

VILLE DE DIEPPE
PARC JEHAN ANGO
76200 - DIEPPE

APPEL A PROJETS

Réalisation d'un projet urbain
sur le site du lot 2 de l'îlot ZAC DIEPPE SUD
Cession de charge foncière par la Ville de Dieppe

*Relance de la consultation
Après la déclaration sans suite de la première entreprise*

CONSULTATION N°2630

CALENDRIER PREVISIONNEL SIMPLIFIE DE LA PROCEDURE		
PHASE	Délai	Date limite
<u>CANDIDATURE</u>	Date limite pour formuler des questions	20 octobre 2026 à 12h00
	Date limite de remise des candidatures	30 octobre 2026 à 12h00
<u>OFFRE</u>	Date limite pour formuler des questions	18 janvier 2027 à 12h00
	Date limite de remise de l'offre originelle	28 janvier 2027 à 12h00

PREAMBULE

La Ville de Dieppe est située en Seine Maritime, à 180km de Paris et 60 km de Rouen. Considérée comme la 3ème Ville du Département, Dieppe représente le cœur urbanisé du nord de la Normandie couvrant ainsi un territoire de 1167 hectares. Elle compte 29 067 habitants au centre d'un bassin de vie de 70 700 habitants.

Sous-Préfecture de Seine Maritime, Dieppe bénéficie de la présence de services publics : Délégation de la Chambre de commerce et d'industrie Seine Mer Normandie, la CPAM, une antenne de la CAF, un commissariat, un palais de justice, un centre hospitalier.

La ville de Dieppe, est riche d'une longue histoire qui explique ses identités multiples :

- une identité maritime : avec son port situé au cœur de la cité Ango, qui tient une place importante dans l'économie locale, de la pêche au transmanche, le front de mer et ses pelouses uniques en Europe, irremplaçable perspective encadrée par des falaises ;

- une identité populaire : avec ses quartiers authentiques, dans le centre, au Bout du quai, au Pollet, comme sur les côteaux vers Janval, le Val Druel ou Neuville, irrigués par une forte présence de services et d'équipements publics, dynamisés par de conséquentes opérations de rénovation urbaine ;

-une identité industrielle et commerciale, marquée depuis le cœur de la ville qui déploie son offre de commerces autour de plus d'un kilomètre de rues piétonnes, transformées en gigantesque marché le samedi. Autour du port d'abord, puis vers l'intérieur des terres et les plateaux, riches d'un savoir-faire industriel construit autour de l'automobile avec Alpine comme figure de proue, les métiers de l'énergie, l'électronique avec Toshiba/Etria...

-une identité culturelle, d'une ville d'art et d'histoire avec un patrimoine d'exception: églises Saint Jacques et Saint Rémy, arcades de la Bourse, quai Henri IV, château médiéval qui abrite le musée de la Ville, une collection d'ivoires parmi les plus importantes d'Europe et les estampes de Georges Braque. Une culture ancrée dans le présent, avec des équipements de haut niveau, du conservatoire à la Scène nationale en passant par le réseau de ludothèques et de médiathèques dans chaque quartier.

-une identité sportive avec une Ville aux 10 000 pratiquants dans de multiples clubs grâce à des équipements de haut niveau et la possibilité de pratiquer tous les sports nautiques.

Depuis la crise sanitaire, la Ville de Dieppe et son agglomération se retrouvent confrontées à un triple enjeu de développement :

- Un dynamisme économique retrouvé qui se traduit d'ores et déjà par un taux de chômage bas de 6,1% et en forte diminution et par un besoin accru de logements pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.
- Une augmentation de la tension foncière sur le territoire qui se traduit par une hausse des transactions immobilières sur le territoire (+69%) et du prix de cession du foncier (+40%) sur la période 2017-2022.

- Un développement d'une offre de locations saisonnières et de résidences secondaires qui a brutalement tendu le marché local du logement. Le bailleur social principal présent sur l'agglomération dieppoise a vu le taux de rotation sur ceux-ci passer de 10,3% en 2019 à, à peine plus de 7% aujourd'hui, soit 163 logements en moins à attribuer chaque année (529 en 2019 et 366 en 2022).
- L'accroissement du nombre de résidences secondaires doit être mis en relation avec le développement de l'offre de meublés touristiques sur le territoire qui a explosé ces dernières années. Entre juillet 2019 et juillet 2021 le nombre d'annonces disponibles sur les plateformes a augmenté de 47% avec un record de nouvelles déclarations de meublés de tourisme en 2022, qui représente environ 4% de tous les logements de la Ville et 37% des résidences secondaires. La Ville a mis en place une politique de régulation de ces meublés touristiques.
- L'augmentation du nombre de demandeurs de logement dans le parc social a augmenté de 10% depuis 2017. Aujourd'hui pour :
 - Un T2, il y a 9,2 demandeurs pour une attribution contre 6,4 en 2017
 - Un studio, il y a 11,6 demandeurs pour une attribution contre 7,5 en 2017
- Dieppe est le territoire normand le plus touché par la décohabitation. La demande porte principalement sur une offre en petit logement.
- L'arrivée à partir de 2024 de plusieurs milliers de salariés (12000 estimés) en charge de la construction de deux réacteurs de type EPR sur la centrale de Penly qui est située à moins de 10 km du territoire communal. Ce projet d'extension de la centrale de Penly (EPR2) va générer des besoins supplémentaires importants. Il s'agira d'accueillir les futurs salariés de l'équipement, pendant sa phase de construction (l'accueil temporaire des salariés des entreprises de bâtiments du chantier de la centrale) puis d'exploitation (futurs salariés et sous-traitants).

A l'échelle du bassin d'emploi et d'habitat, la conjonction de ces évolutions à un effet extrêmement fort sur le marché du logement qui se retrouve en situation de très forte tension.

La Ville de Dieppe et l'Agglomération Dieppe Maritime ont mis en œuvre des politiques publiques pour répondre à ces besoins, telles que l'instauration d'un dispositif pour réguler l'offre de meublés de tourisme, du permis de louer ou bien la participation au plan national de lutte contre les logements vacants et au dispositif Action Cœur de Ville.

En complément, une candidature a été sollicitée sur le programme d'Etat « Territoires Engagés pour le Logement », pour lequel le projet de la ZAC Dieppe Sud est lauréat.

Dans le cadre de ce dispositif, la Ville doit garantir une production de logements en adéquation avec les besoins du territoire dans les délais prévus dans la convention, soit le 31 décembre 2027.

Afin de tenir ses engagements, la Ville de Dieppe propose le présent appel à projets en vue de la cession de terrains en charge foncière.

Table des matières

PREAMBULE	2
1. CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL	5
1.1. Objet	5
1.2. Gouvernance	5
1.3. Document de l'appel à projets	6
2. CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES LOTS	6
2.1.2 Présentation de l'îlot 2 de la ZAC	9
2.1. Présentation des lots.....	10
2.1.1. Lot 2A	10
2.1.2. Lot 2B.....	10
2.1.3. Lot 2C.....	11
2.1.4. Lot 2D	11
3. CHAPITRE 3 : MODALITES DE LA CONSULTATION.....	12
3.1. Programme attendu.....	12
3.1.1. La programmation générale	12
3.1.2. Les contraintes techniques	13
3.1.3. Positionnement sur les lots.....	13
3.2. Prix	14
3.3. Critères de sélection des projets.....	14
3.4. Interactions entre la Ville de Dieppe et les candidats	17
4. CHAPITRE 4 : ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS	18
4.1. Calendrier prévisionnel	18
4.2. Candidatures et offres.....	19
4.2.1. Composition des équipes	19
4.2.2. Contenu des dossiers à remettre par les candidats.....	19
4.2.2.1. Phase candidature :	19
4.2.2.2. Phase : offre	21
4.2.2.3. Offre définitive.....	21
4.2.3. Conditions et modalités de remise des dossiers	22
4.3. Modalités d'échanges avec les candidats	23
4.4. Sélection des candidats.....	24
4.5. Organisation des rencontres	24
5. CHAPITRE 5 : CONDITIONS DE L'APPEL A PROJET	25
5.1. Modification du Dossier de Consultation	25
5.2. Exclusion de responsabilité.....	25
5.3. Conditions essentielles et déterminantes	25
5.4. Absence d'indemnisation	25
5.5. Renonciation	25
5.6. Communication	26
5.7. Informations complémentaires.....	26
5.8. Confidentialité	26
5.9. Règlement des contentieux	26

1. CHAPITRE1 : CADRE GENERAL

1.1. Objet

L'appel à projets a pour objectif de sélectionner un projet urbain en vue de la réalisation effective à court ou à moyen terme sur le site, dans le cadre d'un transfert de droits pouvant consister en une cession immobilière :

- Phase 1 – Candidature : à l'issue de cette phase, toutes les candidatures déclarées viables au regard des critères définis au présent document seront sélectionnées. S'il s'avère qu'une candidature se positionne sur une pluralité de lots mais qu'elle ne dispose pas de toutes les compétences et/ou qualifications requises, sa candidature ne sera retenue que sur le ou les lots où elle remplit tous les prérequis.
- Phase 2- offre: les candidats seront amenés à effectuer une offre d'achat déterminée en fonction du programme sur le ou les lots vis-à-vis desquels leur candidature a été acceptée en phase 1.

Le candidat sélectionné s'engagera à minima sur l'acquisition du ou des terrains, l'obtention des autorisations administratives, la maîtrise d'ouvrage des aménagements et la construction.

Durant toute la consultation les échanges auront lieu via le site internet www/marches-publics.info.fr dans les conditions définies dans le présent règlement.

1.2. Gouvernance

L'appel à projets est organisé par la Ville de Dieppe.

Pour réaliser la présente consultation, la Ville a sollicité un partenariat avec des collectivités territoriales, des établissements publics ou autres organismes pouvant avoir un intérêt à agir sur le développement de ce projet.

Le cas échéant, après la reprise de l'analyse suite à la constatation d'une erreur ou après une éventuelle phase de régularisation ou de précisions, le choix du lauréat (ou, le cas échéant, des lauréats) sera approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Dieppe, notamment en vue d'une cession de terrain en charge foncière qui doit se conformer à un avis de valeur émis par les services de l'Etat.

Nota bene : l'éventuelle déclaration sans suite de la présente procédure de passation de l'appel à projets n'est pas soumise à l'accord préalable du Conseil Municipal et pourra être décidée discrétionnairement par le représentant légal de la Ville de Dieppe.

1.3. Document de l'appel à projets

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Le présent règlement de consultation
- Le dossier d'information technique
 - 1/Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (actuel et projet de révision – arrêté le 18 décembre 2025), et le dossier de PLU révision allégée, zone Uba
 - 2/Le projet du règlement du Plan local d'Urbanisme arrêté au 18 décembre 2025 susceptible d'évoluer pendant la consultation (en cours d'approbation pour fin 2026) zone UBa
 - 3/Le règlement actuel du site patrimonial remarquable (ZPPAUP – secteur2C),
 - 4/Le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux d'Inondation (PPRLI secteur ZRS)
 - 5/Le plan du zonage PPRLI et isocôte NGF,
 - 6/Le schéma d'aménagement à 100 ans (plan général des aménagements de la ZAC)
 - 7/Le dossier de création de la ZAC Dieppe Sud
 - 8/Le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud
 - 9/L'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse
 - 10/Le CPUAPE de la ZAC Dieppe Sud
 - 11/Une fiche de lot provisoire
 - 12/L'étude hydraulique de la ZAC Dieppe Sud
 - 13/La déclaration d'existence
 - 14/L'arrêté DREAL Faune Flore
 - 15/L'Etude Faune Flore
 - 16/Le cahier des charges PAVE agglo
 - 17/Le cahier des charges réseaux agglo
 - 18/Le DOE dépollution et démolition de l'îlot des Huileries
 - 19/Le relevé topographique déjà existant (en cours de réalisation)
 - 20/L'étude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes réalisée par Action Logement
 - 21/La convention « Territoires Engagés pour le Logement »
 - 22/Le cahier des charges de cession de terrain type de la ZAC Dieppe Sud

2. CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES LOTS

2.1.1 Présentation de la ZAC Dieppe Sud

Par délibération en date du 5 mai 1999, le Conseil Municipal de Dieppe a créé la ZAC Dieppe Sud et en a confié l'aménagement à la SEMAD, société d'économie mixte, par Concession Publique d'Aménagement. Lors du renouvellement de cette concession en 2012, le périmètre initial de la ZAC Dieppe Sud a été modifié afin de tenir compte des aménagements et constructions réalisés, de conforter la façade portuaire de la ZAC et d'aménager la future entrée de ville au Sud de l'avenue Normandie-Sussex. A cette occasion, un nouveau dossier de création et de réalisation a été approuvé en 2012.

Une première tranche de travaux d'espaces publics s'est terminée en août 2015 et un premier programme immobilier de 6000 m² de bureaux a été livré en septembre 2015. L'aménagement de la ZAC se réalise en priorité dans sa partie nord.

Par délibération en date du 7 juillet 2016, le Conseil Municipal de la ville de Dieppe a approuvé la modification du dossier de réalisation afin de réorienter la programmation initiale de la ZAC.

Cependant, la concession publique d'aménagement confiée à la SEMAD n'a pu aller à son terme en raison de la liquidation amiable de la société. La Ville de Dieppe a par conséquent repris en régie l'aménagement de la ZAC par délibération en date du 3 octobre 2019.

En parallèle, la révision du Plan de Prévention des Risques Littoraux d'Inondation (PPRLI) de la Vallée de l'Arques, prescrite le 11 octobre 2011 et approuvée le 28 juin 2022, a intégré l'aléa submersion marine. Les études menées ont mis en avant un aléa important de submersion marine sur la façade littorale et en périphérie des bassins portuaires.

Afin que le cadre réglementaire puisse permettre la réalisation de la ZAC Dieppe Sud, l'Etat a instauré une Zone à Règlementation Spécifique sur le périmètre de la ZAC. Ainsi une modification du programme de la ZAC a été nécessaire afin d'adapter le projet d'aménagement avec l'aléa submersion marine. Pour cela, suite à de nombreuses études, un schéma d'aménagement prévisionnel à 100 ans a été établi, en lien avec les services de l'Etat, afin de déterminer la stratégie d'aménagement de la partie nord de la ZAC. Le programme a ainsi été défini en prenant en compte les prescriptions du PPRLI (localisation des locaux à sommeil en étage, surélévation de la cote de premier plancher, pas de création de cave ou de sous-sol, amélioration du fonctionnement hydraulique de la zone). La construction d'un équipement scolaire sur la ZAC a dû être abandonnée afin de ne pas créer d'établissement sensible sur cette zone d'aménagement contrainte par l'aléa submersion marine.

Ainsi, l'enjeu principal est d'opérer une profonde recomposition urbaine en s'appuyant, à la fois, sur une démarche de développement durable, sur la redynamisation de ce quartier, sur l'intégration de l'aléa submersion marine et sur la déviation de la RN 27 positionnant la ZAC Dieppe Sud en nouvelle entrée principale de la ville.

Le projet de la ZAC répond à la mixité des fonctions par l'articulation des enjeux de centralité urbaine, de mobilité, de logement et de commerce.

Enfin le projet de la ZAC Dieppe Sud a été retenu dans le cadre de la candidature de l'agglomération Dieppe-Maritime au programme *Territoires Engagés pour le Logement*. Ce programme ambitionne la production de plus de 30 000 logements à horizon 2027 pour l'ensemble du territoire national.

Au vu des besoins en logement du bassin de vie et en prévision de ceux liés au chantier EPR2 Penly, le territoire a été retenu. Plusieurs opérations ont été sélectionnées dont Dieppe Sud. L'aménagement de la ZAC Dieppe Sud nécessite la réalisation échelonnée dans le temps du programme de constructions et du programme des équipements publics. La superficie totale de la ZAC Dieppe Sud est de 39 hectares. Le schéma d'aménagement a permis de définir la stratégie d'aménagement sur la base du schéma prévisionnel d'aménagement à 100 ans. La programmation globale prévisionnelle des constructions y est répartie comme suit :



- ▲ Logements : environ 155 000 m² à échéance 2048,
- ▲ Résidence hôtelière : environ 3 500 m²
- ▲ Bureaux, administratifs et tertiaires : environ 34 000 m² (non compris 6 000 m² du premier programme tertiaire des Huileries),
- ▲ Commerces : environ 10 000 m² incluant une moyenne surface commerciale
- ▲ Activités urbano-portuaires : environ 37 800 m²
- ▲ Concessionnaires automobiles : environ 13 000 m² (déjà réalisés avec les opérations Volkswagen et Renault Dacia),
- ▲ Des équipements d'intérêt collectif : environ 31 000 m²

Pour ce qui concerne le logement, il est envisagé la répartition suivante, 40% logements sociaux, 60% logements privés en accession/location.

Ces constructions permettront d'atteindre les objectifs poursuivis de mixité des fonctions par :

- ✓ La création d'une offre de bureaux,
- ✓ La création d'un pôle multimodal autour de la gare,
- ✓ Le développement d'une zone urbano-portuaire,
- ✓ La création de nouveaux logements,
- ✓ L'implantation de commerces.

L'intervention sur la ZAC Dieppe Sud consiste à aménager le foncier déjà maîtrisé par l'aménageur, la Ville de Dieppe et l'Établissement Public Foncier de Normandie, constitué de grandes friches portuaires et industrielles. Pour le besoin de l'opération sur la tête Nord de la ZAC, certaines activités ou habitations vont faire ou ont déjà fait l'objet d'acquisition à l'amiable par l'aménageur. Dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique, le recours à une procédure d'expropriation interviendra si aucune solution amiable n'a pu être trouvée.

Le pôle administratif, le centre de tri de la Poste, la CPAM, la médecine du travail et des îlots de tissu bâti ancien seront préservés. Les délocalisations/relocalisations des entreprises et les relogements seront accompagnés au fur et à mesure de l'avancement du projet et de la réalisation des programmes.

L'aménagement actuel de la ZAC concentre les opérations sur la tête Nord, la requalification de la friche Dieppe Fruits et l'urbanisation le long de la rue de Stalingrad dans le prolongement des premières opérations déjà réalisées (Lycée Émulation Dieppoise, logements sociaux 3F Normanvie (ex SODINEUF), résidence jeunes salariés...).

Dans une seconde phase, à horizon 2035, la requalification du parc du Talou interviendra par la création de bassins, des opérations de logements et de bureaux. Le maillage viaire sera également retravaillé au fur et à mesure des opérations.

2.1.2 Présentation de l'îlot 2 de la ZAC

L'îlot n°2 est situé à l'entrée de la ZAC. Il est le point de connexion entre le centre-ville, le port, le pôle de la gare et la ZAC.

Il bénéficie d'une excellente accessibilité et visibilité depuis le boulevard Clémenceau, le quai du Tonkin et les axes principaux de la ZAC, tels l'avenue Normandie Sussex et le cours de Dakar.

Il est identifié comme parcelle structurante à l'échelle de la ZAC, comme point de connexion entre le centre-ville et le territoire en mutation.

Cet emplacement stratégique impose au candidat de développer un projet avec une architecture soignée et intégrée aux autres constructions de la ZAC, en conformité avec les règlements en vigueur.

Cet îlot dispose d'une surface cadastrale d'environ 32 000 m² environ.

Il est composé de :

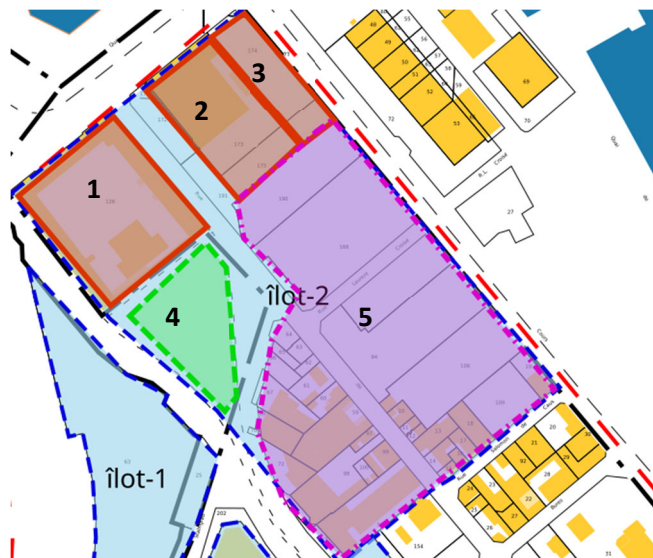
1/ L'ancien bâtiment des Douanes, qui accueille aujourd'hui les services techniques de la ville de Dieppe. Cet ouvrage, inscrit à l'inventaire supplémentaire, fera l'objet d'une réhabilitation dans le cadre du projet de la ZAC ultérieurement,

2/ Le bâtiment du Tonkin à usage tertiaire, livré en 2016,

3/ Un lot destiné à la réalisation d'un appart hôtel ayant déjà été attribué,

4/ Un espace de stationnement public voué à être relocalisé, afin de réaliser une place piétonne. Une étude circulation, stationnement et de programmation va prochainement être lancée pour étudier les pistes de relocalisation,

5/ La création de lot(s) à bâtir défini(s) en cohérence avec le projet de la ZAC Dieppe Sud, dont le descriptif est détaillé ci-dessous.



2.1. Présentation des lots



2.1.1. Lot 2A

Le lot 2 A est actuellement dépourvu d'occupation. Il dispose d'une contenance parcellaire de 5 888 m² environ, un document d'arpentage est en cours. Il est situé sur les parcelles cadastrées section AS n° 188, 189 et 190p.

Il a fait l'objet d'une dépollution réalisée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie en 2016, dont les DOE sont annexés au présent règlement de consultation.

La ville de Dieppe dispose de la maîtrise foncière complète de ce lot.

Le droit à construire maximum de la parcelle est de 14 500 m².

Programmation indicative attendue : surface commerciale inférieure à 1000m² et du logement. Cette surface commerciale va permettre de répondre aux besoins des futurs habitants.

Ce lot ayant fait l'objet d'une dépollution, et étant dépourvu d'affectation, la ville souhaite une livraison au plus tard pour le 1^{er} semestre 2030.

2.1.2. Lot 2B

Le lot 2 B est actuellement dépourvu d'occupation. Il dispose d'une contenance parcellaire de 3 950 m² environ, un document d'arpentage est en cours. Il est situé sur les parcelles cadastrées section AS n° 8 et 94p.

La ville de Dieppe dispose de la maîtrise foncière complète de ce lot.

La ville va prochainement conventionner avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour procéder aux études préalables à la dépollution puis procéder aux travaux de remise en état des sols.

Sous réserve des études qui interviendront en 2027, le terrain sera compatible à l'usage pour le second semestre 2028.

Le droit à construire maximum de la parcelle est de 10 000 m².

Programmation indicative attendue : logements avec une possibilité d'accueillir du commerce et/ou de l'activité en rez-de-chaussée.

Au regard du calendrier prévisionnel, la ville souhaite une livraison de l'opération pour le 1^{er} semestre 2031.

2.1.3. Lot 2C

Le lot 2 C dispose d'une contenance parcellaire de 3 700 m² environ, un document d'arpentage est en cours. Il est situé sur les parcelles cadastrées section AS n° 10, 11, 12, 13 14, 15, 16 17, 18, 19, 108p et 109.

La ville de Dieppe est propriétaire des parcelles cadastrées section AS n°19 et 108. L'Etablissement Public Foncier de Normandie est propriétaire des autres parcelles dont la plupart ont été acquises par voie de négociation amiable dans le cadre d'une DUP. Toutefois, les parcelles cadastrées section AS n°13 et 14 font l'objet d'une procédure d'expropriation pour laquelle les demandes en fixation judiciaire des indemnités devraient intervenir prochainement.

La ville va prochainement conventionner avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour procéder aux études préalables à la dépollution puis aux travaux de remise en état des sols.

Sous réserve des études qui interviendront en 2027 et de la finalisation de la maîtrise foncière, le terrain sera compatible à l'usage pour le second semestre 2028.

Le droit à construire maximum de la parcelle est de 9 000 m².

Programmation indicative attendue : logements

Au regard du calendrier prévisionnel, la ville souhaite une livraison de l'opération pour le 1^{er} semestre 2031.

2.1.4. Lot 2D

Le lot 2 D dispose d'une contenance parcellaire de 4 400 m² environ, un document d'arpentage est en cours. Il est situé sur les parcelles cadastrées section AS n° 59, 60, 61, 62p, 66p, 67p, 68, 72, 97, 98, 99, 100 et 107.

La ville de Dieppe est propriétaire des parcelles cadastrées section AS n°62p et 66p. L'Etablissement Public Foncier de Normandie est propriétaire des autres parcelles dont la plupart ont été acquises par voie de négociation amiable dans le cadre d'une DUP. Toutefois, les parcelles cadastrées section AS n°59, 67p, 68, 72, 97, 98, 100 et 107 font l'objet d'un Mémoire Valant Offre en cours avant engagement d'une procédure d'expropriation pour laquelle les demandes en fixation judiciaire des indemnités devraient intervenir au 2^{ème} semestre 2026.

La ville va conventionner avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour procéder aux études préalables à la dépollution puis aux travaux de remise en état des sols à l'issue de la finalisation de la procédure d'expropriation.

Sous réserve des études qui interviendront en 2028, le terrain sera compatible à l'usage pour le second semestre 2029.

Le droit à construire maximum de la parcelle est de 11 000 m².

Programmation indicative attendue : commerces et/ou activités et logements.

Au regard du calendrier prévisionnel, la ville souhaite une livraison de l'opération pour le 1^{er} semestre 2032.

3. CHAPITRE 3 : MODALITES DE LA CONSULTATION

3.1. Programme attendu

3.1.1. La programmation générale

Dans le cadre de l'appel à projets « Territoires Engagés pour le Logement », la programmation définie pour les lots mis en concurrence est la suivante :

- ❖ 288 logements,
- ❖ 5 000m² de commerces comprenant une surface commerciale alimentaire inférieure à 1 000m². Etant ici précisé que cette superficie de 5 000m² inclus les surfaces de vente et réserves.

Pour ce faire, l'offre rendue doit prendre en compte à minima cette programmation.

Afin d'apporter une souplesse dans le programme, la ville de Dieppe acceptera les ajustements suivants :

- ❖ En raison du contexte national sur le commerce, il est possible de proposer une programmation intégrant des activités et/ou services tertiaires, seule la surface commerciale alimentaire inférieure à 1 000m² ne peut être ajustée, tout en respectant les proportions de surface de plancher exposées ci-dessus.
- ❖ La programmation de 288 logements est à minima. Une densification du programme est autorisée sans pouvoir excéder le nombre de 500 logements. Etant ici précisé que l'offre de stationnement devra être en cohérence avec la programmation projetée. Dans cette hypothèse la programmation privilégiée est de :
 - ✓ 40% de logements locatifs sociaux,
 - ✓ 20% de logements intermédiaires ou accession sociale (LLI, BRS, PSLA)
 - ✓ 40% de logements en accession ou libre.

La surface commerciale alimentaire doit être prévue sur le lot 2A et les activités commerciales et/ou de services doivent être privilégiées sur les lots 2B et 2D.

Etant ici précisé, que sur le lot 2A, la surface maximum des commerces ne devra pas excéder 1 500 m² de surface de vente.

La Ville de Dieppe souhaite valider la commercialisation prévue sur l'offre tant sur les prix de sortie de commercialisation pour la partie en accession que sur le choix des commerces et/ou activités qui seront proposés.

En effet, sur la partie de logements en accession, la Ville souhaite s'assurer que les prix de commercialisation sont en cohérence avec le marché immobilier et de garantir le parcours

résidentiel des dieppois.

Concernant la partie commerciale et/ ou de services, la Ville s'assurera que les propositions ne viennent pas concurrencer le tissu commercial et d'activité existant sur le territoire.

3.1.2. Les contraintes techniques

Pour être conforme aux attentes de la ville de Dieppe, il est attendu des candidats la prise en compte des éléments suivants :

- ❖ Définir le principe constructif :
 - ✓ Le projet peut être remblayé pour atteindre la côte de référence du PPRLI, pour ce faire, une notice hydraulique du projet est attendue ainsi qu'une note évaluant le nombre de m³ nécessaire pour les besoins de l'opération, l'estimation du coût du remblai, la présentation d'une méthodologie :
 - Pour connecter le projet avec les rues existantes en fonction de l'altimétrie,
 - L'intégration de la question de l'accessibilité des véhicules lourds (secours, livraison, déchets etc.) et des personnes à mobilité réduite,
 - Une précision sur la connexion des réseaux avec la différence de topographie et la prise en compte du débit nécessaire pour les réseaux humides.
 - Une note explicative du maintien en fonctionnement des réseaux existants du fait de la surcharge qu'un remblaiement induirait sur ces réseaux (en particulier pour l'ovoïde d'eau pluviale).
 - ✓ Le projet peut être réalisé sur vide sanitaire : pour ce faire une notice hydraulique du projet est attendue.
- ❖ Les locaux commerciaux ou d'activités devront répondre aux exigences de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 (J.O. du 12 février 2005) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- ❖ La prise en compte de la présence de l'ovoïde situé au niveau de la rue Laurent Croisé.
- ❖ La prise en compte du CPUAPE pour les matériaux et le confort des logements.
- ❖ Le projet devra s'inscrire dans une démarche de haute qualité environnementale, tant par son intégration dans un site en covisibilité avec l'ancien entrepôt des Douanes, et la prise en compte de l'environnement portuaire, qu'en terme de performance énergétique et de consommation d'énergie primaire.
- ❖ La prise en compte des prescriptions du PPRLI et notamment de la Zone à Réglementation Spécifique : pas de locaux à sommeil en rez-de-chaussée, pas d'établissement sensible, pas de construction en sous-sol etc ...

3.1.3. Positionnement sur les lots

Au regard de l'avancement en matière de maîtrise foncière, déconstruction, dépollution, il est possible de répondre selon différentes configurations, à savoir une offre portant :

- ❖ Sur l'intégralité des lots,
- ❖ Sur un ou plusieurs lots, étant précisé qu'une offre unique sur le lot 2A est impossible et sera automatiquement rejetée (le lot 2A doit ainsi être impérativement couplé avec au moins un autre lot).

Nota bene : Dans l'hypothèse où une candidature porterait sur le lot 2A couplé à un ou plusieurs autres lots, l'irrecevabilité de la candidature pour l'autre ou les autres lots entraînera automatiquement l'irrecevabilité de la candidature pour le lot 2A.

Le promoteur ou le groupement devra associer son offre, quelle que soit la configuration choisie, à un planning en adéquation avec les caractéristiques des différents lots précités.

L'offre financière devra être déterminée au global de la surface de plancher proposée dans le programme.

Celle-ci pouvant être sur plusieurs lots, une promesse unique sera établie avec des débloques de fonds successifs relatifs à la commercialisation de chaque lot.

Les lots seront attribués séparément en fonction des critères déterminés par le présent document.

3.2. Montant de la charge foncière

Destination	Charge foncière
Logements en accession	313,19 €/m ²
Logements sociaux (LLI, LLS , BRS)	222,13 €/m ²
Tertiaires	86,50 €/m ²
Activités	106 €/m ²
Parking	76,63 €/m ²
Supermarché	183,33 €/m ²
Commerces	87,33 €/m ²

Les prix de charge foncière sont fermes et non négociables.

3.3. Critères de sélection des projets

CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES		
PHASE 1 CANDIDATURE		
CRITERES	SOUS-CRITERES	PONDERATION
Critère 1	Sous-critère 1	15 %
	Présentation des membres de l'équipe et de leurs compétences en lien avec l'objet de l'appel à projets (CV)	

Adéquation de l'équipe 35%	<u>Sous critère 2</u> Présentation de 3 à 5 références maximum comparables à l'objet de la consultation, (en indiquant l'année de réalisation, le montant de l'opération et l'équipe mobilisée) par opérateur du groupement. Les références constituent un apport nécessaire et objectif pour illustrer la méthodologie présentée par le candidat ou le groupement au critère 1 - sous-critère 2. Les références sélectionnées pourront donc impliquer tout ou partie des membres de l'équipe dans le but d'illustrer la méthodologie de manière pertinente. Dans l'hypothèse où le groupement ne disposerait pas de toutes les références requises, voire d'aucune d'entre elles, il pourra les remplacer par tout autre justificatif dont la pertinence et la validité seront souverainement appréciées par la Ville de Dieppe. A défaut de l'aval de la Ville de Dieppe, le ou les justificatifs seront écartés et la candidature sera alors déclarée irrecevable.	20%
Critère 2 Valeur technique 60%	<u>Sous-critère : 1</u> Perception du site, de son environnement urbain et naturel (5 pages maximum, caractère 11, aucun renvoi à des annexes pour augmenter artificiellement le nombre de pages),	20%
	<u>Sous critère 2 :</u> Description du programme au stade esquisse avec la prise en compte des contraintes techniques et des attendus de la Ville (15 pages maximum, caractère 11, aucun renvoi à des annexes pour augmenter artificiellement le nombre de pages), comprenant à minima les éléments suivants : ❖ Une programmation prévisionnelle ❖ Une esquisse avec Volumétrie ❖ Un plan masse du projet ❖ Une notice hydraulique simplifiée précisant les contraintes hydrauliques et le choix constructif (remblayé ou sur vide sanitaire) ❖ Une notice d'intention pour la gestion des eaux pluviales	40%
Critère 3 Optimisation des délais 5%	Calendrier prévisionnel de l'opération (opération et promesse) permettant d'optimiser les délais proposés par la ville. La présente consultation faisant partie de la programmation « Territoires Engagés pour le Logement » avec des délais contraints, le porteur de projet propose une optimisation des délais.	5%

PHASE 2 OFFRE		
Critère 1 Valeur technique (70%)	<u>Sous-critère 1 :</u> Description du programme au stade avant-projet sommaire avec la prise en compte des contraintes techniques et des attendus de la Ville de Dieppe, (15 pages maximum), comprenant à minima les éléments suivants : Notice hydraulique, - Note de gestion des EP - Qualité architecturale et fonctionnelle du projet, - Granulométrie du projet, - Bilan promoteur prévisionnel	40%
	<u>Sous critère 2 :</u> Description de la méthodologie par phase; description du travail mené par l'équipe par phase (15 pages maximum, caractère 11, aucun renvoi à des annexes pour augmenter artificiellement le nombre de pages), intégrant notamment la présentation des éléments méthodologiques suivants : • Déroulement de chaque phase avec les points de vigilance et les éléments clés pour le bon déroulé de la phase, • Détail de la relation avec les maîtres d'ouvrages et du travail de concertation avec les acteurs et partenaires du projet ainsi qu'avec les prestataires du volet « Co-construction », pour la phase études et pour la phase travaux, • Détail des réunions et de leur organisation par phase, • Présentation du travail partenarial interne proposée par l'équipe	15%
	<u>Sous critère 3 :</u> Le projet devra s'inscrire dans les exigences de la Réglementation Environnementale, tant par une insertion architecturale soignée en co-visibilité avec l'ancien entrepôt des Douanes et en harmonie avec le contexte portuaire que par l'atteinte de performances énergétiques et environnementales optimales conformes aux standards de la réglementation.	15%

Critère 2 Prix (20%)	<u>Sous-critère 1 :</u> Offre de prix globale, déterminée selon la surface de plancher du programme et par typologie.	10%
	<u>Sous-critère 2</u> Conditions d'acquisition avec le détail des conditions suspensives.	10%
Critère 3 Optimisation des délais (10%)	Calendrier prévisionnel de l'opération (opération et promesse) qui peut être réajusté par rapport à la phase candidature. La présente consultation faisant partie de la programmation « Territoires Engagés pour le Logement » avec des délais contraints, le porteur de projet propose une optimisation des délais.	10%

Les candidatures et les offres seront analysées au regard des critères énoncés ci-avant, appréciés au vu des pièces remises par les candidats.

Le présent appel à projets ne vaut ni promesse de vente ni engagement de céder et la Ville se réserve le droit de le déclarer sans suite discrétionnairement. Dans cette hypothèse, aucune indemnisation ne sera versée aux candidats.

Lorsqu'un maximum de pages est mentionné, toute page excédentaire sera réputée non écrite et ne sera pas, en conséquence, prise en considération dans le cadre de l'analyse des offres.

3.4. Interactions entre la Ville de Dieppe et les candidats

A) Négociations

Pour chaque lot, les candidats sont explicitement informés que la Ville de Dieppe se réserve la possibilité de procéder à une (ou plusieurs) phase(s) de négociation dans les conditions établies comme suit :

- ❖ La négociation est conduite avec l'ensemble des candidats ayant déposé une offre après admission de leur candidature respective ;
- ❖ La négociation peut porter, au choix de la Ville de Dieppe, sur tous les éléments de l'offre, notamment le prix ou sur certains de ces éléments, voire un seul, mais elle ne peut porter sur l'objet de l'appel à projets ni modifier substantiellement les caractéristiques et les conditions d'exécution telles qu'elles sont définies dans les documents de la consultation;
- ❖ La négociation s'effectuera dans les mêmes délais et conditions pour l'ensemble des candidats sollicités à y participer.

A l'issue de la phase de négociation, les candidats y ayant participé devront acter par écrit les modifications éventuelles de leur offre initiale résultant de la négociation dans le délai prescrit par la Ville de Dieppe dans la convocation à la négociation.

B) Régularisation

La Ville de Dieppe dispose également de la faculté de procéder à une phase de régularisation des candidatures et/ou offres irrégulières sous réserve que l'irrégularité constatée puisse être régularisable au regard de la réglementation en vigueur et des prérequis mentionnés au présent appel à projets.

A cette fin, les soumissionnaires concernés pourront être invités, dans un délai déterminé, à régulariser leur offre. A l'expiration du délai susmentionné et en l'absence de régularisation, l'offre concernée sera rejetée et ne sera ainsi ni notée ni classée.

Dans le cas où la régularisation serait légalement impossible, l'offre concernée sera automatiquement rejetée.

C) Phases de précisions

La Ville de Dieppe pourra procéder à une (ou plusieurs) phase(s) de précisions pour mieux cerner la teneur des candidatures et des offres lui étant soumises. Les candidats sollicités dans ce cadre le seront dans les mêmes conditions.

Nonobstant le principe d'égalité de traitement et s'agissant d'un même lot, les candidatures et les offres explicites ne nécessitant pas d'obtenir un complément d'informations pour être bien appréhendées, ne feront pas l'objet d'une telle phase.

4. CHAPITRE 4 : ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets peut être téléchargé librement et dans son intégralité sur le site de la ville de Dieppe et sur la plateforme de dématérialisation via l'adresse : www.marches-publics.info.fr

Dans ce contexte la Ville de Dieppe lancera la commercialisation des lots au Conseil Municipal du 1^{er} octobre 2026.

4.1. Calendrier prévisionnel

PHASE 1 CANDIDATURE	Date Limite des questions	20 octobre 2026 à 12h
	Date limite de dépôt des candidatures	30 octobre 2026 à 12h
	Information des candidats sur les conclusions de la phase 1 Candidature	Novembre 2026
PHASE 2 OFFRE	Date limite des questions	le 18 janvier 2027
	Date limite de réception des offres originelles	le 28 janvier 2027
	Phase optionnelle : négociation (déclinée en un ou plusieurs tours de négociation)	<i>Si cette phase est mise en œuvre, elle devrait avoir lieu en février 2026</i>
	Information des candidats sur les conclusions de la phase 2 Offre	Fin mars 2027

ETAPES SUIVANTES	Délibération au conseil municipal pour la cession de terrains	2 ^{ème} trimestre 2027
	Signature de la PSV	avant le 30/06/2027
	Dépôt de permis de construire	Au plus tard le 15/07/2027

Nota bene : Le calendrier prévisionnel précité n'a qu'une valeur indicative et pourra, le cas échéant, être modifié unilatéralement par la Ville de Dieppe.

4.2. Candidatures et offres

4.2.1. Composition des équipes

Les candidats devront présenter une équipe permettant de répondre à l'ensemble des enjeux développés dans leurs offres et traduire les attendus de l'appel à projets.

Dans le cadre de sa réponse, le candidat ou le groupement de candidats, pourra s'adjoindre de toutes les compétences techniques jugées nécessaires pour la réalisation de l'appel à projets.

Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre du groupement devront être précisés ainsi que le rôle de chacun dans le groupement.

Un responsable de projet devra être clairement identifié, il représentera l'ensemble des membres de l'équipe. Il sera l'interlocuteur privilégié de la Ville de Dieppe et destinataire des informations transmises.

Celui-ci aura la responsabilité de s'assurer que la composition de l'équipe et que l'offre remise ne présentent pas de conflits d'intérêts, et devra être en mesure de le justifier.

L'équipe candidate devra être composée à minima de :

- ❖ Un opérateur / promoteur
- ❖ Un architecte
- ❖ Un hydraulicien

Pour répondre à cet appel à projet, sont autorisées : la co-promotion et la co-titularité de permis.

Un opérateur ne pourra présenter plusieurs offres sur un même lot, toutefois il n'y a pas de restriction pour l'architecte ou l'hydraulicien.

4.2.2. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

4.2.2.1. Phase candidature :

Les documents exigés contiendront les éléments indiqués ci-dessous :

❖ **Présentation de l'équipe candidate et de son organisation**

- ✓ Une lettre de candidature mentionnant, le cas échéant, l'habilitation du mandataire par ses cotraitants ;

- ✓ L'identification d'un interlocuteur privilégié avec ses coordonnées téléphoniques et courriel ;
- ✓ Une fiche de présentation de chaque membre avec Curriculum Vitae ;
- ✓ Une déclaration concernant le chiffre d'affaire global réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles ;
- ✓ Pour chaque membre du groupement, la liste des prestations exécutées contenant entre 3 à 5 références comparables à celles prévues par la présente consultation en indiquant l'année de réalisation, le montant de l'étude et l'équipe mobilisée. A défaut, l'entreprise concernée devra, par tout moyen, justifier de sa compétence à entreprendre un tel projet. Dans cette hypothèse, la Ville de Dieppe appréciera souverainement le ou les justificatifs transmis ;
- ✓ La présentation des sociétés, organigrammes ; profils des intervenants envisagés sur le projet, titres d'études, qualifications professionnelles, références...
- ✓ Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat.
- ✓ En cas de co-promotion ou co-titularité, un document relatif aux pouvoirs délivrés par chaque cotraitant habilitant expressément le mandataire à agir en leur nom et pour leur compte lui permettant, à minima, d'engager le groupement dans le cadre de la passation du présent appel à projets. Cette habilitation expresse peut également comprendre la signature de tous les actes liés à l'exécution de l'appel à projets incluant notamment les éventuels avenants. En l'absence de ce document ou sans contreseing de l'acte d'engagement de chaque cotraitant, la candidature du groupement concerné sera réputée irrégulière, le consentement de chacun de ses membres à soumissionner à la présente consultation n'étant ainsi pas exprimé.

❖ **Le projet**

- ✓ Une note sur la perception du site et de son environnement urbain et naturel (5 pages maximum) caractère 11, (aucun renvoi à des annexes pour augmenter artificiellement le nombre de pages) ;
- ✓ La présentation du programme immobilier global dans lequel s'inscrit la proposition comprenant une note d'intention urbaine et programmatique (15 pages maximum) caractère 11, (aucun renvoi à des annexes pour augmenter artificiellement le nombre de pages)
- ✓ Une esquisse avec volumétrie ;
- ✓ Un plan masse du projet
- ✓ Une notice simplifiée hydraulique comprenant le choix du mode constructif retenu
- ✓ Une notice d'intention pour la gestion des eaux pluviales.

❖ **Positionnement**

- ✓ Un courrier précisant sur quel(s) lot(s) le promoteur ou groupement se positionne ;
- ✓ Un calendrier prévisionnel de l'opération.

La liste des documents composants le dossier est exhaustive. Aucune offre de prix ou estimation d'une fourchette de prix ne sera sollicitée pendant la phase 1.

4.2.2.2. Phase : offre

Les documents exigés contiendront les éléments indiqués ci-dessous :

❖ **Le projet :**

- ✓ La présentation du programme immobilier global dans lequel s'inscrit la proposition comprenant une note d'intention urbaine et programmatique. (5 pages maximum) caractère 11, aucun renvoi à des annexes pour augmenter artificiellement le nombre de pages) ;
- ✓ Le projet architectural au stade avant-projet sommaire (choix de l'implantation, fonctionnalité des espaces et circulations pour élaborer son programme de surface etc...) ;
- ✓ Une notice hydraulique comprenant : le calcul des surfaces prévisionnelles imperméabilisées, le volume d'eaux pluviales à stocker ou infiltrer (volume de rétention en m3), description et dimensionnement des ouvrages (noues, drains etc ...),
- ✓ Un plan de situation des accès ;
- ✓ Des plans d'avant-projet et des perspectives permettant de juger la qualité architecturale du projet dans son environnement ;
- ✓ Un plan des niveaux ;
- ✓ Un tableau de surface détaillée, la granulométrie prévisionnelle et la répartition des fonctions ;
- ✓ Une note précisant la méthode de promotion immobilière phase (15 pages maximum, caractère 11, aucun renvoi à des annexes pour augmenter artificiellement le nombre de pages),
- ✓ Une note précisant la raison sociale de chaque acteur pressenti pour participer au projet (bailleurs sociaux, preneurs sur la partie commerciale/services/ activité...). Pour chaque acteur identifié, le niveau envisagé de contractualisation devra être déterminée,
- ✓ Un bilan prévisionnel de l'opération ;
- ✓ Un calendrier prévisionnel de l'opération et de la construction du ou des lot (s).

❖ **Offre financière**

- ✓ Un courrier d'intention d'achat en précisant un prix de cession de terrain déterminé selon la surface plancher du programme, les conditions suspensives, et le(s) délais prévisionnel(s) de réitération(s) d'acte(s).

4.2.2.3. Offre définitive

L'offre définitive est ferme, non modifiable à l'exception de la prise en compte des réserves qui auront pu être émises, et doit être maintenue jusqu'à la signature des actes authentiques de vente.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte toutes taxes, tous frais liés à la cession immobilière.

Les honoraires de conseils seront à sa charge.

Le candidat reconnaît que dans le cadre de cet appel à projets, compte tenu de la prise de connaissance de ses informations mises à disposition par la ville de Dieppe, il a pu analyser, visiter le terrain assisté de ses équipes.

Il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, financière, technique, environnementale et administrative du bien.

Le candidat devra reconnaître qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sous les seules conditions présentées dans son offre.

Dans le cadre de l'inclusion de ce projet au programme « Territoires Engagés pour le Logement », le candidat déclare avoir pris connaissance des engagements de ce programme et s'engage à en respecter toutes les obligations dans son propre projet.

S'il est retenu sur les lots 2B, 2C et 2D au terme de la présente consultation, il s'engage à signer une promesse de vente à l'issue de la procédure et à déposer un permis de construire sur le(s) lot(s) susvisés en 2027, bien que les démarrages de chantier ne pourront intervenir qu'à l'issue des travaux de déconstruction et de dépollution des terrains.

4.2.3. Conditions et modalités de remise des dossiers

Les offres doivent être déposées avant les dates et heures limites indiquées en page de garde, de manière électronique, sur le profil : www.marches-publics.info

Les propositions doivent être remises en euros et rédigées en langue française. Si les propositions sont rédigées dans une autre langue, elles doivent être accompagnées d'une traduction française.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+ 01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

La liste des formats de fichiers acceptés est la suivante :

- ✓ Portable Document Format (Adobe .pdf),
- ✓ Rich Text Format (.rtf),
- ✓ Compressés (exemples d'extensions : .zip, .rar),
- ✓ Applications bureautiques (exemples d'extensions : .doc, .xls, .pwt, .pub, .mdb),
- ✓ Multimédias (exemples d'extensions : gif, .jpg, .png).

Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres. Si une nouvelle offre est envoyée par voie électronique par le même candidat celle-ci annule et remplace l'offre précédente.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique ou sur support papier. Cette copie est transmise sous pli scellé et comporte obligatoirement la mention « copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée.

Il est rappelé que le candidat peut remettre, dans une enveloppe fermée, une copie de sauvegarde de sa candidature et de son offre sur support papier ou sur un support électronique (clé USB ou CD ROM).

L'enveloppe contenant la copie de sauvegarde devra comporter la mention « *copie de sauvegarde – Consultation 2630– Appel à projets urbain sur le site de l'ilot 2, ZAC Dieppe Sud, Cession de charge foncière* » et devra être transmise dans les mêmes conditions de forme que l'offre électronique avant l'expiration du délai de remise des offres à l'adresse suivante :

VILLE DE DIEPPE
SERVICE DE LA COMMANDE PUBLIQUE
PARC JEHAN ANGO
76200 DIEPPE

Elle est ouverte dans les cas suivants :

- Lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le pli transmis par voie électronique ;
- Lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète, hors délai ou n'a pu être ouvert, à condition que sa transmission ait commencée avant la clôture de la remise des plis.

Faute de respecter ces dispositions, la copie de sauvegarde sera rejetée et ne pourra pas être examinée en cas de défaillance dans la transmission de la candidature ou de l'offre électronique.

Précisions concernant la remise des offres par voie électronique :

Les candidats doivent satisfaire aux prérequis décrits par le profil d'acheteur. Les conditions d'utilisation de la plateforme telles que les formats de documents acceptés, l'organisation, le nommage et la taille totale des plis acceptés, les fonctions d'horodatage, le contrôle des logiciels malveillants peuvent être consultés sur le profil d'acheteur.

La transmission des plis avant les date et heure limites de la consultation est effectuée sous la seule responsabilité des candidats.

Tous les plis sont horodatés et font l'objet, après dépôt, d'un accusé de bonne réception délivré par le profil acheteur. Dans le cas de candidatures groupées, le mandataire assure la sécurité et l'authenticité des informations transmises au nom des membres du groupement.

Durant tout la procédure, tous les échanges avec l'acheteur se font de manière électronique via le profil d'acheteur. Les candidats peuvent poser leurs questions exclusivement via la plateforme. Aucune question ne sera prise en compte après cette date.

Les candidats sont invités à alerter l'acheteur sur d'éventuelles erreurs matérielles ou contrariétés d'informations contenues dans les documents de la consultation afin de lever toute ambiguïté en adressant un message sur le profil d'acheteur. En cas de problème rencontré sur la plateforme, les candidats sont invités à contacter le support technique mis en place sur le profil d'acheteur.

4.3. Modalités d'échanges avec les candidats

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de l'élaboration de leurs projets, les candidats font parvenir une demande écrite par voie électronique sur la plateforme dédiée à cet appel à projets : www.marches-publics.info

L'attention des candidats est attirée sur les dates butoirs à prendre en compte pour formuler ces demandes de renseignements sur la base de données partagées, mentionnées en page de garde du présent document.

4.4. Sélection des candidats

Les dossiers reçus seront analysés selon les critères définis au présent appel à projets.

L'incomplétude d'une candidature pourra, soit entraîner son irrecevabilité (irrecevabilité de nature à sérieusement compromettre la réalisation du projet. Ex : absence d'une compétence requise), soit impacter la notation afférente.

Pour information, en cas de positionnement d'un candidat sur plusieurs lots ou la totalité, la ville se réserve le droit de retenir cet opérateur sur tout ou partie de sa proposition.

Les candidats en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen permettant de déterminer de façon certaine leur date et l'heure de réception.

La Ville de Dieppe pourra émettre des réserves sur les offres classées. Celles-ci ne sauraient cependant avoir pour effet d'entraîner une modification substantielle des offres classées.

Les candidats seront informés de l'acceptation ou du rejet de leurs offres par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception.

L'attribution juridique du(des) lot(s) aux lauréats relève de la décision du Conseil Municipal sur la base d'un avis des domaines le cas échéant.

La mise au point et la signature des actes interviendront entre les candidats retenus et la Ville de Dieppe selon les modalités et le calendrier prévus par l'offre.

En cas de réserves émises dans les conditions visées ci-avant, le lauréat devra formaliser une offre complémentaire tenant compte de ces réserves.

4.5. Organisation des rencontres

La ville de Dieppe pourra organiser un temps d'échange avec les équipes sélectionnées en phase 2, pendant la période de négociation, portant sur les aspects du projet, sur la base de questions techniques, juridiques ou financières qui pourront être préalablement transmises aux candidats.

Pour la préparation de ces temps d'échange, les candidats devront remettre un support visant à présenter les grandes caractéristiques de leurs projets et les hypothèses de travail 72h avant la rencontre.

Ces supports ne constituent pas des offres mais une base de discussion et ne seront ni notés, ni classés.

Cette rencontre s'effectuera obligatoirement en présentiel, il sera demandé à chaque candidat :

- ❖ Une présentation de 5 minutes de l'équipe et des réalisations en cohérence avec le présent appel à projets,
- ❖ Une présentation de 5 minutes sur la perception du site et de son environnement,
- ❖ Une présentation de 15 minutes maximum du projet en explicitant :
 - ✓ Le programme,
 - ✓ Le plan masse,
 - ✓ L'intégration des contraintes techniques,

- ✓ L'intention architecturale,
- ✓ Le détail de l'offre financière avec le calendrier prévisionnel.

5. CHAPITRE 5 : CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS

5.1. Modification du Dossier de Consultation

La Ville de Dieppe se réserve le droit de modifier, compléter ou mettre à jour le dossier de consultation à tout moment, notamment au commencement de chaque phase de la consultation, et au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers.

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

5.2. Exclusion de responsabilité

La Ville de Dieppe a constitué de bonne foi le dossier d'informations techniques, qui contient les pièces significatives en leur possession.

En tout état de cause, les prévisions, informations, analyses et études contenues ou intégrées dans le dossier de consultation sont fournies à titre indicatif. Nonobstant l'obligation d'information dont la Ville de Dieppe ne saurait se décharger, le contenu ou le caractère éventuellement inexact ou incomplet du dossier d'informations techniques ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de la Ville de Dieppe ou celle de leurs auteurs, ou leur être opposé.

5.3. Conditions essentielles et déterminantes

Il est rappelé aux candidats que leurs offres devront respecter le présent cahier des charges. Selon les besoins propres à chacun des lots et notamment le calendrier opérationnel envisagé, celle-ci détaillera les caractéristiques essentielles des offres attendues ainsi que les modalités et le calendrier d'engagement des candidats.

Si le candidat retenu décide de ne pas poursuivre la régularisation de l'acte authentique de vente selon les caractéristiques essentielles de son offre, la Ville de Dieppe pourra prévoir à cet égard une pénalité à hauteur de 10% de l'offre financière proposée.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent dans son offre, la Ville de Dieppe se réserve le droit de négocier avec l'ensemble des autres équipes ayant remis une offre.

5.4. Absence d'indemnisation

De manière générale, aucune indemnisation ne sera versée par la Ville de Dieppe aux candidats pour leur participation à la présente consultation.

5.5. Renonciation

La Ville de Dieppe se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

5.6. Communication

Toute communication du candidat retenu sur son projet devra mentionner qu'il est lauréat de la consultation de la Ville de Dieppe y compris pour toute communication ultérieure à la consultation.

Ces communications devront faire l'objet d'une validation préalable de la Ville de Dieppe.

Il devra également mentionner que son projet est lauréat du dispositif « Territoires Engagés pour le Logement ».

Chaque communication devra indiquer le logo de la Ville de Dieppe, de la communauté d'agglomération Dieppe Maritime et de l'Etat, conformément aux dispositions de ladite convention.

5.7. Informations complémentaires

Il est précisé aux candidats que le transfert de droits sera conclu en la forme authentique devant notaire.

A ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés selon le tarif plein applicable, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôle, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers etc ...) seront à la charge exclusive du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leurs plans de financement.

Par ailleurs, la dépollution des lots est effectuée en compatibilité à l'usage, aucun frais complémentaire ne pourra être pris en charge pour la gestion de terres non inertes liées au besoin propre de l'opération.

De plus, les lots étant situés sur un terrain remblayé, la ville de Dieppe ne pourra accepter de condition suspensive relative à la prise en charge des coûts ou surcoûts des fondations profondes.

5.8. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils aient reçue de la Ville de Dieppe ou de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du projet.

5.9. Règlement des contentieux

Tout litige devra nécessairement faire l'objet d'une tentative de règlement amiable préalablement à la possibilité d'ester en justice.

Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à trancher le litige les y opposant, il demeure possible d'ester en justice :

- Devant le juge administratif eu égard aux actes détachables du contrat (Tribunal administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76005 Rouen cedex ; Tél 02 32 08 12 70 ; courriel : greffe.ta-rouen@juradm.fr) ;
- Devant le juge judiciaire du ressort territorial de la Ville de Dieppe.