



Réinventons nos cœurs de Ville

Appel à Projets

Îlot Carnot - GUÉRET



Règlement général de la consultation



Préambule

Le cadre national de l'appel à projets « Réinventons nos Cœurs 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 (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 local avec l'appui de l'Etat et des partenaires.

Apporter des projets immobiliers directement opérationnels :

Les Villes lauréates lancent ainsi leur appel à projet local à compter du second semestre 2019. Ces Appels à Projets permettront de donner une impulsion nouvelle aux projets locaux de redynamisation et accompagneront les Villes Action Cœur de Ville vers une entrée accélérée dans l'opérationnel.

Les Appels à Projets porteront 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 des opérateurs partenaires. Les terrains proposés ou les bâtiments à réhabiliter sont situés directement en centre-ville.

Ils s'adressent à des équipes pluridisciplinaires composées d'opérateurs immobiliers, investisseurs, architectes, urbanistes, paysagistes, programmistes et designers, qui devront proposer un projet en accord avec les ambitions et la stratégie de la convention-cadre Action Cœur de Ville des villes sélectionnées.

Si une mixité des programmes peut-être 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).

Encourager des opérations innovantes et exemplaires à l'échelle nationale :

L'objectif est d'engager des opérations innovantes ; les projets devront intégrer des propositions sur l'adaptation au changement climatique et la constitution de centres villes plus inclusifs et performants.

L'État et les partenaires financiers du programme 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 (Caisse des dépôts, Action Logement, ANAH).

Présentation de la Ville et du site

Se référer au document de présentation de la ville et du site de projet.

Objectifs de l'appel à projet à projets

L'appel à projet (AAP) local de Guéret portant sur l'îlot Carnot s'inscrit dans le cadre du processus national « Réinventons nos cœurs de Ville ». Il vise, dans le cadre d'un processus transparent garantissant l'équité, à sélectionner parmi les groupements candidats le projet immobilier mixte habitat-commerce correspondant le mieux aux enjeux et attentes de la collectivité en termes de dynamique de centre-ville. A l'issue du processus d'AAP la collectivité cédera le terrain au groupement sélectionné pour la réalisation du projet immobilier.

Le présent règlement fixe le fonctionnement et décrit le déroulement de la consultation *Réinventons nos Cœurs de Ville*. Le règlement s'impose à l'ensemble des opérateurs candidats qui répondront à l'appel à projet local. Il est complété par un document précisant les conditions particulières de site (présentation de la Ville, des orientations, du marché, etc.) et une fiche technique de site.

1. Cadre général de l'appel à projets

La Ville de Guéret se réserve la possibilité d'apporter des additifs au présent règlement de consultation sans que les candidats ne puissent élever une quelconque réclamation à ce sujet.

1.1. Périmètre de l'appel à projets

Le périmètre de l'appel à projets proposé comprend les parcelles cadastrales contiguës B64, 65, 66 et 67, ainsi que la tête d'îlot donnant sur la rue M. Nadaud, parcelles cadastrales B61, 62 et 63.

La maîtrise foncière proposée comprend obligatoirement le terrain nu déconstruit à l'arrière (parcelles B64, 65, 66 et 67) et s'étend aux rez-de-chaussée de la tête d'îlot.

La maîtrise foncière des étages de la tête d'îlot est **une option proposée**, à justifier au regard du modèle économique du projet. Les modalités de justification sont décrites à la section 2.4.1.

Une fiche technique du site synthétisant l'ensemble des caractéristiques techniques du site est intégrée au présent dossier d'appel à projets.

1.2. Objet de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet la sélection d'un candidat ou d'une équipe, porteur d'un projet pour l'îlot Carnot, en vue de la réalisation effective de ce projet dans des délais définis ci-après, dans le cadre d'un transfert de droit consistant en la conclusion d'une promesse de vente.

La consultation est organisée en deux phases :

- Une première phase de candidature destinée à sélectionner les deux candidats autorisés à soumettre une offre, dite phase *candidatures*.
- Une deuxième phase de mise au point des offres par les candidats retenus, à l'issue de laquelle le lauréat sera désigné, dite phase *offres*.

Durant la consultation, des échanges auront lieu via un mail dédié, à l'adresse suivante : aapilotcarnot@ville-gueret.fr

1.3 Objectifs de l'appel à projets

● Objectif en matière d'habitat :

Offrir une offre nouvelle qualitative et diversifier d'habitat répondant aux attentes actuelles, en particulier de volumes, configuration, espaces extérieurs, luminosité, accessibilité (ascenseur, parking), confort sonore et thermique...

L'habitat à développer doit pouvoir accueillir des profils diversifiés, mixité intergénérationnelle et sociale, en recherche de confort et de proximité aux services offerts en centre-ville : jeunes couples et familles, étudiants, personnes âgées.

● Objectif en matière de locaux de commerce :

Développer des locaux à vocation de commerce offrant les qualités de commercialité actuellement attendues par les enseignes nationales. En particulier offrant des superficies importantes, aux configurations pratiques et modulables (recoins, poteaux, cloisons, niveaux

réduits au minimum), accessibles pour clientèle et livraison, large linéaire de vitrine et enseigne [*consultez utilement sur les configurations de locaux de commerce le « cahier des charges EPARECA centres anciens »*].

Ces superficies commerciales nouvelles doivent faciliter l'arrivée d'une ou des projets de commerce dits *locomotives* (générateurs de flux chaland) afin de renforcer la commercialité du centre-ville et la lisibilité de la continuité commerciale Place Bonnyaud - Grande rue - Place du Marché.

L'inclusion au projet du linéaire commercial de la tête d'îlot sur la rue Martin Nadaud peut être un élément fort de renforcement du parcours commercial prioritaire.

Les groupements candidats pourront s'appuyer sur le travail d'identification de l'offre de commerce à prioriser et la prospection d'enseignes et projets engagés pour le compte de la collectivité (réalisation 1^{er} semestre 2020 par le cabinet Adenda).

Les candidats, s'ils recherchent un partenaire co-investisseur spécialisé dans l'immobilier de commerce, peuvent entrer en discussion avec l'EPARECA, susceptible d'intervenir dans les centres villes des villes lauréates du programme national Action Cœur de Ville. Ils en informent alors préalablement la Ville de Guéret.

- **Objectifs architectural et urbain :**

Proposer un immeuble s'insérant dans la trame urbaine existante, et offrant une esthétique et une architecture contribuant au renouveau de l'image du centre-ville de Guéret. Ce projet doit participer à renforcer l'appel d'entrée dans le centre-ville ancien et piéton et faire le lien entre la Place Bonnyaud et la Grande rue. Ce lien s'opère en particulier par le retraitement du rez-de-chaussée de la tête d'îlot ouvrant sur la rue Martin Nadaud, en conservant et valorisant les caractéristiques patrimoniales des façades de ces immeubles et en assurant le lien avec l'arrière d'îlot à construire.

La maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement des espaces publics de la Place Bonnyaud intégrera les éléments de projet issus l'AAP Îlot Carnot. La maîtrise d'ouvrage se laisse la possibilité de donner aux opérateurs autorisés à soumettre une offre, les orientations définies d'aménagement de la Place, au plus tard six semaines avant la date de remise des offres.

1.3. Gouvernance de l'appel à projets

L'appel à projets est organisé par la Ville de Guéret, qui sélectionnera, dans le cadre d'un jury, le candidat lauréat de l'appel à projets. La composition du jury, qui sera présidé par le Maire de Guéret, sera donnée ultérieurement.

Le jury sera assisté dans l'analyse des candidatures par un comité technique composé des partenaires de la Ville de Guéret : l'Agglomération du Grand Guéret, l'EPF Nouvelle Aquitaine, l'architecte des bâtiments de France, Le CAUE, la Direction Départementale des Territoires de la Creuse

L'interlocuteur technique, responsable projet, est le Directeur de projet Cœur de Ville de la Ville de Guéret.

1.4. Documents de la Consultation

Constituent le « Dossier de consultation » pour l'ensemble des parties (candidats et Ville de Guéret) :

- Le présent règlement général de la consultation et ses éventuels additifs ultérieurs, incluant en annexe les formulaires types à remplir par les groupements candidats pour présenter leurs projets.
- La fiche technique de site synthétisant l'ensemble des caractéristiques juridiques, foncières, techniques et réglementaires du site ;
- Le document de présentation de la Ville et du site de projet

Un dossier d'information annexe (études, plans, supports,...) sera fourni sur demande.

2. Organisation de l'appel à projets

2.1. Calendrier de l'appel à projets

A titre indicatif, le calendrier de l'appel à projets est le suivant :

- Date de lancement de la consultation : 12 mars 2020
- Visite collective de site : **6 octobre 2020.**
- **Date de remise des candidatures (fin phase 1) : 13 novembre 2020**
- Annonce des candidats autorisés à remettre une offre : **18 décembre 2020**
- **Date de remise des offres (fin phase 2) : 21 mai 2021**
- Sélection du lauréat : **18 juin 2021**

Durée de validité des offres : 18 mois à compter de la remise de l'offre définitive.

2.2. Conditions de participation et composition des équipes

2.2.1. Mode de présentation des candidatures :

- Le candidat peut se présenter seul ou en groupement ; dans ce second cas, ceux-ci devront être constitués sous la forme de groupements conjoints permettant d'identifier précisément les responsabilités et les engagements de chacun des membres.
- En cas de groupement : pour le mandataire, il est interdit de présenter plusieurs offres agissant à la fois en qualité de candidat individuel et de membre d'un autre groupement, ou de membres de plusieurs groupements. A défaut, la candidature du groupement du mandataire en cause sera rejetée.
- L'attention des candidats est attirée sur le fait que le mandataire désigné dans l'offre signera les actes et engagera juridiquement et financièrement l'équipe candidate, quelle que soit sa forme juridique, jusqu'à la signature de l'acte de transfert de droits.

2.2.2. Incompatibilités :

Chaque membre de l'équipe candidate à la responsabilité de s'assurer que la composition du groupement le cas échéant ou l'offre remise ne présente pas d'incompatibilité, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée.

2.3. Analyse des candidatures et des offres

Les candidatures et offres reçues seront analysées sur la base des critères suivants :

- La qualité du candidat (compétences, références, pertinence du collectif, identification et nature de l'engagement d'exploitants pour les programmes identifiés)
- La qualité du programme et du projet proposé au regard des 3 objectifs présentés à la section précédente
- La crédibilité, la solidité et la pertinence du montage juridique et financier.

2.4. Première phase de la consultation : candidatures

Les candidats intéressés par l'appel à projets trouveront les documents sur une page dédiée sur le site internet de la Ville, à l'adresse suivante : <https://www.ville-gueret.fr/>. Les demandes et échanges auront lieu via un mail dédié, à l'adresse suivante : aapilotcarnot@ville-gueret.fr

Sur ce site internet, pourront être consultés publiquement une présentation de la ville et du site, la fiche technique du site de l'appel à projets, et le présent règlement de consultation.

L'objet de la première phase de l'appel à projets est de désigner deux candidats autorisés à remettre une offre.

2.4.1. Contenu des candidatures

- Document 1 : **Présentation du candidat**, comprenant :
 - Présentation du candidat ou de l'équipe candidate et de son organisation, incluant un schéma de l'équipe
 - Présentation de chacun des membres de l'équipe candidate le cas échéant, à dupliquer pour chaque membre de l'équipe candidate
 - Références du candidat ou de chacun des membres de l'équipe candidate : sélection de 5 références ou expériences, indiquant : nom du maître d'ouvrage et du projet / année de réalisation / surface de plancher réalisée / programme / partenaires associés *[une page A4 maximum par référence]*
 - Lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement le cas échéant *[Modèle de formulaire fourni en annexe]*
 - Éléments financiers sur le mandataire ou le candidat se présentant seul :
 - Le chiffre d'affaires hors taxe des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, la part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur,
 - Les bilans des trois derniers exercices clos.
 - Formulaire K-Bis

Les entreprises récemment créées peuvent apporter par tout moyen (expérience des dirigeants, qualification etc...) la preuve de leur capacité à réaliser l'opération envisagée. Si pour justifier de ses capacités, le candidat souhaite faire prévaloir les capacités techniques, professionnelles, ou financière d'un autre intervenant, il devra produire les pièces justifiant qu'il disposera des capacités de cet intervenant pour l'exécution du présent projet.

Le mandataire devra rester identique tout au long du processus d'appel à projets et ce jusqu'au contrat de transfert. Les partenaires publics pourront néanmoins accepter une demande de substitution totale ou partielle lorsqu'elle répond aux besoins d'adapter le projet en lien avec les recommandations émises par l'organisateur de l'appel à projets.

- Document 2 : **Présentation synthétique du projet**

La présentation synthétique du projet (document 2) correspond à une note de 5 pages explicitant la philosophie du projet, son inscription dans le cadre général d'Action Cœur de Ville et sa compatibilité avec les 3 objectifs de l'AAP. La note détaillera les propositions associées aux 3 objectifs dans des paragraphes dédiés, dont la longueur maximale ne pourra excéder 20 lignes.

- Document 3 : **Modèle économique du projet**

Le modèle économique du projet (document 3) correspond à un tableur Excel synthétique permettant de donner à voir une première ébauche du modèle économique.

Ce document devra être accompagné d'une note justificative permettant d'explicitier le choix de la maîtrise foncière : avec ou sans les étages sur la tête d'îlot situé sur la rue M. Nadaud. Ce choix devra être explicité et justifié au travers du modèle économique.

2.4.2. Conditions matérielles de remise des candidatures

Les candidats sont invités à remettre leurs dossiers en 2 exemplaires papiers avec une copie sous format électronique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou en main propre contre récépissé, dans les formats indiqués à l'article 2.4.1. *Contenu des candidatures*, à l'adresse suivante et dans les plages horaires d'ouverture de la Mairie :

Ville de Guéret
Espl. François Mitterrand - 23000 GUÉRET

Horaires d'ouverture de la Mairie :

Du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Le jeudi de 8h30 à 12h00

Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h à 17h00

L'enveloppe qui contiendra le dossier devra impérativement porter la mention suivante sur sa face extérieure :

Appel à projets «Ilot Carnot» - NE PAS OUVRIR

Les dossiers devront être réceptionnés par la Ville de Guéret **au plus tard le 13 novembre 2020 à 12h00** (heure française).

2.4.3. Sélection des candidats autorisés à remettre une offre

La sélection des candidats autorisés à remettre une offre sera effectuée par un jury présidé par le Maire de la Ville de Guéret. La composition du jury sera communiquée ultérieurement aux candidats.

Les candidats seront informés de l'acceptation ou du rejet de leurs offres par courrier postal ou e-mail.

2.5. Deuxième phase: offres

2.5.1. Contenu des offres

Les candidats sont libres de produire tout document complémentaire de maximum deux pages qui leur paraîtraient nécessaires pour l'appréciation de leur offre. Ils doivent toutefois obligatoirement transmettre à minima les documents demandés dans le présent règlement.

- Document 1 : **Présentation du candidat**, comprenant :
 - Présentation du candidat ou de l'équipe candidate et de son organisation, incluant un schéma de l'équipe
 - Présentation de chacun des membres de l'équipe candidate le cas échéant, à dupliquer pour chaque membre de l'équipe candidate
 - Références du candidat ou de chacun des membres de l'équipe candidate : sélection de 5 références ou expériences, indiquant : nom du maître d'ouvrage et du projet / année de réalisation / surface de plancher réalisée / programme / partenaires associés *[une page A4 maximum par référence]*
 - Lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement le cas échéant *[Modèle de formulaire fourni en annexe]*
 - Éléments financiers sur le mandataire ou le candidat se présentant seul :
 - Le chiffre d'affaires hors taxe des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, la part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur,
 - Les bilans des trois derniers exercices clos.
 - Formulaire K-Bis

Les entreprises récemment créées peuvent apporter par tout moyen (expérience des dirigeants, qualification etc...) la preuve de leur capacité à réaliser l'opération envisagée. Si pour justifier de ses capacités, le candidat souhaite faire prévaloir les capacités techniques, professionnelles, ou financière d'un autre intervenant, il devra produire les pièces justifiant qu'il disposera des capacités de cet intervenant pour l'exécution du présent projet.

- Document 2 : **Contenu du projet**,

Le contenu du projet correspond à une note de 20 pages A4 maximum, reprenant la description du projet remis en phase 1 et précisant :

- La présentation de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans la dynamique d'Action Cœur de Ville *[4 pages maximum au format A4]*
- La présentation du programme, précisant les partis-pris programmatiques et exposant les différentes affectations du projet, comprenant notamment les différents usages et le public visé dans le cadre du projet *[15 pages maximum au format A4 et un tableau de synthèse de la programmation au format A4 paysage ou portrait]*.
- Calendrier de réalisation du projet *[1 page maximum au format A4]*.
- Élément de présentation du projet et des concepts envisagés, en mobilisant des croquis, schémas, ou tout autre outil visuel selon le choix de l'équipe candidate. *[1 panneau A0]*.

Il est à noter que ce panneau sera également utilisé à des fins de communication.

Il est précisé aux candidats qu'il n'est pas attendu de projet architectural précis à ce stade.

Il est précisé aux candidats que la Ville et l'Agglomération seront à l'écoute pour apporter des réponses aux contraintes que pourrait induire le règlement du PLU en matière de stationnement. Les candidats peuvent donc apporter des propositions concernant le stationnement dans ce projet.

- Document 3 : **le montage juridique du projet**, comprenant :
 - Organisation juridique future de l'ensemble immobilier et des programmes [2 pages maximum au format A4]
 - Relations juridiques et rôles de chaque membre de l'équipe dans le cadre de la mise en œuvre du projet (type de contrat, etc.) [2 pages maximum au format A4]
- Document 4 : **Le montage financier**, comprenant :
 - Offre financière proposé dans le cadre d'une cession du site exprimé en euros net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais, [1 pages maximum au format A4]
 - Un tableur Excel permettant de retracer les hypothèses de calcul et de justification de l'offre a maîtrise foncière souhaitée : décomposition des postes de coûts (dont hypothèses de coûts de réhabilitation de l'existant et coûts de construction) et des recettes du bilan ; modalités de financement associées, etc. [Les candidats peuvent s'appuyer sur le formulaire type fourni sur le site Internet].
 - Le *business plan* du projet [2 pages maximum au format A4]

Il est porté à la connaissance des candidats que la Ville de Guéret se réserve le droit de ne pas retenir un projet dont la solidité financière pourrait être remise en cause en l'absence de garanties nécessaires et suffisantes.

- Document 5 : **L'engagement des candidats**, comprenant :
 - Le cadre juridico-financier, consignait l'ensemble des informations sur la nature et les modalités de transferts de droit, les engagements sur la programmation et son maintien dans le temps ; et valant acceptation par le candidat de l'ensemble des documents de la consultation [Modèle de lettre d'engagement du mandataire fourni en annexe, à signer et parapher par le mandataire] ;
 - L'engagement du candidat sur le maintien de son offre de 18 mois [Modèle de lettre d'engagement du mandataire fourni en annexe, à signer et parapher par le mandataire] ;
 - L'accord du candidat sur le cadre général d'acte de transfert de droits [Formulaire type promesse de vente synallagmatique communiqué aux candidats retenus en phase offres, à signer et parapher par le mandataire], ainsi que le cas échéant les conditions suspensives ou résolutoires supplémentaires proposées par le candidat.
 - L'accord relatif à l'autorisation d'exposition et de diffusion de certains éléments du projet après désignation du lauréat (Panneau A0 notamment). [La fiche type à signer (signature manuscrite en original) sera mise à disposition des candidats autorisés à soumettre une offre sur la page dédiée du site internet de la Ville].

Les candidats devront reconnaître que, dans le cadre du présent appel à projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à leur disposition par la Ville de Guéret, ils ont pu analyser, visiter le site et réaliser leurs propres investigations, assisté de leurs équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'ils ont donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence les

transactions, si elles se réalisent, auront lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction prévue au code civil.

L'offre remise est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la signature des actes authentiques de transfert de droits et en toute hypothèse avant un délai de 18 mois à compter de la remise de l'offre définitive.

Le candidat retenu ne pourra prétendre à indemnité ou révision notamment des conditions financières de son offre. Il fera son affaire dans le montant de l'offre proposée, des provisions financières adéquates destinées à couvrir les risques éventuels connus au moment du dépôt de son offre ou relevés postérieurement à celle-ci.

2.5.2. Conditions matérielles de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leurs dossiers en 2 exemplaires papiers (à l'exception du panneau A0 en un seul exemplaire), avec une copie sous format électronique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou en main propre contre récépissé, dans les formats indiqués à l'article 2.5.1. *Contenu des offres*, à l'adresse suivante et dans les plages horaires d'ouverture de la Mairie :

Ville de Guéret
Espl. François Mitterrand - 23000 GUÉRET

Horaires d'ouverture de la Mairie :

Du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Le jeudi de 8h30 à 12h00

Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h à 17h00

L'enveloppe qui contiendra le dossier devra impérativement porter la mention suivante sur sa face extérieure :

Appel à projets «Îlot Carnot» - NE PAS OUVRIR

Les dossiers d'offres devront être réceptionnés par la Ville de Guéret **au plus tard le 21 mai 2021 à 12h00** (heure française).

Les candidats sont informés que les dossiers parvenus hors délais ne seront pas examinés. Si un tel cas se présentait, les dossiers pourront être récupérés à l'adresse indiquée ci-dessus.

Afin de respecter les droits de propriété intellectuelle des candidats, il est admis que, le temps de la consultation, les propositions des différents candidats resteront confidentielles et ne feront l'objet d'aucune diffusion de la part de la Ville de Guéret.

2.5.3 Sélection de l'offre lauréate

La sélection de l'offre lauréate sera effectuée par un jury présidé par le Maire de la Ville de Guéret. La composition du jury sera communiquée ultérieurement aux candidats par mail, via l'adresse dédiée de la Ville de Guéret : aapilotcarnot@ville-gueret.fr

Le jury se réserve la possibilité d'auditionner les candidats, dans des modalités à définir ultérieurement, et procédera au classement des offres selon les critères ci-avant définis et dans les conditions de vote qui seront définies ultérieurement dans le règlement du jury.

Le jury pourra émettre des réserves sur les offres classées, celles-ci ne sauraient cependant avoir pour effet d'entraîner une modification substantielle des offres.

Les candidats seront informés de l'acceptation ou du rejet de leurs offres par courrier postal ou e-mail.

2.6 Modalités d'échanges avec les candidats au cours de l'appel à projets

Différents types d'échanges techniques seront mis en place avec les candidats intéressés, afin de leur permettre d'affiner leurs propositions en vue d'un rendu répondant aux attentes de la Ville.

De manière générale, les candidats souhaitant des renseignements complémentaires devront poser leurs questions en français via à l'adresse mail suivante : aapilotcarnot@ville-gueret.fr

Les questions des candidats feront l'objet d'une compilation pour publication et diffusion par mail aux candidats, afin d'assurer l'égalité de traitement. Ainsi, toute question d'ordre générale dont la réponse sera de nature à éclairer les différents candidats et à améliorer leurs offres fera l'objet d'une anonymisation, éventuellement d'une synthétisation, et sera accessible à l'ensemble des candidats.

La Ville de Guéret apportera des réponses aux questions dans le respect de l'égalité de traitement des équipes et de la confidentialité de leurs propositions.

L'attention des candidats est attirée sur les dates à prendre en compte pour formuler ces demandes de renseignements, à savoir :

- Date limite d'envoi des questions : 15 jours avant la remise des candidatures ou des offres
- Date limite de publication des réponses : 7 jours avant la remise des candidatures ou des offres

2.6.1 Visite des sites

La Ville de Guéret organisera une visite collective, ouverte à l'ensemble des personnes intéressées par la consultation. Les inscriptions en ligne seront possibles par mail à l'adresse mail suivante : aapilotcarnot@ville-gueret.fr

2.6.2 Réunions de travail avec les candidats

Un ou deux temps d'échange seront proposés par la Ville de Guéret aux candidats, durant la phase d'offre.

Ces moments d'échanges auront pour fonction de permettre à chacune des équipes de faire la meilleure offre, en approfondissant avec la Ville de Guéret ses attendus et en permettant aux candidats de poser toute question sur le site qui pourrait les aider à approfondir leur proposition.

Ils seront organisés de manière à respecter l'égalité de traitement entre les candidats et la confidentialité des dossiers des candidats. Les modalités précises de ces réunions de travail seront communiquées ultérieurement par courrier.

2.6.3 Demandes de précisions

Après la remise des offres, la Ville de Guéret se réserve le droit d'adresser à chaque candidat des demandes de précisions ciblées permettant de préciser leurs offres, sans que cela n'implique une modification substantielle du contenu de leur dossier.

3. Conditions de l'appel à projets

3.1. Modification du dossier de consultation

La Ville de Guéret se réserve le droit d'apporter, au plus tard 10 jours ouvrés avant la date de remise des offres des modifications au dossier de consultation. En cas de modification importante ou après ce délai, la date de remise des offres sera reportée.

3.2. Exclusion de responsabilité

La Ville de Guéret a constitué de bonne foi le dossier de consultation, qui contient les pièces significatives en sa possession.

Sa responsabilité ne pourra pas être recherchée ou engagée pour quelque raison que ce soit, et notamment en raison du contenu du dossier de consultation, de son caractère incomplet ou inexact.

3.3. Durée de validité des offres

Les équipes candidates s'engagent sur une durée de validité des offres de 18 mois à compter de la remise de leur offre définitive.

3.4. Renonciation à la procédure

La Ville de Guéret se réserve le droit, à tout moment, d'interrompre la présente procédure jusqu'à la désignation du lauréat par le jury ou de ne pas donner suite aux offres reçues si aucune ne devait convenir au jury, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

3.5. Indemnisation des candidats

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation à la première phase – dite phase *candidatures* - de la présente consultation.

Le candidat autorisé à remettre une offre, ayant remis une offre conforme au présent règlement, et qui ne sera pas retenu à l'issue de la seconde phase, phase *offres*, sera indemnisé de manière forfaitaire à hauteur de 8 000 €.

3.6. Information complémentaire

Il est précisé aux candidats que les transferts de droits seront conclus en la forme authentique devant notaire. À ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôle, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers, etc.) seront à la charge exclusive de l'équipe lauréate. Il appartient en conséquence aux équipes candidates d'en tenir compte dans leur plan de financement.

3.7. Engagements du candidat de signer l'acte de transfert de droits sur la base de son offre mise au point

Dans le cadre de la remise de leur offre définitive, les candidats s'engageront à signer les actes authentiques de transfert de droits relatif au projet porté par eux et conformément aux termes de leur offre définitive dans un certain délai.

3.8. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de la Ville de Guéret ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à projets et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de la Ville de Guéret.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les candidats pourront communiquer toute information confidentielle :

- A ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leurs conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et/ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- A toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- Dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

Par ailleurs, la Ville de Guéret s'engage à garantir la confidentialité des offres des candidats et des informations reçues dans le cadre de cet appel à projets (hors communication du projet du lauréat et notamment du panneau A0).

ANNEXES

Annexe 1 : **Modèle de lettre d'habilitation du mandataire du groupement**

Annexe 2 : **Modèle de lettre d'engagement du mandataire**

Réinventons nos Cœurs de Ville – Ilot Carnot - Guéret

Modèle de lettre d’habilitation du mandataire du groupement

[ENTETE ET REFERENCES DE LA SOCIETE MEMBRE DU GROUPEMENT]

[lieu, date du courrier]

Attestation de la qualité de membre de l’équipe [NOM DE L’EQUIPE PROJET]

Je soussigné, Monsieur ou Madame [PRENOM ET NOM DU SIGNATAIRE], agissant en qualité de [REPRESENTANT DUMENT HABILITE] de la société [DENOMINATION PRECISE DE LA SOCIETE MEMBRE DU GROUPEMENT],

Déclare intervenir dans l’équipe [NOM DE L’EQUIPE PROJET] en qualité de [DECRIRE SUCCINCTEMENT LE ROLE DANS L’EQUIPE (ARCHITECTE, INVESTISSEUR, CONSEIL...)] dans le cadre d’un accord contractuel déterminant les conditions économiques et financières de la participation de la société que je représente au projet en cause.

A ce titre, j’atteste que la société [DENOMINATION PRECISE DE LA SOCIETE MANDATAIRE DU GROUPEMENT], est désignée comme mandataire dûment habilité de l’équipe [NOM DE L’EQUIPE PROJET] pour le dossier déposé dans le cadre de la première phase l’appel à projet Réinventons Nos Cœurs de Ville à Guéret sur l’ilot Carnot.

[Prénom et nom du signataire]

Réinventons nos Cœurs de Ville – Ilot Carnot

Modèle de lettre d'engagement du mandataire

[ENTETE ET REFERENCES DE LA SOCIETE MEMBRE DU GROUPEMENT]

A, le

Je soussigné(e), M. / Mme, fonction....., représentant de l'entreprise désignée ci-après,

Nom ou raison sociale :

N° d'immatriculation de la société :

Adresse :

Déclare avoir pris connaissance des modalités de la démarche d'appel à projets sur l'ilot Carnot et les accepte sans restrictions.

Spécifiquement, je déclare avoir pris connaissance des conditions présentées, définissant les modalités juridiques de cession foncière. Je les accepte sans conditions.

Je m'engage si mon dossier est retenu à maintenir mon offre dans un délai de 18 mois à compter de la date de remise des offres.

A..... ; le

[Nom, qualité du signataire et tampon de la société] »