

**Appel à Manifestation d'Intérêt**

**&**

**Appel à projets**

**«REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»**

**PROJET ALBANY**

**Règlement Général de la Consultation**

# TABLE DES MATIERES

<b>ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION.....</b>	<b>5</b>
1.UN CADRE DE RÉFÉRENCE : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE.....	5
2.LES OBJECTIFS DE « RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE ».....	5
2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels .....	5
2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville.....	5
2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires.....	5
3.PRÉSENTATION DE LA VILLE .....	6
<b>ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS.....</b>	<b>6</b>
1.OBJET DE L'APPEL À PROJETS.....	6
2.PRÉSENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP.....	7
3.GOUVERNANCE.....	7
<b>ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS.....</b>	<b>7</b>
1.CALENDRIER DE LA CONSULTATION.....	7
2.CONDITIONS DE PARTICIPATION.....	8
2.1 Présentation et composition des équipes.....	8
2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts.....	9
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets.....	9
3.ACCÈS À L'INFORMATION .....	9
3.1 Plateforme de la ville.....	9

3.2Organisation des visites de sites.....	9
3.3Documents disponibles.....	10
4.INDEMNISATION DES ÉQUIPES.....	10
<b>ARTICLE 4 : MODALITÉS DE SÉLECTION.....</b>	<b>10</b>
1.CRITÈRES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT.....	10
2.CRITÈRES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES.....	10
3.PROCESSUS DE SÉLECTION.....	11
3.1Sélection des candidats admis à déposer une manifestation.....	11
3.2Désignation des lauréats.....	11
<b>ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS.....</b>	<b>12</b>
1.COMPLÉTUDE.....	12
2.MANIFESTATION D'INTÉRÊT.....	12
2.1Contenu et format des dossiers.....	12
2.2Conditions de remise des manifestations d'intérêt.....	13
3.OFFRES.....	13
3.1Contenu et format des dossiers.....	13
3.2Conditions de remise des offres.....	14
3.3Modalités d'échange avec les candidats.....	14
<b>ARTICLE 6 : RÈGLES DE CONFIDENTIALITÉ.....</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR.....</b>	<b>15</b>



### **UN CADRE DE RÉFÉRENCE : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE**

Piloté par le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, et coordonné par le Commissariat général à l'égalité des territoires, le programme Action Cœur de Ville (ACV) est engagé depuis le printemps 2018.

**Dans ce cadre, le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en liaison avec le ministère de la Culture et les partenaires financiers du programme Action Cœur de Ville (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) ont décidé de lancer une consultation nationale sous le label *Réinventons nos Cœurs de Ville*, qui se déclinera par des Appels à Projets locaux pilotés par les Villes.**

Cinquante-quatre collectivités ont été sélectionnées pour faire partie de la première édition de cette consultation, et organiser un Appel à Projets avec l'appui de l'Etat et des partenaires.

### **LES OBJECTIFS DE « RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »**

#### **Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels**

***Réinventons nos Cœurs de Ville* a vocation à apporter des projets immobiliers directement opérationnels, en accord avec les orientations de la convention cadre *Action Cœur de Ville*.**

Les Appels à Projets portent sur des terrains ou des bâtiments proposés par les communes du programme *Action Cœur de Ville* et pour lesquels **la maîtrise foncière est assurée au plus tard début 2020**, soit par les collectivités elles-mêmes, soit par leurs opérateurs. **Les terrains proposés sont situés directement en centre-ville.**

A l'issue du processus, **un contrat de vente immobilière, de cession de droits réels ou de prise à bail** sera conclu entre la collectivité maître d'ouvrage (ou tout autre maîtrise d'ouvrage publique ou agissant pour le compte de la collectivité) et le groupement lauréat.

#### **Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville**

Même si une mixité des programmes pourra être proposée, les candidats devront présenter **des projets avec une dominante sur les volets hôtellerie, développement économique et commerce**, en lien avec les autres axes du programme *Action Cœur de Ville* (services, mobilité, équipements, espaces publics, patrimoine).

Les projets devront par ailleurs proposer des modalités d'implication des habitants et des forces vives du territoire.

#### **Engagements de l'Etat et des partenaires**

**L'Etat et les partenaires financiers du programme (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats en mobilisant leur financement au titre du programme *Action Cœur de Ville*.** Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire.

Seront éligibles à un accompagnement financier prioritairement les projets qui, cumulativement :

- répondent aux objectifs des conventions-cadres *Action Cœur de Ville* ;

- proposent des solutions innovantes (nouveaux montages, nouveaux biens ou services, nouveaux modes de construction, etc.);
- s'inscrivent dans un objectif de modèle économique viable;
- proposent des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce ;
- s'inscrivent dans une démarche de préservation des ressources naturelles et patrimoniales.

## **PRÉSENTATION DE LA VILLE**

La ville de Saint-Pierre a signé sa convention-cadre *Action Cœur de Ville* le 15 janvier 2019. Le dispositif s'organise en deux temps distincts, avec une finalisation du diagnostic initial de 18 mois maximum avant le 15 juillet 2020 et une phase de déploiement qui pourra s'étendre sur 5 ans. Plusieurs grands axes structurent ladite convention :

axe1- de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

axe2- favoriser un développement économique et commercial équilibré

axe3- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

axe4- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

axe5- fournir l'accès aux équipements publics et services publics

Dans le cadre de ces 5 axes la convention action cœur de ville déclinera un programme d'actions permettant :

-la reconquête des ilots sous densifiés en habitats et commerces

-la mise en œuvre d'une opération OPAH-RU

-la consolidation d'un volet écologie urbaine des espaces publics et cheminements doux

-la modernisation et accompagnement au numérique par le renforcement des infrastructures et la création d'outils innovants dans le domaine du e-service et du e-commerce

-la mise en œuvre d'une scénographie du patrimoine et des espaces publics pour une ville attractive et moderne

-le développement d'une offre de mobilité et de stationnement interconnectée accompagné d'infrastructures adaptées

Le cœur de ville reste attractif grâce à la densité et la variété de son armature commerciale. Néanmoins, il faut rester vigilant et accompagner le renforcement de son dynamisme. Pôle commerçant structuré de la région sud, Saint-Pierre rayonne sur une zone de chalandise de 180 000 habitants. Plus de 763 unités commerciales sont comptabilisées au sein du périmètre.

Dessiner une ville inclusive en soutenant une densification d'habitats mixte permettant d'absorber une partie de la croissance démographique du territoire. Dessiner une ville fière de son dynamisme en promouvant une offre commerçante riche, adaptée, plurielle et moderne. La ville dispose d'un potentiel de développement en capacité d'organiser une offre sérieuse de magasins, de services et de logements.

## ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

### OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Le dispositif d'Appel à projets a pour objet **la sélection de projets immobiliers avec une dominante hôtellerie haut de gamme et commerce**, en vue d'un lancement des opérations en 2020, dans le cadre d'un transfert de droits :

### PRÉSENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP

Situé en front de mer, face aux jardins de la plage, le foncier cadastré DT 767p et 769p est une réserve foncière de 7863 m<sup>2</sup> appartenant à la ville de Saint-Pierre. Ce foncier est quadrillé par 3 rues majeures du cœur de ville.

Au sud, le boulevard Hubert DeLisle qui déroule une façade ouverte sur le jardin de la plage et le lagon. Deux voies (la rue Victor le Vigoureux et la rue François Isautier) encadrent la façade Est et Ouest de l'îlot permettant de rejoindre en quelques pas les espaces commerciaux et services publics du cœur de ville.

A proximité immédiate, le conservatoire régional de musique occupe un volume d'une ancienne usine sucrière dont la cheminée nous rappelle l'épopée coloniale. Un hôtel quatre étoiles, la villa Delisle, doté d'un casino, ainsi que de nombreux restaurants et bars accompagnent le chaland jusqu'au port de plaisance. Les différents plans et photos joints permettent d'apprécier l'environnement immédiat du site.

Le boulevard Hubert DeLisle est le site dédié aux animations balnéaires, commerciales touristiques et de loisirs, ainsi qu'à certaines manifestations d'envergure organisées ou accompagnées par la municipalité de Saint-Pierre (SAKIFO Festival, départ du Grand Raid, DIPAVALI, fête du 20 décembre, Athéna salon du livre, Rivière d'Abord en lumières, etc.). Un espace de villégiature qui s'ouvre sur l'océan et sur le damier du cœur de ville. Vitrine du centre-ville, le front de mer est le cœur battant animé de Saint-Pierre.

Le terrain se situe sur le Boulevard Hubert Delisle face aux Jardins de la Plage. Il constitue un îlot limité par l'opération « Albany » réalisée par la SIDR, le conservatoire à rayonnement régional au Nord, et par les rues François Isautier et Victor le Vigoureux, perpendiculaires à la mer, respectivement à l'Ouest et à l'Est.

Le terrain a la particularité de contenir trois arbres dont 2 particulièrement emblématiques, appelés bonnets de prêtres (*Barringtonia asiatica*) faisant l'objet d'une protection au PLU. Il s'agira donc de les intégrer dans la proposition de conception urbaine et architecturale.

Il forme un quadrilatère de 120 m le long du boulevard Hubert de Lisle, 114 m en fond de parcelle, 73 m le long de la rue François Isautier et 52m le long de la rue Victor le Vigoureux.

La commune de Saint-Pierre est propriétaire de ce foncier acquis auprès de l'EPFR. Conformément à la convention d'acquisition signée avec l'EPFR, il est stipulé la destination du bien : « *au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties est la suivante : Réserves foncières pour des activités économiques et/ou touristiques* ».

Le bien est classé dans le domaine privé de la ville comme réserve foncière. Il fait usage de parking gratuit sans aménagement public.

La destination du bien vendu devra donner lieu à un projet en cohérence avec l'ambiance du front de mer Saint-Pierrois.

Les activités existantes sur le boulevard Hubert Delisle sont majoritairement des commerces de bord de mer, des restaurants, des bars, des discothèques, ainsi que des services (banque, assurance).

Compte tenu de son emplacement stratégique, le projet lié à l'acquisition permettra dans un souci de haute qualité urbanistique, de diversifier l'offre existante, de la compléter par des activités et/ou des enseignes nouvelles et ainsi de conforter le front de mer de Saint-Pierre dans son renom de front de mer le plus animé de l'île. Il conviendrait donc d'exclure les activités tertiaires à faible capacité de dynamisation.

Les accès au parking souterrain ou/et en superstructure devront être en cohérence avec le plan de circulation communal qui vise à éviter l'encombrement du boulevard Hubert Delisle. La végétalisation du projet devra marquer la continuité avec le Jardin de la Plage en y intégrant des espaces ombragés par des espèces végétales adaptées.

La façade donnant sur le boulevard Hubert Delisle devra être exclusivement affectée à l'accès piéton du complexe pour des raisons de sécurité publique.

La mitoyenneté avec le Conservatoire à rayonnement régional et l'opération immobilière Albany sera traitée dans un objectif d'assurer la meilleure insertion possible de ce nouvel ensemble dans l'îlot.

La commune souhaite que le futur projet intègre des réponses adaptées au changement climatique. Les aspects urbains et architecturaux du projet devront développer des process techniques simples et soutenables (usage du végétal – aspect aéralique – mode traversant). L'usage de matériaux adaptés à la proximité des embruns marins devra assurer une durabilité de l'opération.

La ville, engageant des projets autour de l'agriculture urbaine sera sensible à des concepts innovants autour de l'alimentation durable, de la biodiversité.

Le projet immobilier devra permettre, autant que possible, une réversibilité d'usage des espaces.

Sur ce foncier, vitrine de Saint-Pierre, la ville sera sensible à l'expression d'une architecture audacieuse, contemporaine, innovante et emblématique. Ce projet sera un témoignage d'un geste architectural fort, à l'échelle de notre histoire.

- Domanialité : domaine privé de la ville
- Périmètre / surface 7863 m2 environ
- Date de libération du site : en fonction du démarrage du projet
- Occupation actuelle du site : parking ouvert et gratuit sans aménagement spécifique

## **GOVERNANCE**

Le projet ACV est piloté par un comité de pilotage composé des partenaires signataires de la convention. Un comité technique est réuni selon les besoins et prépare les décisions du comité de pilotage. Un chef de projet dans l'équipe de la direction générale adjointe de l'aménagement assure la coordination et le suivi du programme.

Les partenaires suivants sont signataires de la convention ACV : Etat, Banque des territoires, Action logement, Conseil Régional de la Réunion, Conseil Départemental de la Réunion, CCIR, CMA, CIVIS



**CALENDRIER DE LA CONSULTATION**

L'Appel à projet sous le label « *Réinventons nos Cœurs de Ville* » se déroulera en deux tours :

- **un premier tour** pour recueillir les candidatures de la part de groupements d'opérateur et sélectionner les 3 équipes autorisées à proposer une offre pour le deuxième tour;
  
- **un deuxième tour**, à l'issue duquel les groupements finalistes devront remettre une offre détaillée ; la collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un projet architectural, d'une offre financière et de garantie quant à l'intensité de l'engagement de l'équipe.

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre les maîtrises d'ouvrage et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour les territoires.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- ! Lancement de l'appel à projets : Septembre 2019
  
- ! Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de Septembre à décembre 2019
  - ! Mise à disposition des documents
  
  - ! Visites de sites
  
  - ! Questions / réponses entre les villes et les candidats
  
  - **Remise des manifestations d'intérêt : 29 novembre 2019 à 15 h** (heure de Paris)
  
- ! Jurys de sélection des manifestations d'intérêt : décembre 2019
  
- ! Temps 2 – Offres des opérateurs : décembre 2019 – avril 2020
  - ! Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
  
  - ! Questions / réponses entre les villes et les candidats
  
  - ! **Remise des offres finales : 30 avril 2020 à 15 h** (heure de Paris)
  
- ! Jurys de sélection des lauréats : juin 2020

**CONDITIONS DE PARTICIPATION**

**2.1 Présentation et composition des équipes**

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la ville organisatrice et inscrits dans le document des Conditions Particulières de site. Les compétences, le rôle le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Chaque mandataire pourra présenter une offre sur le site versé par la ville organisatrice à l'Appel à Projets. En ce sens, l'ensemble des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature par site.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- ! Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur
- ! Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.
- Architecte
- Programmiste
- Urbaniste
- BET (liste non exhaustive : structure, fluide, économiste, acoustique...)
- Paysagiste
- Opérateur hôtelier

## **2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts**

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

## **2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets**

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Manifestation d'Intérêt et la phase Offre, afin que l'équipe candidate puisse adapter le projet en lien avec les recommandations émises par la ville organisatrice.

### **ACCÈS À L'INFORMATION**

#### **Plateforme de la ville**

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via un site Internet sécurisé, sous format électronique à l'adresse suivante **[www.saintpierre.re](http://www.saintpierre.re)**

#### **Organisation des visites de sites**

Des visites collectives du site seront organisées le 4 octobre 2019 de 9h à 12h.

#### **Documents disponibles**

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;
- la fiche technique du site, précisant également les intentions de la ville ;
- le règlement de PLU de la zone concernée ;

-Annexes : fiche identité de la ville, photos du site, photos du jardin de la plage, plan cadastral, plan de bornage, carte de projet en cours et avenir, plan du site en DWG, vidéo du site.

### **INDEMNISATION DES ÉQUIPES**

Dans un contexte professionnel sensible pour les concepteurs, la ville fixe à 15 K€ l'indemnité à chacune des 2 équipes non retenues

## **ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION**

### **CRITÈRES D'ANALYSE DE L'APPEL À MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT**

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants non hiérarchisés et sans pondération :

- Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement ;
- Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du projet.

### **CRITÈRES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES (CANDIDATS RETENUS SUITE A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET)**

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères ci-dessous, établis sans hiérarchie pondérée selon nos attentes et de nos ambitions.

<b>Critères d'analyses</b>	<b>Pondération</b>
Le caractère innovant du projet évaluable à l'aune de deux critères : <ul style="list-style-type: none"><li>- opportunité claire de passer un cap (qualitatif et/ou quantitatif) dans le développement d'une solution, d'une technologie, d'un modèle ou d'une pratique.</li><li>- apport <b>indéniable d'une valeur ajoutée</b> au projet et son environnement.</li></ul> Le projet doit présenter des engagements chiffrés mesurables, mise en place de dispositifs techniques et organisationnels spécifiques, pertinence du type d'innovation par rapport au contexte et à la maturité de l'innovation, etc...	20%
Capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement	5%
Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville et le projet de territoire	5%
Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace	18%

public, traitement des RDC, insertion architecturale, articulation et fonctionnement des programmes...	
Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques...	12%
Crédibilité du montage juridico-financier et engagement des membres du groupement	18%
Solidité de l'équipe par rapport aux ambitions du projet	12%
Le prix d'acquisition du bien	5%
Dimension participative et/ou citoyenne	5%

Comme indiqué précédemment, une attention particulière sera portée sur le volet habitat et/ou développement économique / commercial des projets candidats.

## **PROCESSUS DE SÉLECTION**

### **Sélection des candidats admis à déposer une manifestation**

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

A l'issue de cette première phase de sélection, un temps d'échange pourra être prévu afin d'informer les finalistes des remarques et recommandations du jury, de souligner les points d'attention et d'identifier le potentiel d'amélioration des projets.

### **Désignation des lauréats**

La ville organisatrice se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à la connaissance des candidats, au plus tard un mois avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront informés depuis le site internet suivant **www.saintpierre.re** et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la Ville procèdera à leur analyse. Comme lors de la première phase, elle portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement et sera transmise à l'ensemble des membres du jury final.

La ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaire pour la bonne compréhension des projets.

Le jury sera pluridisciplinaire et comprendra des représentants du monde de la conception.

Il est composé de:

- Président du jury, Le maire de Saint- Pierre, Michel Fontaine ;
- Adjoints au maire en charge de l'urbanisme
- le DGS, DGAS, DGST et directeur de l'urbanisme ;
- Autres membres : le CAUE,

- Représentants des instances nationales pour le label *Réinventons nos Cœurs de Ville* : le référent local Cœur de Ville de l'État et/ou un représentant national;
- La sous-préfecture, la DEAL, L'ABF

## ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

### COMPLÉTUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des manifestations d'intérêts et des offres finales. Néanmoins la collectivité se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

### L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

#### Contenu et format des dossiers

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous:

##### **Livrable 1: Présentation du groupement / équipe projet (10 pages maximum)**

- Note de motivation de l'équipe
- Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement pour chacun d'eux
- Organisation
- Références; cahier exhaustif + une sélection de 3 à 5 références significatives dans des domaines proches.

##### **Livrable 2: Présentation du projet**

Notes sur les intentions urbaines et programmatiques (10 pages maximum) :

- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales ;
- La compréhension des enjeux ;
- Le positionnement stratégique ;
- Une note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence (4 pages maximum)
- La méthodologie de projet.

##### **Livrable 3: Capacités économiques, financières et/ou techniques**

- Chiffres d'affaires
- Etats financiers des trois derniers exercices clos
- Formulaire K-Bis
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements
- Les modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre

#### Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre leur dossier sous la forme.

D'un dossier en version papiers + dossiers dématérialisés à l'adresse mail [aapcoeurdeville@saintpierre.re](mailto:aapcoeurdeville@saintpierre.re) et à l'adresse postale suivante **Projet Albany -Hôtel de Ville BP 342 - 97448 Saint Pierre Cedex.**

## **OFFRES APPEL A PROJET**

### **Contenu et format des dossiers**

Les candidats retenus à l'issue de l'appel à manifestations d'intérêt devront remettre les documents suivants :

#### **Notice explicative du projet (maximum 20 pages)**

- Vision
- Présentation du projet incluant des éléments sur les modalités de concertation, sur les innovations, sur l'intégration architecturale en site classé, etc.
- Justification du projet
- Illustrations minimum attendues
  - situation urbaine
  - plan masse
  - plans, coupes, façades
  - documents libres
  - tableau de surfaces de programmes
  - deux perspectives 3D du projet

#### **Notice juridique et financière**

- Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseur par type de programme
- Lettres d'engagement des membres du groupement
- Conditions suspensives
- Bilans de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés
- Conditions de gestion
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage)
- Projet de promesse
- Engagement sur le montant des travaux
- Engagement sur la charge foncière proposée ou le loyer proposé

#### **Notice des modalités de mise en œuvre**

- Organisation et modalités de travail avec la ville, les partenaires et les habitants
- Planning détaillé de l'opération avec les catégories suivantes :
  - ! Etudes pré-opérationnelles

- ! Signature d'un compromis de vente le cas échéant
- ! Dépôt du PC
- ! Signature d'un acte authentique
- ! Engagements des travaux
- ! Commercialisation

**Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l'offre**

## **Conditions de remise des offres**

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre sous la forme

Remise dossiers en version papiers + dossiers dématérialisés à l'adresse mail [aapcoeurdeville@saintpierre.re](mailto:aapcoeurdeville@saintpierre.re) jusqu'au 17 avril 2020 à 15h (heure de Paris) et à l'adresse postale suivante **Projet Albany -Hôtel de Ville BP 342 97448 Saint Pierre Cedex.**

## **Modalités d'échange avec les candidats**

Les candidats pourront poser des questions auprès de M. Thierry PAYET – DGA Aménagement Ville de Saint Pierre à l'adresse mail [aapcoeurdeville@saintpierre.re](mailto:aapcoeurdeville@saintpierre.re)

### **Organisation d'auditions**

La collectivité entrera librement en négociation un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Le cas échéant, les groupements finalistes pourront être invités à soutenir oralement leur offre devant le jury. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre temps de questions-réponses avec les groupements

### **ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE**

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la ville de Saint Pierre à l'occasion de la présente consultation 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 projets, la collectivité pourra être conduite 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 groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

### **ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR**

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à projet, notamment l'Etat, 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 du marché. 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.