

Appel à projets

«REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»

Château-Thierry, îlot 9



Règlement Général de la Consultation

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
Article 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION	3
1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville	3
2. Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville »	3
2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels	3
2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville	3
2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires	3
3. Présentation de la ville	4
Article 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS	7
1. Identité du pouvoir adjudicateur	7
2. Objet de l'Appel à Projets	7
3. Présentation du site objet de l'AAP	7
4. Gouvernance	8
Article 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS	9
1. Calendrier de la consultation	9
2. Conditions de participation	9
2.1 Présentation et composition des équipes	9
2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts	10
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets	10
3. Accès à l'information	10
3.1 Plateforme de la ville	10
3.2 Documents disponibles	10
4. Indemnisation des équipes	10
Article 4 : Modalités de sélection	11
1. Critères d'analyse des manifestations d'intérêt	11
2. Critères d'analyse des offres finales	11
3. Processus de sélection	12
3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation	12
3.2 Désignation des lauréats	12
Article 5 : COMPOSITION DES RENDUS	13
1. Complétude	13
2. Manifestation d'intérêt	13
2.1 Contenu et format des dossiers	13
2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt	13
3. Offres	14
3.1 Contenu et format des dossiers	14
3.2 Conditions de remise des offres	14
3.3 Modalités d'échange avec les candidats	14
Article 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE	15
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 en 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** sera conclu entre la collectivité maître d'ouvrage (ou tout autre maîtrise d'ouvrage publique ou agissant pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une concession d'aménagement) 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 le volet habitat**, 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 Château-Thierry a signé sa convention-cadre *Action Cœur de Ville* le 28 septembre 2018. Le dispositif se divise en deux temps distincts, avec une finalisation du diagnostic initial de 18 mois maximum avant le 28 mars 2020 et une phase de déploiement qui pourra s'étendre sur 5 ans.

Château-Thierry, située au sud de l'Aisne dans la Région Hauts-de-France, ville natale de Jean de La Fontaine, dispose d'atouts patrimoniaux. Située à 85 km environ de Paris, cette ville de 15 011 habitants bénéficie de l'attractivité de la zone d'emploi d'Île-de-France à l'ouest et de la métropole rémoise à l'est, car bien desservie par le réseau ferré, la RD 1003 et l'autoroute A4 qui relie la capitale au Grand Est.

La ville de Château-Thierry appartient à la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry (CARCT). Ce territoire de 54 700 habitants s'est développé principalement autour de la ville-centre et de plusieurs bourgs relais, ce qui lui permet de bénéficier d'un certain dynamisme économique et commercial et lui confère un rôle essentiel en matière de développement d'équipements structurants et de services à la population. Le sud de l'Aisne est également structuré par le PETR-UCCSA (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural - Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne), qui couvre à la fois le périmètre de la CARCT mais aussi celui de la communauté de communes du Canton de Charly sur Marne, d'environ 15 000 habitants.

Engagée dans une démarche globale de développement durable, la ville mise également sur le développement touristique grâce à son riche patrimoine médiéval et ses musées et sur une économie tournée vers l'industrie, l'artisanat du bâtiment et la viticulture (AOC champagne). La Maison du Tourisme « Les Portes de la Champagne » constitue un atout majeur en matière de développement touristique, notamment autour de la filière viticole et de l'œno-tourisme.

Si la situation économique et sociale de l'Aisne est globalement préoccupante, le sud de l'Aisne occupe une place atypique du fait de sa proximité avec les bassins parisien et rémois, d'un réseau de transport en commun développé et de prix fonciers et immobiliers attractifs par rapport à la région parisienne. Il bénéficie ainsi d'une dynamique d'installation de nouveaux résidents en provenance notamment d'Île de France et du bassin rémois. Cette influence des territoires périphériques s'exprime à la fois par des flux domicile-travail importants et par l'installation de néorésidents, ce qui permet un maintien démographique et socioéconomique.

Son cœur de ville qui a souffert

Depuis bientôt trente ans, la Ville de Château-Thierry a été confrontée à une baisse lente mais continue de sa population, passée de 15 300 habitants en 1990 à 14 400 en 2012. Cependant, depuis deux ans, la courbe démographique s'est inversée et Château-Thierry commence à regagner des habitants. La vacance des logements a quant à elle augmenté et concerne désormais plus de 20% du parc dans l'hypercentre historique, ce qui est considérable.

Cette évolution a des causes diverses que connaissent beaucoup de centres-villes anciens, mais la cause principale semble bien être l'inadéquation des logements anciens à la demande actuelle, notamment en raison du défaut global de qualité résidentielle et de l'état général de l'offre.

Ces problématiques habitat ont des conséquences directes à la fois sur la santé des habitants et le peuplement du centre-ville, mais également sur son appareil commercial, confronté lui aussi à un niveau élevé de vacance. On constate ainsi la disparition de commerces, même dans les principales rues commerçantes, avec des ruptures du linéaire commercial pourtant diversifié et qualitatif, dans un environnement urbain ayant pourtant bénéficié d'efforts importants de la part de la municipalité par la requalification d'espaces publics notamment.

Une demande en habitat à satisfaire

Concernant les futurs propriétaires occupants, la demande pour du logement de petite taille est réelle (personnes âgées et jeunes ménages) et devra aussi faire partie des cibles de l'opération. La demande est évaluée à 30% pour du T1 et T2. Le marché locatif ne doit pas être particulièrement privilégié sur cette opération qui s'en trouverait fragilisée.

De nombreux ménages aisés préfèrent habiter au sein de la ville pour profiter d'un cadre de vie accueillant et se rendre sur Paris ou Reims pour travailler.

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par la collectivité pour surmonter ces difficultés.

Depuis 2014, la Ville de Château-Thierry a engagé, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry (CARCT), une vaste opération de renouvellement urbain de son cœur de ville. Après un diagnostic sur le commerce de centre-ville, une phase d'expertise urbaine a été menée pour l'établissement d'un programme présentant une véritable stratégie d'ensemble au cœur de la Ville et ayant pour but de :

- Réaliser un programme de réhabilitation d'immeubles et de constructions neuves dans le centre historique de Château-Thierry ;
- Lutter contre l'habitat indigne et vétuste (OPAH-RU, opérations THIRORI-RHI) ;
- Requalifier des espaces publics afin de les rendre plus fonctionnels et plus agréables ;
- Dynamiser le commerce en centre-ville avec la mise en place d'un programme FISAC et en offrant notamment des locaux plus adaptés à la demande.

Ce projet de territoire ambitieux, avec une stratégie globale de revitalisation, bénéficie d'un portage politique fort par la Ville et la participation active de la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry. Il s'appuie également sur l'ingénierie mise en place par la SEDA qui porte cette opération pour la Ville dans le cadre de d'une concession d'aménagement qui lui a été confiée à l'été 2016. L'opération est en phase concrète de réalisation depuis juillet 2016, grâce au travail de concertation avec tous les services de l'Etat concernés (DDT, ANAH, DIRECCTE, ABF, ARS...), les chambres consulaires, les acteurs de terrain, élus, services de la ville et de l'agglomération, commerçants, propriétaires occupants et ou bailleurs,

Dans le cadre de l'Action Cœur de Ville, un diagnostic et des actions menées

Le diagnostic couvre les cinq axes sectoriels de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

• **Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**

Une expertise urbaine a été réalisée en 2014 et a mis en exergue plusieurs difficultés :

- Le caractère dégradé voire très dégradé du bâti de centre-ville, malgré une architecture de caractère, ancienne et globalement très homogène avec une forte vacance de l'occupation des logements, la présence de situations de mal logement ;
- La paupérisation des commerces et notamment de la rue commerçante piétonne : la grande rue, avec plus d'un commerce sur deux fermé. On note par ailleurs, qu'en présence d'immeubles très anciens, les commerces en pied d'immeuble sont étroits en façade et constituent le seul accès aux étages ;
- La nécessité de revaloriser certains espaces publics afin de donner de la lisibilité aux espaces mais également d'améliorer le cadre de vie.

Cette expertise urbaine a par ailleurs proposé un périmètre d'intervention sur l'hypercentre avec 14 îlots à retraiter prioritairement et un certain nombre d'espaces publics. Une concession d'aménagement a été conclue pour 10 ans pour traiter ces priorités avec la SEDA.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain (OPAH-RU) a été lancée fin 2018 afin d'impulser une dynamique de réhabilitation du parc de logements et résorber la vacance, d'améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique, d'accompagner le vieillissement de la population et favoriser le maintien à domicile et également de diversifier l'offre de logements. Sur le plan architectural, les objectifs de l'OPAH-RU consistent à encourager une bonne conception architecturale des réalisations projetées. Ainsi, les réhabilitations de qualité seront favorisées, tant du point de vue du patrimoine local, en valorisant l'emploi des matériaux traditionnels qui respectent l'architecture locale, que sur le plan de la maîtrise des charges en économies d'énergie (isolation thermique, équipement de chauffage adapté ...).

Une Maison de projet, la Maison **Cœur de Ville**, a ouvert en mars 2019. C'est un lieu d'échanges, d'informations et d'accompagnement des propriétaires, des commerçants et des habitants, dans le premier immeuble rénové dans le cadre de l'opération cœur de Ville (grande rue). Les étages supérieurs de l'immeuble abritent des appartements gérés par un bailleur social.

- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**

Suite à une étude permettant de mettre en lumière les problématiques liées au commerce de la commune, la Ville a signé une convention FISAC. Ce dispositif s'attache à faciliter le commerce sous tous ses aspects, notamment par le soutien financier aux investissements des commerçants. Plusieurs initiatives ont déjà été entreprises (boutiques éphémères dans des locaux acquis par la SEDA, pose de vitrophanies sur les commerces vacants, verdissement et illuminations, etc.) et vont rapidement monter en puissance. Elles complètent la mise en place, au 1^{er} janvier 2018, du stationnement gratuit (zone bleue) en centre-ville alors qu'il était jusqu'ici payant. Les objectifs sont particulièrement de renforcer l'attractivité et de s'adapter aux nouveaux modes de consommation.

Toutes ces initiatives sont de précieux atouts dans le développement économique et l'attractivité du Sud de l'Aisne. Fin 2017, deux centres-bourgs de la Communauté d'Agglomération ont délibéré afin d'engager des programmes de revitalisation de leurs commerces.

- **Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions**

La CARCT a étudié le déploiement et l'optimisation du réseau de transport à l'échelle du territoire afin d'assurer une desserte de proximité tout en visant une intégration des réseaux urbains et non urbains. Sa nouvelle offre verra le jour en septembre 2019. Le cœur de ville continuera à être bien desservi, autant pour les castelthéodoriciens que par les habitants de l'agglomération.

Une étude sur la mobilité a également été réalisée par le PETR-UCCSA sur un périmètre plus large et dans le cadre du plan Climat.

- **Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**

Des ateliers de programmation urbaine ont été tenus en 2017 ainsi que des diagnostics lancés afin de faire émerger une stratégie et une programmation partagée sur l'ensemble du périmètre du centre-ville ainsi que la place de l'Hôtel de Ville, la place des Etats-Unis et la place du Maréchal Leclerc. Les premières actions concrètes ont été réalisées comme la transformation du carrefour entre l'avenue de Soissons et la rue piétonne commerçante, les travaux de requalification de la rue menant au château médiéval, le bas de la place de l'Hôtel de Ville autour de l'actuelle fontaine et la rénovation totale de la Place du Maréchal Leclerc pour la fin de l'année 2019.

Le réaménagement des bords de Marne en centre-ville débute également et s'inscrit dans le cadre de la future Véloroute-Voie-Verte à l'initiative du Département de l'Aisne. Un diagnostic de la façade fluviale de Château-Thierry a par ailleurs été réalisé.

Les autres aménagements, budgétés dans le cadre de la concession avec la SEDA, se poursuivront progressivement jusqu'en 2026. L'un des chantiers majeurs consiste à transformer, grâce à une politique de destruction / reconstruction d'îlots, le circuit de circulation routière sur l'île, qui concentre actuellement de grandes difficultés de trafic et la rénovation de la Grande Rue.

• Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

Les études déjà réalisées démontrent la nécessité de poursuivre les aménagements des espaces publics, notamment pour améliorer l'accès aux atouts patrimoniaux de la commune. Ainsi, la rue du château, qui dessert le château médiéval et l'Hôtel Dieu à partir du centre-ville, est en cours de rénovation.

Des études sur le quartier Gare et sur la restauration et réhabilitation de divers lieux culturels sont menées. Une étude Smart Cities définira les objectifs de Château-Thierry « ville intelligente » et les traduira en projets spécifiques pour le cœur de ville. Cette étude intégrera la question de la mobilité et de la gestion des flux (transport, circulation, stationnement), la numérisation des services publics locaux, l'urbanisation et l'amélioration du cadre de vie, les économies d'énergie ainsi que les aspects citoyens (par exemple la création d'une plateforme participative pour associer les habitants au projet). Une réflexion est également lancée pour réaliser une résidence pour les stagiaires ou premiers emplois, ainsi que l'installation d'un centre de formation pérenne.

ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. IDENTITE DU POUVOIR ADJUDICATEUR

MAIRIE DE CHATEAU-THIERRY

16, place de l'Hôtel de Ville

02400 Château-Thierry

Tél : 03.23.84.86.86

2. 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 :

- La collectivité souhaite signer un acte de vente avec le futur opérateur.
- La Ville ou son concessionnaire restera propriétaire de la voie publique traversant l'îlot. L'emprise de ce futur espace public n'est pas comprise dans le terrain cédé à l'issue de l'appel à projets.

3. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP

Le site d'intervention est l'un des plus stratégiques. Il est au cœur du périmètre d'intervention de la concession, qui englobe l'ensemble du centre-ville. L'îlot 9 est par ailleurs un maillon de la structure paysagère primaire de la ville. Celle-ci se compose du Château, de l'axe majeur de la place de l'Hôtel-de-ville jusqu'à la gare, en passant par les ponts sur la Marne et la rue Carnot (déviée sur la rue des Granges dans le sens nord-sud). Plusieurs interventions sur les espaces publics sont prévues autour du site : place de l'Hôtel-de-ville, place des États-Unis, place Victor Hugo et la place du Maréchal Leclerc (travaux livrés début 2020). Le site est aussi à proximité du pôle U1 dit «biscuiterie» faisant partie des 6 sites sélectionnés au programme «POPSU Territoires», pôle de culture alternative et d'urbanisme transitoire déjà existant et occupant d'anciens ateliers industriels de fabrication de biscuits, cette offre culturelle est l'un des réels moteurs de l'attractivité culturelle castelthéodoricienne. Des travaux de rénovation sont prévus.

L'îlot 9, d'une surface de 3 027,67 m² est véritablement au croisement des enjeux de paysage, d'économie et de culture... C'est un espace bâti situé au niveau de la Place Victor Hugo et le long du quai Amédée Couesnon. Il forme en partie l'angle des deux rues. La rue des Granges, qui longe le site, assure la liaison en sens unique vers le sud de l'île, entre les deux seuls ponts enjambant la Marne.

Le périmètre est frontal sur 3 espaces publics et paysagers de grande importance. Les quais sur la Marne, via un bâtiment architecturalement intéressant ont une importance stratégique de « waterfront » en terme de programmation. La rue des Granges est un axe de circulation primordial. Les flux de véhicules y sont d'environ 500 véhicules par heure (heure de pointe du soir) ce qui est très important pour cet espace étroit. Le site est intégré à une opération locale englobant la Place Victor Hugo. Cette opération reste à affiner en lien avec l'îlot 10 qui fait face au site et qui est en cours de négociation pour un réaménagement privé.

Le site proposé se constitue de 9 parcelles en plein cœur du centre-ville, composée à la fois d'espace bâtis (logements et box de stationnement), d'une voie de circulation et d'espaces verts privés. Il possède également une configuration toute particulière puisqu'il permet la desserte publique d'un intérieur d'îlot via un espace public peu qualifié et en impasse (Ruelle des Gravieres) pour 3 entrées d'immeubles collectifs (d'une dizaine de logements chacun) et 2 entrées de logements individuels. Toutes les parcelles sont dédiées au logement. Aucun rez-de-chaussée n'est pourvu de commerces.

Les parcelles seront toutes propriétés du concessionnaire de la Ville travaillant sur la rénovation urbaine de la Ville, la SEDA. Deux négociations sont encore à mener et pourraient trouver une issue favorable via la reconstitution des places de stationnements (terrain actuellement occupés par box) dans le futur projet et la proposition d'une contrepartie en nature avec une dation dans le futur programme de logements (si le propriétaire actuel souhaite résider dans le futur programme). Les parcelles seront remises libres de toute occupation et vides de tout bâtiment après démolition des bâtiments par le concessionnaire.

Les parcelles sont soumises à certaines contraintes : zone bleue du PPRI et hauteur de construction liée au PLU de Château-Thierry. Cependant, concernant l'épannelage, la réglementation est ouverte à modification sur ce site et le principe d'une OAP déterminant des possibilités dérogatoires de densification sur le site est à l'étude. Cependant, le quartier en façade sur la Marne ne devra toutefois pas être dénaturé et un maximum de R+3+attique est envisagé pour cette OAP.

Cet îlot présente donc une situation qui fait de lui un espace à fort potentiel pour amorcer une opération de renouvellement urbain innovante.

4. GOUVERNANCE

La gouvernance du projet s'établit entre membres signataires de la Convention Action Cœur de Ville et ses partenaires :

- Ville de Château-Thierry
- Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry
- SEDA, concessionnaire
- Services de l'Etat : DDT, ABF...
- Groupe Action Logement

Un lien fort est établi avec les bailleurs sociaux, avec lesquels un travail est mené sur d'autres îlots.

1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

L'Appel à projet 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 deux équipes autorisées à proposer une offre pour le deuxième tour ;
- un **deuxième tour**, à l'issue duquel les deux 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'engagement de l'équipe.

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

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : 12 juillet 2019
- Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de juillet à décembre 2019
 - o Mise à disposition des documents
 - o Visites de sites
 - o Questions / réponses entre la ville et les candidats
 - o **Remise des manifestations d'intérêt : 15 décembre 2019**
- Jury de sélection des manifestations d'intérêt : janvier 2020
- Temps 2 – Offres des opérateurs retenus : février 2020 – mai 2020
 - o Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
 - o Questions / réponses entre les villes et les candidats
 - o Rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France
 - o **Remise des offres finales : 31 mai 2020**
- Jury de sélection des lauréats : juin 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 la fiche 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 pourra présenter une offre sur le site versé par la ville organisatrice à l'Appel à Projets. En ce sens, l'ensemble des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature par site.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur. Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.
- Architecte
- Programmiste
- Paysagiste
- Bureau d'étude pour construction en zone inondable

De nouvelles compétences obligatoires pourront être attendues en phase offre, qui devront être précisées dans un additif au présent règlement.

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, sous réserve d'un accord préalable de la ville organisatrice, 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 un site Internet sécurisé, sous format électronique à l'adresse suivante :

<https://www.xmarches.fr>

Référence Xmarchés : 19-014

Des visites de site collectives seront organisées à Château-Thierry le :

- Vendredi 6 septembre à 9h30
- Mercredi 18 septembre à 9h30

Contact : Blandine Dudemaine, Chef de Projet Action Cœur de Ville, blandine.dudemaine@carct.fr

Tél direct : 03.65.81.03.81

La visite est optionnelle.

3.2 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation qui sera complété par des additifs ultérieurs ;
- la fiche technique du site, précisant également les intentions de la ville ;
- le règlement de PLU de la zone concernée ;
- le règlement de la zone ZPPAUP ;
- le règlement du PPRI ;
- le PADD ;
- l'étude préalable à la concession.

4. INDEMNISATION DES EQUIPES

L'équipe non lauréate sélectionnée pour la phase 2 sera indemnisée à hauteur de 20 000 €.

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 et 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.

Critères d'analyses	Pondération
<p>Le caractère innovant du projet évaluable à l'aune de deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- apport indéniable d'une valeur ajoutée au projet et son environnement. <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> <p>Ces innovations peuvent être dans plusieurs domaines, dont notamment environnemental.</p>	20%
Capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement et cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville et le projet de territoire	10%
Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, insertion architecturale, articulation et fonctionnement des programmes...	30%
Crédibilité du montage juridico-financier dont le prix d'acquisition du bien	30%
Solidité de l'équipe par rapport aux ambitions du projet et engagement de chacun dans le groupement	5%
Dimension participative et/ou citoyenne	5%

Comme indiqué précédemment, une attention particulière sera portée sur le volet habitat 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 1 mois avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront informés par mail dédié 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 comprendra des représentants du monde de la conception.

Il est composé de:

- Président du jury, Maire de Château-Thierry
- Adjoint à l'Urbanisme de la Ville de Château-Thierry
- Adjoint au Commerce de la Ville de Château-Thierry
- Président de la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry
- Vice-Président en charge de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry
- Vice-Président en charge du Développement économique de la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry
- Président de la Société d'Equipement du Département de l'Aisne (SEDA)
- Représentants des instances nationales pour le label *Réinventons nos Cœurs de Ville* : le référent local Cœur de Ville de l'État et un représentant national

1. COMPLETUDE

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:

Livable 1: Présentation du groupement / équipe projet (5 pages maximum, hors pages de références)

- 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 10 ans

Livable 2: Présentation du projet : Notes sur les intentions urbaines et programmatiques (10 pages maximum) :

- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales
- La compréhension des enjeux
- Le positionnement stratégique
- Une note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence (4 pages maximum)
- La méthodologie de projet
- Le calendrier d'exécution du programme

Livable 3: Capacités économiques, financières et techniques

- Chiffres d'affaires
- Etats financiers des trois derniers exercices clos
- 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 dossiers pourront être chargés gratuitement sur la base de données à compter du 12 juillet 2019 jusqu'au 15 décembre 2019 à 12h, heure de Paris.

Les candidats sont invités à remettre leur dossier :

- en version dématérialisée avant le 15 décembre 2019 sur la plate-forme www.xmarches.fr. En cas de difficulté technique rencontrée sur la plate-forme vous avez la possibilité de contacter leur Assistance.
- en format papier, les documents doivent être envoyés avant le 15 décembre 2019, cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante :

Pôle Jean-Pierre Lebègue
Service de la Commande Publique
14 rue de la Plaine 02400 Château-Thierry

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 (30 pages maximum)

- 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 au minimum une perspective 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 attendues dans le cadre de la promesse
- Bilan de l'opération pour justifier le prix d'achat du terrain au concessionnaire
- Conditions de gestion
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage)
- Projet de promesse
- Engagement sur le montant des travaux
- Engagement sur le prix

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 :
 - o Etudes pré-opérationnelles
 - o Signature d'un contrat de vente le cas échéant
 - o Dépôt du PC
 - o Signature d'un acte authentique
 - o Engagements des travaux
 - o Commercialisation

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

3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre en version dématérialisée.

La date et l'heure de remise des offres seront précisées dans un additif du présent document.

3.3 Modalités d'échange avec les candidats

Les candidats transmettront impérativement leur demande par voie électronique via la plate-forme www.xmarches.fr. Une réponse sera alors adressée dans les meilleurs délais aux groupements sélectionnés pour cette phrase 2.

Organisation d'auditions

La collectivité entrera librement en négociation 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 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 Château-Thierry 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.