

Appel à projets «REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»

CHALON SUR SAONE Reconversion de l'ancien hôpital Ile Saint-Laurent

Avis de consultation



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
ARTICLE 1 : MAITRE D’OUVRAGE.....	3
ARTICLE 2 : CONTEXTE DE L’APPEL A PROJETS	3
1. UN CADRE DE REFERENCE : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE.....	3
2. LES OBJECTIFS DE « REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE ».....	3
2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels	3
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
ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L’APPEL A PROJETS	4
1. OBJET DE L’APPEL A PROJETS.....	4
2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L’APPEL A PROJETS.....	4
3. GOUVERNANCE	5
ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS.....	5
1. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	5
2. CONDITIONS DE PARTICIPATION	5
2.1 Composition des équipes.....	5
2.2 Incompatibilité – conflits d’intérêts	6
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l’appel à projets	6
3. ACCES A L’INFORMATION	6
3.1 Plateforme de la ville.....	6
3.2 Organisation de visites de sites	6
3.3 Dossier de consultation	6
4. INDEMNISATION DES EQUIPES EN PHASE OFFRES.....	6
ARTICLE 5 : SELECTION DES CANDIDATURES.....	7
1. CRITERES D’ANALYSE DES CANDIDATURES	7
2. PROCESSUS DE SELECTION DES CANDIDATURES.....	7
ARTICLE 6 : COMPOSITION DES RENDUS	7
1. COMPLETEUDE	7
2. DOSSIER DE CANDIDATURE.....	7
2.1 Contenu et format des dossiers	7
2.2 Conditions de remise des candidatures	8
3. INFORMATIONS SUR LES DOSSIERS DE REMISE DES OFFRES.....	8

ARTICLE 1 : MAITRE D'OUVRAGE

Nom et adresse du maître d'ouvrage :

VILLE DE CHALON SUR SAONE
CS 70092
71321 CHALON SUR SAONE CEDEX

Contact :

Madame DE CARLI Dominique – Directrice de l'urbanisme – dominique.decarli@legrandchalon.fr
Madame BARBOSA Isabelle – Secrétariat - 03.85.94.21.41 – isabelle.barbosa@legrandchalon.fr

ARTICLE 2 : CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

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.

La Ville de Chalon-sur-Saône a signé sa convention-cadre *Action Cœur de Ville* le 13 décembre 2018. Le dispositif se divise en deux temps distincts, avec une finalisation du diagnostic initial de 12 mois maximum avant le 13 décembre 2019, et une phase de déploiement qui pourra s'étendre sur 5 ans. Plusieurs grands axes structurent ladite convention et permettent de préciser les modalités de mise en œuvre (présentation de la collectivité et des projets déjà engagés, engagement des parties et composition du comité de projet, ainsi que la liste des actions matures).

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-cinq 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 de nouvelles formes d'habitat (colocation, habitat participatif) 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.

ARTICLE 3 : 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 2020, dans le cadre d'un transfert de droits dont la nature sera précisée en phase Offres.

2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Depuis décembre 2011, la Ville de Chalon-sur-Saône est propriétaire de la totalité du site de l'ancien hôpital (environ 3ha) situé sur l'île Saint-Laurent, au cœur de la ville historique. Seules les voiries qui entourent le site sont classées dans le domaine public : rue Edmé Vadot – rue d'Uxelles – quai de l'hôpital – quai Chambion.

La reconversion urbaine de l'ancien hôpital a démarré par le site du Quai Chambion avec des travaux de débranchement des réseaux, désamiantage et démolitions. Les travaux se dérouleront en 2019-2020. De plus le bâtiment de l'ancienne maternité a fait l'objet de travaux de réhabilitation importants qui permettront, d'ici décembre 2019, d'y installer divers services publics de la Ville de Chalon et du Grand Chalon. Ainsi ce premier secteur du site de l'ancien hôpital comprendra :

- le bâtiment Durand : désamianté, vidé de tout élément intérieur, il sera prêt à être réhabilité et sera intégré aux réflexions en cours sur le projet culturel ;
- le bâtiment de l'ancienne maternité : réhabilité et occupé par des services publics ;
- des terrains nus, purgés des interventions d'archéologie préventive, prêts à faire l'objet d'une recomposition foncière en lien avec les bâtiments environnants et selon le programme retenu.

A l'issue de la première phase de travaux, la Ville de Chalon-sur-Saône entend engager rapidement une deuxième opération de démolition afin de libérer le foncier situé au cœur du site et permettre ainsi sa reconversion.

La fiche technique du site jointe à l'appel à projets donne les précisions nécessaires sur le site et les attentes de la Ville de Chalon-sur-Saône pour ce projet.

3. GOUVERNANCE

La gouvernance du dispositif *Action Cœur de Ville* est assurée via un comité de projet, co-présidé par le Maire de Chalon sur Saône et le Président du Grand Chalon, qui a pour mission de valider les orientations et de suivre l'avancement du projet.

Le Préfet de département ou son représentant, ainsi que les partenaires financeurs et les partenaires locaux y sont représentés (ANAH, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations notamment). Les services mutualisés de la ville de Chalon sur Saône et du Grand Chalon sont pleinement associés à la mise en œuvre du dispositif.

ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

1. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

L'Appel à projet lancé sous le label *Réinventons nos Cœurs de Ville* se déroulera en deux phases :

- Phase Candidatures : Recueil des candidatures de la part de groupements d'opérateurs et sélection des équipes autorisées à déposer une offre (3 équipes seront retenues) ; à cet effet, la Ville de Chalon-sur-Saône se réserve la possibilité de procéder à une audition de tout ou partie des candidats.
- Phase Offres : Les groupements retenus devront remettre une offre détaillant le projet urbain et architectural, l'offre financière, et les garanties quant à l'intensité de l'engagement de leur équipe. La collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre et pourra désigner une équipe lauréate, tout en se réservant le droit de ne désigner aucun lauréat si aucune offre ne répond à ses attentes.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

- Phase Candidatures : d'octobre 2020 à janvier 2021
- Jury de sélection des candidatures : février – mars 2021
- Phase Offres : d'avril à août 2021
- Jury de choix des lauréats : septembre - octobre 2021

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1 Composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupements permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la Ville de Chalon-sur-Saône et décrits 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.

Le mandataire du groupement pourra présenter une offre sur le site objet de la présente consultation. Chacun des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature.

En cas de groupement conjoint, le mandataire sera solidaire de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles à l'égard de la personne publique pour l'exécution.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- Mandataire : Promoteur / investisseur / constructeur. Le mandataire représentera l'équipe et en sera le garant
- Architecture
- Urbanisme
- Paysage
- Programmation

L'équipe pourra s'adjoindre d'autres compétences qu'elle jugera utiles, en expliquant leur apport au projet.

2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

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

2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Candidatures et la phase Offres, sous réserve d'un accord préalable de la Ville de Chalon-sur-Saône.

3. ACCES A L'INFORMATION

3.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible sous format électronique sur la plate-forme Territoire Numérique/e-bourgogne : <https://marches.ternumbfc.fr> sous la référence **AAP_COEURVILLE_ISL**

3.2 Organisation de visites de sites

En phase Candidatures, une visite de site obligatoire sera organisée. Il est demandé aux équipes de s'inscrire à l'une des dates proposées, par téléphone ou par mail (coordonnées indiquées à l'article 1 du présent document) : **Mercredi 25 novembre de 9h à 12h ou Lundi 30 novembre de 14h à 17h.**

En phase Offres, une visite du site sera obligatoire et organisée dans des conditions qui seront précisées dans le dossier de consultation remis aux candidats retenus.

3.3 Dossier de consultation

En phase Candidatures, le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- le présent Avis de consultation ;
- la Fiche technique du site.

En phase Offres, le dossier complet de consultation sera remis aux candidats retenus.

4. INDEMNISATION DES EQUIPES EN PHASE OFFRES

Chaque équipe admise à remettre une Offre à l'issue de la phase Candidatures sera indemnisée à hauteur de 15 000 € TTC, après l'avis favorable du Jury de concours sur la qualité de l'Offre remise et sa conformité avec le cahier des charges de la consultation.

ARTICLE 5 : SELECTION DES CANDIDATURES

1. CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

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

- Compréhension des enjeux du site ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- Capacité de l'équipe à répondre aux orientations programmatiques exprimées dans le dossier de la consultation ;
- Solidité juridique et financière du groupement au regard de la taille et des enjeux du projet.

2. PROCESSUS DE SELECTION DES CANDIDATURES

La Ville de Chalon-sur-Saône se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaîtraient nécessaires pour la bonne compréhension des candidatures, et de procéder à une audition de tout ou partie des candidats.

Un jury sera organisé pour la sélection des candidatures et pour le choix du / des lauréats. Il sera pluridisciplinaire et comprendra des représentants de la Ville de Chalon-sur-Saône, de l'Etat, des partenaires de l'appel à projets, du monde de la conception urbaine et architecturale. Sa composition sera précisée dans le dossier de consultation remis aux candidats retenus.

A l'issue de la phase Candidatures, un temps d'échange pourra être prévu afin d'informer les candidats retenus des remarques et recommandations du jury pour la phase Offres.

ARTICLE 6 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des candidatures et des offres. Néanmoins la Ville de Chalon-sur-Saône se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

2. DOSSIER DE CANDIDATURE

2.1 Contenu et format des dossiers

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

Livrable 1 : Présentation du groupement (10 pages maximum)

- Note de motivation de l'équipe ;
- Présentation des membres de l'équipe avec lettre d'engagement pour chacun d'eux ;
- Organisation de l'équipe et rôle de chacun ;
- Références de chaque membre de l'équipe (sélection de 3 références significatives).

Livrable 2 : Présentation du projet de l'équipe (10 pages maximum)

- La compréhension des enjeux ;
- Le positionnement stratégique ;
- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales, y compris les innovations envisageables ;
- La méthodologie de projet ;
- Les liens et les modalités de fonctionnement entre l'équipe et la Ville de Chalon-sur-Saône.

Livrable 3 : Capacités économiques, financières, techniques

Pour chacun des membres du groupement :

- 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 ;

2.2 Conditions de remise des candidatures

Les candidats sont invités à remettre leur dossier uniquement sous la forme dématérialisée, via la plate-forme Territoires Numériques/e-bourgogne : <https://marches.ternumbfc.fr> sous la référence **AAP_COEURVILLE_ISL**

Pour transmettre votre réponse électronique, il suffit :

1. Après avoir réalisé les vérifications préalables, et vous être connecté avec vos identifiants à la plateforme Territoires Numériques/e-bourgogne, de cliquer sur « Accéder à la consultation » puis sur l'onglet « Dépôt » (il est de votre responsabilité de vérifier que les informations connues par Territoires Numériques/e-bourgogne soient exactes, dans la négative mettez-les à jour).
2. Vous avez le choix entre répondre avec DUME ou non :
 - a. Avec DUME : après identification sur la plateforme avec votre n° de SIRET, de cliquer sur « valider » pour compléter le formulaire de candidature DUME, puis « Valider ces informations »,
 - b. Sans DUME : de vous identifier à l'aide de votre compte entreprise,
3. puis sur l'espace de réponse, après avoir accepté les conditions d'utilisation, de joindre les pièces complémentaires de votre candidature, ainsi que votre offre technique et commerciale.
Un mail de confirmation sera envoyé.

Les dossiers pourront être déposés jusqu'au VENDREDI 29 JANVIER 2021 A 16H. Les dépôts au-delà de cette date butoir, sauf cas de difficultés techniques liées au fonctionnement de la base de données, seront rejetés et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée.

3. INFORMATIONS SUR LES DOSSIERS DE REMISE DES OFFRES

Les attendus pour la remise des Offres seront précisés dans le dossier complet de consultation qui sera remis aux candidats retenus, toutefois les documents suivants seront a minima demandés :

- Dossier explicatif du projet (programmation, organisation et fonctionnalités, choix architecturaux et esquisses, innovations, etc) avec des illustrations (plan masse, plans, coupes, façades, perspectives 3D, etc).
- Dossier juridique et financier, avec répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseurs, par type de programme le cas échéant, bilans de l'opération avec charges foncières et/ou loyers proposés, plans prévisionnels de trésorerie, modalités de gestion, etc.
- Dossier développant les modalités de mise en œuvre avec la ville, les partenaires et les habitants, le planning détaillé de l'opération, etc.