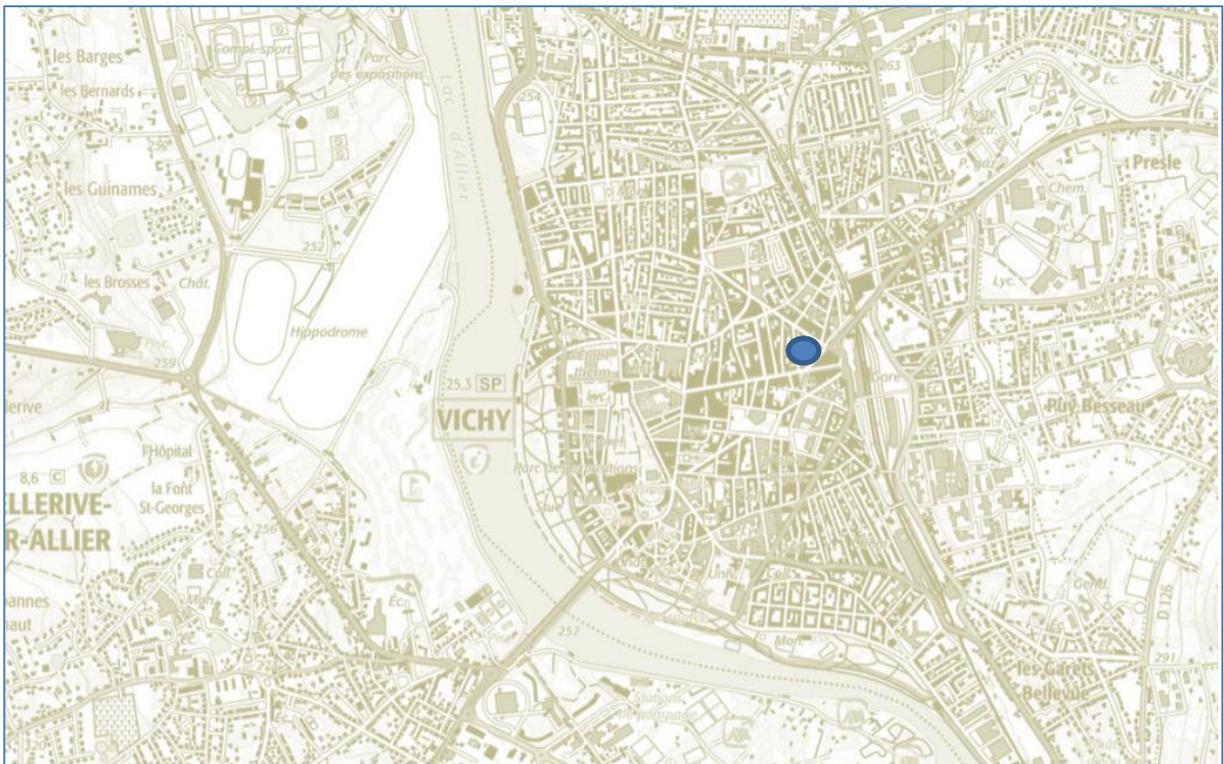




VICHY
PATRIMOINE MONDIAL

**DOSSIER REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET
POUR L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT
GRAMONT**



INFORMATION IMPORTANTE

DATE LIMITE de remise :

- ◆ DE LA CANDIDATURE le 31 mai à 12H
- ◆ DE L'OFFRE le 15 septembre à 12H

Table des matières

INTRODUCTION	4
Avant-Propos.....	4
1. RAPPEL DU CONTEXTE,.....	5
1.1 La Commune de VICHY est bénéficiaire du programme Action Cœur de ville et inscrite sur la liste du patrimoine mondial	5
1.2 Situation et éléments structurants.....	9
1.3 Définition spatiale et programmatique du projet	10
1.4 Caractéristiques du site de développement du projet	11
2 DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS	12
2.1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION.....	12
Le calendrier prévisionnel est le suivant :	12
2.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION	13
Présentation et composition des équipes.....	13
Incompatibilité – conflits d’intérêts	13
Evolution des équipes candidates pendant l’appel à projets.....	13
2.3 ACCÈS À L’INFORMATION	13
Plateforme de la ville.....	13
Organisation des visites de sites	13
Documents disponibles en phase candidature :	13
Indemnisation des équipes	14
Conditions de remise des candidatures au plus tard le 31 mai à 12h.....	14
3. PROCESSUS DE SÉLECTION	15
3.1 Sélection des candidats admis à déposer une offre.....	15
3.2 Désignation du lauréat	15
3.3 PHASE CANDIDATURE Composition des livrables	16
◆ COMPLÉTUDE	16
◆ DOSSIER DE CANDIDATURE/ MANIFESTATION D’INTÉRÊT	16
Contenu et format des dossiers de candidatures	16
Conditions de remise des manifestations d’intérêt	16
3.4. MODALITÉS DE SÉLECTION.....	17
1. CRITÈRES D’ANALYSE DES MANIFESTATIONS D’INTÉRÊT – PHASE 1.....	17
2. CRITERES D’ANALYSE DES OFFRES - PHASE 2	17
3.5. OFFRES Composition des livrables	17

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

Contenu et format des dossiers	17
Notice explicative du projet	17
Notice juridique et financière.....	17
Notice des modalités de mise en oeuvre	18
Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l’offre.....	18
Conditions de remise des offres.....	18
3.6. MODALITES D’ECHANGE AVEC LES CANDIDATS.....	20
Organisation d’auditions	20
Règles de confidentialité	20
3.7. DROIT D’AUTEUR.....	21

INTRODUCTION

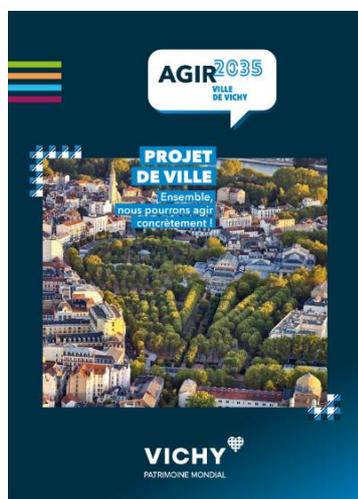
Avant-Propos

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d’aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l’étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Par délibération du 28 avril 2011, la Commune de Vichy a engagé la première phase d’actions foncières en vue de réaliser une opération sur une partie de l’îlot Gramont. Comme suite à la première enquête publique préalable à la DUP prescrite du 3 septembre au 5 octobre 2012 et à l’arrêté préfectoral n°2192/2012 du 31 juillet 2012, les premières parcelles nécessaires à la réalisation de l’opération ont pu être acquises par la Ville.

En vue d’obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal, par délibération en date du 24 juin 2019, a décidé d’engager la procédure d’expropriation dont la phase administrative est aujourd’hui terminée.

Le juge doit se prononcer au printemps pour la fixation définitive du prix des dernières parcelles n’ayant pas pu être acquise en phase amiable.



La commune souhaite assurer une qualité réelle à cette opération emblématique sur la dernière friche urbaine conséquente située en entrée de ville. La cession interviendra sous réserve du respect par les opérateurs d’un cahier des charges reprenant les engagements pris par la commune en matière de densité de logement, de quantité de logements sociaux et de qualité architecturale et environnementale. Dans le cadre de son projet de ville dans son 4ème Pilier intitulé « renforcer et affirmer l’identité du cœur de Vichy » l’îlot Gramont est présenté comme une opération phare.

1. RAPPEL DU CONTEXTE,

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes» ou « villes intermédiaires» regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi en France. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

1.1 La Commune de VICHY est bénéficiaire du programme Action Cœur de ville et inscrite sur la liste du patrimoine mondial

Elle a signé sa convention cadre le 29 octobre 2018.

Un patrimoine historique exceptionnel et une activité thermale qui forment un levier stratégique du développement et de l'attractivité de la ville

Vichy a hérité de son histoire thermale un patrimoine remarquable (thermes, Opéra, villas éclectiques, grands hôtels, casino, hippodrome, golfs, parcs à l'anglaise...) qui lui confère un rôle moteur par rapport aux autres communes de l'agglomération et en font un pôle d'attraction bien au-delà.

Ce patrimoine est resté dans un état de conservation globalement satisfaisant pour plusieurs raisons : l'activité du thermalisme n'a jamais connu d'interruption ; plusieurs opérations de reconversion de bâtiments thermaux historiques ont été menées en se basant sur la restauration de leur architecture.

Néanmoins, compte tenu de l'objectif de revoir sensiblement le positionnement de l'offre thermale sur la scène nationale voire internationale et de conduire la renaissance du cœur thermal un programme de travaux ambitieux est actuellement en train d'être mené.

La richesse de ce patrimoine urbain, architectural et paysager a également pu être protégée et mise en valeur grâce d'une part au classement et à l'inscription de nombreux édifices au titre des Monuments historiques et d'autre part aux prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) mise en place dès 1991, devenue en 2016 une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Par délibération du 28 février 2019 le Conseil Communautaire de Vichy Communauté a approuvé l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Vichy prenant acte que cette AVAP constitue dès lors la partie règlementaire du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Vichy.

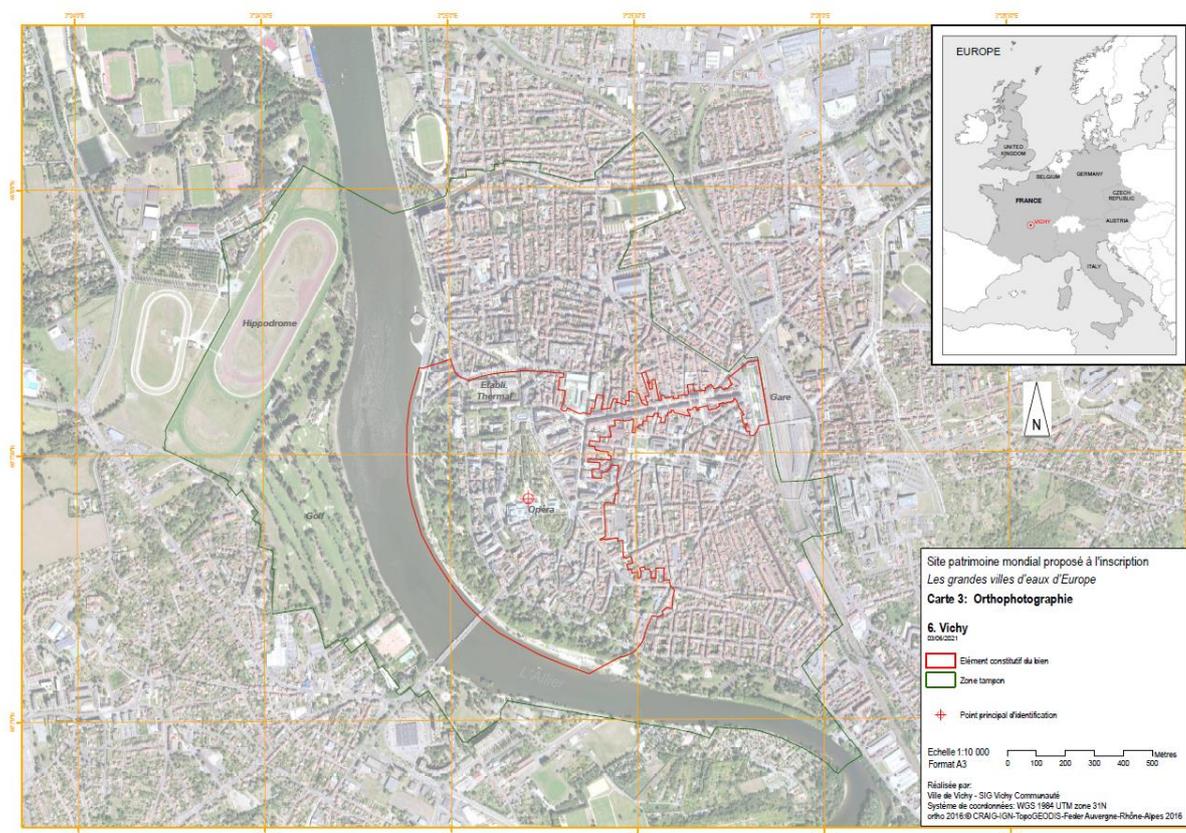
Le 24 juillet 2021, le 44e Comité du patrimoine mondial réuni à Fuzhou (Chine), a inscrit les « Grandes villes d'eaux d'Europe » dont Vichy sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO,

Reconnaissant ainsi leur Valeur Universelle Exceptionnelle, les « Grandes villes d'eaux d'Europe » apportent un témoignage exceptionnel sur le phénomène du thermalisme européen qui connut son apogée entre 1700 environ et les années 1930. Ce bien en série transnational comprend onze villes d'eaux situées dans sept pays : Bad Ems, Baden-Baden, Bad Kissingen (Allemagne) ; Baden bei Wien (Autriche) ; Spa (Belgique) ; Vichy (France) ; Montecatini Terme (Italie) ; Ville de Bath (Royaume-Uni) ; Františkovy Lázně, Karlovy Vary,

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

Mariánské Lázně (République Tchèque). Toutes ces villes se sont développées autour de sources d'eau minérale, qui ont été le catalyseur d'un modèle d'organisation spatiale dédié aux fonctions thérapeutiques, récréatives et sociales.

Une Valeur Universelle Exceptionnelle signifie une importance culturelle et/ou naturelle tellement exceptionnelle qu'elle transcende les frontières nationales et qu'elle présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'ensemble de l'humanité. A ce titre, la protection permanente de ce patrimoine est de la plus haute importance pour la communauté internationale toute entière (§49 des Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial). L'Inscription sur la Liste du patrimoine mondial implique une double exigence de protection et de conservation du bien et de mise en valeur de celui-ci.



A l'heure où la cité thermale de Vichy connaît une reconnaissance internationale à travers son inscription sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO, il devient urgent de finaliser la rénovation du cœur de la cité thermale et de mener des opérations à la hauteur de la distinction obtenue à proximité immédiate du Bien et dans une opération maîtrisée par la ville à deux pas de la gare dans la zone Tampon.

Une destination étudiante et universitaire qui s'affirme et une attractivité commerciale aujourd'hui reconnue

Le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche doit également être considéré comme un enjeu fort en termes d'identité et d'attractivité du territoire, que ce soit pour le renforcement des relations avec le Pôle métropolitain Clermont Vichy Auvergne ou pour le confortement conventionnel du partenariat et dans la complémentarité avec la

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

nouvelle université fusionnée Université Clermont Auvergne. Cet avantage obtenu grâce aux efforts accomplis par l'agglomération, avec la création du Pôle Universitaire « Lardy » en 2001, est aujourd'hui à préserver et à développer dans une perspective de spécialisation plus visible à l'échelle de la grande région, sur les 4 axes retenus dans le SRESRI (Schéma Régional Enseignement Supérieur Recherche et Innovation révisé en 2016) :

- Thermalisme et Pleine Santé,
- MultiMedia et langues,
- Excellence Sportive,
- Gestion des grandes rivières /GEMAPI.

Le développement du site de Vichy doit également s'appuyer sur l'esprit « Campus » pour demeurer un site universitaire territorialisé attractif. Jouer la carte d'un site de proximité qualitatif et de taille humaine offrant la possibilité à de nombreux jeunes d'accéder à un niveau d'études supérieures accessible.

Le pôle commerçant de Vichy constitue un important moteur économique avec la présence de plus de 500 commerces dans l'hyper-centre. Afin de soutenir et de renforcer l'activité commerciale de son centre-ville, Vichy a initié fin 2017 un travail de définition de sa stratégie de revitalisation et de promotion du commerce qui porte ses fruits depuis quelques années.

Une ville centre qui via action cœur de ville a pu mobiliser des aides importantes d'Action

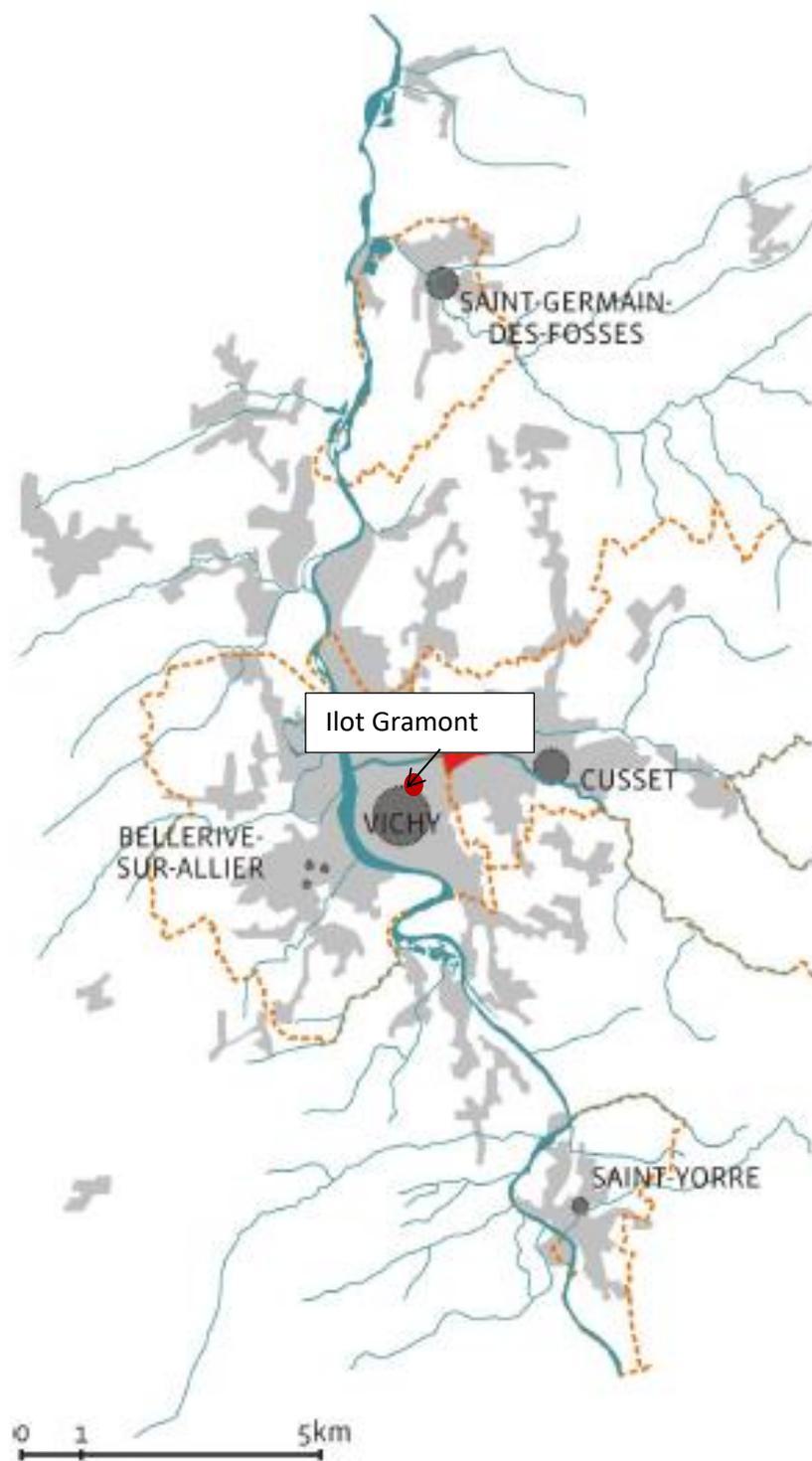
Logement

L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au renouvellement de l'offre de logement locative afin de :

- répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;
- contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.

Dans ce cadre, Action Logement finance les opérateurs de logements sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers incluant les pieds d'immeuble, considérés comme stratégiques par la collectivité, en vue de leur réhabilitation ou la construction d'immeubles neufs et de leur mise en location pérenne auprès des salariés, dans le cadre de droits de réservations consentis à Action Logement Services en contrepartie de ses financements.

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET



1.2 Situation et éléments structurants



Depuis l'avenue de Paris vue vers l'entrée dans l'avenue de Gramont

Situé à l'entrée Est du centre-ville de Vichy, sur l'historique "route de Paris", l'îlot Gramont a **commencé à être acquis il y a 10 ans**. Des travaux importants qui ont été conduits sur l'espace public avenue de Paris et devant le pôle intermodal et plus récemment, l'aménagement du square Michel Crespin, devant l'îlot marque une étape importante dans la transformation du quartier

Aujourd'hui la ville est prête à aménager cette friche (désamianter/démolir/mener l'ensemble des actions de remise en état du foncier) en vue de faciliter le démarrage opérationnel. Elle a prévu une cession avec charge foncière à un promoteur constructeur qui déposera un seul PC (qui pourra être un PC valant division/ ou pourra permettre des divisions en volume) en vue de céder en Ventes en État Futur Achèvement (VEFA) les différents lots dont la partie sociale est déjà programmée pour Auvergne Habitat.



Avenue de Gramont et Avenue de Paris direction Pôle Intermodal



Square Michel Crespin

1.3 Définition spatiale et programmatique du projet



Sur une assiette foncière d'environ 1800 m² au total (le terrain d'assiette s'étend sur le square Michel Crespin). Un petit square pourra être restitué dans le programme et la rue Drichon devra être élargie. Le projet devrait permettre de développer :

- 2700 m² de surface de plancher de logement sociaux pour commencer le plus rapidement possible (calibré pour produire entre 30 et 40 logements sociaux à destination d'Auvergne Habitat) dont le prix est d'ores et déjà fixé à 2400 euros €HT/m² de SHAB et 10 200€ HT/places de stationnements couvertes.
- Environ 400 m² de commerces.

Les hypothèses de programmes proposées en complément pourraient être environ 300 m² de bureaux et/ou des logements libres et / ou un petit programme hôtelier.

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

1.4 Caractéristiques du site de développement du projet

La friche se situe dans le site patrimonial remarquable de Vichy (soumis à un avis conforme de l'ABF) et un immeuble à démolir est repéré comme Immeubles intéressants C3 dans le règlement du SPR. Les immeubles classés C3 sont des bâtiments présentant des qualités architecturales qui structurent le paysage urbain. Le traitement des façades et des volumes devra être particulièrement soigné et demandera des prestations architecturales à la hauteur des enjeux. En effet, cette friche étant située à proximité du BIEN inscrit depuis le 24 juillet 2021 au patrimoine mondial de l'UNESCO, l'ABF devra être consulté en amont et son avis sera particulièrement important pour sélectionner le lauréat de l'appel à Projet.

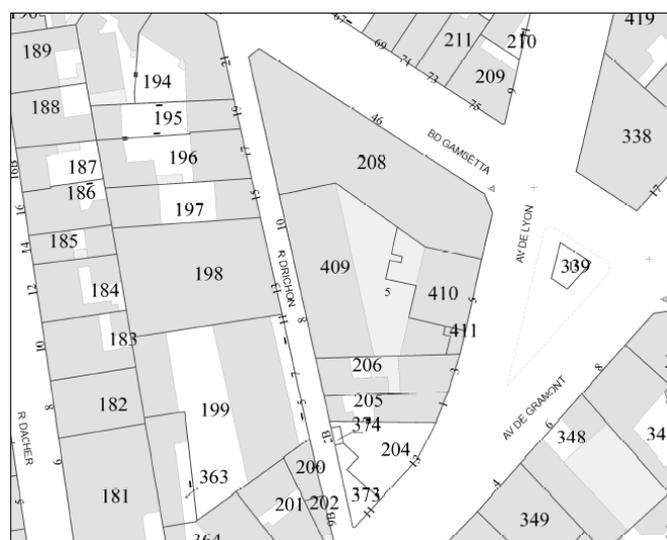
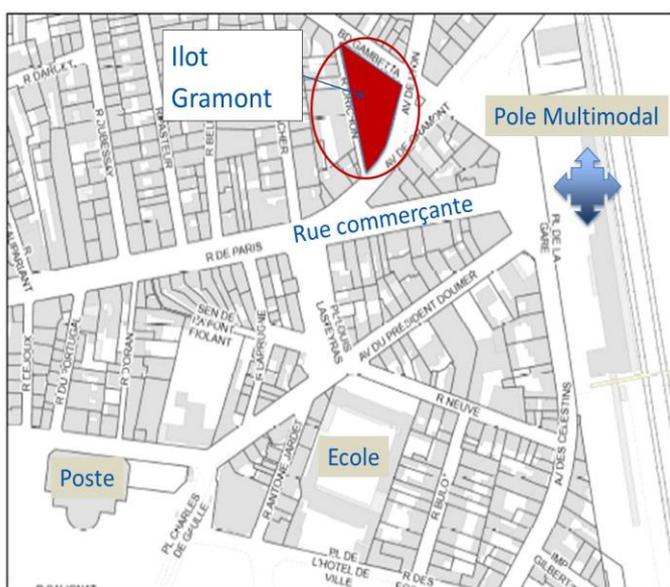
Le secteur Gramont jouit d'une grande proximité avec les services, les transports en commun (Pôle Multimodal) et les commerces du centre-ville.



Face à l'avenue de Paris le bâtiment de l'ancienne gare à côté duquel se trouve aujourd'hui le pôle multimodal



A l'angle avec l'Avenue de Gramont, avenue de paris, avant d'arriver au pôle intermodal, des commerces et des services



Le secteur s'adapte parfaitement à la réalisation d'un programme mixte avec majoritairement des logements. Il recouvre 8 parcelles (AI208, AI409, AI410, AI411, AI206, AI205, AI374, AI204 et AI373) et s'étend sur 1900 m². Sa topographie, relativement plane et son périmètre d'un seul tenant permet d'optimiser son aménagement et son intégration urbaine. La plateforme de la rue Drichon sera élargi sur l'assiette foncière (AI208 AI409 ...) cela permettra notamment de prévoir un accès arrière à l'opération.

2 DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

2.1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

L'Appel à projets se déroulera en deux phases :

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

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre la ville de Vichy et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour le territoire.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Lancement de l'appel à projets : 31 mars

- [Phase 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de fin mars 2023 au 31 mai](#)

Questions / réponses entre la ville et les candidats entre avril et le 15 mai.

Comité de sélection des manifestations d'intérêt fin mai

⇒ Annonce des trois lauréats et remise des dossiers pour engager la phase 2 : début juin

- [Phase 2 – Offres des opérateurs : de juin à mi septembre](#)

Mise à disposition des documents pour réponse des candidats avant la visite de site.

Questions / réponses entre la ville et les candidats uniquement par mail. Toutes les réponses seront données à l'ensemble des candidats au plus tard le 1^{er} juillet.

⇒ **Remise des offres finales : vendredi 15 septembre 2023.**

Compte tenu des caractéristiques du site, il sera nécessaire d'organiser une rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France, entre la mise à disposition des documents de réponse et la date de remise des offres finales.

⇒ **Comité de sélection des lauréats : octobre 2023**

2.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION

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 et inscrits dans les parties 1.3 et 1. 4 du présent document. Les compétences, le rôle, le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Chaque mandataire pourra présenter une offre sur le terrain d'assiette de l'opération. En revanche tous les groupements devront intégrer dans leur programme la réalisation d'une opération de logements sociaux à destination d'Auvergne Habitat (cf programme établi par Auvergne Habitat).

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

1/ Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur.

Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.

2/ Architecte avec une équipe de maîtrise d'oeuvre

Dans l'équipe un programmiste ou architecte programmiste est souhaitable.

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.

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, afin que l'équipe candidate puisse adapter le projet en lien avec les recommandations émises par la ville.

2.3 ACCÈS À L'INFORMATION

Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via un site Internet sécurisé, sous format électronique.

Les questions pourront, si cela s'avère nécessaire, être posées en phase candidature via l'adresse suivante : s.beuvar@ville-vichy.fr.

Et sur la plateforme <https://vichy-communaute.achatpublic.com> en phase offre.

Les réponses seront données oralement lors de la visite et par écrit au plus tard 5 jours après la visite. Les questions complémentaires pourront être posées jusqu'au 13 juillet. La collectivité s'engage à y répondre au plus tard le 31 juillet.

Organisation des visites du site

Les candidats pourront visiter le site librement en phase candidature et les 3 équipes retenues seront invitées à une visite de site au mois de juin : date *prévisionnelle à confirmer* serait le 9 juin à 14h.

Documents disponibles en phase candidature :

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

Le présent règlement de la consultation et ses annexes :

- A1. Dossier d'enquête préalable à la DUP

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

- A2. Cahier des charges locatif (Auvergne Habitat)
- A3. Cahier des charges PLS (Auvergne Habitat)
- A4. Une fiche synthétique du site avec des photos et les liens (pour télécharger le PLU et toutes les pièces liées règlement de l'AVAP /SPR)
- A5. Le plan réglementaire de l'AVAP
- A6. le règlement de l'AVAP
- A7. le règlement du PLU

En phase offre un additif au règlement sera transmis aux candidats en vue de cadrer les orientations urbaines.

Indemnisation des équipes

En phase 2, chaque candidat non retenu, dont le dossier aura été jugé conforme par le comité de sélection, recevra une indemnité dont le montant sera proposé par ce dernier conformément à l'évaluation de la prestation du concurrent et sera au maximum égal à 5 000 euros HT. Les indemnités des concurrents non retenus leur seront réglées après décision du pouvoir adjudicateur sur le choix du lauréat, et sur présentation d'une facture et dans la mesure où l'offre sera jugée conforme au règlement.

Ces indemnités seront versées au plus tard 30 jours après la réception de la facture. Le dépassement de ce délai ouvrira droit au bénéficiaire d'intérêts moratoires à compter du jour suivant l'expiration du délai.

Pour les candidats non retenus, l'indemnité vaudra solde de tout compte.

Dans le cas où le pouvoir adjudicateur déciderait de ne pas donner suite à l'Appel à Projets, seule l'indemnité prévue ci-avant sera versée aux candidats ayant remis une offre en phase 2 sans aucun complément.

La prime du Lauréat sera comprise dans le montant des honoraires négociés dans la cadre de l'offre proposée.

Conditions de remise des candidatures au plus tard le 31 mai à 12h

Les candidats sont invités à remettre leur dossier en version papier (un exemplaire) et dématérialisée aux adresses suivantes :

1/ Par la Poste en recommandé avec accusé de réception, ou équivalent, ou déposé contre récépissé, à l'adresse avec les mentions suivantes :

NE PAS OUVRIR

Mairie de Vichy Direction du Projet de Ville

ILOT GRAMONT CANDIDATURE

Place de l'Hôtel de Ville BP 42158 03201 VICHY CEDEX

2/ De façon dématérialisée

Les candidats transmettront leurs documents par voie électronique à la Direction du Projet de Ville de la ville de Vichy, à l'adresse suivante : s.beuward@ville-vichy.fr

3. PROCESSUS DE SÉLECTION

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 candidatures.

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

Il est prévu de retenir trois candidatures maximum.

3.2 Désignation du lauréat

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

Il est composé des membres ayant voix délibérative ci-après :

- Président du comité : Monsieur le Maire ou son représentant, ayant voie majoritaire.

Autres membres :

- Madame la Première Adjointe
- Monsieur le directeur d'Auvergne Habitat

Le Comité de sélection est assisté d'un comité technique chargé d'analyser les candidatures et offres.

Il est composé des membres ci-après, ayant voix consultative :

- L'Architecte des Bâtiments de France,
- Le Directeur Général des Services,
- Le Directeur du Projet de Ville ,
- Les techniciens de la Ville compétents dans les thématiques traitées,
- L'architecte -conseil de la Ville .

3.3 PHASE CANDIDATURE Composition des livrables

◆ COMPLÉTUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des appels à manifestation d'intérêt et des offres finales. Néanmoins, la ville se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

◆ DOSSIER DE CANDIDATURE/ MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Contenu et format des dossiers de candidatures

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

Livable 1: Présentation du groupement / équipe projet (6 pages maximum)

- Note de motivation de l'équipe,
- Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement pour chacun d'eux,
- Organisation,
- Références : cahier exhaustif + une sélection de 3 à 5 références significatives de moins de 7 ans.

Livable 2: Présentation du projet

Notes sur les intentions urbaines et programmatiques (5 pages maximum) :

- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales,
- La compréhension des enjeux,
- Le positionnement stratégique,
- La méthodologie de projet.

Livable 3: Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Chiffres d'affaires,
- Etats financiers des trois derniers exercices clos,
- Formulaire K-Bis,
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements,
- Les modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature en version dématérialisée à l'adresse suivante :

- ◆ avant le 31 mai 2023 à 12h.**

3.4. MODALITÉS DE SÉLECTION

1. CRITÈRES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT – PHASE 1

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants :	
Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement	40 %
Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet	25 %
Solidité juridique et financière du groupement au regard de la taille et des enjeux du projet	35 %

2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES - PHASE 2

Les offres seront examinées au regard des critères suivants :	
Qualité du projet architecturale et de son insertion urbaine	40 %
Montage opérationnel, planning et réponse aux attentes programmatique d'Auvergne Habitat	25 %
Robustesse du montage juridique et financier de l'offre	35 %

3.5. OFFRES Composition des livrables

Contenu et format des dossiers

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

Notice explicative du projet

- Présentation du projet incluant des éléments sur les modalités de concertation, sur les innovations, sur l'intégration architecturale en site classé, etc...
- Justification du projet :
 - ⇒ Du point de vue urbain /architectural
 - ⇒ De la programmation intégrant des logements sociaux qui seront financés en PLUS, PLAI et PLS (cf cahiers des charges locatifs PLUS/PLAI et PLS). La répartition sera voisine de 35% de T2, 50 % de T3 et 15% de T4. Il sera possible d'augmenter sensiblement la part des T4.
 - ⇒ De labellisation NF HQE,
 - ⇒ Positionnement sur le palier 2025 de la RE 2020
- Illustrations minimum attendues,
 - ⇒ situation urbaine
 - ⇒ plan masse (avec indication des flux piéton /véhicules/ services)
 - ⇒ plans, coupes, façades (1/200^{ème} minimum) intégrant les avoisinants
 - ⇒ tableau de surfaces de programmes
 - ⇒ deux à trois perspectives 3D du projet (au moins un point de vue sera imposé en phase offre)
 - ⇒ expression libre/ croquis/ image de référence...

Notice juridique et financière

- Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseur par type de programme,
- Lettres d'engagement des membres du groupement,
- Bilans de l'opération incluant :
 - ◆ la cession à Auvergne habitat d'un immeuble de logements sociaux à 2 400 €HT/m² de SHAB et 10 200€ HT/places de stationnements couvertes
 - ◆ la charge foncière prévisionnelle par produit (logements libres/commerces/bureaux...)

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

- la justification de l'offre en termes de charges foncières et/ou de loyers proposés par rapport aux éléments financiers transmis par la ville
- Conditions de gestion,
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage),
- Projet de promesse ou de bail (possibilité de fournir un document type), au besoin conditions suspensives,
- Engagement sur le montant des travaux,
- Engagement sur le prix de vente en VEFA
- Engagement sur la charge foncière proposée ou le loyer proposé.

Notice des modalités de mise en oeuvre

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

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

Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier en version papier (un exemplaire) et dématérialisée aux adresses suivantes :

1/ Par la Poste en recommandé avec accusé de réception, ou équivalent, ou déposé contre récépissé, à l'adresse avec les mentions suivantes :

NE PAS OUVRIR
Mairie de Vichy
Direction du Projet de Ville
ILOT GRAMONT
Place de l'Hôtel de Ville
BP 42158 03201 VICHY CEDEX

2/ De façon dématérialisée

Les candidats transmettront leurs documents par voie électronique sur le profil d'acheteur de Vichy Communauté, aux adresses URL suivantes :

<https://vichy-communaute.achatpublic.com>
s.beuvar@ville-vichy.fr

avant le 15 septembre 2023 à 12 h 00.

Attention : les candidats sont informés que suivant l'objectif de dématérialisation et de simplification des procédures relatives à la Commande publique, la signature électronique est facultative et n'est pas exigée dans le cadre de la présente consultation au stade des candidatures et des offres.

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Si une nouvelle offre est envoyée par voie électronique par le même candidat, celle-ci annule et remplace l'offre précédente.

Si plusieurs offres sont successivement transmises par un même candidat, seule est ouverte la dernière offre reçue, par voie électronique ou sur support matériel, par le pouvoir adjudicateur dans le délai fixé pour la remise des offres.

3.6. MODALITES D'ÉCHANGE AVEC LES CANDIDATS

Le dossier de consultation est disponible sur le site internet de la ville en phase candidature et à partir de la phase offre par voie électronique à l'adresse suivante :

<https://vichy-communaute.achatpublic.com>

Lors du téléchargement ou du retrait du dossier, les candidats doivent indiquer le nom de la personne physique chargée du téléchargement ou du retrait du dossier, ainsi qu'une adresse électronique, permettant à la commune de Vichy, le cas échéant et de façon certaine, une correspondance électronique avec le candidat afin que puissent lui être communiquées les modifications et les précisions apportées aux documents de la consultation.

Toute modification du dossier de consultation fera l'objet d'un envoi automatique d'un courrier à l'adresse électronique qui a été indiquée lors du téléchargement ou du retrait du dossier.

La responsabilité de la commune de Vichy ne saurait être recherchée si le candidat n'a pas communiqué d'adresse, a communiqué une adresse erronée ou s'il n'a pas consulté ses messages en temps et en heure.

Les frais d'accès au réseau sont à la charge des candidats

La ville se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à la connaissance des candidats, au plus tard 1 mois avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront informés par courriel 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 comité de sélection.

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

Organisation d'auditions

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

Elles devraient avoir lieu entre le 18 et le 27 septembre.

Règles de confidentialité

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

REGLEMENT DE L APPEL A PROJET

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.

3.7. DROIT 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 oeuvre de cet appel à projet, 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.