

## Appel à projets

« RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

Devenir du Conservatoire HECTOR BERLIOZ



### Règlement général de la Consultation

**DATE DE REMISE DES MANIFESTATIONS D'INTERET (CANDIDATURES) :  
VENDREDI 12 JUILLET 2024 A 17H00**

<b>ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
1.1 Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville.....	3
1.2 Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville » .....	3
1.2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels.....	3
1.2.2 Prioriser des programmes autour des axes stratégiques d’Action Cœur de Ville.....	3
1.2.3 Réaffirmer l’engagement de l’État et des partenaires nationaux.....	4
1.3 Présentation de la ville et de la convention Action Cœur de Ville .....	4
1.3.1 Contexte et enjeux du territoire .....	4
1.3.2 Programme Action Cœur de Ville.....	5
<b>ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L’APPEL A PROJETS .....</b>	<b>6</b>
2.1 Objet de l’Appel à Projets.....	6
2.2 Présentation du site objet de l’APPEL À PROJETS .....	6
2.2.1 Caractéristiques principales du site .....	6
2.2.2 Périmètres ou dispositifs réglementaires s’appliquant au site .....	7
2.3 Gouvernance et pilotage de l’appel à projets .....	8
<b>ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS.....</b>	<b>9</b>
3.1 Calendrier de la consultation .....	9
3.2 Conditions de participation.....	10
3.2.1 Présentation et composition des équipes.....	10
3.2.2 Incompatibilité – conflits d’intérêts .....	11
3.2.3 Évolution des équipes candidates pendant l’appel à projets.....	11
3.3 Accès à l’information.....	11
3.3.1 Plateforme de la ville .....	11
3.3.2 Organisation des visites de site .....	11
3.3.3 Documents mis à disposition des candidats .....	11
3.4 Indemnisation des équipes .....	12
<b>ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION.....</b>	<b>13</b>
4.1 Critères d’analyse des manifestations d’intérêt.....	13
4.2 Critères d’analyse des offres finales.....	13
4.3 Processus de sélection .....	13
4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer une offre.....	13
4.3.2 Désignation des lauréats.....	14
<b>ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS .....</b>	<b>15</b>
5.1 Complétude.....	15
5.2 Manifestation d’intérêt.....	15
5.2.1 Contenu et format des dossiers .....	15
5.2.2 Conditions de remise des manifestations d’intérêt .....	15
5.3 Offres.....	15
5.3.1 Contenu et format des dossiers .....	15
5.3.2 Conditions de remise des offres.....	17
5.3.3 Modalités d’échange avec les candidats.....	17
<b>ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE .....</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 7 : DROITS D’AUTEUR .....</b>	<b>18</b>

## ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION

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

Initié au printemps 2018, piloté et coordonné par l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT), le programme Action Cœur de Ville (ACV) vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes moyennes.

**Dans ce cadre, la direction du programme Action cœur de ville, en liaison avec les partenaires financiers du programme ACV (Banque des Territoires, Action Logement, Anah), a lancé le dispositif « Réinventons Nos Cœurs de Ville ».**

Ce dispositif, ouvert à l'ensemble des villes du programme ACV, a pour objet la détermination d'un site pour le lancement d'un appel à projets.

**Les terrains proposés sont nécessairement situés dans le périmètre de la convention ACV/ORT** (îlot de bâti ancien à recomposer, bâtiment vacant, friche industrielle, ancien hôpital, site patrimonial inscrit ou classé...).

Les Villes bénéficient d'un accompagnement de l'État et du soutien des partenaires nationaux tout au long de la procédure.

Le présent règlement de consultation s'inscrit dans la deuxième vague de consultation des villes ACV.

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

#### [1.2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels](#)

**Le dispositif « Réinventons Nos Cœurs de Ville » vise à stimuler et accompagner la réalisation de projets immobiliers directement opérationnels, en accord avec les orientations de la convention cadre Action Cœur de Ville.** Les Appels à Projets portent sur des terrains ou des bâtiments proposés par les communes du programme ACV et pour lesquels **la maîtrise foncière est assurée** soit par la collectivité soit par un opérateur assurant le portage foncier (de type Etablissement Public Foncier).

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

#### [1.2.2 Prioriser des programmes autour des axes stratégiques d'Action Cœur de Ville](#)

Même si la mixité des programmes est encouragée, les groupements candidats aux appels à projets locaux doivent présenter **des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique**, en lien avec les autres axes du programme *Action Cœur de Ville* (services et équipements de proximité, mobilité, espaces publics, patrimoine, formation, culture, ...).

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

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

L'État et les partenaires financiers du programme (Banque des Territoires, Action Logement, Anah) pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats en mobilisant leur financement au titre du programme *Action Cœur de Ville*. Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire. Au-delà de l'effet de labellisation « *Réinventons Nos Cœurs de Villes* », l'implication des partenaires nationaux agit comme un vecteur d'attractivité pour les groupements candidats aux appels à projets.

Seront éligibles à un accompagnement financier prioritairement les projets qui, cumulativement : répondent aux objectifs des conventions-cadres ACV ; proposent des solutions innovantes (montage, nouveaux services, modes constructifs, etc.) ; s'inscrivent dans un objectif de modèle économique viable ; proposent des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique ; s'inscrivent dans une démarche de préservation des ressources naturelles et patrimoniales.

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

### 1.3.1 Contexte et enjeux du territoire

Bourgoin-Jallieu est une commune située dans le département de l'Isère, en région Auvergne-Rhône-Alpes, qui compte en 2020, 29.389 habitants pour une superficie de 24,37 km<sup>2</sup>. Sa zone d'emploi rayonne sur 106 communes représentant plus de 242 000 habitants.

Bourgoin-Jallieu bénéficie de l'excellence de son positionnement géographique (voies autoroutières structurantes desservant la ville, présence à moins de trente kilomètres de l'aéroport Saint-Exupéry et de la gare TGV éponyme), de l'influence et de l'attractivité de l'agglomération lyonnaise<sup>1</sup>.

« Capitale » du Nord-Isère, elle représente plus du quart des habitants de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (110 918 habitants pour 245,9 km<sup>2</sup> et 22 communes).

Bourgoin-Jallieu exerce de nombreuses fonctions de centralité parmi lesquelles la présence :

- de services publics : le centre hospitalier Pierre Oudot, la clinique Saint-Vincent de Paul, le Palais de Justice, le centre des finances publiques, la maison du département Porte des Alpes, la principale agence commerciale du réseau de transports publics « Ruban » opéré par la société KEOLIS Porte de l'Isère pour le compte de la CAPI (transports urbains, scolaires et périurbains),
- d'équipements sportifs, culturels et de loisirs : un cinéma multiplexe, une médiathèque, un Conservatoire à rayonnement départemental, le théâtre Jean Vilar, le stade de rugby Pierre Rajon, les piscines Rajon (bassin découvert de 50m) et Milliat, le Palais des sports, le stade d'athlétisme Antonin Berliat, ...
- d'une offre diversifiée de formation initiale et continue : Lycée d'enseignement général et technologique de L'Oiselet, Lycée Professionnel Gambetta, Lycée des métiers Jean-Claude Aubry, Greta Nord Isère, Maison Familiale Rurale de la Grive, Institut de Formation aux Professions de Santé, Institut Supérieur du Commerce et de la Logistique, BTP CFA Isère, ...

---

<sup>1</sup> La commune de Bourgoin-Jallieu est intégrée au sein de l'aire urbaine lyonnaise.

- d'événementiels structurants : les foires traditionnelles du 1<sup>er</sup> Mai et de la Saint-Michel, le Festival de musique « Les Belles journées », le Salon de l'apprentissage, ...
- d'une des plus importantes gares TER de la région Auvergne-Rhône-Alpes qui dessert notamment, en moins d'une demi-heure, la gare de Lyon Part-Dieu, et en moins d'une heure les gares de Grenoble et de Chambéry.

Bourgoin-Jallieu dispose d'un tissu économique riche et diversifié (commerce, bâtiment-travaux publics, administrations, industries) ainsi que d'une offre de formation supérieure variée à destination de plus de 1500 étudiants chaque année.

La solide croissance démographique de la ville ces 15 dernières années s'explique en partie par l'évolution de son solde migratoire, fruit de l'attractivité générée par sa fonction de pôle d'activité majeur du territoire. Cette fonction se traduit par un indice élevé de concentration d'emploi<sup>2</sup> (152,3 emplois pour 100 actifs en 2020, contre 91,4 à l'échelle du département de l'Isère).

La commune de Bourgoin-Jallieu se caractérise également, eu égard au territoire de la CAPI, par :

- Le niveau de vie modeste de ses ménages (2.164 €/mois par rapport aux 2.704€/mois pour la CAPI),
- la faible proportion de ménages propriétaires (40% vs 53%),
- la surreprésentation de petits ménages (72% de ménages constitués d'au plus 2 personnes vs 62%),
- la prégnance des ménages de moins de 30 ans (15% vs 11%) et de ceux de plus de 75 ans (14% vs 10%).

**Ville du quart d'heure<sup>3</sup>, sous l'influence de la métropole lyonnaise, sur la route principale menant aux Alpes et à l'Italie, la commune de Bourgoin-Jallieu constitue la promesse d'un territoire attractif et dynamique, à taille humaine.**

### [1.3.2 Programme Action Cœur de Ville](#)

Depuis son lancement en 2018, le programme Action Cœur de Ville porte l'objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, à lutter contre l'étalement urbain, à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente.

Après avoir adopté, en étroite partenariat avec la CAPI, la convention cadre pluriannuelle du projet Action Cœur de Ville (ACV) le 6 novembre 2018, la ville de Bourgoin-Jallieu et ses partenaires sont engagés depuis le 9 avril 2021 dans la phase de déploiement de ce projet.

Les différents objectifs poursuivis par la ville, la Capi et leurs différents partenaires sont de :

**AXE 1 : conforter une offre attractive d'habitat en centre-ville visant notamment l'accueil de nouvelles familles et contribuant à la complétude du parcours résidentiel,**

**AXE 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré en recentrant le périmètre marchand, en maîtrisant les mutations de l'offre (lutte contre la vacance commerciale) et en renforçant les flux de clientèle dans le centre-ville,**

---

<sup>2</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

<sup>3</sup> Concept vulgarisé par Carlos Moreno en 2015, la ville du quart d'heure est le modèle d'une ville où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou en vélo.

**AXE 3 : faciliter l'accessibilité au cœur de ville en requalifiant le quartier gare (émergence d'un pôle d'échanges multimodal) et en développant une offre de mobilité alternative à la voiture,**

**AXE 4 : aménager durablement l'espace urbain, mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager et déployer une stratégie globale de végétalisation du cœur de ville berjallien,**

**AXE 5 : constituer une offre de services en centre-ville en confortant notamment la place de la culture.**

Le devenir de l'ancien Conservatoire Hector Berlioz constitue une fiche-action spécifique du projet Action Cœur de Ville et s'inscrit au sein de l'Axe 4.

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

### 2.1 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La procédure d'Appel à projets a pour objet **la sélection d'un opérateur ou d'un groupement d'opérateurs pour la réalisation d'un projet immobilier** répondant aux objectifs et aux attentes générales exprimées par la collectivité dans le présent règlement en vue d'un engagement opérationnel dans un délai court.

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

#### [2.2.1 Caractéristiques principales du site](#)



Le site, objet de l'appel à projet, est constitué de 4 parcelles distinctes (AT0173, AT0468, AT0176 et AT0306) représentant un **tènement foncier contigu de 4.595 m<sup>2</sup>**.

Ce site est inscrit au sein du périmètre Action Cœur de Ville, et donc de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) correspondante.

Il est situé à proximité de la gare ferroviaire et des commerces et équipements publics du centre-ville.

La commune de Bourgoin-Jallieu est propriétaire de la totalité du site, accessible depuis l'avenue des Alpes.

La parcelle la plus étendue (AT0173 – 4.110 m<sup>2</sup>) est constituée du Conservatoire Hector Berlioz et de ses deux bâtiments annexes, propriété de la commune depuis le 14 avril 1881.

Site patrimonial emblématique de la ville, constitué essentiellement de salles d'enseignement et de quelques bureaux administratifs, le Conservatoire Hector Berlioz dispose de 3.480 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux dont 184 m<sup>2</sup> en sous-sol et 806 m<sup>2</sup> de combles potentiellement aménageables en R+2.

La superficie du bâtiment annexe abritant le Budokan, à l'ouest de la parcelle, est de 100 m<sup>2</sup>, celle du bâtiment annexe abritant l'académie de Billard et le judo-club, à l'est, est de 528 m<sup>2</sup>.

Les associations qui utilisent à ce jour ces deux sites seront relocalisées d'ici au 1<sup>er</sup> septembre 2026 par la commune.

La parcelle AT0468, d'une superficie de 370 m<sup>2</sup> a été acquise par la ville auprès de Réseau Ferré de France en janvier 2015. Cette parcelle abrite l'ancienne maison du garde barrière de la SNCF.

La parcelle AT0306, d'une superficie de 55 m<sup>2</sup>, a été acquise par la ville en février 2020. Elle abrite une maison de ville en triplex, libre de toute occupation.

La parcelle AT0176, d'une superficie de 60 m<sup>2</sup>, a été acquise par la ville en avril 2020. Elle abrite les restes d'un petit bâtiment à usage de remise tombant en décrépitude.

### [2.2.2 Périmètres ou dispositifs réglementaires s'appliquant au site](#)

Le site est concerné par l'OAP gare (OA9) et est situé en zone Ua du PLU révisé en 2014 et accessible via le lien :

<https://www.bourgoinjallieu.fr/votre-mairie/demarches-administratives/urbanisme/528-plan-local-d-urbanisme-plu>

La commune, depuis la délibération en date du 14 octobre 2019, est engagée dans la procédure de révision N°2 de son PLU. Cette procédure de révision a été arrêtée le 11 mai 2023 par le conseil municipal, l'enquête publique correspondante vient de se terminer et cette révision devrait être approuvée lors du conseil municipal du mois de septembre 2024.

L'évolution du cadre réglementaire ne devrait guère impacter les conditions d'aménagement et de réhabilitation du site à l'exception :

- de la servitude de mixité sociale qui devrait diminuer, de 30% à 20% de logements locatifs sociaux,
- de la suppression du linéaire « secteurs toutes activités ».

**Les caractéristiques du site et de son environnement sont détaillées dans le Dossier technique de site.**

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

La convention Action Cœur de Ville a été co-signée par la ville de Bourgoin-Jallieu, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, l'Etat, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, la Banque des Territoires, Action Logement Services, le Département, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord-Isère et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère.

Ces acteurs constituent le comité de projet co-présidé par le Maire de Bourgoin-Jallieu et le représentant de l'Etat au niveau local (Sous-Préfet de l'arrondissement de La-Tour-du-Pin).

Ce comité de projet, semestriel, a pour principales prérogatives de définir le plan d'actions du projet Action Cœur de Ville et de le mettre en œuvre.

Un comité des co-financeurs regroupant, à un niveau technique, l'ensemble des partenaires, a également été instauré.

Ces deux instances seront étroitement associées au suivi du présent appel à projets.

La ville de Bourgoin-Jallieu s'appuiera sur l'ensemble de ces partenaires pour mener à bien l'opération « Réinventons Nos Cœurs de Ville ».

Cet appel à projet est piloté par le directeur de projet Action Cœur de ville en partenariat avec la DDT et la Banque des Territoires. Dans le cadre de cette consultation, la Banque des Territoires a pris l'engagement de mettre à disposition du territoire un AMO visant à « challenger » les bilans d'opération remis lors de la phase 2 (offres) de la consultation.

La ville de Bourgoin-Jallieu, outre ses ressources techniques propres (direction des services techniques) s'appuiera également sur l'expertise d'Urbalyon, l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et du CAUE de l'Isère lors de la phase d'analyse des offres.

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

### 3.1 CALENDRIER DE LA CONSULTATION

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

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

**Le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :**

Lancement de l'appel à projets : 30 avril 2024

Phase 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs (candidatures) : 6 mois (avril 2024 - octobre 2024)

- Mise à disposition du dossier de consultation par le maître d'ouvrage via un site Internet sécurisé
- Possibilité, dès la publication de l'appel à projets, d'échanges formalisés (Questions/Réponses) entre la ville et les candidats qui se clôtureront au plus tard 10 jours ouvrés avant la date de réception des candidatures, soit le vendredi 28 juin 2024 à 17h00
- Visites optionnelles de site prévues les 13 et 24 mai prochains

**Remise des manifestations d'intérêt (candidatures)** : vendredi 12 juillet 2024 à 17h00

**Jury de sélection des manifestations d'intérêt (candidatures)** : Semaine 38 (du 16 au 20 septembre)

**Réunion d'échanges avec les groupements retenus** (points de vigilance et potentiel d'amélioration des intentions exprimées au stade de la manifestation d'intérêt) : Octobre 2024

Phase 2 – Projet et offre des opérateurs : 8 mois (novembre 2024 - juin 2025)

**Visite obligatoire du site** : Novembre 2024

**Réception des offres** : Vendredi 28 Février 2025 à 17h00

**Expertise des projets par la ville et ses partenaires** : Mars 2025

**Audition des candidats** : Avril 2025

**Remise des offres finales** : Mai 2025

**Jury de sélection du lauréat final** : Juin 2025

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

## 3.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION

### 3.2.1 Présentation et composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre aux objectifs énoncés dans le **Règlement de consultation** et à l'ensemble des enjeux énoncés dans le **Dossier technique de site**. Les compétences, le rôle, le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Chaque mandataire de groupement candidat ne pourra présenter qu'une seule candidature à la ville.

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

Chaque équipe sera obligatoirement composée :

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

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

La composition de l'équipe de conception est laissée à l'appréciation du candidat. Des compétences complémentaires semblent néanmoins souhaitables dans le domaine de l'analyse des coûts de construction (ou de réhabilitation) et dans celui de l'aménagement paysager.

La collectivité souhaite également attirer l'attention du groupement sur la prise en considération des enjeux environnementaux (réemploi, performance énergétique, ...) et patrimoniaux.

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

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

### 3.2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

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

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

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Manifestation d'Intérêt (candidature) et la phase Offre. Une évolution du groupement devra faire l'objet d'une demande écrite auprès de la collectivité. Cette sollicitation pourra être refusée si la modification envisagée du groupement est de nature à porter atteinte à l'égalité de traitement entre les candidats.

## 3.3 ACCES A L'INFORMATION

### 3.3.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au bon déroulement de la présente consultation sera accessible, via un site Internet sécurisé (AW Solutions), sous format électronique, à l'adresse suivante : <https://www.bourgoinjallieu.fr/votre-mairie/le/marches-publics>

Cette plateforme, dès la publication de l'appel à projets, constituera également le lieu d'échanges formalisés (Questions/Réponses) entre la ville et les candidats.

Les mentions légales et conditions générales d'utilisation de cette plateforme figurent dans les documents à disposition des candidats (data room).

### 3.3.2 Organisation des visites de site

Des visites du périmètre d'étude seront organisées le 13 mai et le 24 mai, de 14h00 à 16h30. Elles ne sont pas obligatoires au stade de la manifestation d'intérêt.

Pour participer à ces visites, il conviendra d'en faire la demande, par mail, auprès du technicien en charge du présent appel à projets, à l'adresse suivante : [bdefour@bourgoinjallieu.fr](mailto:bdefour@bourgoinjallieu.fr).

À l'issue du premier tour, la Ville organisera une visite obligatoire individualisée avec chacun des groupements retenus pour remettre une offre.

### 3.3.3 Documents mis à disposition des candidats

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

- Le présent **Règlement de consultation** et ses éventuels additifs ultérieurs ;
- Le **Dossier technique de site** précisant également les intentions de la ville ;
- Le tableau récapitulatif « **Références, capacités financière et technique** » à compléter par groupement ;
- Un ensemble de pièces complémentaires classées au sein d'une **Data Room**, comprenant :

1. La présentation du projet « Action Cœur de Ville » de Bourgoin-Jallieu :
  - a. Convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » du 06 novembre 2018
  - b. Avenant N°1 à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville du 09 avril 2021
  - c. Avenant N°2 à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville (document de projet)
2. Un dossier de plans et surfaces comprenant
  - a. plan masse du Conservatoire et de ses bâtiments annexes (nov. 2022)
  - b. plan masse du Budokan (nov. 2022)
  - c. plan masse du Billard-Judo club (nov. 2022)
  - d. plans de coupe, de façade, de niveau du Conservatoire et surfaces (sept. 2011)
3. Les diagnostics structures (sept. 2014) et charpente (mars 2013) du Conservatoire,
4. Les rapports de repérage amiante/plomb avant réalisation de travaux (mars 2023) :
  - a. du Conservatoire
  - b. du Budokan
  - c. du Billard-Judo club
5. Les Fiches d'inventaire du patrimoine réalisées par le Conseil départemental de l'Isère en 2008 dédiées au Conservatoire et à ses décors
6. Les mentions légales et conditions générales d'utilisation de la plateforme AW Solutions

De la même manière que les pièces de la consultation (règlement, dossier de site et tableau récapitulatif « Références, capacités financière et technique »), les éléments de cette data room seront également téléchargeables en ligne.

*En phase Offre*, seront mis à la disposition des groupements retenus les documents suivants :

- Un **Bilan opérationnel** à compléter par les candidats
- Une **Promesse de vente** à compléter par les candidats

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

### 3.4 INDEMNISATION DES EQUIPES

Une indemnité forfaitaire et ferme de 15 000 € sera attribuée aux équipes dont la candidature a été sélectionnée pour remettre une offre en phase 2 mais qui ne seront pas retenues. Des abattements seront susceptibles d'être appliqués en cas de remise d'une offre incomplète, non conforme aux attendus et livrables demandés. Elle sera versée par mandat administratif dans un délai de 30 jours au mandataire du groupement sur présentation d'une note d'honoraires établie au plus tard dans les 3 mois suivant la date du jury de sélection du lauréat. Le mandataire se chargera d'assurer la répartition entre les différents membres du groupement, et notamment l'équipe de programmation et de conception.

## ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

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

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants :

Critères d'analyses	Pondération
<b>Critère 1 : Composition, références et compétences du groupement et de l'équipe projet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Capacités professionnelles et techniques appréciées au regard des compétences du groupement et de l'équipe projet, de leur expérience, du nombre et du type d'opérations réalisées, de la pertinence des références proposées</li> <li>Capacités financières du groupement/mandataire, au regard des données financières transmises, par rapport aux enjeux du site</li> </ul>	50%
<b>Critère 2 : Note d'intention</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Compréhension des enjeux du site et pertinence des intentions programmatiques proposées au regard des orientations exprimées dans le règlement de consultation et le dossier technique de site</li> </ul>	50%

### 4.2 CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

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

Critères d'analyses	Pondération
<b>Critère 1 : Pertinence et qualité de la proposition programmatique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité de la proposition programmatique au regard des enjeux du site</li> <li>Cohérence et adéquation avec le projet de territoire</li> </ul>	25%
<b>Critère 2 : Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, gestion des accès et des stationnements, traitement des rez-de-chaussée, insertion architecturale et prise en compte des enjeux historiques et patrimoniaux du site</li> <li>Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques, réutilisation des matériaux, innovation ...</li> </ul>	25%
<b>Critère 3 : Solidité du montage juridico-financier et opérationnel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bilan, crédibilité et viabilité du montage juridico-financier (justification des éventuels prix de cession ou de location proposés)</li> <li>Feuille de route opérationnelle, date prévisionnelle d'acquisition du site et modalités de mise en œuvre du projet (phasage)</li> </ul>	20%
<b>Critère 4 : Offre financière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prix d'acquisition du bien</li> </ul>	30%

### 4.3 PROCESSUS DE SELECTION

#### 4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer une offre

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets. A l'issue de cette première phase de sélection, un temps d'échange sera prévu afin d'informer les finalistes des remarques et recommandations

de la collectivité et de ses partenaires (points de vigilance et potentiel d'amélioration des intentions exprimées au stade de la manifestation d'intérêt).

#### 4.3.2 Désignation des lauréats

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 Projets et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

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

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

Le jury sera composé, *avec voix délibérative*, de :

- Monsieur Vincent CHRQUI, Maire de Bourgoin-Jallieu, Président du jury
- Monsieur Jean-Pierre GIRARD, 1<sup>er</sup> adjoint en charge du développement économique
- Madame Magguy BACCAM, 7<sup>ème</sup> adjointe en charge de l'urbanisme, du foncier et du développement durable
- Madame Océane ROULOT, 9<sup>ème</sup> adjointe en charge de la politique de la ville et d'Action Cœur de Ville
- Madame Chantal BUSSY, conseillère municipale déléguée aux bâtiments communaux et à la propreté urbaine

Et, *sans voix délibérative*, des représentants des instances impliquées dans la démarche « *Réinventons Nos Cœurs de Ville* » :

- le référent Action Cœur de Ville de la Préfecture
- un représentant national du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)

Les membres du jury siégeront, lors de la phase 1, pour sélectionner les finalistes, puis, lors de la phase 2, pour retenir le lauréat.

Ce jury sera alimenté par les travaux de la commission d'analyse technique des offres constituée notamment de représentants de la ville, des partenaires du programme Action Cœur de Ville, de l'AMO mis à disposition par la Banque des Territoires, d'un référent d'Urbalyon, l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et du CAUE de l'Isère.

Cette commission sera présidée par Mme Chantal Bussy, conseillère municipale déléguée aux bâtiments communaux et à la propreté urbaine, membre du jury.

## ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

### 5.1 COMPLETEUDE

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

### 5.2 MANIFESTATION D'INTERET

#### 5.2.1 Contenu et format des dossiers

Les groupements sont invités à remettre les documents listés ci-dessous :

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

##### **1-a Composition du groupement et de l'équipe projet** (20 pages maximum)

- Présentation des membres avec lettre d'engagement pour chacun d'eux en annexe
- Moyens et organisation interne du groupement
- Cahier de Références : cahier exhaustif et sélection au maximum de 5 références significatives en matière de réhabilitation (nature de l'opération, photos, lieu, état d'avancement et montant des travaux) pour le mandataire et l'équipe de maîtrise d'œuvre

##### **1-b Capacités économiques, financières et/ou techniques**

- Formulaire K-Bis pour chaque membre du groupement
- Chiffres d'affaires des membres du groupement et effectif moyen annuel sur ces trois dernières années

##### **1-c Tableau récapitulatif « Références, capacités financière et technique » à compléter par groupement**

#### **Livrable 2 - Note d'intention** (10 pages maximum)

- Compréhension des enjeux et positionnement stratégique
- Intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, patrimoniales, environnementales...
- Méthodologie de projet

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

Les candidats sont invités à remettre leur candidature sous la forme de dossiers uniquement en version dématérialisée au plus tard **le vendredi 12 juillet 2024 à 17h00** en utilisant la plateforme dédiée :

<https://www.bourgoinjallieu.fr/votre-mairie/le/marches-publics>

Aucune offre ne pourra être acceptée, passée la date et l'heure butoirs.

### 5.3 OFFRES

#### 5.3.1 Contenu et format des dossiers

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

**Livrable 1 – Pertinence et qualité de la proposition programmatique** (10 pages maximum)

- Vision et justification de la programmation, eu égard aux potentialités du site, aux caractéristiques du marché
- Tableau de surfaces par entités programmatiques ainsi que, le cas échéant, un plan type des logements envisagés et le détail des surfaces par pièces, avec la prise en compte du besoin de stationnement véhicule et vélo et les propositions d'aménagement correspondantes
- Cohérence et adéquation avec le projet de territoire

**Livrable 2 – Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique** (20 pages maximum)

- Note illustrée d'insertion urbaine présentant les choix urbains, patrimoniaux, architecturaux et paysagers. Elle proposera des principes de fonctionnement et d'organisation du site (distribution, stationnement, ...). Elle précisera les idées fortes et parti-pris que le candidat souhaite développer dans le projet.
- Note précisant les mesures d'accompagnement environnemental envisagées et les éventuelles innovations proposées
- Perspectives du projet avec au moins : une vue avenue des Alpes, une vue depuis l'impasse de la Marbrerie et au moins une vue aérienne du programme
- Dossier de pièces graphiques (au format informatique) dont le contenu et le niveau de précision est laissé à l'appréciation du candidat pour la bonne compréhension du projet : situation urbaine ; plan de masse au 1/500ème avec la mention de la limite public/privé et précision de la nature et typologie des activités ; coupes de principe et façades, perspectives ou croquis d'ambiances, documents libres....

**Livrable 3 - Notice juridique et financière** (10 pages maximum)

- Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseurs par type de programme
- Bilan prévisionnel de l'opération faisant apparaître la rentabilité attendue de l'opérateur ou du groupement
- Estimation détaillée par nature de travaux et estimation globale
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage), incluant les prix de revient des activités (par typologie) et leurs prix de vente, les lettres d'intention des preneurs
- Projet de promesse et proposition de prix pour l'acquisition du site avec liste exhaustive des conditions suspensives
- Si le projet à une composante d'activité tertiaire (ou économique) caractérisée par la présence d'un preneur :
  - une note de présentation de la société : statut, implantation(s) notamment dans les centralités des villes moyennes, chiffre d'affaires des trois derniers exercices avec répartition par type d'activités le cas échéant, composition du capital, ...
  - tout document de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière de la société ainsi que sa capacité d'endettement,
  - toute forme de garanties financières et de pérennité patrimoniale

#### Livrable 4 - Notice des modalités de mise en œuvre

- Organisation et modalités de travail avec la ville et ses partenaires (CAPI, Syndicat Mixte Nord Dauphiné, ...), les opérateurs du groupement et, le cas échéant, les habitants
- Planning prévisionnel de l'opération jusqu'à sa livraison précisant les étapes suivantes :
  - Etudes pré-opérationnelles
  - Signature d'un compromis de vente
  - Dépôt du PC
  - Signature d'un acte authentique
  - Engagements des travaux
  - Commercialisation

#### Livrable 5 – Synthèse (maximum 2 pages) reprenant les principaux éléments de l'offre

##### 5.3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre, uniquement en version dématérialisée, au plus tard **le vendredi 28 février 2025 à 17h00** en utilisant la plateforme dédiée :

<https://www.bourgoinjallieu.fr/votre-mairie/le/marches-publics>

Aucune offre ne pourra être acceptée, passée la date et l'heure butoirs.

##### 5.3.3 Modalités d'échange avec les candidats

La collectivité entrera librement en négociation avec un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Les groupements finalistes seront invités à soutenir oralement leur offre devant les membres de la commission d'analyse technique des offres. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendra un 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 Bourgoin-Jallieu 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.