



## Appel à projets

### « RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

Montbrison - Château Lachèze

## Règlement général de la Consultation



*Note à l'intention des candidats :*

*Le présent règlement constitue une pièce centrale du dossier d'appel à projet.*

*Il est également indispensable de consulter le DOSSIER TECHNIQUE DE SITE et le CAHIER DES ORIENTATIONS PATRIMONIALES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES, qui comportent des informations essentielles pour la compréhension du site et de l'appel à projets.*

<b>ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
1.1 Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville .....	3
1.2 Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville » .....	3
1.2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels .....	3
1.2.2 Prioriser des programmes autour des axes stratégiques d’Action Cœur de Ville .....	3
1.2.3 Réaffirmer l’engagement de l’État et des partenaires nationaux .....	4
1.3 Présentation de la ville et de la convention Action Cœur de Ville .....	4
1.3.1 Contexte et enjeux du territoire .....	4
1.3.2 Programme Action Cœur de Ville .....	5
<b>ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L’APPEL A PROJETS .....</b>	<b>6</b>
2.1 Objet de l’Appel à Projets .....	6
2.2 Présentation du site objet de l’APPEL À PROJETS .....	6
2.2.1 Caractéristiques principales du site .....	6
2.2.2 Périmètres ou dispositifs réglementaires s’appliquant au site .....	6
2.3 Gouvernance et pilotage de l’appel à projets .....	7
<b>ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS .....</b>	<b>8</b>
3.1 Calendrier de la consultation .....	8
3.2 Conditions de participation .....	9
3.2.1 Présentation et composition des équipes .....	9
3.2.2 Incompatibilité – conflits d’intérêts .....	9
3.2.3 Évolution des équipes candidates pendant l’appel à projets .....	10
3.3 Accès à l’information .....	10
3.3.1 Plateforme de la ville .....	10
3.3.2 Organisation des visites de site .....	10
3.3.3 Documents mis à disposition des candidats .....	10
3.4 Indemnisation des équipes .....	11
<b>ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION .....</b>	<b>11</b>
4.1 Critères d’analyse des manifestations d’intérêt .....	11
4.2 Critères d’analyse des PROJETS FINAUX .....	12
4.3 Processus de sélection .....	12
4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer un projet .....	12
4.3.2 Désignation du lauréat .....	13
<b>ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS .....</b>	<b>13</b>
5.1 Complétude .....	13
5.2 Manifestation d’intérêt – PHASE 1 .....	13
5.2.1 Contenu et format des dossiers .....	13
5.2.2 Conditions de remise des manifestations d’intérêt .....	14
5.3 PROJETS – PHASE 2 .....	14
5.3.1 Contenu et format des dossiers .....	14
5.3.2 Conditions de remise des projets .....	16
5.3.3 Modalités d’échange avec les candidats .....	16
<b>ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 7 : DROITS D’AUTEUR .....</b>	<b>16</b>

## ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION

### 1.1 UN CADRE DE REFERENCE : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Piloté et coordonné par l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT), le programme Action Cœur de Ville (ACV) est engagé depuis le printemps 2018. **Dans ce cadre, la direction du programme Action cœur de ville, en liaison avec les partenaires financiers du programme ACV (Banque des Territoires, Action Logement, Anah) ont lancé en décembre 2018 le dispositif « Réinventons nos cœurs de ville »** consistant en une consultation nationale à destination de 222 villes du programme ACV appelées à proposer un site pour le lancement d'un appel à projets.

Suite à cette consultation, 112 villes ont été sélectionnées en mars 2019<sup>1</sup> pour le lancement d'un appel à projets en vue de revitaliser et réhabiliter un site de leur centre-ville. **Les terrains proposés sont nécessairement situés dans le périmètre de la convention ACV et/ou de l'ORT (Opération de revitalisation de territoire) le cas échéant** (îlot de bâti ancien à recomposer, bâtiment vacant, friche industrielle, ancien hôpital, site patrimonial inscrit ou classé...). Les Villes bénéficient d'un accompagnement de l'État et du soutien des partenaires nationaux tout au long de la procédure.

Près de trois ans après le lancement du dispositif national, et à la suite de plusieurs appels à projets engagés ou achevés, l'ensemble des partenaires nationaux mobilisés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ont décidé de lancer la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville » auprès des 239 villes ACV pour l'année 2022.

Aux côtés de la direction nationale du programme Action Cœur de Ville, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) coordonne les actions de cette seconde session au plus près des villes candidates.

### 1.2 LES OBJECTIFS DE « REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

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

**Le dispositif Réinventons nos Cœurs de Ville vise à stimuler et accompagner la réalisation de 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 ACV et pour lesquels **la maîtrise foncière est assurée** soit par la collectivité soit par un opérateur assurant le portage foncier (de type EPF – établissement public foncier).

A l'issue de l'appel à projets, **un contrat de cession de droits réels ou de prise à bail** sera conclu entre la collectivité ou toute personne agissant en son nom et le groupement lauréat.

#### 1.2.2 Prioriser des programmes autour des axes stratégiques d'Action Cœur de Ville

Même si la mixité des programmes est encouragée, les groupements candidats aux appels à projets locaux doivent 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 et équipements de proximité, mobilité, espaces publics, patrimoine, formation, culture, économie sociale et solidaire).

Les projets issus des appels à projets devront en particulier permettre d'expérimenter **de nouvelles formes d'habitat** en cœur de ville (co-living, habitat participatif, habitat intergénérationnel...) tout en contribuant au **dynamisme commercial** et économique des villes impliquées ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Dans leur développement

---

<sup>1</sup> Le catalogue des sites présentant les sites retenus en 2019 est disponible en ligne : [https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-05/catalogue-laureat\\_final\\_completv2.pdf](https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-05/catalogue-laureat_final_completv2.pdf)

ultérieur, les projets pourront s'appuyer sur les forces vives du territoire et proposer des modalités d'implication de la société civile et des habitants.

### 1.2.3 Réaffirmer l'engagement de l'État et des partenaires nationaux

L'État et les partenaires financiers du programme (Banque des Territoires, Action Logement, Anah) pourront accompagner les projets des groupements d'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. Au-delà de l'effet de labellisation *Réinventons nos cœurs de villes*, l'implication des partenaires nationaux agit comme un vecteur d'attractivité pour les groupements candidats aux appels à projets.

Seront éligibles à un accompagnement financier prioritairement les projets qui, cumulativement : répondent aux objectifs des conventions-cadres ACV ; proposent des solutions innovantes (montage, nouveaux services, modes constructifs, 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.

## 1.3 PRESENTATION DE LA VILLE ET DE LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE

### 1.3.1 Contexte et enjeux du territoire

Située au cœur de la Loire et de la région Auvergne Rhône-Alpes, entre la plaine du Forez et les monts du Forez, Montbrison est à 30 km de Saint-Etienne, 95 km de Lyon, 100 km de Clermont-Ferrand. Sous-préfecture de la Loire, la ville compte 16 300 habitants sur une surface de 1 630 hectares. Il s'agit de la ville centre de l'agglomération Loire Forez, communauté d'agglomération, composée de 87 communes et 112 000 habitants. Montbrison, avec son cœur historique (ancien fief des Comtes de Forez) et la polarité de Moingt, dispose d'un cœur de ville polycentrique et interconnecté.

Avec un taux de vacance de 8%, l'activité marchande du centre-ville montbrisonnais reste dynamique. Toutefois, l'équilibre économique est aujourd'hui fragilisé par le développement de l'offre commerciale en périphérie, notamment sur l'agglomération stéphanoise, le déploiement du e-commerce, mais aussi, de façon plus intrinsèque, par des surfaces commerciales de centre-ville qui doivent s'adapter aux attentes de la clientèle, notamment en termes de surface des magasins et de choix.

A l'instar de nombreuses villes moyennes, l'usage de la voiture individuelle structure le territoire et la vie d'une majeure partie des montbrisonnais. Plusieurs actions en faveur de la mobilité et de la diversification des modes de déplacements sont ainsi engagées au titre du programme Action Cœur de Ville : création d'une navette de transports en commun intercommunale, instauration d'une zone 30 en centre-ville, aménagement d'une aire de covoiturage...

Montbrison est une ville dont la démographie augmente chaque année mais, dans le même temps, on peut regretter que la vacance de certaines catégories de logements se développe. Le nombre de logements dégradés dans le centre-ville, mais aussi dans le cœur du quartier de Moingt est en augmentation. Ceci entraîne à la fois de la vacance mais aussi des conditions de location quelquefois peu acceptables. De plus, Montbrison étant très propice au locatif, on assiste à une surreprésentation des typologies de petits logements T1/T2. L'objectif est donc de diversifier les populations habitant en cœur de ville, notamment par la venue de propriétaires occupants et de jeunes familles, tout en répondant à la très forte demande des personnes âgées, qui voient dans le centre-ville de Montbrison un cadre de vie très attractif.

### 1.3.2 Programme Action Cœur de Ville

La Ville de Montbrison a signé sa convention-cadre *Action Cœur de Ville* le 26 septembre 2018 et son avenant n°1 le 26 février 2020.

Cinq grands axes structurent le plan d'action de la Ville, le présent appel à projet s'intéressant plus particulièrement à deux d'entre eux, détaillés ci-après :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;**

La démarche Action Cœur de Ville vise fortement à conserver la très forte attractivité marchande de Montbrison et à compléter les activités. L'intervention se fait par le biais de la maîtrise du foncier (acquisitions de locaux commerciaux) et des baux commerciaux (droit de préemption commercial mis en place en 2020 notamment), permettant d'accueillir de nouvelles activités commerciales complémentaires à l'offre existante, y compris en matière de restauration et d'hébergement, tout en redynamisant les rues marchandes en perte de vitesse. Le présent appel à projet s'inscrit parfaitement dans cette logique globale de rayonnement et de diversification de l'offre.

- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- **Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;**

Avec son label « Pays d'art et d'histoire » et 19 monuments historiques, Montbrison bénéficie d'une riche histoire qui est fortement mise en valeur depuis plusieurs années et en particulier avec le programme Action Cœur de Ville : réaménagement des parcs des anciens thermes Romains de Moingt avec la mise en place d'une gestion différenciée, requalification de la friche GÉGÉ (livraison fin 2024) sur le quartier de Moingt, patrimoine industriel du 20<sup>e</sup> siècle ; création d'un parcours du patrimoine, instauration d'un Plan façades en cœur de ville avec une forte approche patrimoniale, rénovation du Théâtre des Pénitents (monument historique, scène culturelle régionale) d'ici 2024... La requalification du château Lachèze, inscrite depuis 2020 dans le plan Action Cœur de Ville Montbrison, sera donc une action centrale et exemplaire de la mise en valeur du patrimoine historique qui fait la richesse du territoire.

- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

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

### 2.1 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La procédure d'Appel à projets a pour objet **la sélection d'un groupement d'opérateurs pour la réalisation d'un projet immobilier** répondant aux objectifs et aux attentes générales exprimées par la collectivité dans le présent règlement en vue d'un engagement opérationnel dans un délai court (1 à 2 ans). L'appel à projet débouche dans tous les cas sur un transfert de droits.

A ce stade, la collectivité envisage un transfert de droit par le biais d'une **prise à bail de longue durée (type bail emphytéotique ou bail à construction/réhabilitation)**. **Mais tout autre montage juridique et financier proposé par le groupement candidat (y compris une cession du site), dans lequel celui-ci pourrait être tout ou partie propriétaire du site tout en garantissant une maîtrise du site à la Ville,** pourrait être envisagé.

**IMPORTANT : Quel soit le montage choisi, la collectivité sera particulièrement attentive aux garanties en termes de maîtrise foncière du site et de sa destination à long terme.**

### 2.2 PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'APPEL À PROJETS

#### 2.2.1 Caractéristiques principales du site

Le périmètre de l'appel à projet concerne la parcelle cadastrale BN 66 d'une surface de 6 200 m<sup>2</sup>. Le château lui-même est un édifice d'une surface de plancher d'environ 680 m<sup>2</sup> répartis en 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1er et 2e étage), soit environ 170 m<sup>2</sup> par niveau. Plusieurs dépendances sont présentes sur le site, sans réel intérêt patrimonial et pourront être remaniées ou démolies.

Le site est aujourd'hui propriété de la ville de Montbrison et fait partie du domaine privé de la commune (déclassement approuvé au conseil municipal du 6 juillet 2016). Le site est aujourd'hui inoccupé.

Le site a fait l'objet de plusieurs études techniques et pré-opérationnelles. Des rendus ou des extraits figurent en annexe du dossier de consultation :

- Diagnostic amiante et plomb
- Diagnostic structure
- Diagnostic sanitaire charpente
- Etude patrimoniale, architecturale et paysagère, ayant permis d'établir le cahier d'orientations correspondant joint en annexe
- Plans (topographie, intérieur, façades, détails)

#### 2.2.2 Périmètres ou dispositifs réglementaires s'appliquant au site

Le site est régi par la présence d'un SPR (site patrimonial remarquable, ancienne), qui identifie le secteur Alsace Lorraine (S2e). Le rapport de présentation et le règlement du SPR préconisent de « Maintenir la qualité des clôtures sur rue et des architectures des maisons en retrait ».

Le Château Lachèze est repéré au SPR comme un édifice de catégorie C1 « édifice majeur ». Le règlement de SPR préconise notamment de conserver et restaurer ce type de bâtiment. Compte tenu de ces dispositions, il sera demandé aux candidats souhaitant répondre à l'appel à projets qui sera lancé par la Ville de s'attacher les services d'un architecte du patrimoine. Celui-ci prendra en compte la dimension historique et patrimoniale du site, tout en assurant un dialogue constructif et efficace avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les dépendances ne sont pas repérées au SPR et pourront être soit réhabilitées, soit démolies.

Concernant l'implantation de licences de débit de boissons (licence IV en particulier) sur le site, le Château Lachèze n'est pas situé en périmètre protégé qui interdirait l'implantation d'une licence IV (crèche située à proximité non concernée, établissement médical situé à plus de 100 m).

Toutefois, il faut garder en mémoire l'impossibilité de création de nouvelles licences à Montbrison et la nécessité d'obtenir une mutation sur le site pour toute licence IV. En revanche, les licences-restaurants peuvent être créées sans contrainte.

Un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) est en cours d'approbation et sera opposable début 2023. Les candidats prendront donc en compte le futur PLUi (téléchargeable en ligne, voir annexes) plutôt que le PLU actuel pour construire leur projet. Le cahier d'orientations patrimoniales, architecturales et paysagères (figurant en annexes) comprend une analyse synthétique du PLUi par rapport au projet, les candidats pourront s'appuyer sur ce document.

À noter : Les groupements d'opérateurs devront s'appuyer sur les documents règlementaires d'urbanisme et sur l'avenant n°1 à la convention-cadre Action Cœur de Ville. Si le projet lauréat impose des modifications aux documents d'urbanisme, le lauréat devra indiquer précisément les directives urbaines nécessaires à la réalisation des projets (orientations d'aménagement, densité, formes urbaines, réserves pour voiries et équipements publics, etc.).

### 2.3 GOUVERNANCE ET PILOTAGE DE L'APPEL A PROJETS

Le programme Action Cœur de Ville Montbrison est une démarche partenariale pilotée par un Comité de projet réunissant, d'une part, les principaux partenaires signataires de la convention-cadre Action Cœur de Ville Montbrison : Etat, ANAH, Loire Forez agglomération, ville de Montbrison, Action Logement, CCI Lyon Métropole St-Etienne Roanne, CMA de la Loire. D'autre part, des nombreux partenaires sont associés à cette instance : la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'union commerciale « Montbrison Mes Boutiks », l'établissement public foncier EPORA, l'agence d'urbanisme EPURES, l'architecte des Bâtiments de France...

Le présent appel à projet est ainsi piloté par la ville de Montbrison en lien étroit avec l'Etat et ses représentants (Sous-Préfecture, DDT, ABF...) et Loire Forez agglomération.

La ville est également accompagnée par le Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique (service FIN INFRA) et le groupement Atelier de Montrottier.

## ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

### 3.1 CALENDRIER DE LA CONSULTATION

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

- **Un premier tour** pour recueillir les candidatures de la part des groupements d'opérateurs et sélectionner les équipes autorisées à proposer un projet pour le deuxième tour. Jusqu'à 3 équipes seront autorisées à concourir au deuxième tour.
- **Un deuxième tour**, à l'issue duquel les groupements finalistes devront remettre un projet détaillé ; la collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis un projet. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un programme, d'un projet architectural, patrimonial et paysager, d'une offre financière assortie d'un bilan prévisionnel, et d'éléments permettant d'apprécier la solidité du montage et l'engagement des membres du groupement.

Le déroulement de la consultation favorisera un esprit de dialogue entre la collectivité, les partenaires nationaux et locaux et les candidats, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour les territoires au cours de la démarche.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Lancement de l'appel à projets : 19 décembre 2022 (Conseil municipal approuvant le règlement le 15 décembre)

Phase 1 – Manifestation d'intérêt des groupements d'opérateurs :

- Mise à disposition du dossier de consultation à partir du 19 décembre 2022
- Questions / réponses écrites entre les villes et les candidats du 19 décembre 2022 au 17 février 2023
- Visite de site optionnelle : Lundi 23 janvier 2023 14h (modalités et inscriptions : voir article 3.3.2 Organisation des visites de site)

**Remise des manifestations d'intérêt** : vendredi 24 février 2023 à 17h00

**Jury de sélection des manifestations d'intérêt** : Semaine du 13 mars 2023

Phase 2 – Projet des groupements d'opérateurs : (NB : le calendrier de cette seconde phase est donné à titre indicatif, les dates seront précisées aux groupements participant à cette phase lors de la première réunion d'échange)

- Réunions d'échange techniques avec les groupements :
  - Réunion lancement de la phase projet : Semaine du 20 mars 2023
  - Première réunion d'échange : Semaine du 24 avril 2023
  - Seconde réunion d'échange : Semaine du 22 mai 2023

*NB : Au cours des réunions d'échange, les groupements présenteront l'avancée de leur travail et discuterons avec la ville et ses partenaires des composantes du projet : architecture, traitement patrimonial et paysager, programmation, aspect économique, montage juridique et financier. L'ABF pourra être convié à l'une de ces réunions. Les groupements transmettront à la Ville en amont de chaque réunion les éléments qu'ils souhaiteront présenter.*

- Questions / réponses écrites entre la ville et les candidats du 20 mars 2023 au 19 juin 2023

**Envoi du dossier de projet provisoire qui sera présenté à l'audition des candidats** : Semaine du 19 juin 2023

**Auditions des candidats** : Semaine du 26 juin 2023

**Remise des projets finaux** : Vendredi 7 juillet 2023 à 17h00

**Jury de sélection du lauréat final** : Semaine du 24 juillet 2023

*La Ville s'assurera que les groupements disposeront d'un niveau d'information égal dans le cadre de ces échanges, en particulier dans les réponses qu'elle pourrait fournir aux questions d'un ou plusieurs groupements.*

## 3.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION

### 3.2.1 Présentation et composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre aux objectifs énoncés dans le règlement de consultation et à l'ensemble des enjeux énoncés dans le dossier technique 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 de groupement candidat pourra présenter une seule candidature sur le site versé par la ville organisatrice à l'Appel à Projets.

#### **Statuts des membres du groupement et compétences obligatoires :**

Chaque équipe sera obligatoirement composée :

- D'un opérateur-investisseur (MANDATAIRE) potentiellement associé à d'autres opérateur(s) / promoteur(s) / constructeur(s) / bailleur(s),
- D'une équipe de conception incluant un ou plusieurs maîtres d'œuvre, incluant obligatoirement un architecte du patrimoine

#### **Présence d'exploitants ou d'opérateurs souhaitée au stade de la manifestation d'intérêt ou du projet :**

- Si le groupement souhaite proposer un projet dans le domaine de l'hôtellerie et/ou de la restauration, la présence d'exploitant(s) ou opérateur(s) hôtellerie / restauration est obligatoire. Une lettre d'engagement de la part de cet exploitant ou opérateur sera obligatoirement jointe au dossier.

#### **Compétences recommandées et laissées à l'appréciation des candidats :**

La composition de l'équipe de conception et le recours à des experts spécialisés dans certains domaines est laissée à l'appréciation du candidat. Toutefois, la collectivité recommande la présence d'un :

- Programmiste
- Paysagiste
- Economiste de la construction
- Expert en montage juridique
- Expert sur le volet financier (plan d'affaires, bilan d'opération...)

### 3.2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de la candidature remise ne crée pas de conflits d'intérêts (c'est-à-dire toute interférence pouvant être de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif du présent appel à projet ou la réalisation du futur projet), sous peine de voir sa manifestation d'intérêt ou sa candidature écartée par la ville organisatrice.

### 3.2.3 Évolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Manifestation d'Intérêt et la phase Projets. Une évolution du groupement devra faire l'objet d'une demande écrite auprès de la collectivité. L'accord de cette dernière ne peut être qu'explicite. Il peut notamment être refusé si la modification envisagée du groupement est de nature à porter atteinte à l'égalité entre les candidats.

La collectivité s'assurera que les capacités financières et techniques proposées initialement par le groupement ne soient pas dégradés à la suite de cette évolution.

## 3.3 ACCES A L'INFORMATION

### 3.3.1 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 : Plateforme AWS : <https://www.marches-publics.info/accueil.htm>

### 3.3.2 Organisation des visites de site

En phase 1 Manifestation d'intérêt, une visite de site collective sera organisée lundi 23 janvier 2023 à 14h. La visite est optionnelle.

Les participants devront s'inscrire avant le 20 janvier 2023 auprès de Kévin BRUN, directeur de projet Action Cœur de Ville, par mail à [kbrun@ville-montbrison.fr](mailto:kbrun@ville-montbrison.fr)

Les participants devront indiquer :

- Nom, prénom
- Fonction
- Structure

Les participants pourront s'inscrire seuls ou en équipe.

L'ensemble des questions formulées à l'occasion des visites recevront une réponse écrite. L'ensemble de ces réponses seront retranscrites dans un document consolidé avec l'ensemble des questions/réponses par le biais de la plateforme en ligne.

### 3.3.3 Documents mis à disposition des candidats

En phase Manifestation d'intérêt, sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- Le présent règlement de consultation et ses additifs ultérieurs ;
- Un ensemble de pièces complémentaires, à savoir :
  - Annexe 1 : Avenant n°1 à la convention-cadre Action Cœur de Ville Montbrison
  - Annexe 2 (en ligne) : Le PLUi en cours d'approbation, consultable en ligne sur <https://www.pluiloireforez.fr/projet-plui-arrete/>
  - Annexe 3 (en ligne) : SPR (Site patrimonial remarquable de Montbrison, ex-AVAP), consultable en ligne sur <https://ville-montbrison.fr/votre-mairie/urbanisme/montbrison-site-patrimonial-remarquable-spr/>
  - Annexe 4 : Diagnostic amiante et plomb

- Annexe 5 : Diagnostic structure
- Annexe 6 : Diagnostic sanitaire charpente
- Annexe 7 : Plans (topographie, intérieur, façades, détails)
- Annexe 8 : Diagnostic patrimonial, architectural et paysager, ayant permis d'établir le cahier d'orientations correspondant joint en annexe
- Annexe 9 : Cahier d'orientations patrimoniales, architecturales et paysagères
- Annexe 10 : Dossier technique de site précisant les intentions de la ville

*En phase 2 projets, sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :*

- Un bilan opérationnel type à compléter par les groupements candidats
- Deux documents-types, à choisir par les groupements candidats, selon le montage qu'ils envisageront : promesse de bail à construction ou à réhabilitation ou promesse de vente

Les groupements devront utiliser ces modèles et auront la possibilité d'y apporter des compléments et annexes. Si ces documents s'avéraient inadaptés par rapport au modèle juridique et financier envisagé par le groupement, le groupement et la Ville conviendront ensemble des supports les plus pertinents à utiliser.

### 3.4 INDEMNISATION DES EQUIPES

Une indemnité forfaitaire et ferme de 15 000 € HT sera attribuée à chaque équipe dont la candidature a été sélectionnée pour remettre un projet en phase 2 mais qui ne sera pas retenue à l'issue de la consultation. Des abattements seront susceptibles d'être appliqués en cas de remise d'un projet incomplet, non conforme aux attendus et livrables demandés. Elle sera versée par mandat administratif dans un délai de 30 jours au mandataire du groupement sur présentation d'un relevé d'identité bancaire et d'une note d'honoraires établis au plus tard dans les 3 mois suivant la date du jury de sélection du lauréat. Il revient au mandataire du groupement d'assurer la répartition entre les membres de l'équipe, en particulier l'équipe de programmation et de conception.

## ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

### 4.1 CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

Les candidatures seront examinées et classées par le jury défini à l'article 4.3.2 au regard des critères suivants :

**Critère 1 - Composition du groupement :** solidité juridique et financière du groupement et de ses intentions : pondéré à 30%

**Critère 2 - Références et compétences du groupement :** robustesse et mixité de l'équipe au regard des enjeux du projet et des références proposées : pondéré à 35%

**Critère 3 - Note d'intention :** compréhension des enjeux du site et réponse aux orientations exprimées dans le règlement de consultation et le dossier technique de site en cohérence avec la démarche Action Cœur de Ville : pondéré à 35%

## 4.2 CRITERES D'ANALYSE DES PROJETS FINAUX

Les projets seront analysés puis sélectionnés par le jury défini à l'article 4.3.2 au regard des critères hiérarchisés et pondérés tels que mentionnés ci-dessous :

Critères d'analyses	Pondération
<p><b>Critère 1 : Pertinence et qualité de la proposition programmatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité de la proposition programmatique au regard des enjeux du site</li> <li>Cohérence et adéquation avec l'avenant à la convention Action Cœur de Ville</li> </ul> <p><i>En cohérence avec les objectifs du dispositif national, une attention particulière sera portée sur le volet développement économique / commercial des projets candidats.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Caractère innovant du projet (le cas échéant, le groupement proposera des objectifs de performance mesurables afin d'apprécier l'efficacité des innovations proposées)</li> </ul>	20%
<p><b>Critère 2 : Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, insertion architecturale et prise en compte des enjeux patrimoniaux</li> <li>Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques...</li> <li>Feuille de route opérationnelle et modalités de mise en œuvre : phasage, implication dimension participative et/ou citoyenne...</li> </ul>	25%
<p><b>Critère 3 : Solidité du montage juridico-financier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bilan et crédibilité du montage juridico-financier</li> <li>Solidité du groupement par rapport aux ambitions du projet et engagement des membres du groupement</li> <li>Conditions suspensives proposées par le candidat dans le cadre du projet de bail ou la promesse de vente ou autre montage proposé</li> </ul> <p><i>IMPORTANT : Quel que soit le montage choisi, la collectivité sera particulièrement attentive aux garanties en termes de maîtrise foncière du site et de sa destination à long terme.</i></p>	25%
<p><b>Critère 4 : Offre financière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Montant du loyer ou prix d'acquisition proposé par le candidat</li> <li>Montant du déficit et solutions proposées par le candidat pour le compenser</li> </ul>	30%

## 4.3 PROCESSUS DE SELECTION

### [4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer un projet](#)

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, 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. Une première réunion d'échange sera prévue au lancement de la phase 2 de projets afin d'informer les finalistes des remarques et recommandations de la collectivité et de ses partenaires, de souligner les points d'attention et d'identifier le potentiel d'amélioration des intentions exprimées au stade de la manifestation d'intérêt.

Les groupements ayant déposé un dossier en phase 1 et qui ne seront pas admis en phase 2 seront informés par courrier de la décision du jury par le biais de la Ville de Montbrison.

Le nombre de candidats qui pourront être admis à présenter un projet en phase 2 est fixé à 3 maximum.

#### 4.3.2 Désignation du lauréat

La Ville organisatrice se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 20 jours avant la date limite fixée pour la réception des candidatures finales.

Le cas échéant, les candidats seront informés depuis la plateforme AWS : <https://www.marches-publics.info/accueil.htm> et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

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 un représentant du monde de la conception architecturale.

Il est composé de :

- Président du jury, M. le maire de Montbrison, ou son représentant
- Le Référent local Action Cœur de Ville de l'Etat : M. le Sous-Préfet de Montbrison, ou son représentant
- Un élu de la Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Un élu du Département de la Loire
- M. le président de Loire Forez agglomération, ou son représentant
- Un représentant du monde de la conception architecturale
- Un représentant d'Atout France, opérateur national du tourisme

Chaque membre du jury aura une voix délibérative et participera au vote visant à :

- Pour la phase 1 : désigner les équipes finalistes pouvant accéder à la phase 2 ;
- Pour la phase 2 : désigner le lauréat de l'appel à projet.

En cas d'égalité de vote, le président du jury aura une voix prépondérante.

Le jury sera appuyé par différents intervenants à titre consultatif dans le cadre du travail d'analyse et des réunions de sélection, à titre non exhaustif : services de la Ville et de l'Agglomération et leurs AMO, DRAC, ANCT et PUCA...

Les groupements finalistes qui ne seront pas lauréats seront informés par courrier de la décision du jury par le biais de la Ville de Montbrison.

## ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

### 5.1 COMPLETEUDE

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

### 5.2 MANIFESTATION D'INTERET – PHASE 1

#### 5.2.1 Contenu et format des dossiers

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

### **Livrable 1 - Composition du groupement et de l'équipe projet**

(20 pages maximum)

- Lettre de motivation (1 page)
- Présentation des membres avec lettre d'engagement pour chacun d'eux en annexe
- En cas de projet d'hébergement touristique et/ou de restaurant, le ou les futurs exploitants joindront leur curriculum vitae
- Organisation interne du groupement (avec notamment un organigramme)
- Cahier de Références (uniquement pour des réalisations effectuées depuis le 01/01/2016) :
  - cahier exhaustif indiquant a minima le membre du groupement en charge, le montant du projet, date de réalisation, courte description
  - sélection et présentation détaillée de 3 à 5 références significatives par rapport à l'appel à projet

*A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 1 Composition du groupement et le critère 2 Références et compétences du groupement.*

### **Livrable 2 - Note d'intention**

(10 pages maximum)

- Compréhension des enjeux et positionnement stratégique
- Intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, patrimoniales, environnementales, etc. (intégrant des croquis d'ambiance ou photographies de références indicatives jugés nécessaires à la compréhension du projet)
- Méthodologie de projet
- Note d'innovation, avec des objectifs de performance mesurables afin d'apprécier l'efficacité des innovations proposées et si possible avec des illustrations de référence

*A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 3 Note d'intention.*

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

- Formulaire K-Bis pour chaque membre du groupement
- Chiffres d'affaires général et chiffre d'affaires spécifique à l'activité envisagée sur le site des membres du groupement
- Etats financiers des trois derniers exercices clos
- Le cas échéant, estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements
- Modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre

*A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 2 Références et compétences du groupement*

---

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

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

Les dossiers pourront être chargés sur Plateforme AWS : <https://www.marches-publics.info/accueil.htm> jusqu'au vendredi 24 février 2023 à 17h00, heure de Paris.

### **5.3 PROJETS – PHASE 2**

#### 5.3.1 Contenu et format des dossiers

Les candidats invités à remettre un projet devront remettre les documents suivants :

### **Livrable 1 - Notice explicative du projet**

30 pages maximum

- Vision et justification de la programmation
- Présentation des choix urbains, patrimoniaux, architecturaux et paysagers, incluant des éléments sur les modalités de concertation, sur les innovations, sur l'intégration architecturale en site classé, etc.
- Dossier de pièces graphiques dont le contenu et le niveau de précision sont laissés à l'appréciation du candidat pour la bonne compréhension du projet : situation urbaine ; plan de masse ; coupes de principe et façades, perspectives ou croquis d'ambiances, documents libres....
- Tableau de surfaces par entités programmatiques (ou type d'activité) constituant le projet

*A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 1 Pertinence et qualité de la proposition programmatique et le critère 2 Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique.*

---

### **Livrable 2 - Notice juridique et financière**

20 pages maximum

- Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseur par type de programme
- Lettres d'engagement des membres du groupement
- Liste exhaustive des conditions suspensives
- Bilans de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés (voir le bilan type qui sera remis en début de phase 2), les bilans devront fait apparaître la rentabilité attendue du groupement
- Plan d'affaires des activités accueillies sur le site ;
- Conditions de gestion
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage), lettres d'intention des preneurs
- Projet de bail ou autre (voir documents-types qui seront remis en début de phase 2)
- Montant des travaux détaillant les travaux à réaliser par la Ville et ceux réalisés par le groupement
- Montant de loyer proposé et niveau d'engagement de la ville souhaités par le groupement

*A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 1 Pertinence et qualité de la proposition programmatique et le critère 3 Solidité du montage juridico-financier et opérationnel et le critère 4 Offre financière.*

---

### **Livrable 3 - Notice des modalités de mise en œuvre**

- Organisation et modalités de travail entre la ville et ses partenaires, les opérateurs du groupement et, le cas échéant, les habitants
- Si le projet nécessitait des modifications aux documents d'urbanisme, indiquer précisément les directives urbaines nécessaires à la réalisation des projets (orientations d'aménagement, densité, formes urbaines, réserves pour voiries, etc.).
- Calendrier prévisionnel de l'opération avec les catégories suivantes :
  - Etudes pré-opérationnelles
  - Signature d'une promesse de bail ou de vente
  - Dépôt des autorisations nécessaires au démarrage des travaux (urbanisme notamment)
  - Signature d'un acte authentique
  - Engagements des travaux (précisant notamment la période envisagée pour les travaux qui pourraient être réalisés par la Ville, le cas échéant)
  - Commercialisation

*A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 2 Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique.*

---

### **Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments du projet**

En amont de l'audition finale devant le jury, les groupements finalistes remettront à la Ville un dossier de projet provisoire. L'échéance de remise de ce dossier provisoire sera précisée au début de la phase 2 de projets.

### 5.3.2 Conditions de remise des projets

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

Les dossiers pourront être chargés sur Plateforme AWS : <https://www.marches-publics.info/accueil.htm> jusqu'au Vendredi 7 juillet 2023 à 17h00, heure de Paris.

### 5.3.3 Modalités d'échange avec les candidats

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. Le cas échéant, les groupements finalistes pourront être invités à soutenir oralement leur projet devant les membres de la commission technique et/ou le jury. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre des temps de questions-réponses avec les groupements. Les candidats pourront poser des questions par le biais de la plateforme AWS : <https://www.marches-publics.info/accueil.htm>

## ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la ville de Montbrison 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 le projet 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.