



Appel à projets

«REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»

Ilot Séguier

46100 FIGEAC (46)

Règlement Général de la Consultation

TABLE DES MATIERES

Article 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION.....	4
1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville.....	4
2. Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville ».....	4
2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels	4
2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville	4
2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires.....	4
3. Présentation de la ville.....	5
Article 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS.....	8
1. Objet de l'Appel à Projets	8
2. Condition de cession	8
3. Présentation du site objet de l'AAP	9
4. Gouvernance.....	12
Article 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS	13
1. Calendrier de la consultation	13
2. Conditions de participation.....	14
2.1 Présentation et composition des équipes.....	14
2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts	14
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets.....	15
3. Accès à l'information	15
4.1 Plateforme de la ville	15
4.2 Organisation des visites de sites.....	15
4.3 Documents disponibles	15
5. Indemnisation des équipes	16
Article 4 : Modalités de sélection.....	16
1. Critères d'analyse des manifestations d'intérêt	16
2. Critères d'analyse des offres finales	16
3. Processus de sélection	17
3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation	17
3.2 Désignation des lauréats	17
Article 5 : Composition des rendus	18
1. Complétude.....	18
2. Manifestation d'intérêt (phase 1).....	18
2.1 Contenu et format des dossiers	18
2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt.....	19

3. Offres (phase 2).....	19
3.1 Contenu et format des dossiers	19
3.2 Conditions de remise des offres	20
Article 6 : Règles de confidentialité	21
Article 7 : droits d’auteur	21
ANNEXES	22

ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION

1. UN CADRE DE REFERENCE : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

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

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

Cinquante quatre collectivités ont été sélectionnées pour faire partie de la première édition de cette consultation, et organiser un Appel à Projets en 2019 avec l'appui de l'Etat et des partenaires.

Cinquante sept autres collectivités, dont Figeac, ont été retenues dans une deuxième édition qui débute désormais.

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

2.1 CONCEVOIR ET METTRE EN ŒUVRE DES PROJETS IMMOBILIERS INNOVANTS ET OPERATIONNELS

***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**, 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 DEVELOPPES 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 (Banque des Territoires, Action Logement, ANAH) pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats en mobilisant leurs financements au titre du programme *Action Cœur de Ville*. Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire.

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

- répondent aux objectifs des conventions-cadres *Action Cœur de Ville* ;
- proposent des solutions innovantes (nouveaux montages, nouveaux biens ou services, nouveaux modes de construction, etc.);
- s'inscrivent dans un objectif de modèle économique viable;

- proposent des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce ;
- s'inscrivent dans une démarche de préservation des ressources naturelles et patrimoniales.

3. PRESENTATION DE LA VILLE

La commune de Figeac a signé sa **convention-cadre initiale Action Cœur de Ville le jeudi 27 septembre 2018**. Le dispositif en est à la phase de déploiement. De plus, par **arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2019, la ville de Figeac a défini son périmètre d'intervention ORT (Opération de Revitalisation de Territoire)**. Cette homologation de la convention cadre en convention ORT permet d'enclencher des leviers d'actions sur le cœur de ville dans différents domaines, notamment celui de l'habitat. Ce périmètre se compose de l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable et de ses abords directement reliés à ce dernier (quartier de l'hôpital, quartier de la gare, rive gauche du Célé et domaine du Surgié). L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'avenant de la phase de déploiement a été validé par délibération en Conseil Municipal le 7 décembre 2020 en en Conseil Communautaire le 8 décembre 2020. Il a été signé en février 2021.

Le programme action cœur de ville s'articule autour de 5 grands axes :

- Réhabiliter le patrimoine bâti et l'améliorer l'habitat en centre-ville,
- Conforter et développer le commerce ;
- Faciliter les déplacements et améliorer les connexions ;
- Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine ;
- Proposer des équipements structurants.

Le cœur de ville de Figeac présente une vraie singularité et de nombreuses aménités. Par son histoire et son patrimoine bâti, et par ses paysages naturels, Figeac possède une véritable identité appréciée par ses habitants et ses touristes. Ce patrimoine bâti a été mis en lumière dès les années 70 et continue à être préservé. Il est aujourd'hui nécessaire de l'adapter aux nouveaux modes d'habiter, de consommation, de déplacement tout en garantissant sa valorisation. La politique patrimoniale de Figeac s'est mise en place à partir de la fin des années 1970 dans une volonté de réhabilitation de logements et de dynamisation du centre historique. La prise de conscience progressive de la qualité de l'architecture urbaine de Figeac explique la création du secteur sauvegardé en 1986 (aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable) dont le règlement a été approuvé en 1999.

Plusieurs réalisations ambitieuses de réhabilitation d'îlots et de restauration de maisons médiévales, dans un objectif de mixité sociale avec, notamment, la création de logements sociaux, ont progressivement changé l'image de la ville.

Les OPAH successives menées par la Ville puis par l'EPCI depuis quarante ans, complétés par des dispositifs de type « Aides à la restauration des façades », ont constitué de forts leviers d'incitation publique à la réhabilitation du patrimoine bâti. Toutefois sur le tiers restant à réhabiliter, une petite partie n'a jamais connu de restaurations et constitue des points durs, à savoir des logements vacants ou en très mauvais état.

Le lancement d'une OPAH RU multisites sur le cœur de ville de Figeac dès janvier 2021 permettra de lever ces points durs par des outils plus coercitifs.

Une dynamique culturelle et touristique s'est mise en place, nourrie par l'obtention du label Ville d'art et d'histoire en 1990. Ce label a permis de développer une politique patrimoniale autour de la programmation culturelle, la réalisation

d'expositions, la protection de sites et édifices patrimoniaux (notamment à travers les protections patrimoniales prévues par la loi Paysage et le PLU dès 2011), la recherche, ou encore la conservation d'objets d'art et d'archives. Depuis fin 2017, le label est porté par l'intercommunalité : Figeac est désormais le cœur du Pays d'art et d'histoire du Grand-Figeac, Vallées du Lot et du Célé.

La politique patrimoniale de Figeac s'accompagne de projets urbains et d'embellissement du cœur de ville afin de massifier l'action publique : poursuite de l'aide à la restauration des façades, aide à l'embellissement des enseignes et vitrines commerciales, requalification des espaces publics (place Carnot, quai Bessières, escaliers du Calvaire, place de la Raison), apaisement des circulations automobiles (hiérarchisation du stationnement, piétonisation du cœur de ville, parking de proximité, aménagement de liaisons douces, vers le domaine du Surgié et la gare), etc. De plus, de nombreux services sont regroupés dans le cœur de ville : écoles, maison de santé pluridisciplinaire, lycées, collèges, hôtel de ville, sous-préfecture, gendarmerie etc.

En effet, la ville demeure, à l'échelle du grand territoire, un pôle central à conforter. Fort d'un patrimoine industriel, la ville regroupe deux grosses entreprises de l'aéronautique qui sont les principaux employeurs du territoire et au-delà. Cette attractivité économique est garante d'une dynamique démographique, avec l'arrivée de nouveaux habitants chaque année (+0,6% entre 2011 et 2016 : source INSEE). De ce fait, la ville doit garantir la qualité de vie pour ses habitants et ses nouveaux arrivants. A l'échelle du grand territoire, on note une dynamique démographique favorable entre 2011 et 2016 (0,27%), notamment par un solde migratoire positif. Figeac demeure le pôle central à conforter et regroupe le plus grand nombre de population. Ainsi selon les données INSEE, se sont 2 206 ménages qui sont venus s'installer au cours des 4 dernières années (42,1% de la population de la commune). Ces arrivés concernent tous les types de profils, à la fois des jeunes ménages, des étudiants avec l'IUT ou des jeunes retraités.

Cette dynamique démographique repose sur une attractivité économique importante, dû à la présence d'industries aéronautiques et agroalimentaires sur le territoire mais également de services.

Ratier Figeac et Figeac Aéro, deux entreprises implantées sur la commune de Figeac participent à ce développement. A elles seules, ces deux fleurons de l'aéronautique regroupent environ 2 500 salariés (pour une population communale de 9 833 habitants au premier janvier 2016). Le bassin figeacois regroupe également des industries agroalimentaires, pourvoyeuses d'emplois : Raynal & Roquelaure, Larnaudie et Fipso.

Un dynamisme économique qui repose également sur un tissu de petites entreprises, notamment dans le commerce et l'artisanat : plus de 3 400 établissements comptant moins de 10 salariés (ou aucun salarié), dans l'industrie, la construction et les commerces, transports et services divers. De nombreuses activités artisanales sont localisées au sein des différentes polarités du territoire, et ce qu'elle que soit leur taille.

Figeac regroupe également des services qu'elle conforte en cœur de ville : installation d'une cité administrative dès les années 1980, installation récente de la Maison de Santé Pluri-professionnelle, agrandissement et la réorganisation en cours de l'hôpital Saint-Jacques.

Le centre-ville dispose de nombreux commerces, garantissant son attractivité et générant des emplois annuels et saisonniers.

De ce fait, les besoins en logements pour tous les types de profils sont recherchés. Le centre-ville de Figeac, par ses nombreuses aménités (commerces, services, cadre de vie,) est une localisation appréciée et recherchée.

Une des orientations du Programme Local de l'Habitat (devant être arrêté d'ici la fin de l'année), est d'accroître l'offre nouvelle de logements, orientée et régulée, pour produire un urbanisme durable. De plus, le PLH oriente une production de logement au plus près des pôles d'emplois et de services, soit 37% de la répartition des logements dans les pôles urbains. Cette politique en faveur de l'habitat s'accompagne par une volonté de résorption de la vacance en centre-ville, véritable levier de la dynamique d'un centre-bourg.

Ville touristique, reconnue Grand Site Touristique d'Occitanie depuis 2009, Figeac a également développé, une politique coordonnée de développement touristique autour des axes suivants :

- requalifier les entrées de ville,
- refondre la signalétique,
- diversifier et qualifier l'offre en aires d'arrêt et de stationnement,
- promouvoir les modes de déplacements alternatifs,
- renforcer la qualité de l'accueil des visiteurs,
- diversifier et qualifier l'offre d'hébergement touristique,
- poursuivre la restauration des milieux naturels et paysagers et valoriser l'offre de loisirs,
- renforcer la valorisation des espaces publics urbains,
- poursuivre la préservation et la restauration du patrimoine historique communal,
- promouvoir la restauration du bâti historique privé,
- diversifier l'offre culturelle. 9.2 M€ d'investissements ont été réalisés à ce titre depuis 2009.

Parallèlement, la Ville s'est appliquée à développer une politique favorisant l'accessibilité et la mobilité à partir de stratégies d'ensemble déclinées en schémas communaux (accessibilité, déplacements et signalétique). **Des étapes majeures ont été franchies dans ce domaine par la mise en service d'un réseau de transports urbains collectif gratuit en 2003, par l'aménagement de nouveaux parkings périphériques (dont l'espace Jean Jaurès de 183 places relié au centre historique par une passerelle pour piétons en franchissement de la rivière Célé), par la refonte totale de la signalétique piétonne du centre-ville.**

Son commerce a évolué ces trente dernières années avec le développement de grands équipements en périphérie dont l'impact sur le centre historique est, toutefois, resté limité compte tenu des actions engagées par la collectivité pour soutenir son centre-ville : mise en valeur du patrimoine bâti, piétonisation de certaines rues, création de parkings relais, mise en place d'un service de navettes gratuites, développement d'un partenariat avec l'Association des commerçants, etc.

Plusieurs actions complémentaires ont été entreprises dans le cadre du programme Action Cœur de Ville :

- Aides à la restauration des façades en Site Patrimonial Remarquable,
- Aides à l'embellissement des vitrines et enseignes commerciales,
- Etude sur le commerce et les mobilités en cœur de ville,

L'étude commerce et mobilités menée sur le cœur de ville et restituée en octobre 2020 a permis d'identifier plusieurs pistes d'actions à mener sur le court, moyen et long terme. Ces dernières seront hiérarchisées et priorisées en présence des partenaires financiers du programme ACV. Cette étude a permis de recueillir plusieurs action/données afin d'agir sur la dynamique commerciale du cœur de ville :

- obtenir un observatoire du commerce sur le cœur de ville afin d'en connaître sa composition la plus large possible;
- recenser les avis des commerçants (3 séminaires sur l'avancée de l'étude ont eu lieu);
- proposer un parcours marchand avec des séquences urbaines (traitement de l'espace public, mobilier urbain,...) ;
- identifier et hiérarchiser les flux (piétons, circulation routière, mobilités douces...);
- hiérarchiser le stationnement et proposer des solutions pour le réguler.

ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le dispositif d'Appel à projets a pour objectif la sélection de projets immobiliers, en vue d'un lancement des opérations en 2021, dans le cadre d'un transfert de droits avec un contrat de vente de parcelles identifiées ci-dessous, propriétés de la ville de Figeac et de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO).

2. CONDITION DE CESSION

Conformément à la convention de partenariat signée entre la Ville, la Communauté de Communes et l'EPF d'Occitanie, le prix de cession des biens acquis par l'EPF correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :

- le prix d'achat des biens ;
- les dépenses liées aux acquisitions : o les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
- les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
- les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
- les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
- les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
 - les frais de portage : impôts fonciers, assurances... ;
 - les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
 - les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
 - les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie vendra à l'opérateur retenu à ce prix qui ne pourra être estimé qu'à partir de la phase 2.

A ce jour, le cout total d'acquisition des trois biens maîtrisés par l'EPF s'élève à 168 000€ hors frais de notaire et à 22 000€ pour bien maîtrisé par la ville de Figeac hors frais de notaire et autres dépenses. D'autres frais impacteront le prix de cession (relevé géomètre, travaux de sécurisation...).

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie peut procéder à une minoration sur le prix de revente des biens dans le cas d'un déficit d'opération et pour la production de logements sociaux. Les modalités de mise en œuvre et de calcul de la minoration pourront être échangées entre le lauréat et l'EPF sur la base du programme envisagé et du bilan d'opérations réalisé.

Type de transfert de droit envisagé

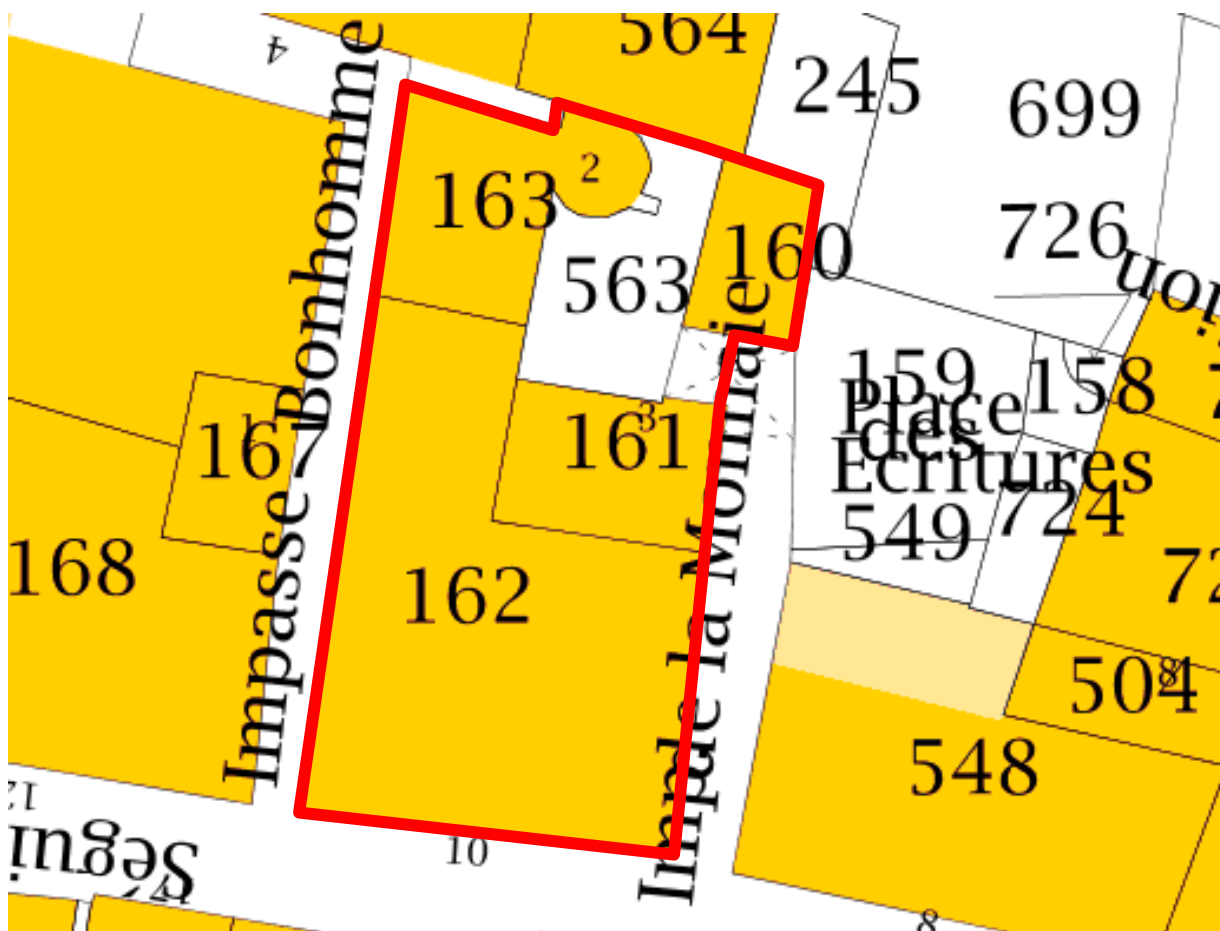
La ville de Figeac laisse libre choix au candidat de proposer un type de contrat : prioritairement une cession par vente, sans toutefois exclure le bail à construction ou tout autre montage en fonction du projet et des dispositions juridiques et financières associées.

permettant de desservir les étages. **Chaque immeuble qui compose l'îlot possède une particularité architecturale qui en fait un projet exceptionnel et rare en cœur de ville (cf. description ci-après).**

La volonté pour ce site, est d'en faire un projet démonstrateur de la qualité d'habiter en ville, en proposant un projet innovant et ouvert au public sur la partie rez-de-chaussée.

Ainsi l'ensemble immobilier de cet appel à projet regroupe les parcelles cadastrales suivantes :

Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Pourcentage bâti	Adresse de la parcelle	Propriétaire
AB 563	46 m ²	0% (cour)	Imp de la Monnaie	Commune
AB 160	24 m ²	100%	4 Imp de la Monnaie	EPF d'Occitanie
AB 161	40 m ²	100%	3 Imp de la Monnaie	Commune & EPF d'Occitanie
AB 162	197 m ²	100%	10 rue Séguier	Commune
AB 163	55 m ²	100%	2 Imp Bonhomme	EPF d'Occitanie
Domaine public	Environ 5 m ²	Accès à la parcelle AB 563 et bâti sur deux niveaux à partir du premier étage	Domaine Public	EPF d'Occitanie



- **L'immeuble situé 10 rue Séguier – parcelle AB 162 :**

Cet immeuble est composé d'un rez-de-chaussée, d'un entre sol, de deux étages avec une hauteur sous plafond importante et un attique (solelho). Chaque plateau recouvre une surface d'environ 100 m². Un escalier en vis en pierre, permet de desservir l'ensemble des étages.

L'immeuble bâti au XIII^e siècle et réaménagé aux XV^e et XVIII^e siècles a conservé des éléments remarquables de chaque époque (arcs de boutique, latrines, baies, cheminées, plafonds à solives apparentes, peintures murales, etc. voir photos suivantes).

Une étude archéologique commandée par la Commune et menée par l'Inrap a été restituée en septembre 2019. Elle a permis d'identifier les éléments patrimoniaux à sauvegarder et à mettre en valeur : latrines, placards, cheminées, plafonds à la française ont été recensés mais aussi des peintures murales sont à conserver et à restaurer. Une opération de nettoyage, de stabilisation et de restauration des peintures doit être entreprise ainsi que des sondages complémentaires, pour connaître l'ampleur des décors peints. Une opération complémentaire de nettoyage et de stabilisation des peintures sera également à prévoir. Cette maison est propriété communale. La collectivité opérera l'interface entre le foncier d'origine et la mise à disposition aux opérateurs.

- **L'immeuble situé 3 et 4 impasse de la Monnaie – parcelles AB 160 et 161**

Composé de 3 appartements vacants (deux T1 de 30m² et un T2 de 40 m²), cet immeuble est situé au bout de l'impasse de la Monnaie dont la partie Est donne sur l'espace dégagé de la place des Ecritures. L'immeuble se

compose de trois niveaux avec un solelho aménagé en duplex. L'immeuble repose sur une emprise foncière de 24 m² et 40 m² au sol. Cet immeuble possède une double orientation avec une ouverture dégagée sur la place des Ecritures, véritable atout au sein d'un tissu médiéval.

L'établissement Public Foncier d'Occitanie est le porteur foncier de cet immeuble. Il opérera l'interface entre le foncier d'origine et la mise à disposition aux opérateurs.

- **L'immeuble situé 2 impasse Bonhomme – parcelle AB 163**

Cet immeuble se compose d'un rez-de-chaussée d'une trentaine de mètre carré. Le premier étage et le second sont tous deux un état très dégradé. Enfin, le troisième étage se compose d'un appartement T2 avec terrasse sur le palier accessible par la tour d'escalier depuis la cour. L'appartement est dans un état assez dégradé.

Tout comme le bien situé rue Séguier, cet immeuble a été construit XIIIe siècle et réaménagé aux XVe et XVIIIe siècles. Il présente des éléments patrimoniaux remarquables à conserver. L'étude archéologique susnommée a inclus cet immeuble : des éléments patrimoniaux remarquables ont été recensés et sont à conserver et à mettre en valeur : cheminées, latrines, placards et peintures murales. Une opération de nettoyage et de stabilisation des peintures sera également à envisagée.

L'établissement Public Foncier d'Occitanie est le porteur foncier de cet immeuble. Il opérera l'interface entre le foncier d'origine et la mise à disposition aux opérateurs.

- **Le local artisanal situé 3 impasse de la Monnaie – parcelle AB 161**

Il s'agit d'un ancien atelier boucher qui occupe la totalité du rez-de-chaussée de la parcelle AB161 pour une superficie d'environ 40 m². Ce local est accessible par la cour ainsi que par l'impasse de la Monnaie. L'établissement Public Foncier d'Occitanie est le porteur foncier de cet immeuble. Il opérera l'interface entre le foncier d'origine et la mise à disposition aux opérateurs.

Situé en SPR, les propositions d'aménagement devront être compatibles avec la valeur patrimoniale des immeubles et le règlement du PSMV. L'Architecte des Bâtiments de France sera étroitement associé au projet et veillera à sa cohérence et au respect des règles architecturales. L'ensemble des fiches immeubles sont annexées à l'appel à projet.

La DRAC Occitanie a été missionnée pour expertiser la partie des immeubles ayant des peintures murales au titre des Monuments Historiques.

4. GOUVERNANCE

La gouvernance du programme Action Cœur de ville est partenariale :

- Le CGET coordonne le dispositif national et anime le Comité technique national (Ministère et partenaires).
- Le préfet de Région, les représentants régionaux des partenaires et le représentant du Conseil régional Occitanie forment le Comité régional d'engagement.
- Le préfet du Département coordonne les services et mobilise les moyens de l'Etat pour le projet. Il assiste au Comité de projet.
- Un comité de projet, auquel assiste le préfet du Lot pour l'Etat ou son représentant, les partenaires financeurs nationaux et les partenaires locaux d'ACV, valide les orientations et suit l'avancement du projet. Il se réunit tous les trimestres.

- Le maire de Figeac, en lien avec l'intercommunalité du Grand Figeac, pilote la réalisation des actions et préside le comité de projet composé par l'ensemble des partenaires. Ce comité de projet devient comité local ORT avec l'homologation de la convention cadre en convention ORT.

Le programme est mis en œuvre avec les collectivités territoriales en fédérant les partenaires nationaux et locaux cosignataires de la convention pluriannuelle signée le 27 septembre 2018 pour une durée de 5 ans.

Les partenaires nationaux, régionaux et locaux, publics et privés (bailleurs sociaux, EPF, ANCT, Action Logement, etc.) agissent dans les périmètres définis par la convention et son avenant :

- Périmètre de réflexion : territoire du Grand Figeac,
- Périmètre d'intervention défini par le périmètre de l'ORT (Opération de revitalisation du territoire, Loi ELAN) arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2019. Il s'agit du périmètre au sein duquel sont planifiées les actions. Il se compose du SPR de Figeac et des abords.

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

1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

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

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

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre la maîtrise d'ouvrage et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value du projet du territoire.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : mars 2021
- Phase 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de mars à juin 2021
 - Mise à disposition des documents
 - Visites de sites : mai 2021
 - Questions / réponses entre les villes et les candidats
 - **Remise des manifestations d'intérêt : lundi 28 juin 2021 à 12h00**

Jury de sélection des manifestations d'intérêt se réunira le **lundi 26 juillet 2021 (à titre indicatif et sous réserve de modifications)**. A la suite de la validation du jury, les 3 candidats retenus pour la phase 2 recevront une invitation à présenter le pré-projet.

- Phase 2 – Offres des opérateurs : août 2021 à novembre 2021
- Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
- Questions / réponses entre les villes et les candidats
- **Remise des offres finales : lundi 15 novembre 2021**

Sélection du candidat lauréat en décembre 2021.

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1 PRESENTATION ET COMPOSITION DES EQUIPES

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

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

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur qui s'adjoindra une ingénierie financière et juridique expert en matière de projet de co-construction.

Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant. Le mandataire indiquera les opérateurs associés à son projet (bailleur logement, exploitants commerciaux et autres ...).

En outre, le mandataire s'adjoindra **obligatoirement** les compétences :

- d'un architecte concepteur qui aura ou s'adjoindra ou justifiera de compétences et d'une expérience en matière de réhabilitation patrimoniale et d'urbanisme opérationnel en secteur patrimonial. Le concepteur sera par ailleurs chargé de constituer une équipe d'ingénierie (bureaux d'études techniques (BET) géotechniques, structures, fluides, environnement, acoustique, éclairage, économiste ...) adaptée au projet proposé,
- d'un programmiste.

2.2 INCOMPATIBILITE – CONFLITS D'INTERETS

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

2.3 EVOLUTION DES EQUIPES CANDIDATES PENDANT L'APPEL A PROJETS

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

3. ACCES A L'INFORMATION

4.1 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 : www.marches-publics.info46.com

4.2 ORGANISATION DES VISITES DE SITES

La visite du site est obligatoire. Les candidats pourront participer à une visite du site organisée par la Ville. Ils devront prendre attache auprès de Chloé ESCAPOULADE (chloe.escapoulade@ville-figeac.fr), cheffe de projet Action Cœur de Ville.

Les visites seront organisées en **mai 2021, les semaines 19 et 20.**

4.3 DOCUMENTS DISPONIBLES

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

Phase 1 :

- le présent règlement de la consultation et ses annexes;
- la fiche technique du site, précisant également les intentions de la ville ;
- les photos actuelles de l'ilot ;
- la convention cadre action cœur de ville ;
- états des lieux des parcelles AB160, AB161, AB163 ;
- cadastre et relevé parcellaire
- le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et fiches immeubles ;
- le règlement de l'aide à la façade ;
- l'étude archéologique réalisée par l'INRAP en septembre 2019 ;
- la convention OPAH RU multi sites ;
- les fiches actions des Ateliers des Territoires (DREAL) en avril 2019 ;
- l'étude commerces et mobilités en centre-ville.

Phase 2 :

- plan par relevé géomètre ;
- éléments sur l'assainissement (pour certains compris dans les actes de vente) ;
- les actes de vente ;
- éléments sur la TFPB ;

5. INDEMNISATION DES EQUIPES

Les trois candidats retenus pour remettre une offre seront indemnisés à l'issue de la phase 2, à hauteur de 15 000€ (indemnisés pour les deux groupements non lauréats) chacun pris en charge par l'Etat et les partenaires Action Cœur de Ville, sous réserve de la production de l'ensemble des livrables demandés en phase 2. Cette rémunération sera versée au mandataire du groupement qui s'engage à rémunérer les équipes de maîtrise d'œuvre pour la phase 2. Pour cela, il fournira une facture acquittée attestant de la rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre afin de bénéficier du paiement de la rémunération.

ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

1. CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

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

- Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement ;
- Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ainsi que d l'expérience commune (capacité à travailler ensemble, références communes éventuelles);
- Solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du projet.

2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

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

Critères d'analyses
Le caractère innovant du projet évaluable à l'aune de deux critères : <ul style="list-style-type: none">- opportunité claire de passer un cap (qualitatif et quantitatif) dans le développement d'une solution, d'une technologie, d'un modèle ou d'une pratique.- apport indéniable d'une valeur ajoutée au projet et son environnement.- Apport d'une mixité du programme immobilier en lien avec les aides (OPAH RU, primes communales, Action Logement,...) Le projet doit présenter des engagements chiffrés mesurables, mise en place de dispositifs techniques et organisationnels spécifiques, pertinence du type d'innovation par rapport au contexte et à la maturité de l'innovation, etc.
Capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement et adéquation avec la convention Cœur de Ville et le projet de territoire.
Qualité du projet proposé : <ul style="list-style-type: none">• Qualités architecturales et urbaines : préservation et mise en valeur patrimoniale du bâti, adaptation du programme aux caractéristiques spatiales et patrimoniales de l'édifice, prise en compte du positionnement spécifique de l'ilot au cœur du centre historique et de sa relation étroite avec des espaces publics majeurs de la ville de Figeac.• Privilégier les artisans locaux.• Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques...• Qualités sociales : appel à des acteurs locaux, intégration de clauses sociales dans les différents marchés de travaux.
Crédibilité du montage juridico-financier et engagement des membres du groupement
Solidité de l'équipe par rapport aux ambitions du projet

3. PROCESSUS DE SELECTION

3.1 SELECTION DES CANDIDATS ADMIS A DEPOSER UNE MANIFESTATION

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

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

3.2 DESIGNATION DES LAUREATS

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 30 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront informés depuis la plateforme de l'appel à projet et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la Ville procèdera à leur analyse. Cette commission est composée des membres suivants :

- L'Architecte des Bâtiments de France
- Le Directeur Général des Services de la Ville,
- Cheffe de projet Action Cœur de Ville,
- Le représentant du référent ACV (DDT),
- Un membre du CAUE (architecte),
- Cheffe de projet mission DAUGE,
- Un(e) représentant(e) de l'EPFO,
- La chargée de mission en charge du Site Patrimonial Remarquable.

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

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

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

Il est composé des membres suivants :

- Les élus et représentants de l'Etat :
 - o Le Maire de Figeac, Président du jury et son premier adjoint,
 - o Le Président du Grand-Figeac ou son représentant,
 - o Trois élus référents (commerces, urbanisme, patrimoine, habitat),
 - o Le Préfet ou sous la Préfète du Lot,
 - o Le représentant de la DDT(à faire valider par la DDT),
 - o Le(a) architecte conseil de la DDT (à faire valider par la DDT),
 - o Un(e) représentant(e) de la DRAC,
- Les partenaires du programme Action Cœur de Ville
 - o Un(e) représentant(e) de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires,
 - o Un(e) architecte du CAUE,
 - o Un(e) représentant(e) de l'EPF qui est le porteur d'une partie du foncier.

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETEUDE

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

2. MANIFESTATION D'INTERET (PHASE 1)

2.1 CONTENU ET FORMAT DES DOSSIERS

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous pour **la phase 1**:

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

- Note de motivation de l'équipe
- Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement pour chacun d'eux
- Organisation de l'équipe et des missions de chacun
- Références sur des projets similaires (3 à 5 références significatives)

Livrable 2: Présentation du projet (10 pages maximum)

Notes sur les intentions architecturales urbaines et programmatiques de type croquis, schémas d'ambiance...:

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

Livrable 3: Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Chiffres d'affaires
- Etats financiers des trois derniers exercices clos
- Formulaire K-Bis
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements
- Les modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Statut à jour des sociétés
- Prévisionnel pluriannuel 3-5 ans du porteur du projet

2.2 CONDITIONS DE REMISE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

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

- De trois dossiers papier et un dossier dématérialisé au plus tard le **lundi 28 juin 2021 à 12h00** à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville de FIGEAC – Direction Générale des Services
8, rue de Colomb
46 100 FIGEAC

- Un dossier dématérialisé déposé sur la plateforme : www.marches-publics.info46.com

3. OFFRES (PHASE 2)

3.1 CONTENU ET FORMAT DES DOSSIERS

Les candidats invités à remettre une offre devront remettre les documents suivants pour **la phase 2** (3 candidats auditionnés) :

Notice explicative du projet

- Deux panneaux A0 en 4 exemplaires couleurs dont 1 sur panneaux rigides :
 - Panneau 1 :
 - o Plan de masse au 1/1000
 - o Plan des façades au 1/100
 - o Coupes du projet au 1/00
 - Panneau 2 :
 - o Plans de niveaux au 1/100 laissant apparaître l'organisation fonctionnelle des espaces, les espaces de circulation, les principes de structures, etc.

Chacun des panneaux pourra inclure des croquis ou des représentations libres illustrant la façon de traiter les lieux de vie et les ambiances en montrant la cohérence du projet avec le programme.

- Un dossier A4 en 4 exemplaires couleurs :
 - o Une note synthèse de 2 pages présentant les grands enjeux du projet que le candidat trouvera les plus importants
 - o Une note explicative d'une dizaine de pages présentant :
 - ✓ le programme détaillé des différents équipements réalisés avec le tableau des surfaces correspondant ;
 - ✓ les éléments sur les modalités de concertation, sur les innovations, sur l'intégration architecturale en site classé, etc.
 - ✓ les principes d'aménagement urbains retenus pour répondre aux objectifs de l'appel à projets et de la convention cadre d'Action Coeur de Ville;
 - ✓ le parti pris architectural proposé et la préservation/valorisation du patrimoine associé ;
 - ✓ les principes de fonctionnement des différents équipements et notamment leur liaisons et/ou interfaces ;
 - ✓ une présentation de l'équipe dédiée spécifiquement au projet ; si un changement a eu lieu entre la candidature et l'offre, le mandataire devra le préciser et indiquer clairement les nouveaux membres de l'équipe, leurs fonctions et compétences au regard du projet proposé. Le mandataire indiquera avec précision les rôles de chacun, l'organisation de l'équipe, les dispositions prises pour coordonner les différents membres et le ou les référents du projet qui seront les interlocuteurs privilégiés auprès de la Ville ;
 - ✓ une note précisant le coût estimé (**coût travaux et coût opération**) de l'ensemble des équipements proposés dans le projet global avec les pistes éventuelles d'économies selon les montages juridiques et financiers possibles ainsi qu'une estimation des coûts de fonctionnement ;
 - ✓ tableau des surfaces de programme ;

- ✓ un planning présentant de façon détaillé les délais d'exécution des études, des travaux et leurs enchaînements, les dates clés ou jalons ;
- ✓ Une réduction des panneaux au format A3 ;
- ✓ Un CDROM ou clé USB comprenant l'ensemble des documents cités ci-dessus au format PDF;
- ✓ Une autorisation d'exposition des projets datée et signée (panneaux rigides).

Notice juridique et financière

- ✓ Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseur par type de programme ;
- ✓ Lettres d'engagement des membres du groupement ;
- ✓ Conditions suspensives ;
- ✓ Bilans de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés (dont social) ;
- ✓ Conditions de gestion ;
- ✓ Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage)
- ✓ Projet de montage juridique ;
- ✓ Engagement sur le montant des travaux ;

Notice des modalités de mise en œuvre

- Organisation et modalités de travail avec la ville, les partenaires (APFO ; ville,...)
- Planning détaillé de l'opération avec les catégories suivantes :
 - ✓ Etudes pré-opérationnelles
 - ✓ Signature d'un compromis de vente le cas échéant
 - ✓ Dépôt du PC
 - ✓ Signature d'un acte authentique
 - ✓ Engagements des travaux
 - ✓ Commercialisation

3.2 CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

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

- remise de 3 dossiers en version papiers et un dossier dématérialisé au plus tard le **lundi 15 novembre 2021** (date à préciser)

Hôtel de Ville de FIGEAC – Direction Générale des Services
8, rue de Colomb
46 00 FIGEAC

- Un dossier dématérialisé déposé sur la plateforme : www.marches-publics.info46.com

Les candidats pourront poser des questions auprès de Chloé ESCAPOULADE – chloe.escapoulade@ville-figeac.fr

Organisation d'auditions

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

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

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

ANNEXES

Annexe 1 : Composition de l'équipe (Phase 1)

Annexe 2 : Tableau de bilan de l'opération (Phase 2)

Annexe 3 : Tableau des surfaces (Phase 2)