



LE DÉPARTEMENT

SITE FERRY

Règlement d'appel à projets et de cession amiable

SOMMAIRE

1/ Modalités générales de l'appel à projets

- 1.1/ Cadre général
- 1.2/ Conditions à respecter pour participer à l'appel à projets
- 1.3/ Documents fournis aux candidats
- 1.4/ Calendrier prévisionnel

2/-Modalités particulières de l'appel à projets

- 2.1/ Retrait des dossiers
- 2.2/ Demande de renseignements
- 2.3/ Visite du site
- 2.4/ Remise des offres

3/ Critères d'analyse des projets

4/ Contenu des dossiers - Documents à fournir

- 4.1/ Courrier d'intention
- 4.2/ Cadres de réponse à compléter
- 4.3/ Dossier de présentation des membres du groupement
- 4.4/ Dossier de références en lien avec le projet
- 4.5/ Notice architecturale, urbaine et programmatique

Notice de description générale du projet

Notice programmatique

Notice urbaine et architecturale

Attestation de visite du site

5/ Indications particulières

1/ Modalités générales de l'appel à projets

1.1/ Cadre général

La présente consultation n'obéit à aucun autre règlement que celui que se fixent librement et conjointement la Ville de Valence et le Département de la Drôme, et qui se trouve exposé dans les paragraphes qui suivent. La Ville de Valence et le Département de la Drôme se réservent le droit d'introduire tout complément ou modification qu'ils jugeront nécessaire et d'en informer les candidats dans un délai raisonnable.

La consultation se déroulera en une **seule phase**.

La cession du terrain ne pourra se faire à un prix inférieur à **250 000 € net vendeur**.

1.2/ Conditions à respecter pour participer à l'appel à projets

L'appel à projets est destiné à tout groupement dont le mandataire désigné représentera l'ensemble des membres et en coordonnera les prestations.

La composition du groupement est un élément d'appréciation de la capacité du porteur de projet à mener à bien ledit projet.

La constitution d'une équipe projet pluridisciplinaire à même de porter le projet et de garantir sa faisabilité est une nécessité. A ce titre, il est impératif que cette équipe comprenne autour du maître d'ouvrage **un architecte/maître d'œuvre. Il est fortement suggéré qu'un paysagiste soit également intégré à l'équipe**, ainsi que, en fonction du projet, un ou des experts, des bureaux d'études techniques (...), des investisseurs ou des opérateurs qui pourront s'impliquer dans ce projet.

1.3/ Documents fournis aux candidats

- le présent règlement ;
- le cahier des charges présentant le contexte dans lequel s'inscrit le site de l'appel à projets (AAP), les orientations attendues en matière de programmation ainsi que les prescriptions urbaines, architecturales et environnementales ;
- le cadre de réponse (composé de 5 onglets) formalisé à remplir par le candidat synthétisant les principales caractéristiques des propositions ;
- les annexes du cahier des charges .

1.4/ Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : le 21 Octobre 2024
- Date limite de remise des offres : **le 16 décembre 2024**
- Audition des trois premiers candidats après analyse des projets : février 2025
- Annonce du lauréat et objectif de délibération de cession : avril ou mai 2025

- Objectif pour l'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et la signature de l'acte de vente : premier trimestre 2026

Comme mentionné dans le 4.2 du présent règlement les candidats devront proposer leur planning opérationnel prévisionnel pour l'opération.

2/ Modalités particulières de l'appel à projets

2.1/ Retrait des dossiers

Le dossier de l'appel à projets (règlement de consultation et cahier des charges) est téléchargeable sur le site de la Ville de Valence ainsi que celui du Département de la Drôme.

Le cadre de réponse et les annexes du cahier des charges, seront transmis par voie numérique aux candidats qui en feront la demande à l'adresse mail dédiée à l'appel à projet, en précisant le nom du candidat mandataire envisagé. En retour sera transmis un lien sur une plateforme dédiée sur laquelle le candidat pourra déposer son offre.

En cas de difficultés et pour toute question, merci de contacter la direction de l'aménagement urbain :

projetferry@mairie-valence.fr / tél : 04 75 75 40 40 (demander Camille PEREZ)

2.2/ Demande de renseignements

Les demandes d'informations complémentaires doivent être faites **au plus tard le 29 novembre** en adressant un message à l'adresse mail suivante : projetferry@mairie-valence.fr

Les réponses seront communiquées par mail à l'ensemble des candidats, ayant retirés l'intégralité des documents

Passé cette date, il ne sera plus répondu aux questions.

2.3/ Visite du site

Une **visite du site obligatoire** est organisée, sur inscription préalable à projetferry@mairie-valence.fr en précisant le créneau retenu.

Deux dates sont proposées :

Le mardi 29 octobre 10h

Le jeudi 7 novembre 14h

A l'issue de la visite, une attestation de présence sera remise, à joindre au dossier d'offre.

2.4/ Remise des offres

La remise des offres se fera **au plus tard le 16 décembre avant 17h** par **voie dématérialisée sur le lien vers une plateforme dédiée** qui aura été transmis au moment du retrait du dossier.

En cas de difficultés et pour toute question, merci de contacter la direction de l'aménagement urbain :

projetferry@mairie-valence.fr / tél : 04 75 75 40 40 (demander Camille PEREZ)

Un accusé de réception vous sera alors transmis.

Les dossiers de remise des offres devront être complets et présenter l'ensemble des points énoncés au point 4 du présent règlement.

3/ Critères d'analyse des projets

Les offres des candidats et leurs projets seront examinés puis sélectionnées sur le fondement des critères suivants, en tenant compte des pondérations indiquées :

1. **La qualité du projet sur le plan architectural, urbain, paysager et environnemental** : ce critère sera apprécié sur la base des éléments suivants
 - ✓ Respect et valorisation de l'architecture et l'ordonnement de l'ancienne école
 - ✓ Insertion du projet dans l'îlot Ferry, et les différentes composantes de cet îlot
 - ✓ Qualité et habitabilité des logements et locaux d'activités proposés (éclairage, ouverture, espaces extérieurs, originalité des volumes)
 - ✓ Qualité environnementale du projet (utilisation de la cour en îlot de fraîcheur, gestion des stationnements, sobriété des bâtiments)

➤ **Pondération 40%**
2. **L'offre de prix proposé**
 - ✓ Dépôt de garantie
 - ✓ Offre financière net vendeur. Pour rappel, la vente du terrain ne pourra se faire à un prix inférieur à 250 000 €HT net vendeur.

➤ **Pondération 20 %**
3. **La qualité économique du projet** : ce critère sera apprécié sur la base des éléments suivants :
 - ✓ La viabilité du modèle économique proposé : ce critère doit permettre de vérifier si la proposition est adaptée au contexte local. La proposition démontrera l'adéquation entre la programmation proposée et les

besoins identifiés sur le territoire et précisera les prix de sortie envisagés, lesquels devront correspondre aux prix du marché valentinois;

- ✓ Les modalités de mise en œuvre du projet : l'offre précisera les conditions suspensives et montants des seuils environnementaux et fondations spéciales que le preneur entend faire apparaître dans les actes préalables à la vente, le montage juridique sur le foncier ainsi que le montage financier sur les programmes et sera assortie d'un calendrier prévisionnel incluant les délais règlementaires et usuels. Ces éléments contribueront à apprécier la faisabilité du projet ainsi que les délais de mise en œuvre.

➤ **Pondération 20%**

4. **La qualité du groupement (moyens humains : expérience et solidité du candidat et de ses partenaires, moyens techniques et financiers)**

➤ **Pondération 20%**

4/ Contenu des dossiers - Documents à fournir

4.1/ Courrier d'intention

Ce courrier présentera de manière synthétique (3 pages maximum) :

- L'équipe projet pressentie, qui devra comporter impérativement le nom de l'architecte associé,
- La compréhension des enjeux du site et de ses priorités programmatiques,
- Les modalités prévisionnelles de financement déployées pour porter le projet.

4.2/ Un cadre de réponse présentant les éléments de l'offre à compléter

Le candidat remplira le document Excel joint composé de 5 onglets. Ces cadres peuvent être modifiés (ajout de lignes ou de colonne) pour la bonne compréhension de l'offre.

- ✓ Présentation synthétique des membres de l'équipe ; les Equipes Candidates ne pourront pas proposer d'évolution de l'identité du Mandataire au cours de la consultation.
- ✓ Éléments de planning ;
- ✓ Fiche récapitulative des conditions de vente ;
Dans ce document, il est nécessaire de préciser les éventuelles conditions suspensives de droit commun (financement, autorisations d'urbanisme) et toutes autres éventuelles conditions suspensives demandées.
- ✓ Bilan prévisionnel d'opération ;
Ce bilan devra expressément indiquer les surfaces créées ainsi que les prix de cession.

- ✓ Fiche récapitulative de l'offre.

Ces tableaux permettront à la Ville de Valence et au Département de la Drôme d'avoir une vue synthétique des aspects juridico-financiers du projet.

4.3/ Dossier de présentation des membres du groupement

Pour chaque membre du groupement, seront réunis les éléments d'information suivants :

- une fiche de présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital social, siège social, coordonnées), à son savoir-faire et son expérience (liste des opérations que le candidat a réalisées en précisant leur nature, leur montant),
- pour une société ou une autre personne morale de droit français :
 - nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s), si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital,
 - statuts à jour certifiés conformes par le candidat,
 - extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
 - déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- la référence aux partenaires et conseils pressentis (banques, notaires, avocats, ...).

Ces informations doivent permettre à la Ville de Valence et au Département de la Drôme d'apprécier la compétence, la solidité financière et technique et la motivation des « équipes projets ».

Par ailleurs, l'équipe candidats devra expliciter dans ce dossier les modalités de collaboration entre les membres de l'équipe.

4.4/ Dossier de références en lien avec le projet

Le candidat devra présenter un dossier composé de références sur le même type de projet.

Un maximum de 5 références de moins de 10 ans au maximum pourront être présentées, en précisant pour chacune les éléments suivants :

- ✓ Nom du maître d'ouvrage et/ou exploitant
- ✓ Nom du/des concepteur(s)
- ✓ Nom du projet
- ✓ Lieu et année de réalisation
- ✓ Surface SDP développée
- ✓ Programme

- ✓ Partenaires associés
- ✓ Justification du choix de la référence au regard des spécificités du site et du projet
- ✓ Illustrations (photos, plans, perspectives)

4.5/ Une notice architecturale, urbaine et programmatique

Cette notice devra permettre d'apprécier la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du projet

Elle sera constituée des éléments suivants :

- **Une notice « Description générale du projet » :**

Une note synthétique (5 pages maximum) exposant la philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis et démontrant en quoi le projet répond aux problématiques et enjeux du site définis dans le cahier des charges.

- **Une notice programmatique :**

Une note de présentation (6 pages maximum dont un tableau de synthèse) du programme global du projet, le cas échéant décomposé par bâtiment : cette note exposera le détail du programme envisagé avec la répartition des surfaces par typologie en termes de taille et de produits.

- **Une notice urbaine et architecturale :**

Cette note traitera notamment des points suivants:

- organisation du bâti sur l'îlot
- prise en compte des enjeux environnementaux : moyens proposés pour favoriser la constitution d'un îlot de fraîcheur, gestion intégrée des eaux pluviales
- volet paysager ;
- aménagement des espaces libres ;
- circulations : accès des véhicules
- gestion du stationnement ;
- rapport aux espaces publics, relation avec les autres éléments de développement du quartier ;
- matériaux utilisés.

La notice sera illustrée par des plans masse, coupes et des perspectives permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement immédiat

- **Une attestation de visite du site**

Celle-ci sera remise lors de la visite obligatoire dont les dates figurent au 2.3 ci-dessus.

5/ Indications particulières

- Aucune indemnité ne sera versée par la Ville de Valence et le Département de la Drôme aux concurrents à raison de la constitution des dossiers (candidats retenus ou non retenus) ;
- Un comité de sélection présidé par le Département de la Drôme, et associant la Ville de Valence, aura pour objet d'examiner les projets et réalisera une audition des trois premiers candidats retenus sur la base des critères mentionnés ci-dessus, et ce sur tous les éléments de leurs offres.

Remarques

- Les candidats conserveront la pleine propriété de leur projet au regard des dispositions législatives et réglementaires liées à la propriété intellectuelle ;
- La Ville de Valence et le Département de la Drôme se réservent le droit de ne pas donner suite à la présente consultation ou décider de ne pas désigner de lauréat à l'issue du comité de pilotage relatif au choix du projet, sans droit à indemnisation des candidats ;
- Un candidat ne pourra pas présenter plusieurs offres pour ce site en tant que mandataire
- Durée de validité de l'offre : 12 mois à compter de la tenue du comité de pilotage relatif au choix du projet
- Incompatibilité – conflits d'intérêts : Le Mandataire de l'Equipe Candidate a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne présente pas de conflits d'intérêts, et devra être en mesure d'en justifier à première demande sous peine de voir sa candidature écartée.