

Appel à projets
« REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE
- SITE DU MANOIR DE BIGARDS »

Règlement Général de la Consultation

Table des matières

Table des matières	2
Article 1 : Contexte et présentation	4
1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville	4
2. Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville »	4
1.1. Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels	4
1.2. Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville	4
1.3. Engagements de l'Etat et des partenaires	5
3. Présentation de la ville	5
4. Présentation du programme local « Action Cœur de Ville »	6
Article 2 : Cadre général de l'appel à projets	7
1. Objet de l'appel à projets	7
2. Présentation du site objet de l'AAP	8
3. Gouvernance	8
Article 3 : Déroulement et organisation de l'appel à projets	9
1. Calendrier de la consultation	9
2. Conditions de participation	10
2.1 Présentation et composition des équipes	10
2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts	10
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets	10
3. Accès à l'information	11
3.1 Plateforme de la ville	11
3.2 Organisation des visites de site	11
3.3 Documents disponibles	11
4. Modalités d'échange avec les candidats	13
5. Indemnisation des équipes	13
Article 4 : Modalités de sélection	14

1. Critères d'analyse des manifestations d'intérêt	14
2. Critères d'analyse des offres finales	14
3. Processus de sélection	14
3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation	14
3.2 Désignation de l'équipe lauréate.....	14
Article 5 : Composition des rendus	15
1. Complétude.....	15
2. Phase manifestation d'intérêt	15
2.1 Contenu et format des dossiers	15
2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt.....	16
3. Phase offre	17
3.1 Contenu et format des dossiers	17
3.2 Conditions de remise des offres	18
Article 6 : Règles de confidentialité	19
Article 7 : Droits d'auteurs	19

Article 1 : Contexte et présentation

1. Un cadre de référence : 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 (CGET), le programme Action Cœur de Ville (ACV) est engagé depuis le printemps 2018.

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

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

2. Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville »

1.1. Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels

***Réinventons nos Cœurs de Ville* a vocation à apporter des projets immobiliers directement opérationnels, en accord avec les orientations de la convention cadre *Action Cœur de Ville*.**

Les appels à projets portent sur des terrains ou des bâtiments proposés par les communes du programme *Action Cœur de Ville* et pour lesquels **la maîtrise foncière est assurée au plus tard début 2020**, soit par les collectivités elles-mêmes, soit par leurs opérateurs. **Les terrains proposés sont situés directement en centre-ville.**

A l'issue du processus, **un contrat de vente immobilière, de cession de droits réels ou de prise à bail** sera conclu entre la collectivité maître d'ouvrage (ou tout autre maîtrise d'ouvrage publique ou agissant pour le compte de la collectivité) et le groupement lauréat.

1.2. Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville

Même si une mixité des programmes pourra être proposée, les candidats devront présenter **des projets avec une dominante sur les volets 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 notamment permettre une **dynamisation commerciale et économique** de la Ville de Louviers, accroître la qualité de son cadre de vie ainsi que son attractivité de manière globale.

1.3. Engagements de l'Etat et des partenaires

L'Etat et les partenaires financiers du programme (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats en mobilisant leur financement au titre du programme *Action Cœur de Ville*. Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire.

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

- répondent aux objectifs des conventions-cadres *Action Cœur de Ville* ;
- proposent des solutions innovantes (nouveaux montages, nouveaux biens ou services, nouveaux modes de construction, etc.);
- s'inscrivent dans un objectif de modèle économique viable;
- proposent des projets avec une dominante sur les volets développement économique et/ou commerce ;
- s'inscrivent dans une démarche de préservation des ressources naturelles et patrimoniales.

3. Présentation de la ville

Située en vallée de Seine, à environ 30 minutes de la métropole rouennaise et à environ 1 heure de Paris, Louviers est la ville-centre d'une agglomération de près de 105 000 habitants.

L'Agglomération Seine-Eure repose sur un bipôle urbain – avec Louviers, ville historique de près de 20 000 habitants (qui a gagné près de 1 000 habitants depuis 2019) et Val-de-Reuil, ville nouvelle créée en 1973 qui compte environ 14 000 habitants.

A l'échelle de Louviers, la commune est traversée par sept bras de l'Eure et offre un réel cadre de vie, avec une grande diversité d'équipements, tant sportifs (patinoire, centre aquatique, gymnases, stades) que culturels (théâtre, musée, salle de spectacles, médiathèque).

Elle bénéficie d'un dynamisme économique important avec plus de 200 commerces qui font vivre son centre-ville. Son bassin économique, riche d'environ 1 500 entreprises, est reconnu et comprend une diversité d'activités industrielles : pharmacie, chimie, parfumerie et cosmétique ainsi que des activités liées à l'essor du numérique. Louviers ainsi que les communes périphériques concentrent donc l'essentiel de l'activité économique, des services et des administrations.

En matière de déplacements et de transport, la création d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) permettra à terme de relier la gare SNCF de Val-de-Reuil à la place Ernest Thorel de Louviers, et s'accompagne d'un projet urbain plus global promouvant le développement des mobilités douces.

Au-delà des enjeux de mobilité, Louviers est engagée dans une politique volontariste en matière de production et de rénovation de logements, afin de reconstituer une véritable attractivité résidentielle au profit des habitants actuels mais aussi pour sédentariser les travailleurs et navetteurs de son bassin économique. A cet égard, Louviers porte une attention particulière au renouvellement urbain, à la reconstruction de la ville sur elle-même ainsi qu'à la sobriété foncière pour éviter l'étalement urbain et conforter son attractivité globale.

4. Présentation du programme local « Action Cœur de Ville »

Le programme national *Action Cœur de Ville* dans lequel s'est pleinement engagé la Ville de Louviers le 1^{er} octobre 2018, date de signature de la convention-cadre, vient conforter une stratégie intitulée *Louviers Cœur de Ville*, initiée dès 2015 par la municipalité lovérienne pour révéler tout le potentiel de l'ancienne cité drapière.

Le dispositif se divise en deux temps distincts, avec une finalisation du diagnostic initial de 18 mois maximum et une phase de déploiement qui pourra s'étendre sur 5 ans. Un avenant à cette convention-cadre a été signé en décembre 2019, actant le début de la phase de déploiement.

Le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), périmètre d'intervention inscrit dans la convention-cadre, contient le cœur historique intra-boulevards. Il s'étend au nord en intégrant en particulier la rue du 11 novembre 1918 et à l'ouest en incluant l'école Jules Ferry et la place du Champ de Ville.

Les cinq axes qui structurent ladite convention-cadre reprennent globalement les grands principes établis par la Ville dans le cadre de sa démarche stratégique *Louviers Cœur de Ville* :

- Axe 1 : La réhabilitation et la restructuration de l'offre en 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 du Manoir de Bigards est une action prévue dans l'axe 5 de la convention-cadre. Le caractère stratégique du projet permettrait de l'intégrer aussi bien aux axes 2 et 4. En effet, offrir à ce site une activité pérenne et économiquement viable, c'est pouvoir répondre aux orientations suivantes :

- Valoriser le patrimoine : le projet comprend la rénovation de bâtiments anciens ;
- Participer à l'attractivité commerciale de la Ville : le projet doit initier la requalification de la rue du Quai dont les commerces déclinent ;
- Contribuer à l'animation et à la vitalité du centre-ville, en offrant un lieu de rencontres aux habitants du territoire ;
- Développer l'économie touristique autour du centre historique et commerçant : le projet pourrait alors proposer en cœur de ville un lieu d'hébergement ainsi qu'un lieu de restauration qualitatifs et présentant de belles prestations pour pouvoir accueillir une clientèle tout au long de la journée et en soirée.

Article 2 : Cadre général de l'appel à projets

1. Objet de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet **la sélection de projets immobiliers**, en vue d'un lancement des opérations en 2022, dans le cadre d'un transfert de droits.

Ce transfert de propriété par le biais d'un acte de cession, ne concernera que les éléments bâtis ou bâtiments du site, à savoir le Manoir et ses annexes, la Maison du gardien ainsi que les ateliers de sculpture et de poterie. Le jardin quant à lui est exclu de l'appel à projets et demeure dans le domaine public de la Ville.

Néanmoins, une partie de ce jardin (représentée dans la fiche technique - 3. *Domanialité, occupation / a. Domanialité et occupation de l'espace*) pourra faire l'objet d'une mise à disposition (dans le cadre de convention de mise à disposition) si nécessité il y a pour les besoins des futurs exploitants. Dès lors, chaque équipe candidate peut proposer dans le cadre de son projet, une occupation de l'espace.

A cet égard, la Ville de Louviers s'engage à mener une réflexion autour du réaménagement du jardin avec l'intervention d'un paysagiste afin de rendre davantage qualitatif cet espace public (excepté pour la partie qui ferait l'objet d'une mise à disposition ; à défaut, le paysagiste interviendra sur l'ensemble du jardin). Cette réflexion pourra faire l'objet d'une co-construction avec l'équipe retenue.

2. Présentation du site objet de l'AAP

Situé aux abords de la rue du Quai (au 32, 36 et 38 rue du Quai), le Manoir de Bigards occupe une position centrale dans le cœur historique et commerçant de Louviers. Le site fait partie du périmètre de l'ORT et à proximité immédiate d'une partie de la ville en cours de renouvellement urbain. Le site comprend 4 bâtiments et un jardin paysagé qui est traversé par deux bras de l'Eure. La parcelle mesure 4 737 m², la partie non-bâtie (jardin + eaux) représentant environ 3 800 m².

La parcelle et ses bâtiments sont actuellement propriété de la Ville de Louviers. La valeur vénale de l'ensemble des bâtiments, telle que calculée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques de Normandie les 15 février et 1^{er} mars 2021, est de 1 019 000€, répartie de la manière suivante :

-pour le Manoir : 700 000€

-pour la Maison du gardien : 221 000€

-pour l'atelier de sculpture : 76 000€

-pour l'atelier de poterie : 22 000€

Les locaux sont actuellement mis à disposition d'associations (activités artistiques [sculpture, poterie, peinture sur soie], Association des Paralysés de France...) et de syndicats à qui la Ville proposera, si besoin, de nouveaux locaux pour la poursuite de leurs activités.

3. Gouvernance

La Ville de Louviers peut compter sur le soutien actif de :

- Le Conseil Départemental de l'Eure
- La Sous-Préfecture des Andelys
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah)
- L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- La Banque des Territoires (Caisse des Dépôts)
- Le groupe Action Logement
- Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Eure
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie (CCI)
- L'Epareca, qui a accompagné la Ville de Louviers dans son travail de requalification de la rue du Quai et qui est désormais intégré au sein de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)

Article 3 : Déroulement et organisation de l'appel à projets

1. Calendrier de la consultation

L'appel à projets sous le label *Réinventons nos Cœurs de Ville – Site du Manoir de Bigards* se déroulera en deux phases :

- **une première phase « manifestation d'intérêt »** pour recueillir les candidatures de la part de groupements d'opérateurs et sélectionner les équipes autorisées à proposer une offre en deuxième phase.
- **une deuxième phase « offre »**, à l'issue de laquelle les groupements finalistes (maximum 3 équipes candidates) devront remettre une offre détaillée. La Ville engagera alors librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un projet global (architectural, innovant, qualitatif, attractif et bien inséré dans l'environnement existant), avec une offre financière réaliste et solide afin de maîtriser les différents coûts, ainsi qu'une maîtrise des délais, tout en apportant une garantie quant à l'intensité de l'engagement de l'équipe.

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre les maîtrises d'ouvrage et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour les territoires.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : 12 juillet 2021
- Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : du 12 juillet 2021 au 30 juin 2022
 - Mise à disposition des documents
 - Visites de site
 - Questions / réponses entre la Ville et les candidats
 - **Remise des manifestations d'intérêt : 30 juin 2022**
- Jurys de sélection des manifestations d'intérêt : 18 juillet 2022
- Temps 2 – Offres des opérateurs : 1^{er} août – 30 novembre 2022
 - Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
 - Questions / réponses entre la Ville et les candidats
 - **Remise des offres finales : 30 novembre 2022**

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

2. Conditions de participation

2.1 Présentation et composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la Ville de Louviers. 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 pourra présenter une offre sur le site versé par la Ville de Louviers 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 souhaitées sont les suivantes :

- Un ou plusieurs investisseurs ;
- Un architecte ;
- Un programmiste ;
- Un architecte ou un bureau d'étude spécialisé en réhabilitation patrimoniale ;
- Un ou plusieurs opérateurs exploitants ayant au moins une expérience soit dans le domaine de la restauration ou soit celui de l'hébergement (les deux destinations étant vivement recherchés)

Les équipes constituées et comprenant les compétences susmentionnées, devront déterminer librement un mandataire qui représentera l'équipe et en sera le garant. Chaque équipe candidate devra être représentée par un mandataire. Si le mandataire est amené à quitter ses fonctions, un nouveau mandataire devra être automatiquement nommé et ce dernier devra informer la Ville de Louviers du changement opéré dans les plus brefs délais.

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 Louviers.

2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase manifestation d'intérêt et la phase offre, sous réserve d'informer préalablement la Ville de Louviers.

3. Accès à l'information

3.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via la plateforme sécurisée « MP27 », sous format électronique à l'adresse suivante : <https://marchespublics.eure.fr/>.

3.2 Organisation des visites de site

Une visite de site devra avoir lieu à la demande de chaque groupement constitué. La date sera proposée à l'initiative des mandataires de chaque équipe candidate. Les visites devront obligatoirement se tenir au plus tard le 31 mai 2022.

Une deuxième visite (facultative) pourra avoir lieu jusqu'à la date susmentionnée. De nouvelles visites pourront être organisées pendant la phase « offre », à l'initiative des mandataires ou de la Ville de Louviers.

Ces visites seront effectuées par au moins un représentant de la Ville de Louviers qui se fera connaître auprès de chaque mandataire le moment voulu.

3.3 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

Nom des documents
-le règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs
-la fiche technique du site
-un document « type » bilan d'opération
-un document « type » répartition des surfaces
-un projet de convention de mise à disposition
-un extrait du règlement écrit du PLUi-H concernant les dispositions générales

-un extrait du règlement écrit du PLUi-H concernant la zone urbaine (U)
-le règlement graphique du centre- ville de Louviers (« Plans de zonage 1 et 2 »)
-le règlement graphique du centre-ville de Louviers concernant les espaces libres de pleine terre et les hauteurs
-un extrait de l'annexe 2 du règlement écrit du PLUi-H « Annexe 2 : Patrimoine bâti » concernant les éléments architecturaux remarquables identifiés
-un extrait de l'annexe 3 du règlement écrit du PLUi-H « Annexe 3 : Liste des emplacements réservés » concernant l'emplacement réservé n°23
-le règlement écrit et graphique du PPRI de l'Eure Aval concernant la Ville de Louviers
-un récapitulatif de l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur sur la parcelle (« Renseignements et résumé des règles d'urbanisme en vigueur - PLUi-H »)
-un certificat d'urbanisme d'information concernant la parcelle (« CUa »)
-un dossier de présentation du Manoir de Bigards constitué de plans et photographies de la parcelle
-un dossier de présentation du Manoir de Bigards constitué de plans et surfaces des bâtiments
-une vue aérienne avec les quatre bâtiments représentés
-un extrait du plan cadastral
-le titre de propriété de la parcelle et des bâtiments au profit de la Ville de Louviers
-un diagnostic structurel des bâtiments
-un diagnostic concernant l'amiante
-un diagnostic concernant l'accessibilité handicapé du jardin

-un diagnostic présentant l'état des risques et pollutions
-un descriptif des risques actualisés (« Descriptif Géorisques - 34 rue du Quai »)
-une représentation graphique des règles patrimoniales en vigueur (« Représentation graphique - réglementation patrimoniale en vigueur »)
-une étude du réseau d'assainissement illustrée par des comptes rendus
-une analyse du potentiel marchand du centre-ville de Louviers
-une étude de potentialité pour le développement d'une offre hôtelière et de restauration
-les rapports d'évaluation domaniale concernant la valeur vénale des bâtiments

4. Modalités d'échange avec les candidats

Des échanges téléphoniques et par mails pourront avoir lieu si nécessaire auprès de Monsieur le Maire, et /ou de Monsieur Lebarque, pour répondre aux questions des équipes candidates et apporter le cas échéant des précisions.

La Ville de Louviers organisera des auditions avec les équipes candidates retenues lors de la seconde phase (phase offre) afin de prendre connaissance des projets et d'échanger avec les équipes candidates sélectionnées. En outre, elle se réserve le droit d'en organiser dès la phase AMI pour entamer des discussions au besoin.

5. Indemnisation des équipes

Les équipes finalistes qui n'auraient pas été retenues à l'issue de la phase « offre » pourront prétendre à une indemnisation. Celle-ci sera répartie équitablement entre les deux équipes candidates non retenues.

Article 4 : Modalités de sélection

1. Critères d'analyse des manifestations d'intérêt

Les candidatures seront examinées au regard des critères hiérarchisés de la manière suivante :

- 1 : la programmation, qui se doit de répondre aux orientations exprimées dans le règlement ;
- 2 : la prise en compte de l'environnement existant ainsi que la compréhension des enjeux et de l'histoire du site ;
- 3 : la composition, la pluridisciplinarité ainsi que la solidité financière de l'équipe candidate ;
- 4 : les expériences et références de l'équipe au regard du contexte et des enjeux du projet.

2. Critères d'analyse des offres finales

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères ci-dessous, établis avec la hiérarchisation suivante :

- 1 : la qualité globale du projet présenté (cohérences architecturale et environnementale ainsi que qualité de la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux) ;
- 2 : la rentabilité escomptée (calendrier prévisionnel) et la crédibilité du montage juridique et financier du projet au regard des enjeux et ambitions ;
- 3 : la cohérence et le réalisme du planning quant à la réalisation du projet.

3. Processus de sélection

3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tout élément supplémentaire et complément qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

A l'issue du jury de sélection de la phase « manifestation d'intérêt », un temps d'échange sera prévu (entre le 18 juillet et le 29 juillet 2022) 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 Désignation de l'équipe lauréate

La Ville de Louviers se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard le 31 mai 2022, avant la date limite fixée pour la réception des offres finales.

Le cas échéant, les candidats seront informés depuis la plateforme (<https://marchespublics.eure.fr/>) et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

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

Le jury sera pluridisciplinaire et comprendra les représentants suivants :

- Président du jury, Monsieur François Xavier-Priollaud, Maire de la Ville de Louviers ;
- Vice-Président du jury, Monsieur Bernard Leroy, Président de l'Agglomération Seine-Eure ;
- Un représentant de l'État au titre du programme Action Cœur de Ville ;
- Un représentant de l'État sur le volet patrimonial, Madame France Poulain ;
- Un représentant de la Banque des Territoires/ Caisse des Dépôts ;
- L'élue de la Ville à l'attractivité, Madame Élodie Ducastel ;
- Directeur de projet Action Cœur de Ville de la Ville de Louviers, Monsieur Thomas Lebarque.

Article 5 : Composition des rendus

1. Complétude

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. Phase manifestation d'intérêt

2.1 Contenu et format des dossiers

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

Livrable 1 : la présentation du groupement / équipe projet (15 pages maximum)

- Note synthétique de motivation de l'équipe ;
- Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement et CV pour chacun d'eux ;
- Modalités d'organisation au sein l'équipe (rôle de chaque membre, modalité d'échange entre les membres...)

- Références : cahier exhaustif + une sélection de 3 à 5 références concluantes.

Livrable 2 : la présentation du projet (15 pages maximum)

Notes sur les intentions urbaines et programmatiques :

- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales avec schémas, illustrations et croquis ;
- La compréhension des enjeux du site ;
- Le positionnement stratégique du projet vis-à-vis du site et de son environnement ;
- Une note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence (4 pages maximum) ;

Livrable 3 : les capacités économiques, financières et/ou techniques

- Les états financiers des trois derniers exercices clos des membres de chaque équipe candidate ;
- Le formulaire K-Bis des membres de chaque équipe candidate ;
- 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 des membres de chaque équipe candidate.

2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre uniquement leur dossier sous format dématérialisé.

Les dossiers pourront être téléchargés à l'adresse suivante (<https://marchespublics.eure.fr/>) à compter du 12 juillet 2021 jusqu'au 30 juin 2022, 17h00, heure de Paris. Les chargements tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement de la base de données, seront bloqués et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée, passée la date butoir.

3. Phase offre

3.1 Contenu et format des dossiers

Les équipes candidates sont invitées à remettre une offre devant comprendre trois notices, une synthèse ainsi que les quatre documents fournis.

- **Une notice explicative du projet**

Celle-ci ne doit pas dépasser 30 pages et doit comprendre les éléments suivants :

- La vision du projet ;
- La présentation du projet, incorporant le traitement de la portion du jardin mis à disposition, le cas échéant, incluant l'insertion dans l'environnement, la programmation avec l'utilisation de l'ensemble des surfaces disponibles (différents étages et niveaux), le traitement des bâtis, les connexions avec le jardin et les rues adjacentes ;
- Les justifications du projet présenté ;
- Les illustrations qui sont attendues au minimum :
 - La situation urbaine ;
 - Le plan masse comprenant les éléments bâtis et le jardin ;
 - Les plans d'agencements et d'aménagements intérieurs des différents espaces bâtis, en prenant en compte l'ensemble de la surface disponible des différents bâtiments ;
 - Les plans, coupes et façades des éléments bâtis ;
 - Une perspective 3D de l'ensemble du projet.

En outre, des documents libres sont autorisés.

- **Une notice juridique et financière**

Celle-ci ne doit pas dépasser 30 pages et doit comprendre les éléments ci-dessous :

- La répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseurs par type de programme ;
- La lettre d'engagement des membres de l'équipe candidate ;
- Les conditions suspensives ;
- Les conditions de gestion ;
- La stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage) avec un calendrier prévisionnel précisant la rentabilité escomptée (chiffre d'affaires par rapport aux investissements réalisés) des activités envisagées avec l'évolution dans le temps ;
- L'engagement sur le montant des travaux ;

- L'engagement sur la charge foncière proposée.

- **Une notice des modalités de mise en œuvre**

Celle-ci ne doit pas dépasser 20 pages et doit comprendre les éléments ci-dessous :

- L'organisation et modalités de travail avec la ville et les partenaires
- La méthodologie de projet avec un calendrier prévisionnel précisant les différentes étapes dans le temps, en reprenant les catégories suivantes :
 - Etudes pré-opérationnelles ;
 - Signature du compromis de vente ;
 - Signature de la convention de mise à disposition ;
 - Dépôt du PC ;
 - Signature de l'acte authentique ;
 - Engagements des travaux ;
 - Commercialisation.

- **Une synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l'offre**

- **Documents à compléter**
 - Le tableau de répartition des surfaces ;
 - Le bilan d'opération dûment complété ;
 - Le projet de convention de mise à disposition si nécessité il y a pour les activités projetées.

3.2 Conditions de remise des offres

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

Les dossiers pourront être chargés à l'adresse suivante (<https://marchespublics.eure.fr/>) à compter du 1^{er} août jusqu'au 30 novembre 2022, 17h00, heure de Paris. Les chargements tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement de la base de données, seront bloqués et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée, passée la date butoir.

Article 6 : Règles de confidentialité

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis par la Ville de Louviers à l'occasion de la présente consultation sont couverts par le respect d'une stricte 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 Ville 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 équipes candidates s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la Ville de Louviers.

Article 7 : Droits d'auteurs

Le lauréat de l'appel à projet cède à la Ville de Louviers l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de celui-ci, notamment l'Etat, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteurs, 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.