



VILLE DE MORLAIX

Appel à projets  
« REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

Règlement Général de la Consultation

Mise à jour du 30/07/2019

## TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	2
Article 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION .....	4
1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville .....	4
2. Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville » .....	4
2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels.....	4
2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville .....	4
2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires .....	4
3. Présentation de la ville .....	5
Article 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS .....	5
1. Objet de l'Appel à Projets.....	5
2. Présentation du site objet de l'AAP.....	6
3. Gouvernance .....	7
Article 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS .....	8
1. Calendrier de la consultation.....	8
2. Conditions de participation .....	8
2.1 Présentation et composition des équipes .....	8
2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts.....	9
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets .....	9
3. Accès à l'information .....	9
3.1 Plateforme de la ville.....	9
3.2 Organisation des visites de sites .....	9
3.3 Documents disponibles .....	9
4. Indemnisation des équipes.....	10
Article 4 : Modalités de sélection .....	10
1. Critères d'analyse des manifestations d'intérêt .....	10
2. Critères d'analyse des offres finales .....	10
3. Processus de sélection.....	11

3.1	Sélection des candidats admis à déposer une manifestation .....	11
3.2	Désignation des lauréats .....	11
Article 5 :	Composition des rendus .....	12
1.	Complétude .....	12
2.	Manifestation d'intérêt .....	12
2.1	Contenu et format des dossiers .....	12
2.2	Conditions de remise des manifestations d'intérêt .....	13
3.	Offres .....	13
3.1	Contenu et format des dossiers .....	13
3.2	Conditions de remise des offres .....	14
3.3.	Modalités d'échange avec les candidats .....	14
Article 6 :	Règles de confidentialité .....	14
Article 7 :	Droits d'auteur .....	15

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

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

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

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

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

#### 2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels

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

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

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

#### 2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville

Même si une mixité des programmes pourra être proposée, les candidats devront présenter **des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce**, en lien avec les autres axes du programme *Action Cœur de Ville* (services, mobilité, équipements, espaces publics, patrimoine).

Les projets sélectionnés devront permettre une diffusion **de nouvelles formes d'habitat** (colocation, habitat participatif) au sein des territoires concernés tout en participant au **dynamisme commercial** et économique des villes sélectionnées ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Les projets devront par ailleurs proposer des modalités d'implication des habitants et des forces vives du territoire.

#### 2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires

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

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

### 3. PRESENTATION DE LA VILLE

La Ville de MORLAIX a signé sa convention-cadre *Action Cœur de Ville* le 21 septembre 2018. Le dispositif se divise en deux temps distincts, avec une phase d'initialisation de 18 mois maximum, ayant notamment pour but la finalisation du diagnostic initial au plus tard en mars 2020, et une phase de déploiement qui pourra s'étendre sur 5 ans.

Morlaix, désormais placée à 3 heures de Paris via la LGV, et entièrement couverte par la fibre optique à l'horizon 2020, se caractérise par son patrimoine bâti de qualité et par une offre culturelle et de services riche et diversifiée. La Ville offre le charme et le cadre de vie d'une ville à taille humaine située à proximité immédiate de la mer.

Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », Morlaix ancre sa stratégie de redynamisation autour de différentes actions ou projets visant à améliorer les mobilités, à renforcer la fonction résidentielle, à conforter les commerces, services et équipements de centralité.

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

### 1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le dispositif d'Appel à projets a pour objet **la sélection de projets immobiliers**, en vue d'un lancement des opérations en 2020, dans le cadre d'un transfert de droits.

Le site de renouvellement urbain proposé s'organise en quatre îlots dont la maîtrise foncière est assurée par la Ville ou par l'établissement public foncier de Bretagne : l'îlot Gare, l'îlot Gambetta Est, l'îlot Notre-Dame de Lourdes et, de façon optionnelle, l'îlot Léon-Blum. Ces sites sont localisés sur le plateau à l'Ouest du centre historique de Morlaix, à proximité immédiate du pôle d'échanges multimodal, récemment restructuré. La localisation privilégiée de ces ensembles fonciers, aux abords immédiats de la gare SNCF/LGV et de la future liaison mécanique entre la ville haute et la ville basse, amène à concevoir, sur ce quartier en mutation, un projet de restructuration urbaine en densification, dans un souci de mixité des fonctions : habitat multigénérationnel, commerces, activités tertiaires, hôtellerie, espace multiservices en lien avec la promotion du territoire.

**Chacun des groupements candidats sélectionnés peut proposer un projet sur un ou plusieurs îlots : présentation d'un projet individuel par îlot et le cas échéant proposition d'optimisation du projet pour traitement mutualisé de plusieurs îlots (les 3 îlots principaux et le cas échéant intégrant l'îlot optionnel).**

**Dans tous les cas, la Ville veillera au respect de la cohérence d'ensemble du projet de quartier.**

La Ville de Morlaix opte pour un **contrat de vente** pour les terrains des îlots Gare (en partie), Gambetta Est, Notre-Dame de Lourdes, et en option sur l'îlot Léon Blum. La cession des terrains de l'îlot Léon Blum est possible mais la collectivité se

réserve toutefois le droit de ne pas donner suite si les propositions des candidats ne sont pas suffisamment en cohérence avec le projet de développement urbain communal.

La collectivité **ne souhaite pas intégrer** à la présente consultation **de montant de charge foncière** mais attend du candidat qu'il en fasse une **proposition raisonnable**.

D'autre part, la Ville souhaite garder la **maîtrise du foncier correspondant au tracé du tunnel et à l'emplacement de la gare haute** de la liaison mécanique entre la ville haute et la ville basse. L'emprise de ce futur équipement n'est donc pas comprise dans le terrain de l'îlot Gare, lequel sera cédé à l'issue de l'appel à projets. La Ville procédera si besoin à une convention de groupement de commande pour la construction de la gare elle-même, en lien avec le programme porté par le candidat sur le site.

Au niveau de l'**îlot Gambetta Est**, la **voie principale interne** à l'îlot assurant la liaison entre la rue Gambetta et la rue du Général Le Flô sera réalisée par le candidat aménageur, puis **rétrocédée à la Ville**, une fois les travaux achevés, aux conditions qui auront été définies préalablement par voie de convention.

## 2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP

Le site objet du présent appel à projets concerne 4 îlots viabilisés du quartier Gambetta/Gare (Gambetta Est, Gare, Notre-Dame de Lourdes et Léon Blum), qui se développent autour du pôle gare SNCF de Morlaix. Ces îlots sont présentés de façon détaillée dans la fiche technique de site jointe au dossier d'appel à projets.

### Îlot Gambetta Est :

Pour l'îlot Gambetta Est (surface globale de 6 531 m<sup>2</sup>), les terrains sont propriétés pour partie de la Ville de Morlaix (pour 162 m<sup>2</sup>) et, pour l'autre part, de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (5 289 m<sup>2</sup>) qui assure le portage foncier pour le compte de la Ville jusqu'en décembre 2021. Sur cet îlot, une seule parcelle (parcelle BI 37 de 1 080 m<sup>2</sup>), occupée par un bâtiment d'intérêt patrimonial, reste privée. Des démarches sont actuellement en cours (procédure d'abandon manifeste) afin d'en obtenir la maîtrise. En tout état de cause, du fait de la topographie, le projet de restructuration de l'îlot peut être mené à bien sans ladite parcelle.

A cette exception, le site sera libre de constructions pour le premier semestre 2020 : une première tranche de démolition a été réalisée en 2016 et la seconde est prévue début 2020.

### Îlot Gare :

L'îlot Gare (parcelles BL 264 et 215), appartient la Ville pour une surface globale de 3 846 m<sup>2</sup>. Seuls 2 900 m<sup>2</sup> environ (à confirmer après bornage périmétrique) feront l'objet d'une cession. La Ville entend garder la maîtrise de la partie Nord du site (côté voies ferrées) au niveau du tracé du tunnel devant accueillir l'ascenseur incliné et sa gare haute.

Le site sera libre de constructions : la démolition des 5 maisons existantes sera effective fin juillet 2019.

Même si le foncier correspondant au tracé du tunnel et à l'emplacement de la gare d'arrivée reste propriété de la Ville, la gare haute de l'ascenseur oblique serait préférentiellement intégrée, sur le plan architectural, au projet global de construction du programme tertiaire/commercial porté par le candidat sur le site en procédant, si besoin, à une convention de groupement de commande pour la construction de la gare elle-même.

### Îlot Notre-Dame de Lourdes :

L'îlot Notre-Dame de Lourdes (parcelle BI 204) présente une surface globale de 5 879 m<sup>2</sup>. Des négociations sont en cours afin de concrétiser son acquisition par la Ville d'ici fin 2019.

Un immeuble bâti datant, pour la partie la plus ancienne, de 1938, composé de trois bâtiments accolés, est encore présent sur le site. Il s'agit d'une ancienne école, libre de toute occupation depuis septembre 2014.

### **Îlot Léon Blum :**

L'îlot Léon Blum présente une surface globale de 6 590 m<sup>2</sup> et concerne deux parcelles. La parcelle principale (parcelle BL 209, 6 468 m<sup>2</sup>) appartient à la Ville. La parcelle BL 210, qui représente une emprise de 122 m<sup>2</sup> est propriété de la SNCF. Son acquisition est en cours.

Deux bâtiments sont encore présents sur le site. Implantés à l'alignement de la rue du Général Le Flô, ces édifices sont repérés dans l'AVAP comme bâtiments d'intérêt patrimonial. Le reste du site est libre de constructions.

## **3. GOUVERNANCE**

La convention Action Cœur de Ville de Morlaix associe, à la Ville, plusieurs partenaires :

- Morlaix communauté, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- L'État, représenté par M. le sous-préfet de Morlaix, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- Le groupe Caisse des dépôts et consignations, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- Le groupe Action Logement, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- L'Agence Nationale de l'Habitat, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- Le Conseil régional de Bretagne, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- Le Conseil départemental du Finistère, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Morlaix, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest – Morlaix (CCIMBO-Morlaix), signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère, signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- L'association des commerçants de la Ville de Morlaix « Morlaix Nouvelle Vague », signataire de la convention ACV et participant au comité local de projet ;
- La Chambre d'Agriculture, participant au comité local de projet ;
- L'UMIH, participant au comité local de projet ;
- La Direction départementale des territoires et de la mer, participant au comité local de projet ;
- L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, participant au comité local de projet ;
- Le Conseil de développement du Pays de Morlaix, participant au comité local de projet ;
- La DIRECCTE UT29, participant au comité local de projet ;
- L'association de développement de l'économie sociale et solidaire du Pays de Morlaix, participant au comité local de projet ;
- L'Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux, participant au comité local de projet ;
- La Chambre des notaires du Finistère, participant au comité local de projet ;
- L'Agence d'Urbanisme de Brest-Bretagne ADEUPA, participant au comité local de projet ;
- Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement – Ouest, participant au comité local de projet.

### 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 de groupements d'opérateur et sélectionner **les équipes autorisées** à proposer une offre pour le deuxième tour – **le nombre maximum de candidats est fixé à 10** ;
- **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 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 les maîtrises d'ouvrage et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour les territoires.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : juillet 2019
- Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de juillet à novembre 2019
  - Mise à disposition des documents
  - Visites de sites
  - Questions / réponses entre les villes et les candidats
  - **Remise des manifestations d'intérêt : le 4 novembre 2019 – 18h00.**
- Jurys de sélection des manifestations d'intérêt : novembre 2019
- Temps 2 – Offres des opérateurs : décembre 2019 – avril 2020
  - Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
  - Questions / réponses entre les villes et les candidats
  - **Remise des offres finales : le 15 avril 2020**

En janvier 2020, il sera organisé 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.

- Jurys de sélection des lauréats : mai 2020

### 2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

#### 2.1 Présentation et composition des équipes

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

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

Les compétences attendues sont les suivantes :

- mandataire : investisseurs et/ou promoteurs et/ou constructeurs. Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant ;
- une équipe composée d'architecte(s), d'urbaniste(s), paysagiste(s) ;
- un programmiste présentant notamment des compétences dans le domaine commercial afin de définir une programmation économiquement réaliste et opérationnelle (types d'activités envisageables, enseignes préconisées, nombre et tailles de cellules...) en lien avec le fonctionnement de la gare ;
- un spécialiste des questions de mobilités et flux de déplacements ;
- un spécialiste en matière de développement durable afin de renforcer l'intégration du projet dans une démarche innovante ;
- des opérateurs dans différents types de programme ; *a minima* dans les domaines suivants : hôtelier, restauration, exploitants commerciaux, logement (seniors, de court séjour, social...) ;
- une AMO concertation.

Le candidat pourra proposer toutes autres compétences non identifiées ici mais qu'il estimerait utile au projet.

## 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.

## 2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

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

# 3. ACCES A L'INFORMATION

## 3.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via le site Internet de la Ville ([www.ville.morlaix.fr](http://www.ville.morlaix.fr)) ou sur la plateforme suivante : <https://marches.megalisbretagne.org>.

## 3.2 Organisation des visites de sites

Les candidats pourront participer à une visite du site organisée par la Ville. Ils devront écrire à l'adresse suivante afin de convenir d'une date : [c.jorand@villemorlaix.org](mailto:c.jorand@villemorlaix.org)

Ces visites seront programmées entre juillet et septembre 2019. Un compte-rendu global des différentes visites sera transmis à tous les candidats.

## 3.3 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;

- la fiche technique du site, précisant également les intentions de la ville ;
- la convention ACV et ses annexes avec notamment un ensemble d'études déjà menées :
  - o Liaison ville haute / ville basse (étude Ville de Morlaix, étude Morlaix Communauté),
  - o Schéma de référence urbain du quartier de la gare,
  - o Schéma d'orientation du site portuaire,
  - o Etude d'opportunité pour la création d'un secteur sauvegardé,
  - o Stratégie d'urbanisme commercial et définition d'une politique locale du commerce,
  - o Données de cadrage sur l'activité commerciale,
  - o Contrat de ruralité,
  - o Contrat de territoire.
- un extrait du PLU en vigueur (règlement graphique, règlement écrit, rapport de présentation, OAP) ;
- un extrait du PLUi-H arrêté (règlement graphique, règlement écrit, rapport de présentation, liste des équipements, OAP thématiques et sectorielles) ;
- un extrait de l'AVAP (règlement graphique, règlement écrit, rapport de présentation) ;
- l'étude préliminaire concernant la liaison ville haute/ville basse, réalisée par Egis ;

#### 4. INDEMNISATION DES EQUIPES

A l'issue de la phase 2, les équipes de maîtrise d'œuvre non retenues seront indemnisées par le mandataire de chaque groupement. La Ville contribuera à cette indemnisation à hauteur d'un plafond global de 25 000 € TTC (toutes équipes sélectionnées confondues).

L'indemnisation sera proportionnelle au nombre d'îlots traités et fonction du nombre de candidats sélectionnés.

### ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

#### 1. CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

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

- Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement ;
- Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- Solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du projet.

#### 2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

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

Critères d'analyses	Pondération
Le caractère innovant du projet évaluable à l'aune de deux critères :	20%

<ul style="list-style-type: none"> <li>- opportunité claire de passer un cap (qualitatif et/ou quantitatif) dans le développement d'une solution, d'une technologie, d'un modèle ou d'une pratique.</li> <li>- apport <b>indéniable d'une valeur ajoutée</b> au projet et son environnement.</li> </ul> <p>Le projet doit présenter des engagements chiffrés mesurables, mise en place de dispositifs techniques et organisationnels spécifiques, pertinence du type d'innovation par rapport au contexte et à la maturité de l'innovation, etc..</p>	
Capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement	15%
Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, insertion architecturale, articulation et fonctionnement des programmes...	20%
Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques...	20%
Solidité de l'équipe (moyens techniques, humains et financiers) par rapport aux ambitions du projet	15%
Le prix d'acquisition du bien	10%

Comme indiqué précédemment, une attention particulière sera portée sur le volet habitat et développement économique / commercial des projets candidats.

### 3. PROCESSUS DE SELECTION

#### 3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation

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

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

#### 3.2 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 l'adresse mail dédiée [rcv@villemorlaix.org](mailto:rcv@villemorlaix.org) et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la Ville procèdera 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 pluridisciplinaire et sera composé de:

- Président du jury, le Maire de Morlaix
- Elus de la Ville: adjoints à l'urbanisme, à l'habitat, au rayonnement de la ville et au développement durable,
- Président de Morlaix communauté et vice-président en charge du développement économique,
- Architecte des bâtiments de France,
- Directrice du programme Action Cœur de Ville,
- Représentant local de l'Ordre des architectes,
- Représentants des instances nationales pour le label *Réinventons nos Cœurs de Ville* : le référent local Cœur de Ville de l'État (ou son représentant) + un représentant national.

La voix du Président est prépondérante.

## ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

### 1. COMPLETEUDE

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

### 2. MANIFESTATION D'INTERET

#### 2.1 Contenu et format des dossiers

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

#### **Livrable 1 : Présentation du groupement / équipe projet** (10 pages maximum, soit 5 feuille A4 ou équivalent A3)

- 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.

#### **Livrable 2 : Présentation du projet**

Notes sur les intentions urbaines et programmatiques (10 pages maximum, soit 5 feuille A4 ou équivalent A3)

- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales pour les îlots sur lesquels le groupement s'engage à faire une offre s'il est sélectionné pour la suite de la consultation ; des schémas et croquis d'ambiance peuvent être joints ;
- La compréhension des enjeux ;
- Le positionnement stratégique ;
- Une note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence (4 pages maximum, soit 2 feuille A4 ou équivalent A3) ;
- La méthodologie de projet.

### **Livrable 3 : Capacités économiques, financières et/ou techniques**

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

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

Les candidats sont invités à remettre leur dossier sous forme dématérialisée **au plus tard le 4 novembre 2019 – 18h00**, à l'adresse mail dédiée [rcv@villemorlaix.org](mailto:rcv@villemorlaix.org), et/ou le cas échéant via une plate-forme d'échanges de fichiers pour les dossiers de plus de 5 Mo. Un exemplaire en version papier sera transmis dans les 8 jours qui suivent à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – Place des Otages 29600 MORLAIX au nom de la Direction Action Cœur de Ville, Madame Christel Jorand.

Les dossiers mis à disposition des candidats pourront être téléchargés sur le site internet de la Ville à compter du 12 juillet 2019 jusqu'au 12 septembre 2019 à 12h00, heure de Paris. Les chargements tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement du site, seront bloqués et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée.

### **3. OFFRES**

#### 3.1 Contenu et format des dossiers

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

#### **Notice explicative du projet (40 pages maximum, soit 20 feuille A4 ou équivalent A3)**

- Vision ;
- 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 ;
- Illustrations minimum attendues :
  - o situation urbaine,
  - o plan masse,
  - o plans, coupes, façades,
  - o documents libres,
  - o tableau de surfaces de programmes,
  - o deux à trois perspectives 3D du projet.

#### **Notice juridique et financière**

- Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseur par type de programme ;
- Lettres d'engagement des membres du groupement ;
- Conditions suspensives ;
- Bilans de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés, suivant le document type fourni en annexe ;
- Conditions de gestion ;
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage) ;

- Projet de promesse de vendre suivant le document type fourni en annexe ;
- Engagement sur le montant des travaux ;
- Engagement sur la charge foncière proposée ou le loyer proposé.

#### **Notice des modalités de mise en œuvre**

- 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, soit 1 feuille A4 ou équivalent A3) qui reprend les principaux éléments de l'offre**

##### 3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats admis sont invités à remettre leur dossier d'offre sous forme dématérialisée au plus tard le **15 avril 2020**, à l'adresse mail dédiée [rcv@villedemorlaix.org](mailto:rcv@villedemorlaix.org), et le cas échéant via une plate-forme d'échanges de fichiers pour les dossiers de plus de 5Mo. Un exemplaire en version papier sera transmis dans les 8 jours qui suivent à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – Place des Otages 29600 MORLAIX au nom de la Direction Action Cœur de Ville, Madame Christel Jorand.

##### 3.3. Modalités d'échange avec les candidats

Les candidats pourront poser des questions auprès de Madame Christel Jorand, Directrice du programme Action Cœur de Ville : [c.jorand@villedemorlaix.org](mailto:c.jorand@villedemorlaix.org), tél : 02.98.63.10.94.

#### **Organisation d'auditions :**

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

## **ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE**

Les équipes admises à candidater sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la Ville organisatrice 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.