



**APPEL A PROJETS POUR DESIGNATION D'UN ACQUEREUR POUR LE TERRAIN
SITUE 100 RUE DE L'EGALITE, 59 180 CAPPELLE-LA-GRANDE, POUR LE
DEVELOPPEMENT D'UNE MAISON FUNERAIRE**

I / IDENTIFICATION DE L'ORGANISME QUI PASSE L'ANNONCE

COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE
PERTUIS DE LA MARINE
BP 85530
59 386 DUNKERQUE CEDEX 1

II / ENJEU ET OBJET DE LA CONSULTATION

2.1 Enjeu

La Communauté urbaine de Dunkerque est propriétaire d'un patrimoine immobilier important, pour lequel un plan de valorisation a été mis en place par tranches successives depuis plusieurs années.

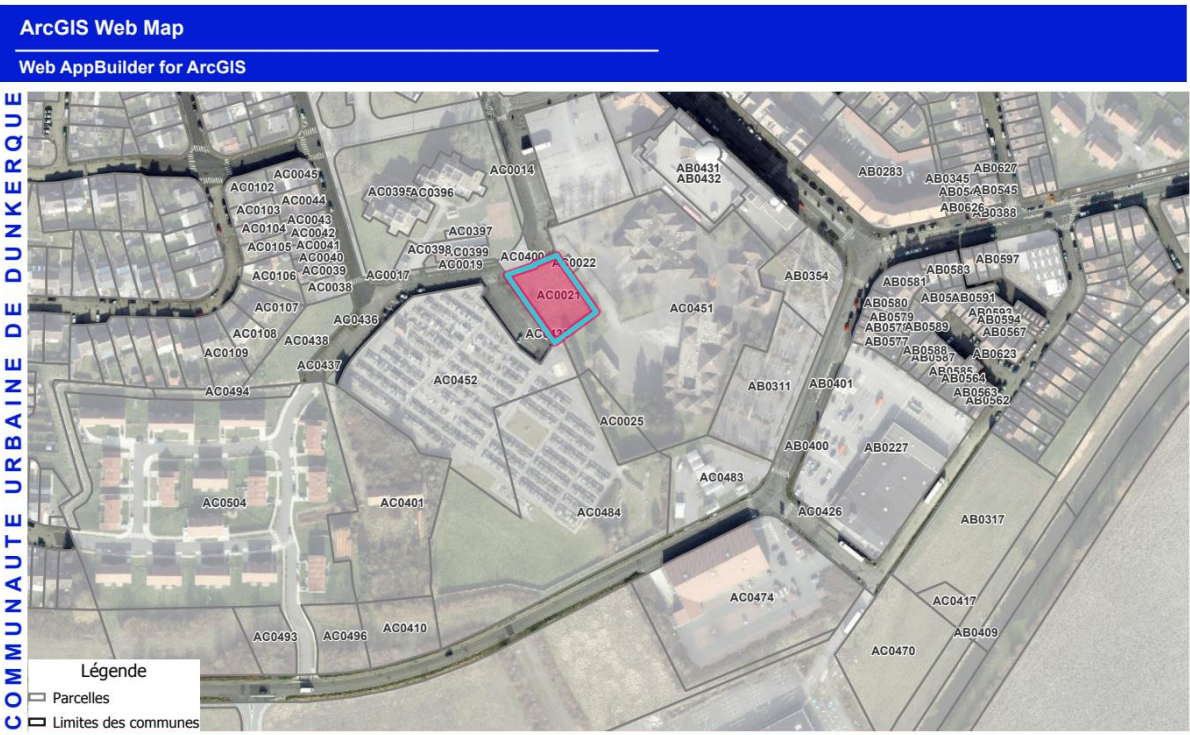
C'est dans le cadre de son plan d'action de valorisation de son patrimoine que la collectivité s'est fixée notamment comme objectif la mise en vente d'immeubles bâtis et non bâtis, non seulement pour optimiser sa gestion foncière, mais également permettre à des porteurs de projets de réaliser des investissements économiques en faveur du développement du territoire.

En lien étroit avec la commune de Cappelle-La-Grande, et afin de répondre au souhait de la commune de voir développer l'offre de service funéraire sur son territoire, le terrain sis à proximité du cimetière, 100 rue de l'égalité, propriété de la communauté urbaine de Dunkerque, doit permettre par son réinvestissement de rendre un service supplémentaire aux usagers du territoire, par l'implantation d'une maison funéraire.

2.2 Site

L'objet de la présente consultation est la présentation d'offres d'un projet de maison funéraire sur le terrain situé à Cappelle-La Grande, 100 rue de l'égalité, parcelle cadastrée section AC numéro 21, d'une surface au sol et selon cadastre de 1161 m². Cette parcelle est classée en Zone UA3.

La zone UA correspond aux secteurs de centralités, polarités où une densité forte est recherchée en lien avec la présence de commerces, services et de transports en commun.





2.3 Objectif

L'objectif est de désigner la personne physique ou morale dont la proposition sera la meilleure, afin de conclure un acte de vente avec charges pour le projet décrit ci-après (**article III**).

2.4 Historique

La Communauté urbaine de Dunkerque est propriétaire du site pour en avoir fait l'acquisition en 2012.

Le site comportait alors une maison à usage d'habitation avec hangar.

III / NATURE DU PROJET ATTENDU

3.1/ Objectifs généraux

La Communauté urbaine de Dunkerque est propriétaire de ce terrain.

La collectivité n'ayant aucun projet d'utilité publique prévu à cet emplacement, un nouvel usage de ce site est à créer.

En raison de la situation foncière à proximité immédiate du cimetière, il est souhaité qu'y soit développée une maison funéraire.

Cet appel à projets s'inscrit dans la continuité des objectifs du projet de développement du territoire de Cappelle-La-Grande parmi lesquels :

- *le réinvestissement d'un terrain délaissé à proximité immédiate du cimetière municipal, en cohérence avec la politique de développement urbain ; la ville compte 8000 habitants et un programme de plus de 500 logements en construction d'ici 2030,*
- *le développement d'une nouvelle offre de services qui fait défaut à ce jour sur le territoire communal. Les familles doivent se déplacer sur Coudekerque-Branche, Petite-Synthe, Bergues, Dunkerque Centre pour avoir ce service ce qui pose des difficultés pour les PMR, les familles qui ont des difficultés pour se déplacer sans compter le souhait des personnes à reposer dans la ville où elles ont vécu.*

3.2/ Proposition de projet

Le projet attendu est la construction d'une maison funéraire :

Le candidat s'engage également à offrir un service de chambre funéraire de façon principale.

Il pourra proposer des prestations complémentaires liées à l'activité funéraire de façon accessoire.

3.3/ Description et recommandation urbanistique et architecturale, et contraintes réglementaires :

La création d'une maison funéraire est soumise aux dispositions de l'article 2 223-90 du code général des collectivités territoriales.

Il s'agira d'un Bâtiment de plain-pied sans étage – il sera demandé de maintenir une certaine harmonie avec le front urbain existant et de respecter le cahier des recommandations architecturales. Une construction à l'architecture de type flamande (brique et tuiles de façon majoritaire) sera privilégiée.

Une qualité en termes d'aménagements paysagers végétalisés sera à intégrer dans le projet sur les espaces non bâtis. Pour le choix des plantations, il faudra se référer aux prescriptions du cahier des recommandations architecturales et ses annexes. (Page 188-189 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Communautaire).

Pour les limites séparatives donnant directement sur le groupe scolaire Pasteur, le candidat devra proposer un projet qui permet d'occulter totalement la vue depuis l'école pour des questions liées à la discrétion nécessaire à l'exercice de son activité et surtout afin de garantir que celle-ci ne générera aucune gêne pour le fonctionnement de l'école.

L'édification des clôtures en limites séparatives pourra de ce fait être portée à 2m30 de hauteur au lieu des 2 mètres prévus dans le règlement du PLUIHD.

Les clôtures sont constituées (pour tout ou partie) :

- D'un mur plein traité dans les mêmes matériaux que la construction principale.*
- De plantations, de préférence composées d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe,*
- D'un dispositif plein en bois éventuellement doublé d'une haie végétale de préférence composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe,*
- D'un dispositif à claire voie (bois, serrurerie,) éventuellement doublé d'une haie végétale de préférence composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.*

S'agissant du stationnement, le règlement du PLUIHD précise que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte

de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

IV / DISPOSITIONS DU FUTUR ACTE DE CESSION

- 1) Typologie du contrat
Acte notarié de vente

- 2) Bénéficiaire du contrat
Le candidat, ou toute société créée par celui-ci pour la création de son projet, sera le signataire du contrat et sera garant de l'exécution des engagements pris.

- 3) Prix de vente du bien non bâti

Le candidat indiquera dans son offre le prix d'acquisition qu'il souhaite proposer pour l'achat de ce terrain ; étant entendu que la mise à prix de celui-ci démarrera à 80 000 euros H.T. et ne pourra être inférieure à la valeur vénale du bien estimée par le Direction Immobilière de l'Etat. La TVA en sus sera à la charge de l'acquéreur.

Les frais afférents à cette vente, en ce compris les frais de notaire et frais d'études / diagnostics préalables seront à la charge de l'acquéreur.

- 4) Vente avec charges

Dès sélection du candidat, un compromis de vente sera conclu entre les parties, sous réserve d'une décision du Président en ce sens et du déclassement du domaine public préalable.

Elle sera assortie, de la part de l'établissement public, de conditions suspensives portant sur la mise en œuvre du projet retenu et l'obtention de son permis de construire.

La **cession foncière** interviendra après levée de toutes les conditions suspensives. Elle sera effectuée **avec charges** portant sur le parfait paiement du prix ainsi que par l'obligation pour le candidat retenu de réaliser le projet sélectionné par la collectivité (projet initial amendé d'éventuelles modifications acceptées par la collectivité).

V / PILOTAGE DE L'OPERATION ET REALISATION

L'opération sera réalisée par le candidat qui sera désigné à l'issue de la consultation.

Le candidat s'associera à un architecte pour la réalisation de son projet.

La réalisation de l'opération devra débuter au plus tard 4 mois après la signature de l'acte notarié de cession du bien.

Les services de la Communauté urbaine de Dunkerque et de la commune seront associés durant l'ensemble des phases du projet; de sa conception à sa réalisation.

VI / CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE

Au regard du présent avis, les candidats intéressés par la consultation devront présenter un dossier rédigé en français et composé des pièces suivantes :

- Une fiche descriptive indiquant la dénomination du candidat, sa forme juridique, son siège social, la liste des dirigeants ou personnes ayant qualité pour engager le candidat, ainsi que les statuts de l'association et le certificat de dépôt en préfecture si le candidat est une association, ou un extrait original d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés datant de moins de trois mois, si le candidat est une société;
- La composition de l'équipe ; mentionnant ainsi l'opérateur choisi pour la réalisation des travaux et l'architecte associé;
- Tout document relatif aux références professionnelles du candidat, permettant d'attester sa capacité à assurer le projet proposé;
- Un plan masse, une esquisse globale du projet (façades et plan d'organisation intérieure) ainsi que esquisses des aménagements intérieurs et de l'organisation des espaces du projet souhaité;
- Une note d'intention décrivant les objectifs du projet;
- Un programme fonctionnel et opérationnel;
- Un programme de travaux (descriptif des travaux, estimation financière, planning);
- La politique commerciale envisagée vis-à-vis de la clientèle attendue, des horaires de fonctionnement, etc.;

VII / DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

La date limite de dépôt des propositions est fixée à un mois suivant la date de publication de l'appel d'offre; soit au 19 octobre 2022 à 16h00.

Les propositions pourront être remises contre récépissé à l'adresse suivante :

Service des marchés publics – Bureau 522 de l'Hôtel Communautaire
 Pertuis de la Marine à Dunkerque
 (Horaires d'ouverture au public : 8h45 - 12h00 / 14h00 - 17h00)

Ou envoyées par pli recommandé avec avis de réception postal, à l'adresse suivante :

Communauté urbaine de Dunkerque
 Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
 Pertuis de la Marine
 BP 85 530
 59140 DUNKERQUE CEDEX 1

Sous pli cacheté portant la mention :

« Appel à projet pour le projet de maison funéraire – Cappelle-La-Grande - NE PAS
 OUVRIR »

Dans l'hypothèse où les documents demandés ne seraient pas joints à la candidature, la Communauté urbaine de Dunkerque se réserve le droit de les demander aux candidats.

La Communauté urbaine de Dunkerque pourra par ailleurs inviter les candidats à compléter ou préciser leur proposition et les inviter à des phases de négociation si nécessaire.

La Communauté urbaine de Dunkerque se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucune des propositions qui lui a été adressée ne lui paraît pouvoir être retenue.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

VIII / SELECTION DES OFFRES

Principe de la consultation :

Le principe général consistera en l'organisation d'une consultation classique sur dossier.

A l'expiration du délai de réception des offres, les propositions seront examinées selon les critères pondérés de la manière suivante (100%) :

- **Prix d'acquisition proposé (30%)**
- **Valeur technique (70%)**

La valeur technique sera jugée sur la base des éléments suivants :

- Concept du projet,
- Proposition d'aménagement fournie par le candidat (plans, esquisses, etc.),
- Cohérence du projet par rapport au lieu et au contexte territorial,
- Incidence sociale (créations d'emplois directs et indirects),
- Capacité et fiabilité économique et financière du candidat,
- Références du candidat en matière de réalisations.

IX / RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir les autres renseignements, les candidats devront s'adresser à :

Communauté Urbaine de Dunkerque /
Direction Aménagement des Milieux et Valorisation du Territoire – Service Action Foncière
Pertuis de la Marine – BP 85530
59386 DUNKERQUE CEDEX 1

Correspondant : DOGNY Jérémie – Directeur Général des Services
Téléphone : 03-28-64-94-41
Mail : j-dogny@cappellelagrande.fr