

Appel à projets
«REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»

COUVENT DES AUGUSTINS

BOURGES

Règlement Général de la Consultation

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
Article 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION.....	4
1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville.....	4
2. Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville ».....	4
2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels	4
2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville	4
2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires.....	4
3. Présentation de la ville.....	5
Article 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS.....	6
1. Objet de l'Appel à Projets	6
2. Présentation du site objet de l'AAP	6
3. Gouvernance.....	7
Article 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS	9
1. Calendrier de la consultation	9
2. Conditions de participation.....	9
2.1 Présentation et composition des équipes.....	9
2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts	10
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets.....	10
3. Accès à l'information	10
3.1 Plateforme de la ville	10
3.2 Organisation des visites de sites.....	10
3.3 Documents disponibles	11
4. Indemnisation des équipes	12
Article 4 : Modalités de sélection.....	13
1. Critères d'analyse des manifestations d'intérêt	13
2. Critères d'analyse des offres finales	13
3. Processus de sélection	14

3.1	Sélection des candidats admis à déposer une manifestation	14
3.2	Désignation des lauréats	14
Article 5 : Composition des rendus		15
1.	Complétude.....	15
2.	Manifestation d'intérêt.....	15
2.1	Contenu et format des dossiers	15
2.2	Conditions de remise des manifestations d'intérêt.....	15
3.	Offres	16
3.1	Contenu et format des dossiers	16
3.2	Conditions de remise des offres	16
3.3	Modalités d'échange avec les candidats	17
Article 6 : Règles de confidentialité		17
Article 7 : droits d'auteur		18

1. UN CADRE DE REFERENCE : 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.

2. LES OBJECTIFS DE « REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

2.1 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.

2.2 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 habitat et/ou développement économique et/ou commerce**, en lien avec les autres axes du programme *Action Cœur de Ville* (services, mobilité, équipements, espaces publics, patrimoine).

Les projets sélectionnés devront permettre une diffusion au sein des territoires concernés tout en participant au **dynamisme commercial** et économique des villes sélectionnées ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Les projets devront par ailleurs proposer des modalités d'implication des habitants et des forces vives du territoire.

2.3 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.

3. PRESENTATION DE LA VILLE

La ville de Bourges a signé sa convention-cadre *Action Cœur de Ville* le 1^{er} octobre 2018 avec 12 partenaires. Plusieurs grands axes structurent ladite convention :

- Attractivité commerciale et cadre de vie,
- Habitat,
- Déplacements,
- Culture / tourisme.

La Ville et l'Agglomération se sont engagées conjointement dans cette démarche depuis 2018, au titre de leurs compétences respectives. Le centre de Bourges concentre un ensemble de fonctions urbaines : économique, commerciale, administrative, touristique, résidentielle, culturelle, de loisirs et événementielle. Les aménagements et les équipements réalisés au cours des dernières années ont contribué à élargir cette centralité : au nord jusqu'à la gare, à l'ouest avec des espaces de commerces et de loisirs quartier du Prado, au sud-est le quartier Séraucourt, pôle culturel, sportif et événementiel, à l'est le site technopolitain de Lahitolle regroupant enseignement supérieur et activités tertiaires.

La volonté est de consolider l'intensité urbaine, en dynamisant l'activité commerciale et en revalorisant la fonction résidentielle du centre historique par le réinvestissement des logements vacants et la valorisation des quelques friches industrielles et artisanales. Les dernières réalisations confirment cette volonté : développement du technopôle Lahitolle et du pôle gare, construction de l'éco-quartier Baudens, ouverture du centre commercial Avaricum, réactivation des deux halles commerciales (Halle au Blé et Halle Saint-Bonnet).

Ce renforcement de la centralité est complété par une démarche de mise en valeur des lieux touristiques et patrimoniaux (monuments historiques, musées...) et un souhait d'ajustement de l'offre hôtelière, visant à promouvoir l'offre touristique. Elle s'accompagne également d'un renforcement des équipements structurants : agrandissement du Palais des sports (2014), construction de la nouvelle Maison de la Culture (2018-2021).

Le renforcement de l'attractivité du centre-ville se traduit en septembre 2019 dans l'avenant de projet à la convention ACV qui présente des orientations stratégiques et un programme d'actions visant à développer 3 vocations complémentaires :

- « un centre-ville à vivre » pour ses habitants actuels et futurs ;
- « à fréquenter » pour les habitants, usagers et acteurs du bassin de vie ;
- « à découvrir » pour l'ensemble des « extraterritoriaux ».

Chacune de ces vocations répond à des besoins spécifiques que ce soit en matière d'hébergement, d'attractivité commerciale et touristique, d'offres de services et de mobilités, d'activités, et de cadre de vie.

Cet avenant de projet a été reconnu ORT par l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2019.

Il répond aux objectifs suivants :

- Pallier le phénomène de périurbanisation en réaffirmant l'attractivité résidentielle du cœur de ville,
- Construire un véritable centre d'agglomération attractif, à même de jouer son rôle au sein de son système territorial et de proposer une expérience utile et unique,
- Donner l'envie au plus grand nombre de découvrir le territoire intercommunal et le cœur de ville sous toutes leurs facettes.

La Ville et l'Agglomération souhaitent rénover et mettre en valeur leur centre historique pour amplifier le rayonnement du territoire et offrir à tous, habitants, visiteurs, acteurs économiques, un meilleur cadre de vie, des espaces publics plus agréables, répondre aux évolutions d'usage et prendre en compte les impacts du dérèglement climatique.

ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le dispositif d'Appel à projets a pour objet **la sélection de projets immobiliers**, en vue d'un lancement des opérations en 2023, dans le cadre d'un transfert de droits :

- **Type de transfert de droit envisagé**

Cession de droits réels soit par le biais d'une vente ou d'un bail emphytéotique. Dans cette dernière hypothèse, la durée du bail constitutif de droits réels immobiliers sera proposée par le candidat.

La nature du transfert de droit est laissée à l'initiative des candidats.

Il est rappelé que cet appel à projets ne relève pas des règles de la commande publique. Il ne s'agit ni d'un marché public, ni d'une concession d'aménagement ni d'une délégation de service public.

- **Orientations programmatiques :**

- Commerce et développement
- Tourisme et patrimoine
- Evènementiel
- Artisanat art
- Hébergement (touristes, étudiants, artistes,...)

2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP

Historique du site :

- **Avant 1270** : fondation du Couvent par les frères de la Pénitence, dits « Sachets »

- **1487** : destruction par l'incendie du 22 juillet. L'église et le réfectoire datent de la reconstruction, achevée au moins en partie, avant 1512.
 - **1595** : une partie des bâtiments conventuels s'effondrent. Le monastère est partiellement reconstruit. L'aile sud et le cloître sont élevés à partir de 1613.
 - **1791** : destruction de l'église conventuelle, après la vente comme bien national à la Révolution. De l'église ne subsistent que les murs.
 - **1825** : construction de deux maisons avec boutiques sur la rue Mirebeau.
- Propriété Ville de Bourges depuis **1960**,
- Parcelle HV 202 : 1 490 m² :
- Emprise au sol du bâti : 925 m² dont 170 m² de galerie couverte,
 - Emprise cour du cloître (accès par rue Mirebeau) : 420 m²,
 - 2 petites cours au nord du site (surface 125 m² – linéaire 7 m sur rue Calvin)
- Surface de plancher totale : 1 900 m² sur 3 niveaux :
- rez-de-chaussée : salle principale dite « Calvin » de 220 m², salle annexe de 30 m², zones de circulation diverses de 370 m², 2 boutiques orientées sur rue Mirebeau de 135 m²,
 - 1^{er} étage : 3 salles principales de 235 m², salles annexes de 235 m², zones de circulation de 180 m² et logements de 135 m² (sur rue Mirebeau),
 - 2^e étage : 600 m² sous les combles.
- Classement Monuments Historiques par arrêté du 20 juillet 1992:
Ancien couvent, avec les sols correspondants, 73 rue Mirebeau et rue Calvin (cad. HV 202) ;
- Inscription Monuments Historiques par arrêté du 20 juillet 1992 :
Les deux maisons et le portail, construits en 1825, marquant l'entrée actuelle de l'ancien couvent des Augustins, 73 rue Mirebeau.
- Date de libération du site : fin 2022
- Occupation actuelle du site :
- un des pavillons est actuellement occupé par l'association Culture et Bibliothèque pour tous (son relogement est à prévoir, à défaut d'intégration dans le projet – convention d'occupation précaire) ;
 - l'autre est occupé par les services municipaux de la propreté urbaine (leur relocalisation est étudiée par la ville) ;
 - le reste du bien est occupé par les réserves muséales de la ville, une relocalisation est à l'étude.

3. GOUVERNANCE

Le programme Action Cœur de Ville est co-gouverné par la Ville de Bourges et la Communauté d'Agglomération Bourges Plus. 11 partenaires supplémentaires ont co-signé la convention Cœur de Ville : l'Etat (préfecture), le Conseil Régional de la Région Centre-Val de Loire, le Conseil Départemental du Cher, l'ANAH, Action Logement, Banque des Territoires, les chambres consulaires du Cher (CCI et CMA), les bailleurs sociaux Val de Berry, France Loire, l'OCAB (association des commerçants). L'ensemble des partenaires se réunissent au sein d'un Comité de Projet, à raison d'une à deux fois par an pour suivre l'évolution du projet et intégrer de nouvelles actions.

Le plan Action Cœur de Ville fédère les acteurs publics et privés, au plan national comme au plan local. Il accompagne la dynamique de développement du territoire pour le cœur de l'Agglomération.

La Ville et l'Agglomération ont constitué un comité de pilotage restreint interne qui se réunit tous les 15 jours pour suivre l'évolution et les éventuels points de blocage pour l'avancée des opérations. Les partenaires financiers de l'Action Cœur de ville accompagnent les projets et la Banque des Territoires tout particulièrement pour l'ingénierie.

Une revue de projet se déroule tous les 2 mois pour mesurer l'avancement des actions du programme avec tous les chefs de projet pilotes, en présence des élus du comité de pilotage restreint.

Enfin des réunions techniques thématiques se déroulent avec tous les autres partenaires autant que de besoins.

1. 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 manifestation d'intérêt : juin 2021
- Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de juin à juillet 2021
 - Mise à disposition des documents
 - Visites de site
 - Questions / réponses entre les villes et les candidats
 - **Remise des manifestations d'intérêt : 15 juillet 2021**
- Jury de sélection des manifestations d'intérêt : septembre 2021
- Temps 2 – Offres des opérateurs : septembre à décembre 2021
 - Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
 - Questions / réponses entre la ville et les candidats
 - **Remise des offres finales : 6 décembre 2021**
 - **Audition des candidats en janvier 2022**
- Jury de sélection du lauréat : février 2022

2. 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 et inscrits dans la fiche technique du 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
- Architecte du Patrimoine habilité à intervenir sur monuments classés ou architecte en chef des monuments historiques,
- Programmiste

D'autres compétences seront nécessaires, en fonction du projet envisagé, à savoir :

- BET : structure, fluides, environnement, acoustique...
- Opérateur hôtelier
- Opérateur restaurant
- Exploitants commerciaux

Une attention particulière devra être apportée sur la nécessité de réaliser une étude de structure globale avec un point de vigilance sur la charpente du bâtiment. Ces études peuvent bénéficier de subventions auprès de la DRAC.

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.

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, sous réserve d'un accord préalable de la ville.

3. ACCES A L'INFORMATION

3.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation devra être sollicitée à l'adresse mail suivante : daf@agglo-bourgesplus.fr

3.2 Organisation des visites de sites

La visite du site est obligatoire, elles sont fixées aux dates et horaires suivants :

- Date 1 : 10 juin 2021 – 9H30 à 11H00
- Date 2 : 22 juin 2021 – 14H00 à 15H30
- Date 3 : 1^{er} juillet 2021 – 9H30 à 11H00

Une prise de rendez-vous doit obligatoirement être effectuée auprès de la Direction Aménagement et Foncier (02.48.57.83.43, ou daf@agglo-bourgesplus.fr), au minimum 24H avant la date retenue.

3.3 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- **le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;**
 - **les annexes suivantes :**
- **Documents de présentation du contexte :**
 - 01 - Présentation de la ville de Bourges
 - 02 - Convention ACV de Bourges et ses annexes – septembre 2018 –
 - 03 - Avenant de projet à la convention ACV – octobre 2019 –
 - **Fiche technique :**
 - 04 - Fiche technique de site - Couvent des Augustins
 - **Plans de situation :**
 - 05 - Plan de situation – périmètre ORT
 - 06 - Boucle marchande
 - **Plans cadastraux :**
 - 07 - Extrait du Plan cadastral 1_2000
 - 08 - Extrait du Plan cadastral 1_500
 - 09 - Extrait du Plan cadastral Zoom
 - **Plans d bâtiment :**
 - 10 - Plan avec détail des surfaces RDC
 - 11 - Plan avec de détail des surfaces 1^{er} étage et
 - 12 - Plan avec de détail des surfaces 2^{ème} étage
 - 13 - Plan masse
 - 14 - Plan annexé à la délibération de l'acquisition du 28 décembre 1959.
 - 15 - Plan Cours Nord
 - 16 - Plan Cave
 - 17 - Plan Etat actuel
 - 18 – Plan de la partie Sud 1969
 - **Façades :**
 - 19 - Façade technique de la partie Sud 1968 : rue Mirebeau et sur passage.
 - 20 - Photo de la façade rue Mirebeau 1
 - 21 - Photo de la façade rue Mirebeau 2
 - 22 - Photo façade entière rue Mirebeau 1
 - 23 - Photo façade entière rue Mirebeau 2
 - 24 - Photo de la façade rue Calvin 1
 - 25 - Photo de la façade rue Calvin 2

- 26 - Photo de la façade rue Calvin 3
- 27 - Photo de la façade rue Calvin 4
- 28 - Photo de la façade rue Calvin 5
- 29 - Photo escalier en face

- **Coupe :**
 - 30 - Coupe C partie Sud 1968

- **Informations techniques générales :**
 - 31 - Arrêté de fermeture de la salle Calvin
 - 32 - Recensement des données bâtimentaires
 - 33 - Base Mérimée Couvent des Augustins
 - 34 - Contexte historique du Couvent des Augustins

- **Etudes existantes :**
 - 35 - Etude préalable à la restauration 1999
 - 36 - Etude technique CEBTP 1999
 - 37 - Etude préalable à la restauration 1

- **Photos :**
 - 38 - Photos de l'intérieur du bâtiment
 - 39 - Photos de l'extérieur du bâtiment
 - 40 - Photos de la charpente
 - 41 - Vues aériennes
 - 42 - Vidéo
 - 43 - Cour nord et passage l'Yèvrette

- **Documents d'urbanisme en vigueur :**
 - 44 - PSMV - règlement complet
 - 45 - PSMV - plan ensemble
 - 46 - PSMV - périmètre CM octobre 2013
 - 47 - PSMV- total planches A3

- **Modèle de bilan :**
 - 48 - Modèle de bilan de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés

4. INDEMNISATION DES EQUIPES

Une rémunération de 15000 € sera attribuée aux deux candidats non lauréats ayant remis une offre. Son montant peut cependant être modulé en fonction de la qualité de la réponse apportée par le porteur de projet.

ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

1. CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

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 ;
- Capacité à mener un projet sur monuments historiques classés,
- Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville et compréhension de la ville de Bourges et de sa particularité.
- 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.

Une attention particulière sera portée sur les projets maintenant une ouverture au public du cloître et des galeries.

2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères ci-dessous, établis sans hiérarchie et qui pourront être pondérés selon les attentes de la ville organisatrice et de ses ambitions.

Critères d'analyses	Pondération
<p>Le caractère innovant du projet évaluable à l'aune de deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- apport indéniable d'une valeur ajoutée au projet et son environnement.- Compréhension de la spécificité de la ville de Bourges. <p>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..</p>	15%
Capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement	20%
Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville et le projet de territoire	10%
Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, cohérence architecturale, articulation et fonctionnement des programmes...	20%

Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques...	5%
Crédibilité du montage juridico-financier et engagement des membres du groupement	20%
Solidité de l'équipe par rapport aux ambitions du projet	10%

3. PROCESSUS DE SELECTION

3.1 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, les candidats autorisés à déposer une offre pourront être informés des remarques et recommandations du jury.

3.2 Désignation des lauréats

La ville se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront informés et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la Ville procédera 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 : M. le Maire
- Maire-adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux
- Maire-adjoint délégué au Cœur de ville, au Commerce, à l'Artisanat et à l'Economie Sociale et Solidaire, Maire adjoint de quartier : Centre-ville.
- Conseillère municipale et Conseillère Communautaire déléguée à la Maîtrise de la demande d'énergie dans le bâtiment, Plan de Renouvellement Urbain (PRU) et Opération Cœur de Ville
- Maire-adjointe déléguée au Tourisme et au Patrimoine
- Un représentant du monde de la profession
- Représentants des instances nationales pour le label *Réinventons nos Cœurs de Ville* : le référent local Cœur de Ville de l'État + un représentant national

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETEUDE

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.

2. MANIFESTATION D'INTERET

2.1 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

Livrable 2: Présentation du projet

Notes sur les intentions urbaines et programmatiques (10 pages maximum) permettant d'appréhender la philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis dans la démarche Action Cœur de Ville :

- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales ;
- Une description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel envisagé ;
- 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 des 3 dernières années
- 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

2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre leur dossier en version papiers + dossiers dématérialisés [15 juillet 2021 à 16h à l'adresse postale de la Direction Aménagement et Foncier de la Ville de Bourges (18000) : 23-31 boulevard Foch et à l'adresse mail : daf@agglo-bourgesplus.fr

3. OFFRES

3.1 Contenu et format des dossiers

Les candidats invités à remettre une offre devront remettre les documents suivants :

Notice explicative du projet

- Vision
- Présentation du projet incluant des éléments programmatiques, l'intégration architecturale en site classé, l'innovation, etc.
- Justification du projet
- Illustrations minimum attendues
 - o situation urbaine
 - o plan masse
 - o plans, coupes, façades
 - o schéma fonctionnel du projet
 - o documents libres
 - o tableau de surfaces du programme
 - o trois perspectives 3D du projet – façade sur rue, façade intérieure et salle Calvin

Notice juridique et financière

- Répartition des opérateurs par type de programme
- Lettres d'engagement des membres du groupement
- Conditions suspensives
- Bilan de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés (voir document type en annexe)
- Conditions de gestion
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage)
- 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
 - Autorisation de travaux sur monuments classés
 - Signature d'un acte authentique
 - Engagements des travaux
 - Commercialisation

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

3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre sous format papiers + dossiers dématérialisés au plus tard le 6 décembre 2021 à 16h à l'adresse postale de la Direction Aménagement et Foncier de la Ville de Bourges (18000) : 23-31 boulevard Foch et à l'adresse mail : daf@agglo-bourgesplus.fr]

3.3 Modalités d'échange avec les candidats

Les candidats pourront adresser leurs questions à l'adresse suivante : daf@agglo-bourgesplus.fr

Organisation d'auditions

La collectivité entrera librement en négociation avec un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Les groupements finalistes seront invités à soutenir oralement leur offre devant le jury. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendra un 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 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.

Tout au long de la procédure la Ville de Bourges s'engage à conserver la confidentialité sur les offres reçues, notamment sur les éléments financiers. La Ville de Bourges se réserve le droit d'utiliser les images et visuels reçus dans le cadre du présent appel à projets.

Inversement, il appartient aux candidats de ne divulguer aucune information sur le présent appel à projets et notamment au moment de la procédure de transfert de droits. Les candidats s'interdisent donc 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. 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.