



Appel à projets

« RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

Saint-Lô – Ancien site de la Banque de France

Règlement général de la Consultation

ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION	3
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	4
ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L’APPEL A PROJETS	5
2.1 Objet de l’Appel à Projets	5
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
ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS	8
3.1 Calendrier de la consultation	8
3.2 Conditions de participation	8
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	9
3.3 Accès à l’information	9
3.3.1 Plateforme de la ville	9
3.3.2 Organisation des visites de site	10
3.3.3 Documents mis à disposition des candidats	10
3.4 Indemnisation des équipes	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION	10
4.1 Critères d’analyse des manifestations d’intérêt	10
4.2 Critères d’analyse des offres finales	11
4.3 Processus de sélection	11
4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer une offre	11
4.3.2 Désignation des lauréats	11
ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS	12
5.1 Complétude	12
5.2 Manifestation d’intérêt	12
5.2.1 Contenu et format des dossiers	12
5.2.2 Conditions de remise des manifestations d’intérêt	13
5.3 Offres	13
5.3.1 Contenu et format des dossiers	13
5.3.2 Conditions de remise des offres	14
5.3.3 Modalités d’échange avec les candidats	14
ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE	14
ARTICLE 7 : DROITS D’AUTEUR	15

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 2019¹ 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 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^{ème} 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).

A l'issue de l'appel à projets, **un contrat de vente immobilière, de cession de droits réels** 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

¹ 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

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 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

Chef-lieu du département de la Manche et située au croisement des grandes villes telles que Cherbourg-en-Cotentin, Caen et Rennes, la Ville de Saint-Lô a une position idéale pour rayonner sur un bassin de vie comptant près de 80 000 habitants. Ville-centre d'une agglomération de 61 communes, Saint-Lô est au cœur d'un maillage de petits bourgs et communes rurales. Elle constitue la 2^{ème} ville la plus peuplée de la Manche avec près de 20 000 habitants (19 963 habitants au 1^{er} janvier 2023). Elle est le siège de fonctions stratégiques du territoire : administrative, culturelle, éducative, commerciale, industrielle, hospitalière et ferroviaire.

Pôle majeur et véritable locomotive du territoire, Saint-Lô est une terre d'entreprises, d'investissements et d'innovations s'appuyant sur les filières d'excellence que sont la filière équine, l'agroalimentaire et le numérique. Offrant une position stratégique aux entreprises, Saint-Lô est également spécialisé dans le secteur de la logistique et du transport avec un tissu industriel riche.

Pôle d'excellence, Saint-Lô propose plus de 50 formations sur son territoire dans diverses filières : agroalimentaire, industrie, restauration-hôtellerie, marketing, communication, commerce, énergie ou encore environnement. Avec près de 2 000 étudiants, le territoire saint-lois offre des équipements et structures d'enseignements attractifs pour les jeunes souhaitant se former.

Pôle commerçant attrayant, Saint-Lô est doté d'un cœur de ville commerçant très actif qui a été reconnu en 2016 comme un des plus dynamiques de France (étude Procos). Il propose également un marché le vendredi et samedi matin valorisant les producteurs locaux.

Du fait de son statut de préfecture, Saint-Lô bénéficie d'atouts indéniables et se positionne comme une réelle alternative abordable aux grandes villes voisines. Elle est pourvue d'une diversité de services et d'équipements : centre culturel, théâtre, salles de spectacle et de sport, cinéma, équipements scolaires, etc.

Détruite à plus de 90 % à la suite d'importants bombardements en juin 1944, la Ville de Saint-Lô a été totalement reconstruite. Cet héritage de la Seconde Guerre mondiale permet à Saint-Lô d'être labellisée « Patrimoine de la Reconstruction en Normandie » en 2020 aux côtés d'autres villes normandes comme Le Havre ou encore Flers.

1.3.2 Programme Action Cœur de Ville

Depuis 2018 la Ville de Saint-Lô est bénéficiaire du programme national « Action Cœur de Ville » avec des ambitions fortes pour le dynamisme de son cœur de ville. Les cinq axes du programme sont : renforcer l'offre de logement en centre-ville, conforter le commerce, développer les mobilités, mettre en valeur le patrimoine, fournir l'accès aux équipements ; et répondent aux priorités de la collectivité en matière d'attractivité et de rayonnement du territoire.

La Ville de Saint-Lô a signé sa convention-cadre *Action Cœur de Ville* le 26/09/2018 et son avenant n°1 le 10/03/2022.

Plusieurs grands axes structurent le plan d'action de la ville :

- **Axe 1** : La réhabilitation et la restructuration de l'offre de logement pour la rendre plus attractive
- **Axe 2** : Le développement économique et commercial du centre-ville
- **Axe 3** : Le développement de l'accessibilité, de la mobilité et des connexions
- **Axe 4** : La mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine
- **Axe 5** : L'accès aux équipements et services publics

La réhabilitation de l'ancien site de la Banque de France est une action de l'axe 4 de la convention-cadre, pour la valorisation de son caractère patrimonial. Cette action est également en lien direct avec les axes 2, 3 et 5 compte tenu de la vocation économique et touristique du projet. Aussi, ce projet pourrait intégrer par son ouverture sur la ville un espace de détente et de repos dans un cadre végétalisé privilégié en cœur de ville et faciliter les liaisons piétonnes en cœur de ville.

Les orientations programmatiques de ce site sont les suivantes :

- Valoriser le patrimoine bâti ;
- Mettre en valeur le jardin situé au sein du site ;
- Favoriser les connexions entre la ville haute et la ville basse à travers un chemin piétonnier ;
- Développer une offre touristique et d'hébergement de travail pour répondre aux besoins du territoire en matière d'hébergement de courte durée ;
- Contribuer à l'animation du centre-ville en proposant un lieu de rencontres aux habitants.

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 opérateur ou d'un groupement d'opérateurs pour la réalisation d'un projet** 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 doit aboutir dans tous les cas à un transfert de droits par cession.

La collectivité souhaite donc céder l'ensemble de la parcelle comprenant l'ancien bâtiment de la Banque de France et les garages. Toutefois, elle souhaiterait que le jardin reste ouvert à tout public afin que les habitants, touristes et visiteurs puissent profiter de cet écrin de verdure situé en plein cœur de ville. La Ville demandera donc à l'acquéreur de

signer un contrat autorisant la libre déambulation du public en journée. Les conditions d'ouverture de ce parc pourront être discutées entre la Ville de Saint-Lô et l'acquéreur.

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 comprend la parcelle AP 21, d'une superficie totale de 2 479 m². Il s'agit de l'ancienne succursale départementale de la Banque de France. Le site fait partie du périmètre de l'ORT et est située en cœur de ville à proximité immédiate des commerces et équipements publics (théâtre, salle des fêtes, Hôtel de Ville).

Le site est composé de :

- 1 bâtiment de 1 421 m² composé en 5 paliers (sous-sol, entresol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage)
- 2 garages d'une surface totale de 30 m²
- Un jardin situé à l'avant du bâtiment d'une superficie de 1 100 m²

L'ensemble des surfaces est détaillées dans le dossier technique.

Le site a été racheté en septembre 2022 par l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville de Saint-Lô. Les bâtiments sont inoccupés depuis septembre 2021.

2.2.2 Périmètres ou dispositifs réglementaires s'appliquant au site

Se situant au cœur de la Ville de Saint-Lô, le site se situe en zone UA et en zone de servitudes relative aux monuments historiques environnants dans le Plan Local d'Urbanisme actuel. Ce dernier a été validé en juin 2013.

Le secteur Ua correspond au centre-ville de Saint-Lô. Comme précisé dans le PLU, la zone Ua « est caractérisée par une forte densité urbaine. Les règles qui y sont applicables ont pour objet d'assurer la préservation des formes urbaines et la mixité des fonctions qui caractérise le centre-ville. ».

L'ancien site de la Banque de France est situé à moins de 500 mètres de plusieurs bâtiments inscrits et classés à l'inventaire des monuments historiques :

- L'ensemble architectural théâtre et salle des fêtes Allende ;
- L'église Notre-Dame ;
- Les remparts ;
- L'ensemble architectural hôtel de ville, beffroi et halle.

Capture du plan local d'urbanisme

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

SAINT-LÔ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Revisité au POS
en PLU

5.2- PLAN DE ZONAGE

Zoom centre

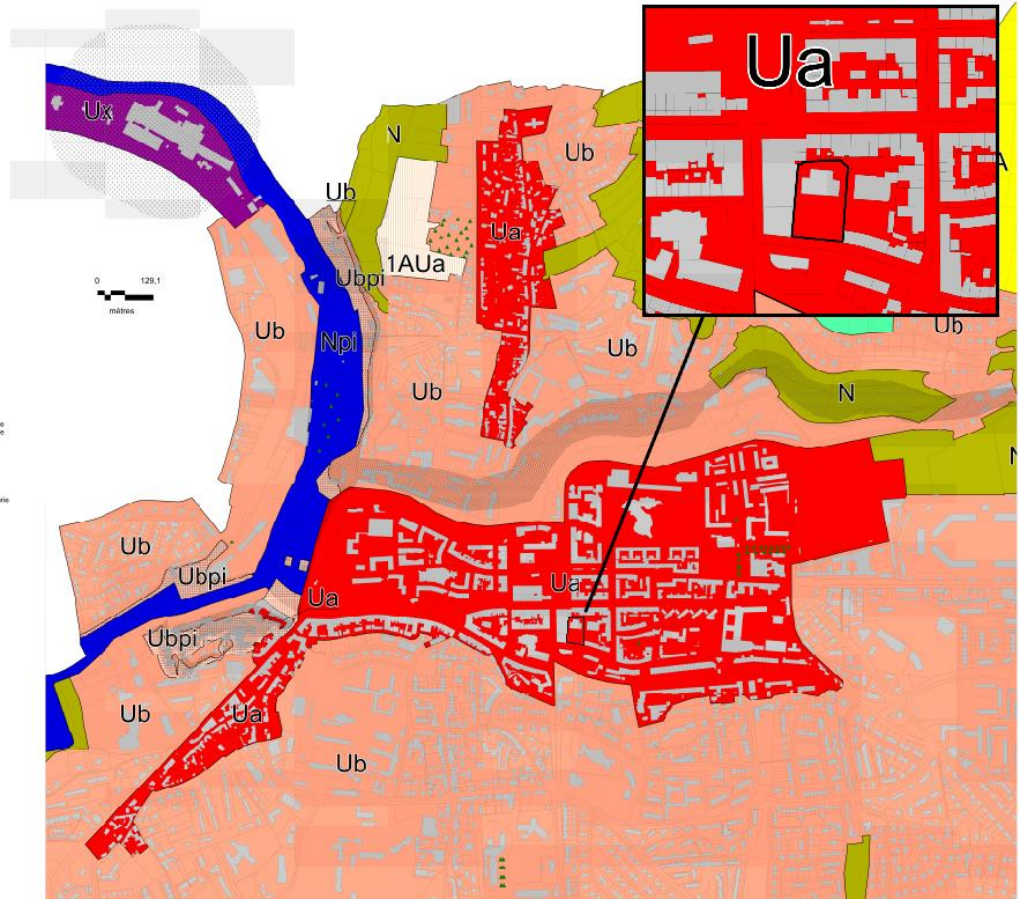
PLANIS

Dossier d'approbation

1/2500

Zonage

- Ua: centre-ville traditionnel de Saint-Lô caractérisé par une forte densité
- Ud: zone urbaine de densité moyenne en continuité du centre-ville
- UdSp: zone urbaine incluse dans le périmètre du PPOI de la Vire
- Uc: zone urbaine à vocation commerciale
- Us: zone urbaine à vocation sportive, récréative, culturelle et de loisirs
- UdSp: zone ouverte à l'urbanisation à court terme
- UdSp: zone ouverte à l'urbanisation à court terme à vocation d'activités
- UdSp: zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat individuel tertiaire
- UdSp: zone ouverte à l'urbanisation à destination d'activités de type technique
- UdSp: zone ouverte à l'urbanisation à long terme
- UdSp: zone ouverte à l'urbanisation à long terme secteur technique
- A: zone agricole
- N: zone naturelle
- Nr: zone de terre et de capacité d'accueil limitée
- Nr: zone naturelle soumise à l'activité agricole et ses activités connexes
- Nr: zone naturelle soumise au foncier et au développement de la destination
- Nr: zone naturelle incluse dans le périmètre de cadastre du Sersilly
- Nr: zone naturelle incluse dans le périmètre du PPOI de la Vire
- Z: zone inconstructible (concernés DREAL 2013)
- E: Emplacements réservés
- H: Haine à protéger au titre de la loi Paysage (art. L. 122-17 du Code de l'Urbanisme)
- A: alignement remarquable d'arbres cristant paysager
- A: ou arbres d'ombre paysager à protéger au titre de la loi Paysage (art. L. 122-17 du Code de l'Urbanisme)
- C: Chemins à protéger (art. L. 133-1-0 du Code de l'Urbanisme)
- I: Risques industriels



L'ensemble du dossier de PLU à jour et en vigueur, est consultable en ligne sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme, à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-1.09090951&lat=49.1160888599997&zoom=13&mlon=-1.090910&mlat=49.116089>.

2.3 GOUVERNANCE ET PILOTAGE DE L'APPEL A PROJETS

La convention Action Cœur de Ville a été co-signée par la Ville de Saint-Lô, la Communauté d'Agglomération de Saint-Lô Agglo, l'Etat, la Banque des Territoires Normandie, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), Action Logement, l'Etablissement Public Foncier de Normandie, le Conseil Départemental de la Manche, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Ouest Normandie, La Poste, la Chambre des Métiers et d'Artisanat (CMA) de la Manche, Manche Habitat et l'association Saint-Lô Commerces.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Saint-Lô a constitué un comité technique (COTECH) et un comité de pilotage (COPI) :

- COTECH : Préfecture de la Manche, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche, Saint-Lô Agglo et la Ville de Saint-Lô ;
- COPI : Banque des Territoires, Action Logement, Conseil départemental de la Manche, Manche Habitat, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Manche, Architecte des Bâtiments de France, Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Ouest Normandie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de la Manche, Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) , Conservatoire nationale des arts et métiers (CNAM) Normandie, l'association Saint-Lô Commerces, ainsi que les membres du COTECH.

La Ville de Saint-Lô s'appuiera sur l'ensemble de ces partenaires pour mener à bien l'opération « Réinventons nos cœurs de ville ». Cet appel à projet est piloté par la cheffe de projet Action Cœur de Ville en partenariat avec la DDTM, l'EPF de Normandie et la Banque des Territoires.

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 – Ancien site de la Banque de France* se déroulera en deux phases :

- **Une première phase** pour recueillir les candidatures de la part d'opérateurs ou de groupements d'opérateurs et sélectionner deux équipes autorisées à proposer une offre pour le deuxième tour.
- **Une deuxième phase**, à l'issue de laquelle les deux groupements finalistes devront remettre une offre détaillée. La collectivité engagera librement une négociation avec le ou les deux opérateurs ou groupements qui auront remis une offre. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un programme, d'un projet architectural, 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.

Une attention particulière devra être portée à la qualité du dialogue avec la collectivité et ses partenaires nationaux et locaux, 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 : **12 mai 2023**

Phase 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : **du 12 mai au 30 juin 2023 (7 semaines)**

- Mise à disposition du dossier de consultation
- Questions / réponses écrites entre la Ville et les candidats
- Visites de site

Remise des manifestations d'intérêt : 30 juin 2023 à 16 heures

Jury de sélection des manifestations d'intérêt : Semaine 29

Phase 2 – Projet et offre des opérateurs : **du 24 juillet 2023 au 24 novembre 2023 (18 semaines)**

- Réunions d'échange techniques avec les groupements
- Questions / réponses écrites entre la Ville et les candidats

Remise des offres finales : 24 novembre 2023 à 16 heures

Jury de sélection du lauréat final : Semaine 50 ou 51

Le présent calendrier est susceptible de modification si la Ville le juge utile et informera les candidats le cas échéant.

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. Les compétences, le rôle et 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 offre sur le site réservé par la Ville de Saint-Lô à l'Appel à Projets. En ce sens, l'ensemble des membres du groupement ne pourra participer qu'à une seule candidature par site.

Statuts des membres du groupement et compétences obligatoires

Chaque équipe devra être composée :

- D'un opérateur-investisseur potentiellement associés à d'autres opérateur(s) / promoteur(s) / constructeur(s) / bailleur(s),
- D'une équipe de conception incluant un ou plusieurs maîtres d'œuvre,
- D'un ou plusieurs opérateurs-exploitants ayant au moins une expérience dans le domaine de la restauration ou de l'hôtellerie.

Compétences recommandées et laissées à l'appréciation des candidats

La composition de l'équipe de conception est laissée à l'appréciation du candidat. Toutefois, la collectivité recommande la présence d'un programmiste, d'un architecte spécialisé en réhabilitation, d'un expert sur le volet financier (plan d'affaires, bilan d'opération...).

Présence d'exploitants, gestionnaires ou utilisateurs, souhaitée au stade de la manifestation d'intérêt ou de l'offre

La présence d'exploitants, gestionnaires ou utilisateurs potentiels spécialisés en hôtellerie-restauration, même si non contractuellement engagés au stade de l'appel à projets, est souhaitée en tant qu'elle permet de crédibiliser le montage de l'opération ; elle n'est cependant pas obligatoire.

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 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 de Saint-Lô.

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 Offre. 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.

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 : <https://www.saint-lo.fr/votre-commune-au-quotidien/ciommerce-economie/marches-publics/1822-mise-en-concurrence>.

3.3.2 Organisation des visites de site

Des visites de site pourront être organisées à la demande de chaque groupement. La date sera fixée entre l'équipe candidate et la Ville de Saint-Lô. Elles ne sont pas obligatoires au stade de la manifestation d'intérêt.

Ces visites seront réalisées par au moins un représentant de la Ville de Saint-Lô qui se fera connaître auprès de chaque mandataire le cas échéant.

Pour toute visite, les participants devront prendre contact avec Madame Méline BENETEAU, cheffe de projet Action Cœur de Ville, par mail à melaine.beneteau@saint-lo.fr. Les participants devront indiquer dans leur mail : Nom, prénom / fonction / structure.

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 ;
- Le dossier technique de site précisant également les intentions de la ville ;
- Un ensemble de pièces complémentaires, à savoir :
 - Un récapitulatif de l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur sur la parcelle ;
 - Un dossier du site constitué de plans, photographies et surfaces du bâtiment ;
 - Une vue aérienne du bâtiment ;
 - Un extrait du plan cadastral ;
 - Une étude « Reconversion du bâtiment Banque de France » réalisée par un bureau d'études.

En phase Offre, sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- Un bilan opérationnel à compléter par les candidats ;
- Une promesse de vente à compléter par les candidats.

Les groupements devront utiliser ces modèles et auront la possibilité d'y apporter des compléments et annexes.

ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

4.1 CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants :

Critère 1 - Composition du groupement : solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du site – 30 %.

Critère 2 - Références et compétences du groupement : robustesse et mixité de l'équipe au regard des enjeux du projet – 30 %.

Critère 3 - Note d'intention : compréhension des enjeux du site et capacité à répondre aux orientations exprimées dans le règlement de consultation et le dossier technique de site – 40 %.

4.2 CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères hiérarchisés et pondérés tels que mentionnés ci-dessous :

Critères d'analyses	Pondération
<p>Critère 1 : Pertinence et qualité de la proposition programmatique</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualité de la proposition programmatique au regard des enjeux du site Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville et le projet de territoire Caractère innovant du projet (le cas échéant, le groupement proposera des objectifs de performance mesurables afin d'apprécier l'efficacité des innovations proposées). 	20 %
<p>Critère 2 : Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, insertion architecturale et prise en compte des enjeux patrimoniaux Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques... Feuille de route opérationnelle et modalités de mise en œuvre : phasage, implication dimension participative et/ou citoyenne... 	25 %
<p>Critère 3 : Solidité du montage juridico-financier</p> <ul style="list-style-type: none"> Bilan et crédibilité du montage juridico-financier Solidité du groupement par rapport aux ambitions du projet et engagement des membres du groupement Conditions suspensives proposées par le candidat dans le cadre de la promesse de vente <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> 	25 %
<p>Critère 4 : Offre financière</p> <ul style="list-style-type: none"> Prix d'acquisition du bien Le cas échéant, montant du déficit et solutions proposées par le candidat pour le compenser. 	30 %

4.3 PROCESSUS DE SELECTION

4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer une offre

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

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 la Ville de Saint-Lô.

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

4.3.2 Désignation des lauréats

La Ville de Saint-Lô se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 30 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres finales.

Le cas échéant, les candidats seront informés par mail et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

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

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires 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, Madame Emmanuelle Lejeune, Maire de la Ville de Saint-Lô ;
- Vice-Président du jury, Monsieur Jérôme Virlouvét, 1^{er} adjoint au maire en charge de la transition écologique, de l'urbanisme et des mobilités ;
- L' élu de la Ville délégué au tourisme et au patrimoine ;
- Un représentant de l'Etat au titre du programme Action Cœur de Ville ;
- Un représentant du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Manche ;
- L'architecte des Bâtiments de France ;
- Le Directeur du pôle aménagement urbain, cadre de vie et patrimoine communal ;
- La Directrice de la maîtrise d'ouvrage et des grands projets de la Ville de Saint-Lô ;
- L'urbaniste de la Ville de Saint-Lô ;
- La cheffe de projet Action Cœur de Ville de la Ville de Saint-Lô.

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.

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

5.1 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.

5.2 MANIFESTATION D'INTERET

[5.2.1 Contenu et format des dossiers](#)

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

Livable 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 (rôle de chaque membre, ...)
- Cahier de Références : cahier exhaustif et sélection de 3 à 5 références significatives pour la mandataire et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Livrable 2 – Note d'intention (10 pages maximum)

- Compréhension des enjeux et positionnement stratégique
- Intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, patrimoniales, environnementales intégrant des schémas, illustrations et croquis
- Méthodologie de projet
- Note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence.

Livrable 3 – Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Formulaire K-Bis pour chaque membre du groupement
- Chiffres d'affaires des membres du groupement (états 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

5.2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre uniquement leur dossier en version dématérialisée à l'adresse mail suivante : melaine.beneteau@saint-lo.fr.

Les dossiers pourront être téléchargés sur <https://www.saint-lo.fr/votre-commune-au-quotidien/cicommerce-economie/marches-publics/1822-mise-en-concurrence> à compter de 12 mai 2023 jusqu'au 30 juin 2023 à 16h00, heure de Paris. Les chargements tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement de la base de données, seront bloqués et aucune offre ne pourra être acceptée, passée la date butoir.

5.3 OFFRES

5.3.1 Contenu et format des dossiers

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

Livrable 1 - Notice explicative du projet (30 pages maximum)

- Vision et justification de la programmation
- Présentation du projet, incluant des éléments sur les modalités de concertation, l'insertion environnementale, l'intégration architecturale, le traitement des bâtis, les connexions avec le jardin et les rues adjacentes, etc.
- Dossier de pièces graphiques dont le contenu et le niveau de précision est laissé à l'appréciation du candidat pour la bonne compréhension du projet. Toutefois, il est recommandé au minimum les documents suivants : situation urbaine ; plan de masse ; coupes de principe et façades, plans d'agencements et d'aménagements intérieurs.
- Tableau de répartition des surfaces

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, les bilans devront faire apparaître la rentabilité attendue de l'opérateur ou du groupement
- Plan d'affaires des activités accueillies sur le site
- Conditions de gestion
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage), lettre d'intention des preneurs
- Projet de promesse de vente
- Montant des travaux
- Montant de charge foncière proposée

Livrable 3 - Notice des modalités de mise en œuvre (20 pages maximum)

- Organisation et modalités de travail avec la Ville et ses partenaires, les opérateurs du groupement et, le cas échéant, les habitants
- Méthodologie du projet en précisant le planning prévisionnel de l'opération avec les catégories suivantes :
 - Etudes pré-opérationnelles
 - Signature d'un compromis de vente le cas échéant
 - Dépôt du PC
 - Signature d'un acte authentique
 - Engagements des travaux
 - Commercialisation

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

5.3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre uniquement leur dossier en version dématérialisée à l'adresse mail suivante : melaine.beneteau@saint-lo.fr.

Les dossiers pourront être téléchargés sur <https://www.saint-lo.fr/votre-commune-au-quotidien/ciommerce-economie/marches-publics/1822-mise-en-concurrence> à compter de 2 octobre 2023 jusqu'au 15 janvier 2024 à 16h00, heure de Paris. Les chargements tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement de la base de données, seront bloqués et aucune offre ne pourra être acceptée, passée la date butoir.

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 offre devant les membres de la commission technique et/ou le jury. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre un temps de questions-réponses avec les groupements.

Les candidats pourront s'adresser à la Ville de Saint-Lô à partir de l'adresse électronique suivante : melaine.beneteau@saint-lo.fr afin de poser leurs questions et/ou demander un échange téléphonique si nécessaire.

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la Ville de Saint-Lô à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il

est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à projet, notamment l'Etat, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.