

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° III-2 25SGADL0199

SEANCE DU
20 NOVEMBRE 2025

Nombre de conseillers en exercice :
70

Nombre de conseillers présents :
54

Date de convocation :
14 novembre 2025

Date d'affichage :
21 novembre 2025

OBJET :
LE CREUSOT - Appel à manifestation
d'intérêt (AMI) ilot Jean Jaurès - Modification
du règlement

Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 66

Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 66

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 12**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 4**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 20 novembre à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Raymond Devos - 17, Rue Camille Desmoulins - 71230 SAINT-VALLIER, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Yohann CASSIER - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Cyril GOMET - M. Jean-François JAUNET - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Monique LODDO - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

VICE-PRESIDENTS

M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - Mme Jocelyne BLONDEAU - M. Thierry BUISSON - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Christophe DUMONT - M. Bernard DURAND - M. Lionel DUPARAY - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - M. Charles LANDRE - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Alexandra MEUNIER - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Laurent SELVEZ - M. Noël VALETTE - Mme Fabrice VESVRES - Mme Céline JACQUET - Mme Jocelyne BUCHALIK

CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Abdoukader ATTEYE
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. Frédéric MARASCIA
M. Jean PISSELOUP
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)
M. GANE (pouvoir à Mme Montserrat REYES)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)
M. GIRARDON (pouvoir à M. Michel CHAVOT)
Mme JARROT (pouvoir à Mme Christiane MATHOS)
M. LAUBERAT (pouvoir à M. Georges LACOUR)
Mme LEBEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)
M. LUARD (pouvoir à Mme Monique LODDO)
M. MEUNIER (pouvoir à M. David MARTI)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)
Mme SARANDAO (pouvoir à Mme Jocelyne BLONDEAU)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Michel CHARDEAU



Vu la délibération du conseil communautaire n°25SGADL0108 en date du 26 juin 2025 autorisant le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour l'ilot Jean Jaurès,

Le rapporteur expose :

« Dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM) et la Ville du Creusot ont engagé la relance de l'aménagement de l'ilot Jean-Jaurès, ancien site du lycée Léon Blum démoli en 2024.

Ce site stratégique, situé à la jonction de plusieurs quartiers et à proximité du site technopolitain hub&go, représente un levier majeur pour la revitalisation du centre-ville et la promotion d'un urbanisme durable, mixte et attractif.

Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été lancé en juin 2025 pour la requalification de cette friche scolaire de 7 162 m², en vue de créer un nouveau quartier mixte associant logements, commerces, services et espaces publics qualitatifs.

Un premier jury de sélection s'est tenu le mardi 23 septembre 2025. À l'issue de cette réunion, des précisions complémentaires sont attendues pour répondre pleinement aux attentes programmatiques et architecturales de la collectivité.

Il est proposé d'organiser un second tour de jury, en commençant par les projets déployés sur le lot 1, afin de permettre aux candidats présélectionnés de remettre un dossier d'esquisse complet.

Il convient alors de modifier le règlement de l'AMI pour encadrer ce nouveau tour. Le projet de règlement modifié de l'AMI, annexé à la présente délibération, précise les nouvelles modalités de participation, le déroulement du second tour et les critères d'analyse. D'autres modifications du règlement à la marge sont également prévues.

Ce second tour a pour objectif de départager notamment les candidats intervenant sur le lot 1 sur la base d'éléments complémentaires de conception, de programmation et de faisabilité, en vue de désigner un lauréat au début de l'année 2026.

Parallèlement, la CUCM poursuivra la procédure pour le ou les lots restants selon le calendrier prévu, dans une logique de phasage et de coordination globale du projet d'aménagement.

Pour ce second tour, les candidats devront remettre leur dossier d'esquisse au plus tard le 8 décembre à 12h. Le jury se réunira mi-décembre pour permettre aux candidats de présenter leur projet à l'oral.

Par ailleurs, il est proposé aux candidats non-retenus une indemnisation de 30 000 euros HT. En effet, les éléments complémentaires demandés exigent un niveau de précision important, ils engendreront donc des dépenses pour chacun des candidats. En l'absence d'indemnisation des candidats non retenus, les candidats risquent de refuser de présenter les éléments complémentaires.

A l'issue du jury, le conseil communautaire désignera le lauréat.

Le nouveau règlement modifie principalement les éléments suivants :

- Ajout d'une indemnisation des non retenus au second tour pour un montant de 30 000€ HT,
- Précisions d'éléments de programme liés au fonctionnement dans le bâtiment sur le lot 1,
- Précisions quant aux éléments de rendu attendus pour les esquisses,
- Affirmation des surfaces à aménager/du besoin de disposer d'une approche financière aboutie

(prix de sortie et coûts de construction).

Il vous est ainsi proposé d'approuver la modification du règlement de l'AMI pour l'ilot Jean-Jaurès dont le projet est joint en annexe des présentes.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- D'approuver la modification du règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'aménagement de l'ilot Jean-Jaurès, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- D'autoriser l'organisation d'un second tour de jury pour le lot 1, afin de permettre la remise de dossiers d'esquisse et la désignation d'un lauréat à l'issue de cette nouvelle étape ;
- D'approuver la poursuite de la procédure de consultation pour les lots 2 et 3 selon le calendrier prévisionnel établi ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous actes, documents et avenants nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 21 novembre 2025
et publié, affiché ou notifié le 21 novembre 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Evelyne COUILLEROT



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Evelyne COUILLEROT



Le secrétaire de séance,
Michel CHARDEAU





La Communauté Urbaine Creusot Montceau
Direction de l'aménagement opérationnel
Château de la Verrerie
BP 90069
71206 LE CREUSOT CEDEX

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'ILOT JEAN-
JAURES**

**REGLEMENT GENERAL – STADE ESQUISSE – PROJETS
CONCERNES PAR LE LOT 1**

QUARTIER D'HABITAT JAURES - CREUSOT

Date limite de réception des candidatures :

Premier tour : vendredi 12 septembre 2025 à 12h

Deuxième tour : lundi 8 décembre 2025 à 12h

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : CONTEXTE DE L'AMI

ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE JEAN-JAURES

ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L'AMI

ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'AMI

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS ET MODALITES DE SELECTION

ARTICLE 6 : INDEMNISATION DES CANDIDATS NON RETENUS

ARTICLE 7 : SUITE DONNEE A L'AMI

ARTICLE 8 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

ARTICLE 9 : DROITS D'AUTEUR

ARTICLE 1 : CONTEXTE DE L'AMI

1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville

Le programme Action Cœur de Ville, lancé en 2018 jusqu'en 2026 et piloté par le ministère de la Cohésion des territoires, vise à revitaliser les centres-villes. Dans ce cadre, une consultation nationale intitulée Réinventons nos Cœurs de Ville a été lancée en partenariat avec le ministère de la Culture et d'acteurs financiers comme la Caisse des Dépôts. Parmi les 22 villes candidates de la région Bourgogne-Franche-Comté, 15 ont été retenues, dont le Creusot.

La stratégie repose sur le rôle central de l'industrie dans l'identité du territoire, en cherchant à renforcer l'attractivité urbaine en complément de l'attractivité économique.

Trois axes structurent la démarche :

1. Une politique d'accueil : attirer de nouveaux arrivants (actifs, familles, étudiants) avec une offre de logement dense et de qualité,
2. Une qualité de vie : améliorer l'urbanisme, les services et le cadre de vie pour les habitants actuels, avec un impact positif sur le recrutement local,
3. La notion de ville ludique : repenser les espaces publics, commerciaux et résidentiels pour les rendre plus vivants, conviviaux et partagés (ex : jeux, jardins, culture).

Ainsi, les priorités sont l'habitat et le commerce, avec un objectif principal : intensifier la vie au centre-ville par une approche durable, inclusive, et adaptée aux différents publics (actifs, étudiants, seniors). Les futurs projets sur le site Jean Jaurès devront incarner ces ambitions de manière exemplaire.

Dans ce cadre, une fiche action intitulée « Valorisation du quartier Jean Jaurès » a été élaborée, avec pour objectif d'aménager le quartier en proposant une offre d'habitat nouvelle et de qualité, pour donner suite aux démolitions.

2. Présentation de la ville

a. Contexte territorial et démographique

Le Creusot appartient à la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM), un EPCI de 34 communes regroupant 90 674 habitants en 2024. L'aire urbaine du Creusot compte 38 117 habitants (2021). La CUCM connaît des mutations sociodémographiques : vieillissement de la population, hausse des ménages monoparentaux. Toutefois après avoir perdu de nombreux habitants, la démographie semble se stabiliser, voir reprendre dans certains secteurs dynamiques (ex. : la ville du Creusot connaît à nouveau un solde migratoire positif)

b. Dynamique économique

Le territoire est marqué par une forte tradition industrielle avec environ 4 500 emplois dans une centaine d'entreprises de pointe (ArcelorMittal, Alstom, Framatome...). Ce fort dynamisme se confirme avec l'arrivée de 1 200 nouveaux emplois principalement industriels au cours des cinq prochaines années.

c. Enjeux d'habitat et d'attractivité

Le centre-ville du Creusot souffre d'un parc de logements anciens, peu attractifs et inadaptés aux attentes actuelles. Le taux de vacance est élevé (12.9% en 2021). La stratégie intercommunale en matière d'habitat et de peuplement est en cours de renouvellement, qui donnera lieu à un ajustement des orientations prioritaires et à un nouveau plan d'action et la mise en place d'outils opérationnels pour renforcer l'offre résidentielle. Avec la création de 1 200 nouveaux emplois sur le territoire il est essentiel de développer de nouvelles constructions et de réhabiliter les logements anciens existants pour offrir des habitats de qualité adaptés à ce public-cible, qu'il s'agisse de logements en location ou en accession à la propriété. Un dispositif spécifique de mise en relation entre la demande issue des recrutements et l'offre existante ou à venir vient d'être lancé. Il donnera lieu à de nouveaux partenariats avec les entreprises (Ex. : convention de réservation, bail collectif...).

d. Mobilité et accessibilité de la CUCM

La mobilité repose principalement sur la voiture, soutenue par la gratuité du stationnement. Le réseau est structuré par la RCEA, l'A6, la gare TGV, les gares TER. La marche à pied est le second mode de déplacement. L'Eurovéloroute 6, infrastructure nationale, constitue un axe structurant du schéma cyclable. 8 lignes régulières de bus desservent le territoire : 3 lignes sur le bassin du Creusot, 3 lignes sur le bassin de Montceau, 1 ligne reliant la gare TGV et permettant les correspondances entre Paris et Lyon, 1 liaison Intercités Le Creusot – Montceau, combinant lignes régulières urbaines et TER.

e. Urbanisme et cadre de vie

L'urbanisme du Creusot s'organise autour des industries de la ville, ainsi il n'existe pas deux centres-villes mais plutôt deux centralités structurantes. La première s'articule autour de la rue Jean-Jaurès, de la place Schneider, et de la rue du général Leclerc, tandis que la deuxième s'articule autour de la rue Foch. Bien que la ville bénéficie de nombreux espaces verts, le renforcement de la trame verte pour la continuité paysagère constitue un levier supplémentaire pour améliorer l'attractivité résidentielle.

f. Marché immobilier

Le marché immobilier est peu tendu, avec des prix dans les fourchettes basses du département, et une part de logements anciens peu attractifs. L'accession individuelle en maison reste la norme, portée par des primo-accédants ou des cadres en mutation. Les logements à vendre nécessitent souvent des rénovations énergétiques. Une offre nouvelle, qualitative, fait l'objet d'une réelle demande dès aujourd'hui. L'offre de logements locatifs privés, de qualité et avec cuisine équipée et peu énergivores, recherchée par les nouveaux salariés, est très présente.

g. Commerces et centralités

La stratégie de revitalisation du centre du Creusot mise sur l'amélioration des espaces publics, l'animation commerciale et la requalification du bâti.

ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE JEAN-JAURES

1. L'îlot urbain Jean-Jaurès

Le site Jean-Jaurès dispose d'une excellente situation à proximité :

- Du technopôle hub&go (pôle entrepreneurial, laboratoires de recherche, école d'ingénieur Polytech Dijon, Fab Lab, start'up, salles et espaces pour séminaires et événementiels mission Développement économique de la CUCM),
- De l'école de production de l'UIMM,
- Du campus Sud Bourgogne et de ses équipements sportifs et culturels qui accueillent 1800 étudiants,
- De commerces de proximité et de services,
- Il est à la marge dans un périmètre de l'ABF (proximité avec le Château de la Verrerie)



: Périmètre de l'îlot Jean-Jaurès



: Périmètre rattaché à l'îlot Jean-Jaurès, correspondant à la gare routière (non inclus dans le présent appel à manifestation d'intérêt).

2. Présentation du site

Le périmètre du site proposé à l'appel à manifestation d'intérêt est le suivant et se découpe en trois lots distincts :



L'ensemble de l'îlot est compris dans la parcelle cadastrée Section AD n°005,

- Propriétaire : Communauté Urbaine Creusot-Montceau,
- Surface totale de l'îlot commercialisé : 7 162 m²,

Page 6 sur 18

Règlement général – Projets lot 1 - amandé // Appel à manifestation d'intérêt – Octobre 2025

- Découpage de l'îlot en 3 lots distincts :
 - Lot 1 : 2 658 m²
 - Lot 2 : 2 200 m²
 - Lot 3 : 2 200 m²

Un opérateur, ou un groupement d'opérateurs, pourra soumettre une offre portant sur un ou plusieurs lots, voire sur l'ensemble des lots. Il devra préciser de manière explicite le ou les lots sur lesquels il se positionne.

Afin de favoriser la commercialisation de ces différents lots, la Communauté Urbaine souhaite adopter une stratégie progressive, en proposant un phasage allant d'est en ouest.

Le lot 1 doit faire l'objet d'un programme adapté au projet d'investisseurs locaux pour l'implantation d'une offre de services de Santé et de logements associés.

La partie la plus à l'ouest de l'îlot, d'une superficie de 1 022 m² n'est volontairement pas commercialisée en raison de contraintes techniques liées à la topographie. Cette zone, inconstructible, offre l'opportunité de créer un espace tampon avec la gare routière et de développer l'aménagement d'un espace public végétalisé.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine envisage, dans un proche avenir, la requalification de la gare routière, qui complètera la revalorisation de l'ensemble du site.

3. Attendus programmatiques

L'objectif du projet est de développer une offre de logements locatifs et en accession libre, adaptée aux actifs nouvellement arrivés ou arrivant sur le territoire. Il s'agira également d'intégrer des espaces partagés favorisant le lien social. Les logements proposés devront présenter une diversité de typologies, notamment une offre de T2, T3 et T4, avec cuisine équipée et espace extérieur, peu présente sur le secteur. Une attention particulière sera portée aux usages, avec une priorité donnée aux formes urbaines innovantes et aux mobilités douces, dans une logique de densification harmonieuse de l'îlot.

Le programme prévoit également sur le lot 1, l'implantation de commerces et de services de proximité, notamment la relocalisation- extension de l'actuelle Pharmacie du parc - place Schneider, et d'un cabinet médical en rez-de-chaussée, ainsi qu'un cabinet dentaire en R+1 et des logements dans les étages supérieurs dont 2 logements de fonctions.

Concernant le lot n°1, les groupements doivent traiter l'ensemble de la parcelle, soit 2 658 m², incluant la liaison douce et piétonne entre la rue Jean-Jaurès et le boulevard Saint-Quentin. Cette liaison devra être particulièrement accessible et végétalisée, afin de répondre à l'ambition de transformer l'îlot en un véritable îlot de fraîcheur urbain.

Le lot 1 fait l'objet d'un programme adapté au projet des investisseurs, visant l'implantation d'une offre de services de santé, ainsi que de logements associés — proposés majoritairement à leur acquisition -, et certains ne l'étant pas. Le programme comprendra les éléments suivants :

Eléments de programme :

COMPOSANTES	DETAILS	LOCALISATION
Pharmacie	320 m ² RDC, accès rue Jean Jaurès	Rez-de-chaussée
Cabinet médical	180 m ² RDC, cellules santé	Rez-de-chaussée (côté St Quentin)

Cabinet dentaire	500 m ² + terrasse/balcon	R+1
Logements de fonction	2 grands appartements (200 m ² + terrasse de minimum 50 m ² / 150 m ² + terrasse 50 m ²)	R+3
Logements standards	5 à 7 unités (T2, T3, T4)	R+2
Stationnement	40 places de stationnement minimum <ul style="list-style-type: none"> 8 + 1 PMR en accès direct depuis la rue Jean-Jaurès 	Niveau haut et bas
Circulation et accessibilité	Circulation verticale à prévoir depuis le bas, séparation ERP/logements à vérifier	Global

Il est possible de proposer un bâtiment en R+3 + combles ou en R+4 (avec plus de logements), en conservant les 2 grands appartements de standing au dernier étage.

Les accès à ces équipements seraient facilités par leur position, tout comme leur visibilité.

En termes de circulations verticales et de conformité réglementaire pour la construction, il conviendra de vérifier si une séparation entre l'ERP et le reste du programme est nécessaire, sous réserve de confirmation par un bureau de contrôle.

Le projet doit favoriser les continuités urbaines en poursuivant le lien avec la cité de la Molette, la vie de quartier de l'axe rue Jean Jaurès / route de Montcenis, le quartier de l'université (site Technopolitain, Ecole UIMM, IUT, centre Condorcet, Staps), le quartier de l'avenue de l'Europe, le quartier de la rue Jean Jaurès et la place Schneider. Un maillage de liaisons douces devra s'incorporer dans la trame verte et la chaîne de parcs existante.

4. Fonctionnement du lot 1

Positionnement du bâtiment

Le bâtiment devra être implanté dans la longueur de la rue Jean-Jaurès, de manière à offrir à la pharmacie prévue en rez-de-chaussée une vitrine continue et bien visible, notamment en angle.

Logements en R+3

Les deux logements situés au R+3 devront être totalement indépendants des autres entités du programme (pharmacie, cabinet médical et cabinet dentaire). Les terrasses associées devront être conçues comme de véritables extensions de ces appartements, des lieux de vie privés, non visibles depuis l'espace public, afin de garantir une réelle intimité.

Stationnement et circulation verticale

Un total de 40 places de stationnement devra être prévu sur le lot 1, dont :

- Un minimum de 8 places de stationnement, dont 1 place PMR, devra être aménagé avec un accès direct depuis la rue Jean-Jaurès. Ces emplacements devront permettre des manœuvres aisées. La notion de « dépose-minute » devra être intégrée à ces 8 places, afin de favoriser un fort turnover. L'aménagement devra également permettre, si possible, la mise en place d'un drive pour la pharmacie.

- 25 places de stationnement accessibles depuis le boulevard Saint-Quentin, destinées à compléter l'offre pour les clients de la pharmacie, les patients des cabinets dentaires et médicaux, les praticiens, ainsi que pour les logements de fonction.

Une rampe d'accès reliera le rez-de-jardin (boulevard Saint-Quentin) au rez-de-chaussée (rue Jean-Jaurès). Un ascenseur desservira l'ensemble des niveaux du bâtiment, avec un accès direct sécurisé vers les appartements du dernier étage, grâce à un système de contrôle (ex. clés ou badges).

Entrées et accès

- La pharmacie disposera d'une entrée indépendante côté rue Jean-Jaurès.
- Le cabinet médical aura une entrée distincte côté boulevard Saint-Quentin.
- La pharmacie devra également être accessible depuis le boulevard Saint-Quentin par l'intérieur du bâtiment, via un « hall de distribution ». Une sortie privée supplémentaire pour la pharmacie sera prévue côté boulevard Saint-Quentin.
- Un accès devra être prévu depuis le boulevard Saint-Quentin pour les logements situés en R+2 et R+3. Cet accès pourra se faire via le hall de distribution.
- Le cabinet dentaire bénéficiera d'une entrée et sortie unique au R+1, accessible par ascenseur.

Espaces extérieurs et environnement

Les espaces extérieurs devront accorder une attention particulière au végétal, en intégrant les trois strates végétales (arbres, arbustes, couvre-sols). L'aménagement devra favoriser la biodiversité et offrir des espaces de qualité pour les usagers comme pour la faune urbaine :

- Concevoir des mobilités douces ombragées (liaisons piétonnes et cyclables bordées d'arbres et de haies basses),
- Utiliser des matériaux perméables pour les sols afin de limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales,

Ces différents exemples ont pour objectif de faire de l'îlot Jean-Jaurès un îlot de fraîcheur urbain, répondant aux enjeux nationaux de transition environnementale.

Limite de prestations dans les logements et locaux médicaux

Le bâtiment devra être livré clé en main, avec une attention particulière portée, notamment au R+1, au positionnement des réseaux dans les murs et les sols afin de permettre le raccordement du mobilier des soignants. Le mobilier n'est pas à la charge du candidat. En revanche, chaque logement devra être livré avec une kitchenette, et le candidat devra réaliser les revêtements de sol ainsi que l'intégralité des peintures.

5. Fonctionnement du lot 2 et 3

Sur le lot 2 et 3 le projet devra prévoir la construction de bâtiments résidentiels (R+4 environ, 70 logements sur trois lots) offrant une mixité de typologies et de statuts, avec des stationnements perméables et haute performance énergétique.

Des espaces partagés et paysagers (jardins, lieux de convivialité...) sont attendus pour renforcer le vivre-ensemble.

Le projet s'inscrira dans une démarche urbaine durable avec cheminements piétons, micro-forêt, gestion des eaux pluviales et continuités paysagères et urbaines avec les quartiers voisins.

ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L'AMI

1. Objet de l'AMI

Le dispositif d'Appel à Manifestation d'Intérêt vise à sélectionner des projets immobiliers en vue d'un démarrage des premières opérations en 2026, parmi lesquelles à minima le lot n°1. Ce processus s'inscrit dans le cadre d'un transfert de droits entre la collectivité propriétaire et l'équipe lauréate retenue pour chaque lot de l'îlot.

La Communauté urbaine envisage ainsi la vente du foncier à prix fixe (au prorata du nombre de mètres carrés de surface au sol concerné par le projet), sans complément associé à une participation pour création d'équipements. Elle conservera la maîtrise d'ouvrage des futurs espaces devant relever de la domanialité publique. Les orientations programmatiques des collectivités ne prévoient pas la réalisation d'équipements publics à la charge de l'opérateur.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est une procédure dont les dispositions du Code de la commande publique ne sont pas applicables, l'opération ne portant pas sur la conclusion de contrats de la commande publique.

Pour rappel, les candidats devront indiquer clairement si leur offre porte sur un ou plusieurs lots. Toutefois, l'attribution se fera selon la volonté de la Communauté Urbaine pour un ou plusieurs lots pour chaque lauréat(s), sur la base des conclusions du jury de sélection.

2. Convention cadre opération de revitalisation du territoire (ORT)

L'îlot Jean-Jaurès se situe dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la ville du Creusot. Cette démarche vise à répondre aux enjeux de revitalisation des centralités : modernisation du parc de logements et des locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de friches urbaines, et valorisation du patrimoine bâti. Elle s'inscrit dans une logique de complémentarité, de mixité sociale, d'innovation et de transition écologique.

3. Gouvernance de l'AMI

Il convient de distinguer d'une part le lot 1 et, d'autre part, les lots 2 et 3.

Le lot 1

Les candidats sont sélectionnés à l'issue d'un jury. Toutefois, si, à la suite d'une première réunion de ce jury, aucune proposition ne s'est révélée complète ni pleinement conforme à la demande initiale, la Communauté Urbaine se réserve le droit, pour éviter de déclarer infructueux cet AMI, de réunir ce jury une seconde fois après avoir demandé aux candidats de préciser leur réponse.

Chaque candidat sélectionné pour ce second tour conservera la liberté d'accepter ou non d'y participer.

Ce second tour pourra notamment permettre de :

- Préciser les éléments du programme attendus, dont 100% de logements en accession pour le lot 1
- Clarifier la surface à aménager du lot 1,
- Et déterminer les prix de sortie des logements et des locaux,
- Ainsi que la prise en charge de la commercialisation des logements en accession.

Dans ce cadre, les candidats devront produire des éléments de conception au stade de l'esquisse.

Ce second jury, qui se réunira au plus tard 4 mois après sa première réunion, aura pour objectif de désigner un lauréat.

Les partenaires qui pourront être associés sont, outre la Ville et la Communauté urbaine, sont les partenaires financeurs des opérations (ex. : action logement, banque des territoires, Région Bourgogne Franche Comté, l'Etat...).

Les lots 2 et 3

La première réunion du jury sera commune aux trois lots de cet AMI.

En revanche, en cas de nécessité d'une seconde réunion du jury pour les 3 lots, cette seconde réunion pour le lot 1 pourra être dissociée de la seconde réunion pour les lots 2 et 3.

Pour ces derniers lots, une deuxième séance de jury aura lieu au plus tard le premier trimestre de 2026, dans les mêmes conditions, afin de désigner les lauréats pour les lots restants.

La CUCM se réserve la possibilité, si nécessaire, de formuler une demande identique pour les lots 2 et 3. Elle se réserve également le droit de désigner, dans un premier temps, un lauréat uniquement pour le lot 1, ou pour les lots 1 et 2, indépendamment, et de poursuivre ensuite la procédure pour les autres lots.

ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'AMI

1. Calendrier de la consultation

L'Appel à Manifestation d'Intérêt, se déroulera en deux tours. Les candidats devront remettre leur dossier de candidature, qui sera présenté puis étudié par un jury. Ne pourront être présentés au jury que les éléments qui figureront déjà dans le dossier de candidature transmis.

Dans le cas où aucun candidat ne se positionne sur un des lots proposés, la Communauté Urbaine se réserve le droit de le proposer directement à un ou plusieurs candidat(s) déjà positionné(s) sur un ou plusieurs lots.

Le calendrier qui devra être respecté est le suivant :

ÉTAPE	DATE/ PERIODE
Lancement de l'AMI	Fin juin 2025
Remise des candidatures	12 septembre 2025
Jury de sélection – 1er tour (tous les lots)	Fin septembre – début octobre 2025
Jury de sélection – 2ème tour (lot 1)	Mi-décembre 2025

Jury de sélection pour les lots 2 et 3 selon dévolution du projet positionné notamment sur le lot 1	1 ^{er} trimestre 2026
---	--------------------------------

Les questions des candidats devront être transmises au plus tard le lundi 10 novembre à 12h, exclusivement via le profil d'acheteur ARNIA.

2. Conditions de participation

a. Présentation et composition des groupements

Dans le cadre du second tour, les équipes sont invitées à se présenter sous la forme d'un groupement, capable de répondre à l'ensemble des enjeux mentionnés dans la fiche technique du site. Les compétences, les rôles, le statut de chaque membre de l'équipe, ainsi que les relations juridiques établies ou à établir entre les membres du groupement devront être clairement identifiés.

Le groupement devra désigner un mandataire. Chacun des membres ne pourra participer qu'à un seul groupement candidat.

Pour rappel, conformément au règlement initial, il est impératif que le mandataire constitue un groupement capable de répondre à l'ensemble des enjeux du projet jusqu'à la phase finale de commercialisation.

Les compétences exigées du titulaire sont donc les suivantes :

- Mandataire : investisseur ou promoteur ou constructeur. Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant. Il sera le correspondant unique de la CUCM et l'acquéreur potentiel du terrain,
- Architecte,
- Economiste de la construction,
- Paysagiste ou urbaniste : les espaces publics seront réalisés par le bureau d'études de la Communauté Urbaine, cependant une proposition est attendue par le candidat,
- Bureau d'étude structure, confirmant la faisabilité technique des projets,
- Bureau d'étude fluide et thermique.

Ces compétences devront impérativement figurer parmi les équipes du titulaire au moment du choix définitif du jury.

b. Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et que l'offre remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée par la collectivité.

3. Accès à l'informations

a. Visites de site

Aucune visite de site n'est imposée au candidat puisque celui-ci est parfaitement visible et accessible depuis l'espace public. Cependant, celui-ci devra, dans le dossier de remise de l'appel à projets, justifier de 10 photographies prises sur le site, en annexe.

b. Documents disponibles

Sont mis à disposition des candidats les documents suivants :

- Le présent règlement général de l'appel à projets,
- La fiche technique du site,
- Le PLUi-H, le zonage et le règlement (un extrait),
- Un plan topographique de l'ilot Jean-Jaurès à l'échelle 1/200 (y compris de la galerie minière du tunnel de la fonderie,
- Une cartographie des aléas miniers à l'échelle 1/2149,
- Un plan des servitudes à l'échelle 1/6000,
- Etude géotechnique, 2020,
- Etude pollution 2020,
- Un plan des réseaux de l'ilot Jean-Jaurès.

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS ET MODALITES DE SELECTION

1. Composition et critères d'analyse pour la partie candidature

Chaque candidat devra produire à minima dans un dossier « candidature » les pièces suivantes :

- Une lettre de candidatures (DC1 ou équivalent) comportant l'ensemble des indications permettant d'identifier le candidat ou l'ensemble des membres du groupement en cas de réponse en groupement,
- Déclaration du candidat (formulaire DC2),
- Lettres d'engagement des membres du groupement,
- Les pièces définies ci-dessous permettant la vérification de leur aptitude à exercer l'activité professionnelle, de leurs capacités économique et financière, de leurs capacités techniques et professionnelles :
 - Aptitude à exercer l'activité professionnelle
 - Capacité économique et financière :
 - Le chiffre d'affaires des trois dernières années
 - L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle
 - Capacités techniques et professionnelles :
 - Les moyens humains et matériels : pluridisciplinarité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet
 - Cinq références similaires au présent marché, datant autant que possible de moins de cinq années

2. Composition et critères d'analyse pour le stade esquisse.

a. Sur le fond – Note méthodologique (10 pages maximum)

La note de présentation devra impérativement comporter les éléments suivants :

Le candidat devra d'abord exposer son parti pris architectural et préciser les lignes directrices de son projet. À ce titre, il est rappelé que l'intégralité de la parcelle doit être aménagée, en dialogue avec les lots adjacents, comme par exemple pour le lot 1 en interface avec la boulangerie Durque.

Il conviendra ensuite de démontrer comment le projet s'intègre dans son site, en détaillant à la fois les aménagements extérieurs et paysagers et les interfaces avec l'environnement urbain immédiat. Le candidat devra aussi expliquer le fonctionnement général du site en abordant les flux piétons, véhicules et livraisons, ainsi que la gestion des accès et des circulations.

Le fonctionnement intérieur du bâtiment devra être précisé, en mettant en évidence l'organisation des circulations internes et la logique spatiale adoptée. L'optimisation des surfaces devra être analysée, afin de montrer leur adéquation avec les exigences fonctionnelles du programme. Les candidats peuvent solliciter les professionnels de santé intéressés par le projet du lot 1 afin d'affiner leur proposition, avec le respect strict des éléments de programme ici listés.

Le candidat présentera également les matériaux et équipements prévus, en s'assurant qu'ils respectent à minima la réglementation environnementale RT 2025 et qu'ils contribuent à la qualité de l'air intérieur.

Une note descriptive sur l'économie du projet est attendue, comprenant une estimation du coût des travaux et une évaluation des coûts de sortie.

Un planning détaillé devra être proposé, précisant les différentes phases du projet, depuis la conception jusqu'à la livraison en passant par la réalisation. Le fonctionnement global du bâtiment sera décrit, notamment en ce qui concerne les interactions avec les espaces extérieurs et la gestion des parkings.

Une analyse de l'intégration urbaine devra démontrer la cohérence du projet avec le tissu urbain existant. De plus, une analyse spécifique du fonctionnement du parking mettra en évidence les connexions prévues avec la rue Jean-Jaurès et le boulevard Saint-Quentin.

Enfin, le candidat présentera la composition détaillée de son groupement de maîtrise d'œuvre et démontrera la réunion de toutes les compétences attendues.

Le déroulé complet de l'opération sera exposé, phase par phase, et une analyse de conformité au programme permettra de vérifier le respect des exigences fonctionnelles, réglementaires et budgétaires.

b. Sur la forme – Documents graphiques à remettre

Les documents graphiques suivants sont attendus :

- Un plan masse de l'ensemble du projet, à l'échelle du site actuel (1/200e), incluant :

- Le projet paysager,
- Les dessertes,
- Une représentation claire des surfaces aménagées de celles qui ne le seront pas,
- Les interfaces avec les lots adjacents.
- Un plan par niveau au 1/100^e ;
- Au moins deux vues de façades, au 1/200^e.
- Une coupe transversale du nord vers le sud, au 1/200^e.
- Deux images de synthèse, dont :
 - Une vue depuis la rue Jean-Jaurès, mettant particulièrement en valeur la pharmacie,
 - Une vue depuis le boulevard Saint-Quentin, montrant le parking et le bâtiment.

Ces images devront être réalisées à hauteur d'œil humain.

- Un schéma de principe des flux et circulations intérieures.

c. Composition et critères de jugement

Le jury examine les prestations remises par les candidats et le pouvoir adjudicateur choisit le lauréat en se fondant sur les critères suivants :

- 40% sur l'économie générale du projet, incluant le coût de construction et le prix de sortie,
- 20% sur la qualité architecturale et intégration dans l'environnement,
- 20% sur les éléments de programme (le fonctionnement générale et organisation spatiale des différentes entités du projet, ...)
- 20% sur la valeur technique (matériaux, énergie...) des solutions proposées

3. Déroulement de l'Appel à Manifestation d'intérêt

Avant de procéder l'examen des candidatures, si des pièces du dossier sont constatées comme manquantes ou incomplètes, la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM) se réserve la possibilité de demander à tous les candidats concernés de compléter ou de régulariser leur dossier. Ce délai de régularisation ne pourra excéder dix jours. En revanche, toute candidature déposée après la date et l'heure limites fixées sera éliminée sans être examinée, et le candidat en sera informé.

Les dossiers d'esquisse doivent impérativement être remis au plus tard le 8 décembre à 12 h, via le profil d'acheteur Arnia/ Territoires numériques.

À la suite d'un premier tour de sélection, au cours duquel deux candidats n'ont pas pu être départagés pour le lot 1, un second tour sera organisé. Les candidats sélectionnés seront ainsi invités à présenter leur projet devant le jury de sélection mi-décembre 2025. Ces entretiens auront pour objectif d'approfondir la compréhension des projets proposés, en entrant davantage dans le détail des idées, des concepts et de leur traduction concrète, tant sur le

plan architectural que fonctionnel. Le délai entre la remise des dossiers et les auditions permettra au jury de procéder à une première analyse des esquisses.

À l'issue de ces deuxièmes entretiens, un lauréat sera désigné pour le lot 1. Il est rappelé qu'un même candidat peut être retenu pour plusieurs lots.

Concernant les lots 2 et 3, un second tour d'entretiens sera également organisé, avec l'objectif de désigner un lauréat pour chaque lot. À ce stade, tous les candidats restent en lice pour ces deux lots.

La Communauté Urbaine se réserve une certaine souplesse dans l'organisation des jurys et dans la désignation des lauréats, que ce soit pour le lot 1 ou pour les lots 2 et 3.

Le jury sera présidé par le Président de la CUCM, Maire du Creusot, et sera composé de manière pluridisciplinaire. Il inclura des représentants de la CUCM, de la Ville du Creusot, des professionnels issus du monde de la conception, des partenaires du programme Action Cœur de Ville, ainsi que, pour le lot 1, des représentants des acquéreurs finaux du programme de services en santé.

4. Conditions de remise des candidatures

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur.

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition, la Communauté Urbaine invite les candidats à disposer des formats ci-dessous. Cette liste vise à faciliter le téléchargement et la lecture des documents. Pour tout autre format qui serait utilisé par le candidat, celui-ci devra transmettre l'adresse d'un site sur lequel la CUCM pourra télécharger gratuitement un outil en permettant la lecture. A défaut, la Communauté urbaine se réserve la possibilité de rejeter la candidature ou l'offre du candidat.

- Standard .zip
- Adobe® Acrobat®.pdf
- Rich Text Format.rtf
- .doc ou .docx ou .xls ou .xlsx ou .ppt
- .odt, .ods, .odp, .odg
- le cas échéant, le format DWF
- ou encore pour les images bitmaps .jpg, et png

Le soumissionnaire est invité à :

- Ne pas utiliser certains outils, notamment les "macros".
- Traiter les fichiers constitutifs de sa candidature et/ou de son offre préalablement par un anti-virus.

Le choix du mode de transmission est global et irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents transmis à la Communauté Urbaine.

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. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Si plusieurs plis sont transmis successivement par le même candidat, seul le dernier pli transmis dans le délai imparti est pris en compte. Il doit par conséquent contenir l'ensemble des pièces exigées au titre de la présente consultation.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (CD-ROM, DVD-ROM, clé usb) ou sur support papier. Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée. 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 commencé avant la clôture de la remise des plis.

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :

Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau

Monsieur le Président

Château de la Verrerie

BP 90069

71206 LE CREUSOT CEDEX

Aucune signature électronique des documents n'est exigée dans le cadre de cet AMI.

La transmission des candidatures par voie électronique est imposée. Par conséquent, la transmission par voie papier n'est pas autorisée.

ARTICLE 6 : INDEMNISATION DES CANDIDATS NON RETENUS A L'ISSUE DU SECOND TOUR

Chaque candidat retenu au terme d'un premier tour et ayant remis une prestation conforme au règlement du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) au second tour, mais n'ayant pas été désigné lauréat sur l'un des lots, percevra une prime d'un montant de 30 000 € HT, à laquelle s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le jury se réserve toutefois la possibilité de réduire ou de supprimer cette prime pour les candidats dont les prestations, avant toute audition éventuelle, seraient jugées incomplètes ou non conformes au programme, selon les critères suivants :

- Non-respect des éléments du programme : aucune prime ne sera versée.
- Prestation incomplète (absence de documents obligatoires, d'éléments de présentation demandés, ou composition du groupement incomplète) : la prime pourra être réduite, en proportion des manques constatés dans le dossier.

Le versement de la prime interviendra dans un délai de 60 jours à compter de la date de remise du procès-verbal final d'analyse des prestations par le jury, accompagné de son avis motivé. Le règlement de l'AMI, ainsi que la proposition du jury, constitueront les pièces justificatives pour le déclenchement du paiement de l'indemnité aux candidats non retenus.

ARTICLE 7 : SUITE DONNEE A L'AMI

À l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt, un candidat sera retenu. La CUCM travaillera avec lui à la signature du compromis de vente.

ARTICLE 8 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis aux collectivités sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, les collectivités pourront être conduites à communiquer aux personnes en faisant la demande les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les candidats s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

ARTICLE 9 : DROITS D'AUTEUR

Le lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt cède à la collectivité à l'initiative de l'AMI et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet AMI, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution de l'AMI. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.