



**Consultation d'opérateurs en vue de la réalisation  
d'un projet d'aménagement**

***Site « NUNGESSER » situé rue François COLI/Rue de l'Oiseau Blanc  
à VALENCIENNES***



# SOMMAIRE

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. Préambule</b>                                             | 3  |
| <b>2. Ambitions et objectifs de la consultation</b>             | 4  |
| <b>3. Présentation du site</b>                                  | 4  |
| 3.1 Situation géographique du site « Nungesser »                | 4  |
| 3.2 Le projet urbain et architectural attendu                   | 6  |
| 3.3 La programmation attendue                                   | 6  |
| <b>4. Modalités de consultation et sélection de l'opérateur</b> | 7  |
| 4.1 Document de l'opération                                     | 7  |
| 4.2 Organisation de la consultation et sélection de l'opérateur | 7  |
| 4.3 Contenu des candidatures initiales                          | 7  |
| 4.4 Contenu des offres finales                                  | 8  |
| 4.5 Modalités de dépôt des candidatures                         | 9  |
| 4.6 Organisation visite et phase d'audition                     | 9  |
| 4.7 Critères de jugement des candidatures et des offres         | 10 |
| 4.8 Calendrier prévisionnel                                     | 11 |
| <b>5. Dispositions réglementaires</b>                           | 12 |
| 5.1 Modification ou évolution des documents                     | 12 |
| 5.2 Renonciation et indemnisation                               | 12 |
| 5.3 Renseignements complémentaires                              | 12 |
| 5.4 Communication / propriété intellectuelle                    | 12 |
| 5.5 Règlement des litiges                                       | 12 |
| <b>6. Annexes</b>                                               | 13 |

## **1. Préambule**

Au regard de ses prérogatives en matière d'aménagement du territoire et de son ambition pour la valorisation, la Ville de Valenciennes engage la mise en vente d'une partie du site « Nungesser », située entre la rue François Coli et la rue de l'Oiseau Blanc.

Il s'agit d'engager un processus de valorisation basé sur un dialogue ouvert et fécond avec les différents porteurs de projets afin d'enrichir les propositions et activités envisagées, et ainsi créer une saine émulation entre les différents opérateurs intéressés pour valoriser au mieux le site.

Cette consultation innovante est ouverte aux opérateurs ou groupements d'opérateurs présentant de solides garanties en matière de montage en immobilier.

Le présent document constitue le cahier 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.

Tous les projets en phase avec les objectifs et les attendus du cahier de consultation seront étudiés.

La mise en vente ou la cession s'entend du transfert de propriété du bien ci-après défini et de l'ensemble des droits conférés par ledit transfert, authentifié par acte notarié, selon des modalités restant à convenir.

## **2. Ambitions et objectifs de la consultation**

Cette consultation a pour objectif de retenir un lauréat pour la réalisation d'un programme immobilier libre en vue de signer une promesse de vente autour d'un projet partagé avec la Ville de Valenciennes.

Compte tenu de l'emplacement privilégié du site et de l'effet vitrine offert par le quartier à vocation sportive et résidentielle, la Ville attend un projet ambitieux et innovant, tant dans sa programmation que dans sa conception.

Les opérateurs proposeront un projet de « valorisation » libre (logement, commerces, services) dans le respect des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Les propositions des opérateurs devront faire l'objet d'une attention particulière concernant l'insertion du projet dans son environnement, la qualité architecturale du bâti, la qualité programmatique, la qualité paysagère des espaces extérieurs (plantations généreuses, gestion des eaux pluviales, éclairage, stationnement vélos, véhicule, gestion des déchets etc.), les dispositifs favorisant les économies d'énergie, les performances écologiques. Les propositions devront suivre la réglementation en vigueur et proposer une démarche environnementale.

La Ville de Valenciennes sera particulièrement attentive au modèle économique mis en place et à l'évaluation du projet au regard du montage juridique. Il appartient donc aux candidats de proposer un projet et un montage financier cohérent. Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité au lieu.

**Le candidat proposera un montant de charges foncières en adéquation avec sa proposition programmatique et ses ambitions architecturales, dont il apportera la justification.**

### 3. Présentation du site

### 3.1. Situation géographique du site « Nungesser »

Le site dispose d'un large front à rue à la fois sur l'avenue de Reims, la voie du Stade du Hainaut (rue François COLI) et la rue de l'Oiseau Blanc. Ce réseau viaire de qualité dessert un vaste ilot à vocation sportive au coeur du quartier Nungesser, majoritairement résidentiel. Cet espace accueille des équipements sportifs emblématiques du territoire valenciennois, notamment le Centre Aquatique Nungesser, le Stade du Hainaut ou encore le TSBV (Tennis, Squash, Badminton Valenciennes).



*Un îlot accueillant des équipements structurants au cœur d'un quartier résidentiel*



### ***Zoom sur l'emprise foncière à valoriser***



**Photographie de la parcelle à valoriser**

L'emprise foncière concernée par le projet de valorisation sert actuellement d'assise à un parking asphalté, bordant un monument aux morts qui sera à déplacer. Le reste de l'emprise, à ce jour, est un délaissé enherbé de l'ancien stade Nungesser.

Ce terrain se situe dans une zone d'influence, entre les zones résidentielles du quartier Nungesser, des activités commerciales et de loisirs. Cette zone de transition donne à toute intervention un rôle de pivot dans la transformation urbaine du quartier, entamé au début des années 2000, et une ambition de révéler le potentiel de ce secteur de la Ville.

Le terrain occupe une surface d'environ 4100 m<sup>2</sup> classé en zone URb au PLUi ; à extraire de la parcelle communale cadastrée section S n°847 de plus grande superficie. Le règlement du PLUi figure en annexe du présent document et consultable sur le site internet suivant : <https://www.valenciennes-metropole.fr/competences/amenagement-du-territoire/urbanisme>.



**Cartographie du zonage du PLUi**



*Extrait plan de bornage et d'alignement -Gexpéo-2024*

### **3.2. Le projet urbain et architectural attendu**

Les propositions des opérateurs seront examinées de près, en particulier pour ce qui est de l'intégration du projet dans son contexte environnant, la qualité architecturale de la construction, la pertinence du programme, l'aspect paysager des espaces extérieurs (végétation abondante, gestion des eaux de pluie, éclairage, emplacement pour vélos, véhicule, gestion des déchets, etc.), la délimitation Domaine public/Domaine privé, les dispositifs encourageant les économies d'énergie et les performances écologiques.

Une vigilance est accordée quant à la conservation d'un cône de vue depuis le rond point avenue de Reims à même d'offrir une perspective visuelle vers la façade ouest du complexe aquatique Nungesser et le linéaire de la rue de l'Oiseau Blanc.

### **3.3. La programmation attendue**

Compte tenu de l'emplacement de choix du site et la vitrine qu'offre l'avenue de Reims, la ville attend un projet audacieux et novateur, à la fois en termes de programmation et de réalisation. Et ce d'autant plus que l'emprise foncière se situent au carrefour de nombreuses opérations déjà livrées (équipements sportifs au rayonnement d'arrondissement), d'aménagements qualitatifs à venir (Place du Canada et futur Pôle Educatif Nungesser) et d'un réseau de transport majeur (entrée Sud de la ville avec l'avenue Pompidou, Parking P+R, arrêt de tramway).

A noter que, d'un point de vue démographique, le quartier NUNGESSER se caractérise par une population vieillissante. Ainsi, afin de répondre aux besoins de ces habitants en termes de logements et de services, il s'agira de développer un programme incluant une offre de résidence adaptée à ces seniors et leur offrant la possibilité de se maintenir au sein du quartier.

## **4. Modalités de consultation et sélection de l'opérateur**

### **4.1. Document de l'opération**

Le présent document est mis à disposition sur la page internet de la Ville suivante :

<https://www.valenciennes.fr/grands-projets/>

Les porteurs de projet sont donc invités à consulter la page précitée.

Aucun dossier n'est délivré au format papier.

### **4.2. Organisation de la consultation et sélection de l'opérateur**

La consultation sera organisée selon les étapes suivantes :

Temps n°1 : Remise des candidatures initiales - présentation de l'équipe et note d'intention

Temps n°1 bis : Sélection de 3 candidats

Temps n°2 : Visite du site / présentation des ambitions et enjeux du secteur avec les 3 candidats retenus

Temps n°3 : Remise du projet

Temps n°3 : Audition des 3 candidats retenus

Temps n°4 : Remise des offres finales

### **4.3. Contenu des candidatures initiales**

Les candidatures devront contenir l'ensemble des éléments suivants.

Les dossiers incomplets seront rejetés et ne pourront prétendre à s'intégrer au présent processus.

#### **a) Présentation de l'équipe**

- Note de présentation et d'organisation de l'équipe (une dizaine de pages maximum), précisant l'identité des membres de l'équipe et le rôle de chacun dans le développement jusqu'à l'aboutissement du projet (promoteur, maîtrise d'œuvre, exploitant...).

L'équipe devra être représentée par un mandataire qui sera le signataire de l'acte de vente. Elle devra comporter les spécialités suivantes :

- Promoteur (avec une compétence programmiste)
- Architecte
- Urbaniste / paysagiste
- Futur gestionnaire (cf Chapitre 3.3 : programmation attendue)

- Dossier de références : Chaque membre de l'équipe présentera 3 références qui présentent des analogies avec les enjeux du projet (réalisées ou en cours de réalisation) et reprenant à minima les éléments suivants : Référence commune avec un autre membre de l'équipe, l'année, le lieu, la programmation et le coût total de l'opération.

- Documents administratifs pour chaque membre de l'équipe :
  - K-Bis ou document équivalent
  - Chiffre d'affaires global des trois dernières années (hors concepteurs)

Chaque équipe pourra, à tout moment, s'adjoindre d'autres compétences en fonction des échanges et de l'affinement progressif des projets. Dans ce cas, les renseignements ci-dessus seront fournis pour le nouveau membre de l'équipe.

#### ***b) Description du Projet***

Note d'intention du projet comprenant la présentation des premières intentions de l'opérateur ainsi que la philosophie générale du projet : programmation, principes architecturaux et environnementaux, objectifs poursuivis.

Il est attendu dès cette première étape de sélection, les grandes orientations du projet programmatique (type de logements, répartition typologique en pourcentage, modes de gestion, rôle du gestionnaire, etc...).

En outre, il n'est pas demandé, à cette étape de la sélection, des perspectives et plans du projet objet de la consultation. En revanche, des images d'ambiance et des références de projets similaires remarquables sont attendues pour donner la tonalité et l'esprit du projet.

**A cette étape, la Ville sélectionnera 3 candidats qui seront autorisés à déposer un projet final.**

#### **4.4. Contenu des projets remis par les candidats retenus**

Les candidats retenus remettront un projet après visite du site :

- Une note, de 10 pages maximum, détaillant le programme envisagé, lequel devra s'inscrire dans les ambitions et orientations programmatiques de la présente consultation :
  - Typologie de l'opération et des activités attendues avec répartition de la surface de plancher
  - Tableau récapitulatif reprenant les éléments chiffrés du programme : surfaces de plancher, surfaces utile, nombre de cellules et types de locaux, VRD et espaces verts, places de stationnement et de livraison, etc.
  - Positionnement de la programmation au regard de l'offre immobilière existante

Il est précisé que les candidats ont la possibilité de proposer plusieurs scénarii de programmation.

- Plan masse permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, avec mention de la limite public/privé,
- Au moins 1 perspective d'ambiance du projet,
- Des coupes longitudinales et transversales sur le site permettant de voir son articulation avec son environnement urbain et bâti.

- Éléments opérationnels :
  - Le montage financier de l'opération permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de la proposition en cas de cession :
    - Modes de financement des investissements prévus,
    - Bilan simplifié de l'opération (coût de construction, coût de revient),
    - Montant de la charge foncière qui sera versée à la Ville de Valenciennes, propriétaire de ce foncier,
    - Modalités de commercialisation du programme (vente à investisseur ou foncière en bloc, vente à la découpe, prix moyen, etc...).

Ce bilan devra être accompagné d'une note explicative. Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité au lieu. La Ville de Valenciennes n'a pas prévu de participation financière.

- Conditions suspensives : conditions attachées à l'offre d'acquisition et les caractéristiques principales de l'acte de vente
- Le planning de l'opération : dépôt du permis de construire, démarrage des travaux, phasage éventuel, livraison.

#### **4.5. Modalités de dépôt des candidatures**

Les candidatures seront à déposer via les adresses courriels suivantes :

[mferreira@ville-valenciennes.fr](mailto:mferreira@ville-valenciennes.fr) et [pberland@ville-valenciennes.fr](mailto:pberland@ville-valenciennes.fr)

Date limite de dépôt : **31 juillet 2025 à 12H00.**

Les candidats privilégieront les formats A4/A3 et PDF et s'assureront que leurs documents soient exploitables.

Les candidatures qui parviendront après le 31 juillet 2025 à 12H00 ne seront pas retenus.

En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent qu'ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire leur proposition, sans demande de garantie de leur part.

#### **4.6. Organisation visite et phase d'audition**

##### **a) Visite**

Une visite sera organisée en présence des trois candidats sélectionnés à l'issue des candidatures initiales.

Les porteurs de projets sélectionnés seront invités à confirmer leur participation au moins 7 jours avant, aux coordonnées suivantes : [mferreira@ville-valenciennes.fr](mailto:mferreira@ville-valenciennes.fr) et [pberland@ville-valenciennes.fr](mailto:pberland@ville-valenciennes.fr)

Le nombre de représentants par équipe est limité à 4.

La visite démarrera par une présentation et un échange autour de l'intérêt du site.

***b) Auditions***

La Ville de Valenciennes organisera une audition des candidats et proposera une remise des offres finales.

Après analyse des candidatures initiales, 3 candidats seront retenus pour dialoguer avec la Ville sur tous les éléments de la candidature. Ces échanges auront notamment pour objet d'affiner les projets, de les préciser ou de les compléter.

Il s'agira ainsi, sur la base des candidatures initiales et du projet remis, de parvenir à la meilleure proposition possible. Ces échanges pourront prendre la forme de réunions ou de questions/réponses adressées par écrit.

À cette occasion et sous réserve de l'accord des entreprises intéressées, la Ville de Valenciennes pourra inviter les équipes à se mettre en lien pour optimiser les solutions de valorisation du site.

Les porteurs de projet devront impérativement respecter les prescriptions imparties (délais de réponse, date d'auditions...) au cours des négociations. Les réunions d'échanges pourront être organisées par thème. La Ville pourra se faire assister au cours de ces réunions par tout expert juridique, technique ou financier de son choix.

Au terme des auditions, la Ville invitera les porteurs de projets à formuler, seul ou conjointement, une offre finale dont les modalités de remise, le contenu et la date et l'heure limites de réception seront précisés à cette occasion.

Cette offre finale sera ferme, non modifiable et ne pourra être rétractée jusqu'à la signature des actes authentiques de vente.

Chaque équipe sera informée par courrier de la suite donnée à sa proposition finale, qu'il s'agisse d'un refus ou de son acceptation.

L'acceptation de l'offre finale ainsi que l'acte de cession seront approuvés par le Conseil Municipal.

La promesse de vente devra être signée dans un délai de 6 mois après la délibération votée par la Ville de Valenciennes

Le projet d'acte de cession garantira le respect du projet par le (ou les) lauréat(s) retenu(s).

**4.7. Critères d'appréciation du projet**

***a) Phase candidature***

Les candidatures initiales seront appréciées selon les items suivants : Solidité et pertinence de l'équipe projet, Qualité de références, Qualité de la compréhension des enjeux du projet et des attentes architecturales et paysagères, Qualité et pertinence des premières intentions de l'opérateur.

L'objectif à l'issue de la phase de candidature est de sélectionner 3 candidats qui seront autorisés à participer aux étapes suivantes de la consultation.

**A ce stade, la Ville de Valenciennes se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation, sans que cela ne donne lieu à une quelconque indemnité.**

#### **b) Phase d'offre finale**

Les offres finales seront appréciées selon les thématiques suivantes :

- Pertinence du programme et du projet
- Réponses apportées aux attendus et ambitions du projet : Programmation, qualité urbaine et paysagère, qualité architecturale et technique, ambition environnementale ;
- Qualité du montage juridique et économique du projet : prix de sortie, pertinence du plan de financement des investissements (fonds propres, emprunts, pré-commercialisation)
- Prix, délais et conditions d'engagement : charge foncière proposée, planning détaillée de l'opération, condition suspensives et particulières.

La Ville de Valenciennes retiendra le lauréat final avec lequel elle pourra engager la finalisation des conditions de l'offre.

**A ce stade, la Ville de Valenciennes se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation, sans que cela ne donne lieu à une quelconque indemnité, mise à part celle liée à la réalisation des perspectives :**

**Pour l'établissement des perspectives, chaque candidat retenu sera indemnisé à hauteur de 10 000 € TTC. Ce montant sera à répartir entre les différents membres de l'équipe.**

**La ville pourra proposer la réduction ou la suppression des indemnités à verser aux participants dont les prestations ne répondent pas strictement aux attentes.**

**Cette indemnité n'a pas pour ambition de défrayer totalement les promoteurs, mais de marquer l'intérêt de la Ville au travail fourni en diminuant les frais occasionnés par le rendu graphique de la proposition.**

**Il revient aux candidats d'effectuer la demande d'indemnisation auprès de la Ville de Valenciennes, dans un délai d'un an maximum à réception du courrier précisant le choix du projet. Passé ce délai, il ne sera plus possible de solliciter l'indemnisation.**

#### **4.8. Calendrier prévisionnel**

Le calendrier prévisionnel de la présente consultation est le suivant :

- a) Envoi/diffusion de la consultation : 10 juillet 2025
- b) Date limite de remise des candidatures initiales : 31 juillet 2025 – 12 heures
- c) Date limite de remise des offres finales : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

## **5. Dispositions réglementaires**

### **5.1. Modification ou évolution des documents**

La Ville de Valenciennes se réserve le droit de modifier, compléter ou mettre à jour le présent document et l'ensemble de ses annexes à tout moment et jusqu'à 7 jours avant les dates de remise des documents. Les porteurs de projet devront alors répondre sur la base des documents modifiés sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet

### **5.2. Renonciation et Indemnisation**

La Ville de Valenciennes se réserve le droit de ne pas donner suite aux candidatures reçues ou d'interrompre le processus engagé à tout moment, sans qu'aucune indemnisation ne puisse être sollicitée à ce titre, hormis pour l'établissement de perspectives tel que décrit au Chapitre 4.7.

### **5.3. Renseignements complémentaires**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les porteurs de projet devront contacter par courriel exclusivement : [mferreira@ville-valenciennes.fr](mailto:mferreira@ville-valenciennes.fr) et [pberland@ville-valenciennes.fr](mailto:pberland@ville-valenciennes.fr)

Une réponse sera alors adressée par mail à l'équipe ayant posé la question.

Ces demandes doivent intervenir au plus tard 4 jours avant la date limite de réception des offres.

### **5.4. Communication/propriété intellectuelle**

Au titre de l'adhésion au présent règlement de la consultation innovante du site de Nungesser, les groupements s'engagent à céder à titre gratuit, et non exclusif à la Ville de Valenciennes, les droits de propriété intellectuelle (notamment droit de reproduire, de représenter, de diffuser et d'adapter) relatifs à leurs travaux réalisés et ce pour une utilisation à titre exclusivement gratuit, notamment à des fins de communication et de diffusion interne et externe.

### **5.5. Règlement des litiges**

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente consultation relève de la compétence du tribunal administrative de Lille. Les parties s'engagent, toutefois, à privilégier, d'abord la recherche d'une solution amiable.

## **6. ANNEXES**

**Annexe 1 : Plan topographique (format PDF et DWG)**

**Annexe 2 : Plan de bornage et d'alignement (format PDF)**

**Annexe 3 : Extrait du règlement du PLUi**

Le PLUi complet est consultable sur le site internet suivant :

<https://www.valenciennes-metropole.fr/competences/amenagement-du-territoire/urbanisme>.

