

APPEL A PROJET

PASSATION D'UN BAIL A CONSTRUCTION
pour la conception, la réalisation et l'exploitation d'un
programme immobilier économique
situé 12, rue Roger Touton à Bordeaux
Zone d'Activités Bordeaux Nord

REGLEMENT DE CONSULTATION

Procédure de publicité et de mise en concurrence

Le bail à construction que Bordeaux Métropole envisage de conclure à l'issue de l'appel à projet n'est pas un contrat de la commande publique obéissant à des formalités préalables obligatoires.

La présente consultation n'a pas d'autre objet que de stimuler la concurrence des offres susceptibles d'être proposées et de garantir la transparence du choix de l'attributaire de l'opération envisagée.

Date limite de dépôt des candidatures :

11 décembre 2026 à 12h

Table des matières

CHAPITRE 1 – CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION ET DE LA CONSULTATION..	3
1. Contexte et enjeux de la consultation	3
2. Contexte et enjeux de l'opération.....	4
CHAPITRE 2 – PRESENTATION DE LA CONSULTATION	7
1. Objectifs généraux de la consultation	7
2. Objet du bail à construction.....	7
3. Calendrier prévisionnel de la consultation.....	9
4. Conditions de la consultation	10
a) Entités organisatrices.....	10
b) Délais de validité des offres	10
c) Contenu du dossier de consultation	10
d) Indemnisation des porteurs de projet	11
5. Présentation des projets	11
a) Dispositions générales.....	11
b) Modalités de remise des plis.....	11
c) Réponse dématérialisée - format	11
d) Visite de site	11
6. Pièces constitutives du rendu	12
6.a Mémoire technique	12
6.b Engagements financiers et juridiques	13
7. Composition des équipes et compétences attendues	14
a. Principes généraux	14
b. Compétences attendues	14
8. Critères de notation.....	14
9. Attribution	15
10. Abandon de procédure.....	15
11. Conditions d'accès au dossier.....	15
12. Modification du dossier de consultation.....	15
13. Exclusion de responsabilité.....	16
14. Confidentialité	16
15. Règlement des litiges.....	16

CHAPITRE 1 – CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION ET DE LA CONSULTATION

1. Contexte et enjeux de la consultation

En vue de la passation d'un bail à construction portant sur la parcelle cadastrée 063TM65, situé 31-33 rue Edouard Faure et 12 rue Roger Touton à Bordeaux, dans la zone d'activités de Bordeaux Nord et relevant de sa propriété privée, Bordeaux Métropole (BM) lance une consultation visant à sélectionner un groupement-candidat, porteur d'un projet immobilier qualitatif d'un point de vue économique, environnemental, sociétal, architectural et urbain, conforme au PLUi en vigueur.

En dehors de toute obligation légale, la consultation est organisée dans le respect des grands principes dont s'inspire la dévolution des contrats publics afin de garantir la transparence du choix de l'attributaire de l'opération envisagée. En outre, il s'agit d'entamer un processus de valorisation basé sur un dialogue avec les différents porteurs de projets afin d'enrichir les propositions et activités envisagées, et ainsi de créer une saine émulation entre les différents opérateurs intéressés pour valoriser au mieux le site.

Cette consultation est ouverte aux entreprises, aux opérateurs ou groupements d'opérateurs présentant de solides garanties en matière de montage en immobilier d'entreprises et particulièrement dans le domaine des locaux d'activités et industriels.

Le groupement-lauréat, désigné au terme de la présente procédure, assurera à ses risques la conception, la réalisation et l'exploitation du volet du programme immobilier qui leur sera attribué et répondra à toutes les obligations contractuelles.

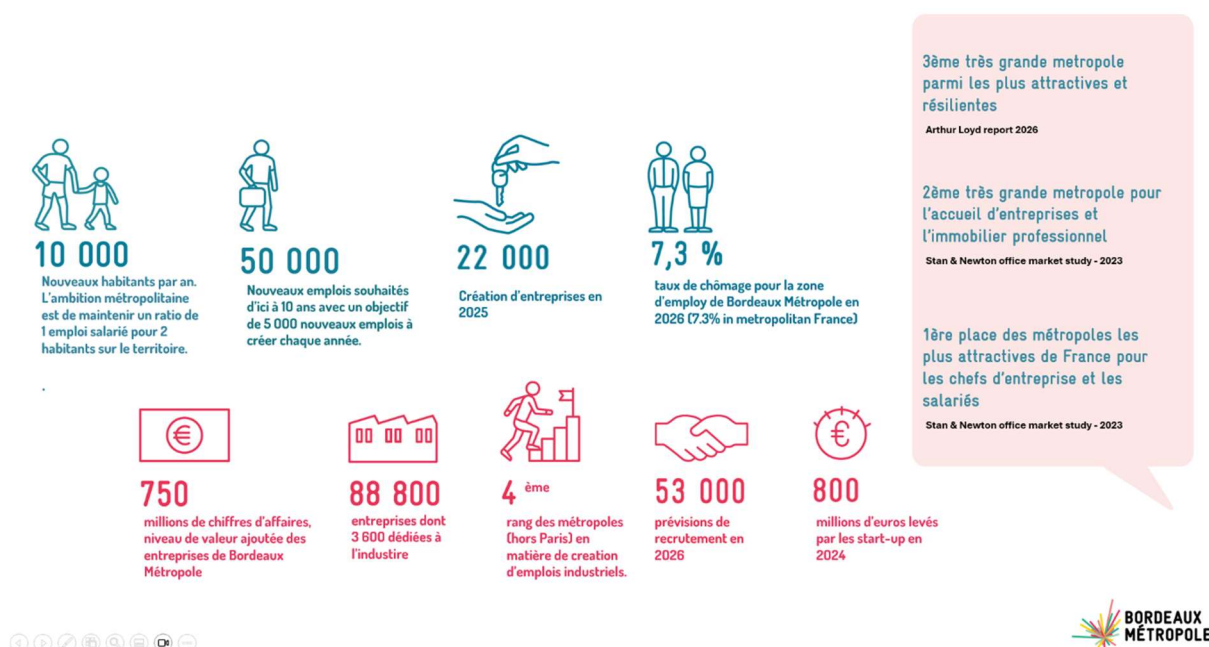
Le bail à construction que Bordeaux Métropole envisage de conclure à l'issue de l'appel à projet n'est pas un contrat de la commande publique obéissant à des formalités préalables obligatoires.

Le présent document constitue le règlement de consultation. Il précise les enjeux du site, apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives au site concerné et indique les modalités de la consultation.

2. Contexte et enjeux de l'opération

Une consultation qui s'inscrit dans le cadre général de la feuille de route de développement économique de Bordeaux Métropole

Une métropole dynamique



La métropole de Bordeaux dans son ensemble profite d'une attractivité particulièrement dynamique, soutenue par un cadre de vie agréable et d'un écosystème économique porteur.

Le diagnostic conduit dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de développement économique de Bordeaux Métropole a permis de révéler l'obsolescence de certaines Zones d'Activités Economiques (ZAE) du territoire, dans leurs organisations, leurs formes et leurs bâtis. En effet, la réalisation des zones d'activités depuis les années 60 répond à une logique d'accueil des entreprises à l'écart de l'habitat. Le vieillissement de ces opérations fait apparaître une vétusté de locaux et par ricochet des espaces publics. La raréfaction des disponibilités foncières, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et les enjeux de développement durable marquent une nouvelle approche de ces zones d'activités par une action de renouvellement urbain en aménageant différemment et en accompagnant la transition des ZAE. Aussi, la requalification des zones d'activités a été identifiée comme un des enjeux importants à travailler au niveau métropolitain :

- En se transformant et en se densifiant (ex : optimisation des bâtis par la verticalisation et la modularité), elles devront accueillir plus d'emplois tout en se désartificialisant (renaturer les espaces imperméabilisés) ;
- En s'ouvrant à plus de multifonctionnalité pour accroître les flux locaux en mode doux tout en réduisant au global les déplacements et mixer les usages dans les zones d'activités (des zones vivante et vivables 7 jours sur 7) permettant une meilleure intégration urbaine de ces espaces qui sont aujourd'hui délaissés ;

- En intégrant les enjeux de la transition notamment sur les espaces publics, par plus de végétalisation, de mobilités douces, sécurisation des flux des marchandises et des personnes, etc ;
- En offrant à leurs entreprises et leurs salariés de nouveaux services de proximité pour rester attractives (restauration, équipements de proximité, logistique du dernier km...) ;
- En favorisant les logiques de mutualisation et de synergies entre les entreprises (ex : parking commun, gestion mutualisée des déchets, groupement d'achat d'énergies, etc).

La requalification des ZAE concerne ainsi à la fois la modernisation des espaces publics et communs mais également l'optimisation des parcelles privées et le renouvellement des bâtiments économiques.

Pour cela, BM intervient à différents niveaux et porte plusieurs initiatives visant à impulser le renouvellement des ZAE. Elle a notamment produit des documents de cadrage comme le « pacte de transition de l'immobilier économique » (disponible sur le site entreprendre.bordeaux-metropole.fr - [PacteTransitionImmo Plaque A4 WEB.pdf](#)) afin de fixer un cap collectif pour définir le nouvel ADN de l'immobilier économique métropolitain. Ce document visant à encourager la transition vers des pratiques immobilières plus durables et économiquement viables devra nourrir tout projet de développement économique sur le territoire.

Une consultation qui s'inscrit dans le cadre du processus de requalification de la ZAE de Bordeaux Nord

La ZAE de Bordeaux Nord est une ZAE importante dans le paysage économique de la métropole. D'une superficie de 120 ha et composée essentiellement des fonctions supports de la métropole (artisanat/industrie légère, BTP, négoce de gros, logistique etc.), elle compte environ 260 entreprises représentant 2 500 emplois.

Une étude stratégique a été menée sur ce secteur et a permis d'identifier des dysfonctionnements (des fonciers sous-exploités, des espaces publics dégradés, etc.) qui entraînent notamment des problèmes de sécurité et un risque de déqualification urbaine et de mutation d'activités économiques. En outre, cette zone doit également faire face à des enjeux d'insertion urbaine (mutation des quartiers environnants) et à de nouveaux besoins liés à la transition écologique.

Deux principales orientations stratégiques ont été fixées :

- Conforter la fonction économique de la ZAE : Maintenir et poursuivre l'accueil et le développement d'activités productives et de fonctions supports de la métropole ;
- Améliorer la qualité générale de la ZAE : Favoriser son renouvellement urbain et environnemental.

Cette étude constituera la base de réflexion des candidats à la présente consultation (Annexe 1 : Diagnostic et feuille de route de la ZA de Bordeaux Nord).

Ce processus de requalification de la ZAE est une démarche de long terme ayant pour objectif d'impulser une nouvelle dynamique par l'exemple. Ainsi, Bordeaux Métropole s'est fixé trois axes prioritaires :

- Densification et modernisation des parcelles bâties en accompagnant les initiatives privées et en ayant une action proactive sur les fonciers stratégiques et les opportunités qui pourraient se présenter ;

- Amélioration des espaces publics en intervenant de manière progressive et en visant un gain de fonctionnalité et d'usage de la ZAE ;
- Gestion et animation de la ZAE en améliorant l'entretien courant, en renforçant la dynamique collective des entreprises et en soutenant l'émergence de synergies.

La présente consultation s'inscrit dans le cadre de ce processus de redynamisation de la ZAE et notamment dans l'axe de travail « densification et modernisation des parcelles bâties ».

CHAPITRE 2 – PRESENTATION DE LA CONSULTATION

1. Objectifs généraux de la consultation

Le site devra accueillir un programme de locaux destiné à des activités économiques productives (artisanat et petite industrie, etc.) et/ou des activités supports (services aux entreprises, négoce de gros, etc.) en cohérence avec la typologie de la ZAE de Bordeaux Nord.

Sont par conséquent exclus les programmes à usage exclusivement de sites de stockage, d'activités tertiaires, de commerces et services aux particuliers.

Compte tenu de la raréfaction foncière et des objectifs de renouvellement de la ZAE, Bordeaux Métropole attend un projet ambitieux, innovant et apportant une réelle plus-value à la ZAE tant dans sa conception que dans sa programmation et sa gestion. Ainsi, les candidats devront notamment proposer un programme d'accueil d'une ou de plusieurs entreprises :

- Proposant une rénovation innovante et démonstratrice de la parcelle et du bâti (optimisation, végétalisation, réemploi, etc.) ;
- Favorisant une logique de mutualisation des usages et des fonctions entre les utilisateurs du site ;
- S'assurant de la faisabilité technique, opérationnelle et réglementaire du projet (cf. Annexe 3 : PLU et PPRI) ;
- S'assurant de la viabilité économique du projet sur le long terme.

L'étude de requalification de la ZAE a fait un focus sur cette parcelle (cf. annexe 1) et a présenté des pistes de réflexion. Ces éléments ne sont qu'indicatifs et toute proposition innovante mais réaliste des candidats sera étudiée et valorisée.

2. Objet du bail à construction

Dans une volonté forte de conserver et valoriser son patrimoine foncier, la métropole de Bordeaux a décidé de faire le choix des baux longue durée pour certains fonciers dont elle est propriétaire dans des secteurs stratégiques pour le développement économique du territoire.

Ainsi, la présente consultation concerne l'attribution d'un bail à construction, ayant pour objet la conception, la réalisation, l'exploitation et la gestion d'un programme immobilier économique sur la parcelle TM65.

Dans ce cadre, le groupement-lauréat sera chargé de concevoir et construire des ouvrages, de les gérer, les exploiter, les entretenir, les maintenir et les renouveler le cas échéant, à ses risques durant la durée contractuelle, aux conditions qui seront précisées dans le bail à construction, et ce dans le respect des attendus qualitatifs définis par Bordeaux Métropole.

Lieu d'exécution

Parcelle 063TM65

31-33 rue Edouard Faure et 12 rue Roger Touton à Bordeaux

Descriptif du site

La parcelle 063TM65 d'une contenance de 2 413 m² et située aux 31-33 rue Edouard Faure et 12 rue Roger Touton à Bordeaux, comprend un bâtiment d'environ 500 m². Celui-ci est scindé en deux espaces un à destination d'atelier et de stockage d'une surface de 350 m² et

un deuxième, de 150 m2, comprenant un accueil pour la clientèle, des sanitaires, des bureaux, une cuisine et un couloir de circulation.

Ce site a été acquis en 2023 par Bordeaux Métropole, par voie de préemption pour un montant de 620 000 €.

Ce site a fait l'objet d'une occupation temporaire jusqu'en septembre 2026 par la direction des affaires culturelles de la Ville de Bordeaux pour stocker des matériaux issus du projet de rénovation du Musée des Arts Décoratifs et du Design. Le site sera vide de tout occupation et matériel pour le lancement du projet.

Ce site a également fait l'objet d'un squat pendant plusieurs mois qui a causé des dégradations. Il est précisé que leurs impacts n'ont pas été évaluées et expertisées.

Un descriptif général du site est fourni en annexe 2 (2a. descriptif général / 2b. diagnostics).

Domanialité

L'assiette foncière de l'opération est, à la date du lancement de la consultation, sous domanialité privée de Bordeaux Métropole.

Bailleur

Bordeaux Métropole en tant que seul propriétaire du tènement foncier sera le bailleur et le signataire de la promesse de bail à construction ainsi que de l'acte authentique.

Le montant de la redevance foncière sera versé annuellement à Bordeaux Métropole, par le(s) preneurs à bail, et dont la première échéance sera la date d'effet du bail.

Durée

La durée du bail à construction sera fixée dans le bail et à compter de sa date de prise d'effet, correspondant à la date de signature du contrat définitif.

Servitudes

L'état des servitudes publiques et privées du site fera l'objet d'une validation par notaire lors de la signature de la promesse de bail à construction. A sa connaissance, Bordeaux Métropole précise qu'il n'existe pas de servitude d'utilité publique.

Date prévisionnelle de notification du groupement-lauréat

2^{ème} trimestre 2027

Date prévisionnelle de signature de la promesse du bail à construction

2^{ème} semestre 2027

3. Calendrier prévisionnel de la consultation

La consultation est organisée de la manière suivante :

1. **Lancement de la consultation** : 12 octobre 2026
2. **Remise des candidatures et des offres simultanément** : 11 décembre 2026
 - **Les candidatures** pour apprécier le type d'activité économique prévue, la solidité financière et la motivation des candidats et de leur équipe de maîtrise d'œuvre.
 - **Les offres** pour appréhender le projet architectural, son inscription paysagère, sa programmation et son coût d'opération.
3. **Analyse des candidatures** par Bordeaux Métropole et **sélection de 3 candidats maximum** : Décembre 2026
4. **Auditions** des candidats et de leur équipe de maîtrise d'œuvre afin de présenter leur entreprise, la programmation et le projet proposé : janvier 2027
5. **Mise au point et remise des offres définitives** par les candidats suite aux auditions : Février-mars 2027
6. **Choix du lauréat** par le jury : Mars-avril 2027
7. **Signature de la promesse de bail à construction** entre Bordeaux Métropole et le lauréat : 2^{ème} trimestre 2027
8. **Dépôt du Permis de construire** : 3^{ème} trimestre 2027
9. **Signature du bail à construction et début des travaux** : 2^{ème} semestre 2027

Les porteurs de projet sont invités à remettre un dossier contenant les pièces de leur projet, telles que listées à l'article 6 du présent règlement, au plus tard le **11 décembre 2026 à 12h00** sur la plateforme dématérialisée <https://marchespublics.bordeaux-metropole.fr>

Les candidats sont informés que ce calendrier et les modalités d'organisation de la consultation sont donnés à titre indicatif. Bordeaux Métropole se réserve le droit de d'adapter la procédure toute au long de la consultation. Les candidats en seront avertis dans un délai suffisant.

4. Conditions de la consultation

a) Entités organisatrices

La présente consultation est conduite par Bordeaux Métropole.

Sont mises en place les instances partenariales suivantes :

Comité technique : Instance de validation technique

Le rôle de ce comité est d'analyser les dossiers, références, et offres des candidats, d'organiser et de suivre le déroulement de la consultation en vue de la sélection par le Jury.

Le comité technique sélectionnera, selon les règles et critères communs définis ci-après, les candidats retenus lors de la première phase. Le comité technique élaborera à destination des membres du Jury un document d'analyse des offres remises par les candidats.

Il regroupera des représentants des services de Bordeaux Métropole ainsi que des experts et personnalités compétentes.

Jury : Instance de désignation du lauréat de la consultation

Le Jury sélectionnera, selon les règles et critères communs définis ci-après, le lauréat retenu au terme de la seconde phase à l'issue de la remise de l'offre finale.

Le Jury est composé d'élus, de représentants des services des collectivités et d'experts et personnalités compétentes.

b) Délais de validité des offres

Le délai de validité des projets finaux est fixé à 180 jours à compter de la date limite de réception des projets finaux. Ce délai pourra être prolongé une fois, pour une durée équivalente, par décision unilatérale de Bordeaux Métropole. Le porteur de projet sélectionné à la présente consultation accepte, en déposant son projet, la possibilité d'une telle prolongation.

c) Contenu du dossier de consultation

Les documents de la consultation sont composés :

- Du présent règlement général de la consultation, ainsi que ses annexes :
 - Annexe 1 : Diagnostic et feuille de route de la ZA de Bordeaux Nord
 - Annexe 2 : Descriptif du site (2.a) et diagnostics (2.b)
 - Annexe 3 : PLU et PPRI

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leurs dossiers de candidature et leurs offres et se conformer au présent règlement général de

la consultation et aux conditions particulières de site. Ces éléments seront disponibles sur la plateforme numérique marchespublics.bordeauxmetropole.fr dédiée à cet effet.

Le dossier de consultation est fourni à titre informatif et répond aux exigences réglementaires. En conséquence, la responsabilité de Bordeaux Métropole ne pourra être recherchée ni engagée en raison de l'éventuel caractère incomplet du dossier de consultation, de prescriptions imposées par l'autorité administrative, de l'évolution de la réglementation applicable au projet ou de non-obtention, de retrait ou d'annulation de l'une des autorisations nécessaires à la réalisation du projet. Il ne dispense pas les candidats de procéder à des expertises, reconnaissances et des investigations complémentaires.

Aucune indemnisation ne sera due et aucune réclamation ne pourra être élevée en raison du caractère éventuellement incomplet, inexact ou erroné de certaines données du dossier de consultation ou de son éventuelle modification en cours de consultation.

d) Indemnisation des porteurs de projet

Bordeaux métropole ne versera aucune indemnité ni aux porteurs de projet non retenus ni au groupement-lauréat.

Il est attendu que les porteurs de projet prévoient une indemnité à l'attention de leur maîtrise d'œuvre en cohérence avec les éléments à fournir dans le cadre de la présente consultation.

5. Présentation des projets

a) Dispositions générales

La langue française est la seule langue autorisée pour la rédaction des projets. Pour les projets rédigés dans une langue étrangère, les porteurs de projet doivent joindre une traduction en français. Les offres chiffrées doivent nécessairement être exprimées en EURO. La participation à la présente consultation vaut acceptation sans restriction du présent Règlement de consultation.

b) Modalités de remise des plis

Pour cette consultation, la réponse par **voie dématérialisée** est obligatoire. L'attention des porteurs de projet est attirée sur le fait que les projets remis en papier seront considérés comme irréguliers.

c) Réponse dématérialisée - format

La liste des formats de fichiers acceptés par Bordeaux Métropole est la suivante :

- Portable Document Format (.pdf),
- Compressés (exemples d'extensions : .zip, rar),
- Applications bureautiques (exemples d'extensions : .doc, .xls, .ppt, .),
- Multimédias (exemples d'extensions : gif, .jpg, .png),
- Internet : (exemple d'extension : .html).

d) Visite de site

Une visite facultative est proposée le lundi 2 novembre à 14h aux candidats qui le souhaitent.

Les candidats souhaitant y prendre part devront s'inscrire, 72 heures au plus tard (jour ouvré) avant l'heure de la visite précitée, via l'adresse mail : immobilier.dev.eco@bordeaux-metropole.fr

Le lieu du rendez-vous est fixé 31-33 rue Edouard Faure et 12 rue Roger Touton à Bordeaux.

6. Pièces constitutives du rendu

Le rendu du projet devra contenir strictement les documents demandés ci-dessous. tout élément ou document supplémentaire ne sera pas analysé :

6.a Mémoire technique

Le mémoire technique sera composé de :

Une note de présentation du candidat ou du groupement

En cas de candidature unique, le candidat, devra s'assurer de couvrir tous les domaines de compétences nécessaires. Il devra transmettre une fiche de présentation décrivant de façon détaillée la composition de son équipe en précisant les rôles, les responsabilités et compétences de chacun de ses membres au regard du projet.

Dans le cadre d'une candidature à travers un groupement, ce dernier devra être composé d'un mandataire et de co-traitants qui assureront la mission dans leur domaine d'expertise. Le mandataire est libre de s'entourer de l'équipe qu'il jugera la plus adaptée pour la présente consultation. Le groupement devra comporter à minima une maîtrise d'œuvre présentant obligatoirement les compétences décrites à l'article 7.

Il est également demandé au candidat une sélection de références argumentées ; ces dernières devant permettre d'apprécier la capacité de réalisation du candidat ou du groupement. Les références proposées devront indiquer : nom du maître d'ouvrage / nom du/des concepteur(s) / nom du projet / lieu et année de réalisation / surface SDP réalisée / programme général / partenaires associés / innovations développées, labellisation le cas échéant / justification du choix de la référence au regard des spécificités du site et du projet (1 page A4 maximum par référence). Les références fournies, datant idéalement de moins de cinq ans, devront permettre d'apprécier la capacité du candidat à concevoir des produits d'immobilier économique /commercial innovants et écologiquement vertueux.

Une note d'intention du projet

La note d'intention devra, en maximum cinq pages, détailler les orientations envisagées par le preneur concernant :

- Ses ambitions architecturales et d'insertion urbaine du site,
- Sa programmation du bâtiment,
- Sa stratégie de commercialisation,
- Sa gestion du site.

Une planche illustrant des principes d'insertion et d'aménagement

En offre initiale, il n'est pas demandé de pièces graphiques type plans détaillés par niveau et de façades. En effet, il s'agira avant tout de valider les grands principes d'implantation et d'insertion urbaine et paysagère du projet, sa morphologie bâtie, sa fonctionnalité, sa volumétrie, les intentions en matière de dispositif constructif et de matériaux.

Les échelles des plans sont laissées à la libre appréciation des groupements mais doivent être clairement stipulées (échelle fractionnaire ou graphique).

Un calendrier prévisionnel de l'opération

Afin de valider le calendrier prévisionnel proposé par Bordeaux Métropole, les candidats soumettront d'éventuelles adaptations à ce dernier en faisant apparaître le chemin critique de la phase mise au point et conception du projet, du bail, du permis de construire, d'obtention et de purge des autorisations administratives, de levée des éventuelles conditions suspensives etc...

6.b Engagements financiers et juridiques

Les candidats sont invités à inclure dans leur dossier :

Une offre financière :

Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité au lieu.

Aussi, les groupements devront fournir une offre financière détaillée comprenant :

- Le coût de l'opération incluant l'ensemble des postes (construction, paysage, branchement, maîtrise d'œuvre, marge...)
- Un montant de la redevance annuelle due à Bordeaux Métropole. Chaque candidat devra proposer une redevance pour une durée de bail de 50 et 60 ans. Il pourra proposer une autre durée de son choix qui devra être justifié au regard de la durée d'amortissement des investissements à réaliser dans le cadre de leur projet.
- le(s) loyer(s)/redevances envisagé(s) pour les futurs preneurs

Des engagements juridiques :

Une lettre d'engagement relative à la contractualisation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre

L'opérateur devra s'engager à contractualiser une mission de maîtrise d'œuvre et être accompagné au minimum par un architecte et un paysagiste. Les missions de maîtrise d'œuvre devront couvrir au minimum :

- **Études d'esquisse**
- **Études d'avant-projet**
- **Études de projet**
- **DCE travaux**
- **Visa et suivi du chantier**

Une attestation d'indemnité signée par le MO et le MOE

Il est demandé de fournir une attestation signée par le mandataire et sa maîtrise d'œuvre indiquant le montant versé à la maîtrise d'œuvre afin d'indemniser cette dernière pour le travail fourni dans le cadre de cette consultation.

Une lettre d'engagement relative au futur bail longue durée

Les candidats devront fournir dans leur dossier de candidature une lettre d'engagement assurant leur consentement à signer un bail à construction d'une durée comprise entre 18 et 99 ans sur la parcelle concernée par la présente consultation.

Une lettre d'intention en cas d'investisseur(s) et utilisateur(s) déjà identifié(s)

Les candidats sont incités à fournir des lettre d'intention justifiant de l'intérêt d'investisseur(s) et futur(s) utilisateur(s).

7. Composition des équipes et compétences attendues

a. Principes généraux

Les candidats peuvent répondre seuls ou dans le cadre d'un groupement. Les groupements d'opérateurs candidats pourront se constituer en société pour la poursuite du projet.

En cas de modification touchant la structure du groupement candidat, ou en cas de changement dans la composition du capital ou de l'actionnariat de la société dédiée constituée par un groupement candidat, le candidat devra en informer Bordeaux Métropole et justifier sans délai qu'il respecte les diverses conditions prévues dans le présent règlement et qu'il dispose de capacités professionnelles et financières au moins équivalentes à celles présentées en première phase.

En toute hypothèse, toute modification touchant à la structure ou à la composition d'un groupement devra être agréée par Bordeaux Métropole.

b. Compétences attendues

Les candidats devront, dans leur dossier, démontrer leurs compétences techniques, financières et opérationnelles à porter un tel projet et ils sont libres de s'entourer de l'équipe qu'ils jugeront la plus adaptée pour la présente consultation.

8. Critères de notation

Avant de procéder à l'examen des projets, s'il est constaté que des pièces ou informations dont la présentation était demandée sont absentes ou incomplètes, Bordeaux Métropole se réserve le droit de demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier dans un délai approprié. Les projets conformes seront examinés en application des critères de notation non discriminatoires et liés à l'objet du contrat, suivants :

Les critères de sélection des projets sont les suivants :

1. Le profil du candidat :

- La qualité du ou des utilisateur(s) finaux du site et de la cohérence de ses activités avec la ZA de Bordeaux Nord ;
- La qualité de l'équipe de maîtrise d'œuvre, référencée dans la construction de locaux d'activité économique pour répondre aux enjeux de mise en œuvre du projet et d'appréhension des coûts de construction ;
- La capacité financière à porter les investissements de construction du projet immobilier ;
- La motivation à se projeter sur ce site en proposant un projet adapté offrant les garanties d'une sortie opérationnelle rapide et réaliste ;

2. Le projet :

- La qualité et l'ambition du projet architectural ;
- La programmation proposée et l'optimisation de la parcelle en travaillant sur la densité, la modularité, l'organisation et la mutualisation des espaces ;
- L'ambition de l'insertion du projet dans l'environnement (insertion dans le site, traitement paysager, matériaux utilisés, récupération des eaux de pluies...) ;
- Le planning détaillé montrant le déroulé de la mise en œuvre du projet ;
- La cohérence du coût de l'opération au regard de l'ambition du projet architectural ;

Au cours de la procédure, Bordeaux Métropole pourra écarter, sans les classer, les projets irréguliers ou inappropriés.

- Un projet est irrégulier lorsqu'il ne respecte pas les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.
- Un projet est inapproprié lorsqu'il n'est manifestement pas en mesure, sans modification substantielle, de répondre aux besoins et aux exigences de Bordeaux Métropole spécifiées dans les documents de la consultation.

9. Attribution

La version définitive de la promesse du bail à construction devra être finalisée entre le bailleur et le preneur à bail à construction du groupement-lauréat, avant la fin du 2^{ème} trimestre 2027.

En cas d'absence de signature de la promesse de bail au bout de 12 mois à compter de la sélection du lauréat, Bordeaux Métropole aura la possibilité d'engager des négociations avec le candidat classé second, puis avec les autres.

10. Abandon de procédure

Bordeaux Métropole se réserve, la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre temporairement et/ou définitivement à tout moment, jusqu'à la conclusion de la promesse de bail, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

11. Conditions d'accès au dossier

Les candidats auront accès aux documents de la consultation sur la plateforme numérique sécurisée regroupant la documentation sous format électronique via l'adresse suivante : <https://marchespublics.bordeaux-metropole.fr>

Il sera également possible de poser des questions qui seront mises en ligne et visibles par tous les candidats, afin d'assurer l'égalité entre eux. Afin de préserver l'anonymat, l'attention des candidats est attirée sur le fait qu'ils ne devront en aucun cas signer les questions posées en ligne ni y inclure un signe de nature à les identifier.

Les candidats souhaitant des renseignements complémentaires devront poser leurs questions en français et exclusivement sur la plateforme dans les conditions fixées ci-avant. En aucun cas il ne sera possible de poser des questions par voie postale, courrier électronique ou télécopie.

Les candidats accédant au site sécurisé sont incités à s'identifier afin d'être informés automatiquement de toute nouvelle question ou nouveau document intégré à la plateforme concernant les sites objet de la présente consultation.

Les candidats pourront poser des questions relatives à la compréhension de la problématique globale de la consultation au plus tard le **27 novembre** 2026 à 12h00. Ces questions devront être posées par l'intermédiaire de la plateforme dématérialisée <https://marchespublics.bordeaux-metropole.fr>. Les réponses seront apportées au plus tard le 25 novembre 2026.

12. Modification du dossier de consultation

Bordeaux Métropole se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers des modifications au présent dossier, notamment dans l'intérêt du projet ou en raison de contraintes nouvelles non connues au jour de l'envoi du présent

document. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

13. Exclusion de responsabilité

Bordeaux Métropole a constitué de bonne foi le dossier qui contient les pièces significatives en sa possession.

14. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de Bordeaux Métropole, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre de la présente consultation et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de Bordeaux Métropole.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les candidats pourront communiquer toute information confidentielle :

- A ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- A toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- Dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation

15. Règlement des litiges

En cas de litige, le droit français est seul applicable.

Les difficultés qui pourraient résulter de l'application du présent règlement de l'appel à projet feront l'objet, préalablement à toute procédure, d'une conciliation à l'amiable.

C'est en dernier ressort que les litiges qui pourraient persister entre les parties seront soumis
Visite de site