

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Département Urbanisme, Habitat, Energie (DUHE)

Direction de l'Habitat

Immeuble MONTMORENCY II (7ème étage)

65 avenue de Bretagne – 76100 ROUEN

P01 - REGLEMENT DE LA CONSULTATION

PHASE 1 – CANDIDATURES

**CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA CESSION DE 3 LOTS POUR LA
REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS
SUR LA COMMUNE DE ROUEN (76)**

Date et heure limites de réception des candidatures :

30 juin 2025 à 12 heures

Procédure organisée (Hors champ d'application du Code de la Commande Publique du 01/04/2019)



A.	Organisateurs de la consultation	3
B.	Objet et modalités de la consultation	3
C.	Déroulement de la procédure	4
D.	Contenu du dossier de consultation en phase candidature.....	5
E.	Pièce à produire par le groupement candidat.....	5
F.	Modalité d'obtention du dossier de consultation - Conditions d'envoi ou de remise des candidatures.....	6
G.	Critères de sélection et composition du jury	7
H.	Indemnités	7

A. ORGANISATEURS DE LA CONSULTATION

La consultation est organisée conjointement par la Ville de Rouen, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement sur le secteur dits des Canadiens, et par la Direction du Renouvellement Urbain de la Métropole Rouen Normandie.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES

Nom et Téléphone : Caroline ORIA

Direction : Responsable Politiques Locales de l'Habitat – Direction de projet Renouvellement Urbain

Site : Montmorency 2 – 65 avenue de Bretagne 76100 Rouen

Siège : Le 108 Allée François Mitterrand CS 50589 76100 Rouen

Téléphone : 02.32.76.69.12

Courrier électronique (mail) : caroline.oria@metropole-rouen-normandie.fr

B. OBJET ET MODALITES DE LA CONSULTATION

1. Objet de la consultation

La Ville de Rouen doit prochainement acquérir un tènement foncier d'environ 2.3 Ha auprès de bailleur Rouen Habitat dans le but d'y réaliser une opération d'aménagement et de diversification résidentielle d'environ 110 logements. La présente consultation a pour objet de désigner l'opérateur et l'équipe de conception qui réalisera une opération de construction d'environ 50 logements sur 3 lots ciblés de l'opération d'aménagement des Canadiens.

Les parcelles concernées sont les suivantes : une partie des parcelles DN0004, DN0360, DN0003, DN0460, DN0001 et DN0359.

A l'issue de la présente procédure, une convention de développement et une promesse synallagmatique de vente seront conclues entre le candidat retenu et la Ville de Rouen.

2. Condition de participation

Les candidats pourront être un opérateur ou d'un groupement d'opérateurs. Toutes les sociétés y ayant vocation pourront être candidates. En cas de groupement d'opérateurs, celui-ci sera représenté par un mandataire dûment habilité à cet effet. Il est nécessaire d'avoir un opérateur immobilier capable de porter l'opération.

La candidature sera composée librement et devra comporter les compétences suivantes, a minima :

- **Opérateur immobilier**
- **Architecte(s)**
- **Paysagiste(s)**
- **Conseil en environnement et développement durable**

A l'exception de l'opérateur immobilier et de l'architecte, les candidats ont la possibilité de présenter plusieurs offres.

Seuls 3 opérateurs ou groupement d'opérateurs seront retenus pour concourir en phase offre.

3. Confidentialité et diffusion

Conformément aux dispositions légales en vigueur, l'entreprise membre de plusieurs groupements candidats s'engage à ne pas divulguer les informations ayant trait aux prix et conditions de l'offre, ainsi que la teneur des débats relatifs à la sélection.

Le membre du groupement veillera notamment à ne pas diffuser les éléments confidentiels suivants :

- Montage financier (enveloppe financière prévisionnelle, proposition de prix détaillée)

- Montage technique (équipes, matériels, matériaux, dispositions architecturales, plans, maquettes, esquisses) et principes constructifs (procédés utilisés pour la réalisation des travaux)
- Planning prévisionnel
- Dossier de demande d'autorisation de travaux
- Etudes de projet et d'exécution
- Les différents échanges entre le pouvoir adjudicateur et le groupement

Le groupement candidat s'engage quant à lui à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité de son offre

C. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente consultation se déroulera en deux grandes phases :

- Phase 1 : Une phase de lancement de la consultation et d'analyse des candidatures ;
- Phase 2 : Une phase d'offre et d'audition suivie d'une mise au point de l'avant contrat.

1. Phase Candidature

Ne pourront participer à la phase offres que les candidats qui auront fait preuve de leurs capacités techniques, administratives et financières à répondre aux besoins de la personne publique au vu des renseignements et documents exigés à l'article E. du présent règlement de la consultation. Le nombre maximal de candidats retenus est de 3 candidats. Les candidats invités à la remise des offres seront sélectionnés sur la base des critères de choix de candidatures exprimés à l'article G. ci-dessous.

2. Phase Offre

Seuls les candidats sélectionnés à l'issue de la phase « candidature » seront invités à remettre une offre. Cette invitation précisera aux candidats les documents devant être remis dans le cadre de l'offre ainsi que le délai imparti.

3. Calendrier prévisionnel

Phase 1 : Le lancement de la consultation et l'analyse des candidatures		Mai - juillet 2025
Consultation : visites, réponses aux questions, conformité dossiers	8 semaines	mi-mai – 30 juin 2025
Réception des candidatures		30 juin 2025 12 h
Analyse comparée des candidatures, sélection et validation politique	Analyse + temps de validation politique 1 ^{er} de jury de candidature (prise en compte des congés estivaux)	30 juin – 15 septembre 2025
Phase 2 : Offres, Auditions et mise au point de l'avant contrat		Septembre - Décembre 2025
Phase Offre	12 semaines ouvrées (15 semaines totales)	Juillet - septembre 2025
Elaboration des offres par les 3 candidats retenus	12 semaines	15 septembre – 15 décembre 2025
<i>Dont, visite de site obligatoire*</i>		Début octobre 2025
<i>Dont, au moins 2 réunions cadrage avec les autres parties prenantes du projet (forme urbaine et architecturale, phasage opérationnel, et domanialité et gestion à terme)</i>		Octobre-Novembre

Réception des offres		15 décembre 2025 à 12h
Analyse comparée des offres avec validation politique	5 semaines ouvrées analyse + temps de validation politique 2 ^e jury d'offre	Février 2026
Audition et Notification	3-4 semaines	Auditions courant février 2026 Notification mars 2026
Négociations avant-contrat	Objectif signature convention de développement et PSV courant 2026	

* Une visite de site est recommandée dès la phase candidature mais sera organisée et obligatoire au cours de la phase offre.

D. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION EN PHASE CANDIDATURE

Le dossier de consultation Phase candidature comporte les pièces suivantes :

- P01** : Règlement de consultation (RC) phase candidature
- P02** : Notice de présentation de l'opération
- P03** : Formulaire de désignation du groupement (formulaire à produire)
- P04** : Formulaire références (formulaire joint)

Annexes :

- Diagnostic de site et étude de faisabilité réalisé par la MOE LAB705
- Règlement de zone UAB PLUi

Un dossier de consultation de phase offre sera remis aux 3 candidats sélectionnés à l'issue de cette première phase uniquement.

E. PIÈCE A PRODUIRE PAR LE GROUPEMENT CANDIDAT

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces citées ci-dessous, datées et signées :

- **Une note de présentation du candidat** permettant d'apprécier de façon synthétique la composition de l'équipe et habitudes de travail, le schéma organisationnel spécifique à l'opération. Chaque membre du groupement devra y annexer une lettre d'engagement. **Pièce de 2 pages recto-verso maximum (hors lettres d'engagement), format A4, caractères lisibles.**
- **Une lettre de motivation** du groupement, présentant son intérêt pour le projet. **Pièce de 1 page recto-verso maximum, format A4, caractères lisibles.**
- **Le chiffre d'affaires et/ou le bilan** du dernier exercice clos pour :
 - le ou les signataires de la promesse de vente,
 - le ou les autre(s) membre(s) du groupement (cotraitant) que le ou les signataire(s) de la PSV juge(ent) utile(s)
 - et par les opérateurs économiques qui s'engagent par écrit à mettre à la disposition du ou des signataire(s) de la PSV, quelle que soit la nature juridique des liens qui les unissent, leurs propres capacités financières selon le modèle d'attestation jointe au dossier de consultation.
- **Trois fiches de références** récentes concernant des opérations livrées de moins de 5 ans et en adéquation avec le projet envisagé et d'une densité similaire, à fournir par l'opérateur immobilier et l'architecte uniquement. Le candidat devra fournir un encart justifiant de la pertinence de chaque référence retenue. Ces fiches préciseront à minima les éléments suivants :
 - La surface de plancher, la date de livraison du 1^{er} logement
 - Les prix de vente moyen des logements € TTC/m² SHAB parking inclus
 - La labellisation relative à la construction durable/démarche environnementale

- **Une note de présentation du site et de ses enjeux** permettant d'apprécier la compréhension des enjeux du site par l'équipe. Les groupements devront *a minima* proposer des développements sur les enjeux d'insertion architecturale par rapport aux autres lots de l'opération des Canadiens mais aussi au regard de l'environnement bâti du quartier, sur les enjeux de marché (publics cibles et prix de sortie envisagés) et enfin sur les enjeux calendaires (proposition d'un calendrier opérationnel prévisionnel dans ses grandes lignes). **Pièces de 6 pages recto-verso maximum, format A4, caractères lisibles.**

F. MODALITE D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION - CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES CANDIDATURES

1. Obtention du dossier de consultation

Les candidats pourront télécharger le dossier de consultation à l'adresse suivante : [Appel à projet renouvellement urbain des "Canadiens" | Métropole Rouen Normandie.](#)

En cas de dysfonctionnement lié au téléchargement complet du dossier, veuillez contacter la référente de la consultation dont les coordonnées sont indiquées dans l'article A.

2. Remise des candidatures

Les dossiers de candidatures devront être remis avant le lundi 30 juin 2025 à 12h00 en 2 exemplaires papier et 1 clef USB :

- soit en main propre contre récépissé
- soit en courrier recommandé avec accusé de réception

À l'adresse suivante :

**Département Urbanisme, Habitat, Energie (DUHE)
Direction de l'Habitat
Immeuble MONTMORENCY II (7ème étage)
65 avenue de Bretagne – 76100 ROUEN**

Les plis déposés feront figurer la mention suivante :

« Métropole Rouen Normandie – Renouvellement Urbain du site des Canadiens (Rouen) - Appel à Projets »

Aucune offre ne pourra être acceptée, passé la date butoir.

3. Renseignements complémentaires et réponses

Les demandes de renseignement formulées tout au long de la consultation feront l'objet d'une réponse écrite adressée à l'ensemble des candidats ayant communiqué leurs coordonnées préalablement aux visites.

Les candidats ont la possibilité de s'adresser à la responsable de projets en charge de l'AAP, Caroline ORIA, Direction de l'Habitat, DUHE, à l'adresse mail suivante : caroline.oria@metropole-rouen-normandie.fr.

G. CRITERES DE SELECTION ET COMPOSITION DU JURY

1. Critères de sélection au stade de la phase candidature

Critères de sélection	Pondération
1. Bonne compréhension du site, de ses enjeux et des attentes de la Ville de Rouen <ul style="list-style-type: none"> • Enjeu architectural et paysager (<i>prise en compte des enjeux de cohérence avec les autres programmes de l'opération notamment en lien avec l'individuel en accession sociale à l'ouest des lots A1 et B, et respect de l'environnement bâti des avoisinants</i>) • Enjeu de marché (<i>public visé et prix de sortie cible</i>) • Enjeu opérationnel (<i>éléments de méthode sur l'ordonnancement et la coordination avec les autres programmes</i>) 	30%
2. Qualité et pertinence des références au regard du site objet de la consultation	15%
3. Qualité et pertinence de la note de présentation du candidat ainsi que de la lettre de motivation <i>(Composition de l'équipe, Moyens humains et techniques dédiés, Intérêt du candidat pour ce projet, particularités de sa candidature, qualité de la lettre de motivation du groupement)</i>	35 %
4. Capacité financière du candidat <i>(bilan du mandataire et signataires de la promesse synallagmatique de vente)</i>	20 %

2. Composition du jury

Les projets seront analysés par la commission technique constituée des représentants des directions de la Métropole Rouen Normandie concernés par le projet.

Une synthèse de l'analyse sera remise aux membres du jury composé des personnalités suivantes :

- M. le Président de la Métropole et Maire de la Ville de Rouen, ou son représentant ;
- L'adjointe en charge de la Ville durable, l'Urbanisme et du Patrimoine bâti municipal ;
- Les adjoints et conseillers municipaux en charge du suivi du projet de renouvellement urbain des Hauts de Rouen
- Représentant(s) de l'équipe de maîtrise d'Œuvre
- Représentant(s) de l'AMO diversification de l'habitat en quartier NPNRU

En fonction du nombre et de la nature des projets, il est prévu une audition des candidats afin de présenter les projets de manière détaillée et argumentée et de répondre aux questions du jury.

Le jury procédera souverainement à un classement et à la désignation du lauréat.

H. INDEMNITES

Il est précisé qu'aucune indemnité ne sera versée aux candidats au terme de la consultation.