comme précisé en préambule, les acquéreurs potentiels sont invités à formuler une proposition permettant la **réalisation d'environ 8 logements (nombre indicatif qui pourrait varier en fonction de la typologie) en accession à la propriété**.

Les candidats auront le choix de conserver les bâtiments existants en tout ou partie ou de prévoir une opération de déconstruction-reconstruction qui se conforme aux exigences du PLU.

Conformément au règlement de la zone UA du plan local d'urbanisme en vigueur, dans le cas d'une reconstruction, les bâtiments seront implantés à l'alignement actuel et contigus sur les deux limites séparatives afin de respecter le caractère de front bâti continu de la place de l'hôtel de ville, l'emprise au sol ne dépassera pas 80% de la surface totale du terrain, soit 225 m² maximum.
La SHAB peut être estimée à 700 m² dont 150 à 200 m² dédiée au commerce.

Dans tous les cas (réhabilitation ou reconstruction), la hauteur des constructions sera limitée à 15 m au faîtage, soit en R+2+combles aménagés sur un niveau au maximum.

Le RDC sera occupé par les commerces, services et activités ; les étages supérieurs seront réservés principalement aux logements. L'aspect des commerces et vitrines devra respecter les prescriptions de la charte des devantures commerciales (voir annexe 2). L'accès des résidents aux étages devra être prévu dans le projet, depuis la place de l'hôtel de ville.

Une attention particulière devra être portée à l'aspect architectural du projet (matériaux, éléments de façade…).

En cas de réhabilitation, s'agissant du dernier étage, les candidats veilleront, conformément aux règles d'urbanisme, à assurer une certaine harmonie de la construction avec les constructions voisines.

Conformément au PLU, en cas de modification du volume des construction, le candidat devra prévoir des places de stationnement rendues obligatoire par le PLU pour la partie logement à savoir 1 place par nouveau logement créé.
Le nombre de places de stationnement considéré comme existant est aujourd'hui de 3.

**Prise en compte environnementale et durable**
Le projet élaboré par les candidats s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Celui-ci devra se conformer en particulier aux prescriptions du zonage des eaux pluviales : seront ainsi particulièrement étudiées la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales intégrée au projet de construction le cas échéant (voir annexe 3).

## Article 4 – Obligations liées à la qualité d'acquéreur

Sans que la liste ci-dessous soit exhaustive, l'attention des candidats est attirée sur les principes suivants :

### *Permis de démolir et de construire*

Le candidat travaillera en étroite collaboration avec les services de la ville à qui il présentera l'état d'avancement de son projet.

La promesse synallagmatique de vente (PSV) interviendra dans les 4 mois suivants la désignation du lauréat.

Le permis de construire avec ou sans démolition devra être déposé au plus tard dans les 6 mois à compter de la signature de la promesse synallagmatique de vente (PSV). L'acquéreur devra afficher ces permis dans les 8 jours maximum à compter de la date de leur notification sur le terrain d'assiette du projet.

### *Etat des lieux avant travaux*

L'acquéreur devra la remise en état des réseaux, éclairage, pavage, de la chaussée et des trottoirs environnants et de tout autre élément de l'espace public en cas de dégradation pendant les travaux.

Le constructeur devra diligenter une procédure de référé préventif à ses frais avant le début des travaux.

### *Travaux à la charge de l'acquéreur*

Tous les raccordements et branchements, ainsi que les taxes et participations afférentes, seront à la charge de l'acquéreur.

Le désamiantage, le cas échéant, et les démolitions des bâtiments seront à la charge de l'acquéreur. Conformément à la réglementation applicable en la matière, l'acquéreur fera son affaire des éventuelles pollutions rencontrées et qui seraient mises à sa charge par cette même réglementation. Par ailleurs, l'acquéreur fera son affaire de toutes les difficultés pouvant découler de la nature et des caractéristiques géotechniques du sol, le Vendeur ne pouvant supporter un quelconque surcoût, diminution de prix ou faire l'objet d'une réclamation financière pour ce motif.

Pour rappel, l'Ensemble immobilier est vendu en l'état. L'Acquéreur fait son affaire personnelle de tous meubles, encombrements et objets quelconques présents dans l'Ensemble immobilier au jour de l'entrée en jouissance, et quel que soit leur état.

### *Taxes et participations*

L'opération est assujettie à la taxe d'aménagement, à la Participation pour l'Assainissement Collectif et à la redevance archéologique.

## Article 5– Modalités de la consultation

Peuvent répondre à cet appel à manifestation d'intérêt tous candidats individuels ou en groupement. Les surfaces mentionnées dans le document correspondent à celles fournies à la commune lors de l'acquisition des différentes parcelles.

Avant de faire acte de candidature, le candidat devra avoir effectué sur le terrain toutes les reconnaissances qu'il juge nécessaires. Une visite sur place est obligatoire afin d'évaluer les contraintes techniques attachées au présent AMI. Les visites des lieux seront réalisées lors de 2 sessions :

- Le jeudi 9 octobre entre 9h et 11h
- Le lundi 13 octobre entre 14 et 16h.

Le candidat devra prendre RDV au plus tard 2 jours avant la date souhaitée en contactant le service urbanisme au 03 44 52 36 80 ou par mail à l'adresse suivante : urbanisme@ville-meru.fr

**Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt comporte deux phases :**

### *5.1- la sélection des candidats*

- **Contenu du dossier de candidature**

Chaque candidat devra remettre en 1 exemplaire papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clef USB, un **dossier de candidature** comportant les éléments suivants :

**La présentation de l'équipe :**

Lettre unique de candidature signée par chaque membre de l'équipe et indiquant pour chacun, ses noms, raison sociale, forme juridique, capital, effectifs moyens annuels, rôle dans le projet, et habilitant le mandataire par ses co-traitants

**La justification quant aux qualités et capacités du candidat :**

• Un dossier d'œuvre limité à 5 planches format A4, comportant des références en réalisations effectives (lieux, superficies, coûts, année de réalisation, état de commercialisation, photographies), précisant les noms de l'auteur du projet et du maître d'ouvrage,
• Les titres et qualifications professionnelles, accompagnées pour chacun des membres des justificatifs qui leur correspondent (exemples : attestation d'inscription au tableau de l'ordre des architectes, extrait K bis…)
• L'organisation et moyens en personnels et matériels,
• Les justifications de la capacité financière de chacun des membres (chiffre d'affaires global et chiffre d'affaires portant sur des constructions similaires au projet, réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles),
• Les attestations d'assurances R.C. professionnels et décennales datant de moins de 12 mois (assurance construction – loi du 04/01/1978, dont les dispositions sont reprises notamment dans le code civil et le code des assurances), suivant la qualification de chacun des membres.

**Une lettre d'engagement** signée par chaque membre de l'équipe, valant acceptation conjointe et solidaire des partenaires et prestataires sur la base des prestations remises.

- ## Dépôt du dossier de candidature

La date limite de remise **de dépôt des candidatures est fixée au 14 novembre 2025 à 17 h 00.**

Les dossiers remis sous pli cacheté, porteront la mention **« APPEL A MANIFESTATION D'INTERET - REHABILITATION DES 8,10 et 12 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE A MERU - DOSSIER DE CANDIDATURE - NE PAS OUVRIR »**
Ils pourront soit être :

- déposés contre récépissé au service urbanisme, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme 2 rue de la bienfaisance au heures d'ouverture des bureaux,
- adressés en lettre recommandée avec accusé de réception à Madame la Maire – Mairie de MERU - Place de l'Hôtel de ville 60111 MERU CEDEX, le cachet de la poste faisant foi.

Les envois seront acheminés aux seuls frais et sous la seule responsabilité des équipes concurrentes. L'organisateur de la consultation ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des projets en cas de défaut du transporteur. Tout envoi non clos et/ou non revêtu de la mention précitée, ainsi que tout document et/ou dossier incomplet et/ou non conforme, ou encore reçu hors délai sera réputé irrecevable, et vaudra pour l'équipe concernée, sa mise hors consultation.

La ville de MERU se réserve toutefois le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant sur le site internet de la ville et à toute personne qui aura fait connaitre son intérêt pour l'AMI et laissé ses coordonnées à cet effet.

- ## Sélection des candidatures

La sélections des candidats se fera selon les critères suivants :

- Pertinence des références sur projets similaires en milieu contraint et au regard de la nature et de l'ampleur des constructions référencées (35%) ;
- Solidité financière du candidat, appréciée au regard du chiffre d'affaires du candidat au cours des trois derniers exercices disponibles (35%) ;
- Qualité architecturale des références présentées par le candidat (30%).

A l'issue de l'analyse des candidatures, 4 candidats maximum seront admis à présenter une offre ; aucune indemnité ne sera versée aux candidats au titre de leur candidature à la présente consultation.

## *5.2- la sélection du projet*

A l'issue de la première phase, les candidats sélectionnés seront invités à remettre leur offre à la date et l'heure limites qui leur seront précisées. Quelle que soit la date, les candidats disposeront d'une période de 2 mois au minimum pour constituer leur offre suivant la date les informant que leur candidature est retenue.

- **Contenu du dossier d'offre**

Chaque candidat retenu devra remettre en 1 exemplaire papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clef USB, les pièces suivantes :

**Une lettre d'offre d'achat** à en-tête, datée et signée par le représentant légal ou la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'acquisition immobilière :

- faisant acte de candidature et marquant l'accord sur les termes du présent appel à manifestation d'intérêt et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de l'Ensemble immobilier ;
- faisant obligatoirement apparaître une offre financière ferme, sans condition, non modifiable et non rétractable ;
- indiquant le prix net vendeur, exprimé en chiffres et en lettres, en euros (€) hors taxes, hors droits et frais d'actes à la charge de l'acquéreur ;
- indiquant les modalités de financement de l'opération et notamment le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
- le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement. Le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat de l'ensemble immobilier et les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il doit produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité ;
- le détail des garanties financières et immobilières mises en place mentionnant que le candidat s'engage à signer l'acte authentique de vente dès que les autorisations d'urbanisme auront été purgées de tout recours ;
- précisant que le candidat reconnaît qu'il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve, ni condition suspensive ;
- les pièces financières et administratives (pour chaque partenaire en cas de consortium) : statuts de la personne morale, extrait du Kbis, attestation de régularité fiscale, attestation de régularité sociale, rapports du commissaire aux comptes sur les trois dernières années, liasses fiscales sur les trois dernières années ;

**Un mémoire détaillé** de présentation du projet permettant d'apprécier sa conformité aux orientations édictées, ainsi que des pièces graphiques permettant de comprendre le projet qui comprendra :

- une note précisant :
  - la gouvernance du projet : identité, activités et valeurs du porteur (et de ses partenaires le cas échéant), éléments de pilotage et de gouvernance envisagés pour le projet,
  - un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat,

- une notice écrite de 10 pages maximum au format A4, sous chemise portant le nom des concepteurs du projet précisant :
  - les lignes directrices du parti proposé,
  - l'engagement du candidat à rétrocéder à la Ville tout ou partie du rez-de-chaussée
  - les matériaux revêtant les façades et toitures, ainsi que leur tonalité,
  - le nombre de logements projetés avec leurs surfaces habitables,
  - la surface utile des locaux autres que l'habitation,
  - le calendrier détaillé de l'opération, phase de conception et phase de réalisation jusqu'à la livraison ;

- un cahier format A3 sous chemise portant le nom des concepteurs du projet, constitué de documents graphiques, en noir et blanc, suivant la composition ci-après :
  - une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, démolition/réhabilitation/reconstruction et la répartition de la destination qu'il souhaite donner aux différents espaces,

- un plan de situation, à l'échelle du 1/200, localisant le secteur concerné,
- un plan masse schématisé et légendé, à l'échelle du 1/200, des schémas de fonctionnement, croquis d'ambiances et/ou plans d'étage mettant notamment en évidence la façon de gérer le/les accès aux étages par rapport au RDC commerçant,
- l'emprise des constructions ou en superstructure,
- l'indication de la surface de plancher affectée à l'opération,
- un plan de façade sur rue, à l'échelle du 1/200,
- un plan de chaque étage, à l'échelle du 1/200,
- une coupe de principe, au minimum, repérée sur plan des toitures, à l'échelle du 1/200, indiquant le nombre de niveaux projetés, NGF de plancher bas du rez-de-chaussée, et celles des hauteurs mesurées du sol fini à l'égout du toit et au faîtage,
- une perspective en couleur au minimum, illustrant une vue majeure du projet.

## Article 6– Jugement des offres

A l'issue de la remise des offres, les candidats pourront éventuellement être auditionnés par la Ville, accompagnée de personnes qualifiées.

Ainsi, la ville se réserve la possibilité d'engager une négociation ou de désigner le lauréat sur la seule base des offres initiales. Le cas échéant, à l'issue des éventuelles négociations, les candidats seront invités à remettre une offre finale, dans un délai qui sera identique pour l'ensemble des candidats.

Les offres seront analysées au regard des critères suivants :

I/ Qualité du projet sur le plan urbain et architectural (60%)
Au vu des pièces transmises dans son offre, la proposition du candidat sera analysée au regard des critères suivants :

- qualité architecturale et insertion dans le quartier (30%) ;
- qualité des matériaux, système constructif, qualité thermique…. prévus au projet (20%) ;
- qualité fonctionnelle des logements et de la partie commerciale (10%).

II/ Aspects financiers et juridiques (40%)
L'offre du candidat sera appréciée au regard des critères suivants, ainsi pondérés :

- montant de l'offre financière (20 %) ;
- montant de la VEFA Coque (20%).

Il sera établi un rapport d'analyse et classement des offres.
Des questions écrites pourront, le cas échéant et afin de s'assurer de la bonne compréhension de leur offre, être posées aux équipes concurrentes ; ces dernières auront alors chacune un délai identique de 8 jours pour y répondre par écrit à l'adresse renseignée dans la liste des questions posées.
Les équipes concurrentes pourront être invitées à présenter leur proposition devant les membres de la commission d'urbanisme.

**Précisions concernant l'offre de prix**
L'offre, présentée sous chemise rappelant le nom du professionnel de l'immobilier, devra comporter :

- le prix d'achat proposé pour les parcelles communales dans leur état actuel, le candidat faisant son affaire de l'ensemble des charges afférentes au projet, et notamment celles mentionnées à l'article 4 du présent règlement,
- le montant au m² de la VEFA Coque.

Il est précisé que l'ensemble des différents prix et coûts s'entendront hors T.V.A et la charge foncière net vendeur.

Le prix payable devra être versé à la ville par le professionnel de l'immobilier à l'issue du délai de purge des autorisations d'urbanisme, purge du délai de recours des tiers compris, étant précisé qu'il n'est pas prévu d'échéancier de paiement et qu'aucun remboursement ne s'opérera ; cette obligation de délai de paiement sera détaillée dans la promesse de vente à intervenir avec le lauréat.

Nota :
*Suite à la notification de décision de l'organisateur quant à la désignation de l'équipe lauréate et préalablement à la signature de l'acte de vente, la ville consentira à la signature d'une promesse de vente au bénéfice du Professionnel de l'immobilier, contre dépôt par ce dernier d'une* indemnité d'immobilisation*, en l'Office notarial de Méru - 60 rue des Martyrs de la Résistance – 60110 MERU*

## Article 7– Suites données à la consultation

Les candidats ayant été invités à remettre une offre seront informés de l'issue de la consultation par courrier.

Il est précisé qu'aucune indemnité ne sera versé aux candidats ayant répondu au présent AMI.

## Article 8– Signature des pièces

L'acte authentique sera signé à l'issue du délai de purge des autorisations d 'urbanisme liées au projet.

**Conditions suspensives**
La réalisation de la vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :
- la justification par la Ville d'un titre de propriété régulier et que la situation hypothécaire ne révèle pas d'indisponibilité du bien ou que les inscriptions rendent la vente impossible dans les délais convenus ;
- l'absence de servitude interdisant la réalisation du projet proposé par l'acquéreur ;
- l'obtention du permis de démolir et/ou de construire définitifs, purgés de tout recours et retrait ;
- l'absence de prescriptions archéologiques préventives qui imposeraient.

## Article 9– Renseignements complémentaires

Les renseignements complémentaires que les candidats souhaiteraient obtenir sur le dossier de consultation devront obligatoirement être demandés par note adressée à la Ville par mail à l'adresse suivante : urbanisme@ville-meru.fr
Ces demandes devront impérativement être adressées avant le 17 octobre 2025.

**Les réponses qui seront apportées à ces demandes de renseignements complémentaires seront transmises à l'ensemble des candidats.**