

Appel à projet : REDYNAMISER LES HALLES DE TOURS



Vue d'ensemble de nuit

Sommaire :

PARTIE 1 : OBJECTIFS ET ATTENDUS DE L'APPEL A PROJET	5
1. Objet de l'appel à projet :	5
2. Approche urbaine :	8
2.1. Eléments de diagnostic :	8
2.2. Les attendus de l'appel à projet :	11
3. Approche programmatique :	12
3.1. Tours, cité de la gastronomie, une nouvelle ambition pour les Halles	12
3.2. Les attendus de l'appel à projet :	13
4. Approche patrimoniale :	14
4.1 Rappels juridiques : la division volumétrique.....	14
4.2. L'organisation du complexe des Halles	14
4.3. Les attendus de l'appel à projet :	16
PARTIE 2 : LE DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET	17
1. Le calendrier prévisionnel :	17
2. La phase d'appel à candidatures :	18
2.1. Les candidatures éligibles :	18
2.2 Réception des candidatures :	19
2.3. Le contenu du dossier de candidature :	19
2.4. Sélection des candidatures :	20
3. La phase de constitution des offres initiales:	21
3.1. L'élaboration de l'offre initiale :	21
3.2. Le contenu de l'Offre Initiale :	22
3.3. La sélection des offres :	26
4. La phase de mise au point des offres finales :	27
4.1. La constitution de l'offre finale :	27
4.2. Les engagements du candidat	28
5. Choix du Lauréat.....	31

PARTIE 1 : OBJECTIFS ET ATTENDUS DE L'APPEL A PROJET

1. Objet de l'appel à projet :

Place emblématique de la ville au sein du secteur sauvegardé, cœur marchand historique, les Halles sont depuis quelques années confrontées à des problématiques patrimoniales, commerciales et urbaines qui nécessitent aujourd'hui une réflexion d'ensemble.

Cette réflexion à l'échelle du quartier et portant, à titre principal, sur le bâtiment des Halles, souhaitée par la municipalité ainsi que par les commerçants des Halles et du quartier environnant sera conduite sous le pilotage d'un comité ad hoc associant également les syndicats de copropriétés et de l'AFU (cf. infra).

Elle devra permettre de définir un plan d'action cohérent et coordonné pour répondre aux enjeux suivants :

- La redynamisation commerciale du secteur ;
- La valorisation de cet espace bâti (et notamment des espaces vacants situés aux étages et appartenant à la ville de Tours) ;
- La valorisation urbaine et paysagère des espaces publics attenants en interrogeant notamment le plan de composition de cette place, remodelée au cours des siècles ;
- La gestion des flux (piétons, cycles, VP, TC), les accès, l'offre en stationnement.

Il s'agit donc d'apporter une réponse à la fois :

- **Programmatique** Que souhaite-t-on voir développer, en complément de l'offre commerciale actuelle, valorisant notamment le label « Cité de la gastronomie » ?
- **Architecturale** Comment intégrer ces nouvelles activités ? Quelles solutions de restructuration partielles ou totales du bâtiment sont à prévoir ?
- **Urbaine** Quelles vocations pour les espaces publics demain ? Quelle place pour le végétal dans ce site ? Comment repenser l'offre en stationnement ? Quels impacts sur le plan de déplacement ?

Cette réflexion doit permettre de faire émerger un projet de restructuration d'ensemble, dont la finalité ainsi que les conditions de mise en œuvre auront été préalablement validées par le comité ad hoc.

Pour répondre à cet objectif, la municipalité a souhaité engager une démarche allant au-delà de l'étude de faisabilité en proposant au travers de l'appel à projets **un processus de mise au point d'un projet de restructuration et redynamisation d'ensemble.**

Dans cette perspective, l'Appel à Projets vise à susciter le regroupement des acteurs de l'urbain au service d'un projet innovant d'un point de vue urbanistique et programmatique. De sa genèse à sa mise en œuvre, l'objectif est de réunir différents acteurs qu'ils soient investisseurs, architectes, maîtres d'œuvre pour répondre à cet appel et le concrétiser.

Ce processus se déclinera de la manière suivante :

- * la définition d'une équipe projet autour d'une intention de projet, urbaine et programmatique
- * une phase de conception du projet (parti-pris urbain, paysager et architectural)
- * une phase de participation des acteurs du quartier et de la ville
- * une phase d'esquisse architecturale, traitant notamment de l'insertion du projet dans leur environnement et l'ouverture des bâtiments sur l'espace public
- * une phase organisationnelle : gestion de chantier (gestion des nuisances auprès des riverains et des occupants, maintien de l'activité commerciale...), décomposition en tranches opérationnelles
- * une phase préalable à la mise en service, anticipant notamment les modalités de gestion et d'exploitation futures
- * la mise au point juridique et financière de l'occupation future des Halles

Il est précisé que l'appel à projets a pour objet le transfert de droits immobiliers, c'est-à-dire **la cession de droits réels pour une durée déterminée ou de droit à bâtir en pleine propriété sur les biens appartenant à la Ville en vue de la réalisation du projet porté par le porteur de projet lauréat.**

Ces droits peuvent porter sur des constructions existantes (droits réels) ou sur des droits à bâtir nouvellement établis sur le domaine communal et métropolitain (cession foncière après déclassement).

Ces transferts ne répondant pas à un besoin des collectivités locales mais visant à permettre la réalisation de projets innovants pour les besoins propres de leur porteur, sont hors du champ de la commande publique.

Les montages juridiques proposés par le candidat devront permettre la mise en œuvre des conditions posées par la Ville relatives à la mise en œuvre du projet, telles que prévues ci-après.

La mise en œuvre éventuelle des préconisations portant sur les propriétés publiques issues de la présente démarche demeurera de la responsabilité et sous la maîtrise d'ouvrage de la collectivité compétente (Ville ou Métropole) selon la nature des travaux envisagés.

2. Approche urbaine :

2.1. Éléments de diagnostic :

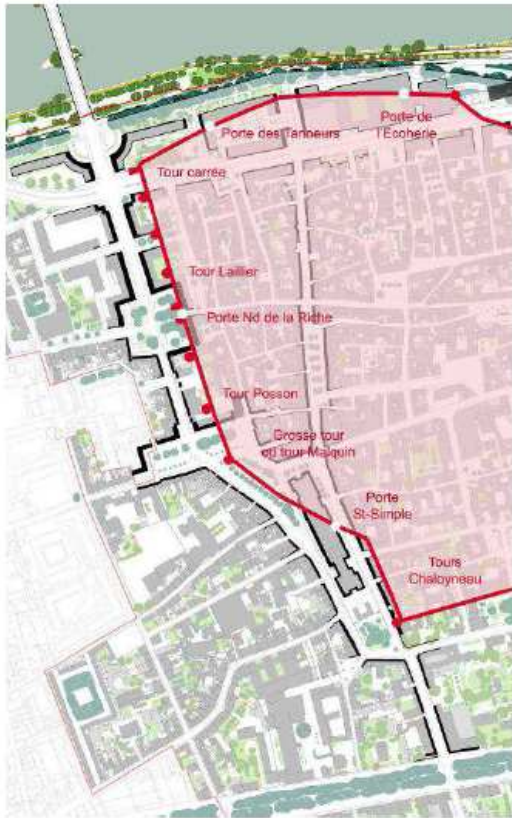
L'espace libre constitué par les places Rouget de Lisle, des Halles et Gaston Paillhou forme un espace « entre deux » une zone d'échange supportant un trafic important à l'échelle de la ville, avec plus de 14 000 véhicules jours.

Vaste espace dévolu à la voiture et à la circulation, il présente une forme peu cohérente issue de l'histoire de la croissance urbaine et des remodelages successifs du tissu bâti opérés depuis le XIXe siècle. En effet, la place des Halles se situe au niveau de l'enceinte du XIVe siècle, aux portes la ville intramuros, et à la jonction des faubourgs qui sont intégrés à la ville lors du démantèlement de l'enceinte à partir du XVIIIe siècle. Au XIXe, la partie nord de la place était urbanisée et occupée par l'église Saint-Clément, acquise par la ville en 1791 et transformée en entrepôt pour stocker les céréales. La vocation de cet espace comme lieu de marché remonte au XVIIIe et perdure aujourd'hui, après différentes phases de réaménagement et de restructuration de l'espace.

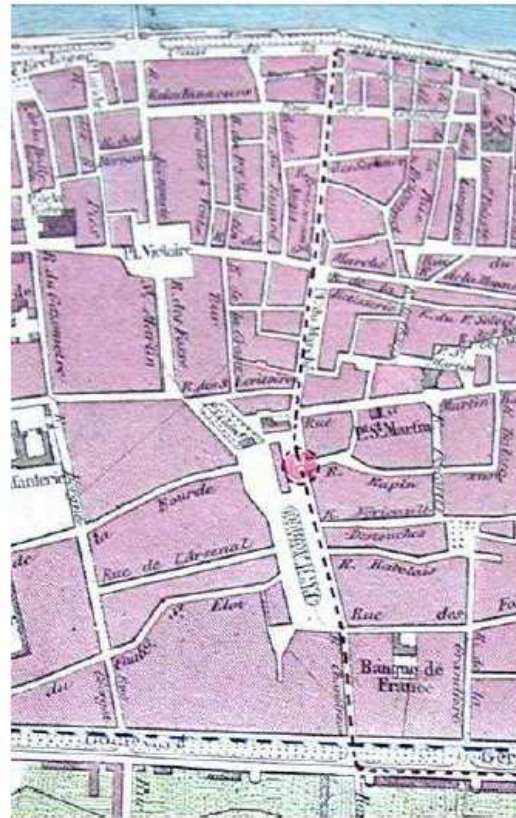
Lors de la rénovation des années 1960, la création de la place Rouget de l'Isle, cadrée par des immeubles d'habitation a engendré l'ouverture de la place vers le nord et a modifié les seuils d'entrée vers le centre ancien (ex : rue de la Grosse Tour, rue de la Serpe et rue des Trois Ecritoires).

Les anciennes halles construites par Gustave Guérin en 1864 seront détruites en 1970 et remplacées par les nouvelles halles et un parking souterrain de trois niveaux.





Tracé de l'enceinte urbaine du 14^e et 15^e siècle superposé à l'état actuel



Répartition des espaces libres et espaces bâtis au 19^e siècle - Extrait de plan de la ville de Tours en 1874

Superposition du cadastre Napoléonien (1836) et état actuel – Figuration des emprises bâties en rouge



1- Eglise St-Clément (construite en 1462, démolie en 1883) au nord de la place des Halles qui fut acquise par la ville en 1791 et affectée en entrepôt pour les céréales – La place d'Aumont au Sud présentée sur l'extrait de plan de la ville de Tours en 1874, était réservée aux bouchers et fleuristes -



2- Anciennes halles (1864-1970) construites par l'architecte Gustave Guérin, sur le modèle de celles de Baltard à Paris.



Aujourd'hui, l'espace libre cerné par un bâti hétérogène, apparaît mal défini, diffus, sans hiérarchie entre les espaces dédiés à différentes fonctions, dont le stationnement qui reste majoritaire.

Les carrefours avec de nombreuses voies engendrant des dilations de l'espace, l'encombrement du sol par un mobilier urbain varié et par les équipements techniques, le traitement hétérogène des accès aux rues menant au quartier Saint-Martin, le manque de lisibilité des cheminements, le traitement routier des sols et des carrefours, **induisent une perte de lisibilité des différents espaces qui se juxtaposent** et des principaux seuils d'accès au centre ancien.

Par ailleurs, l'espace cernant les Halles, souffre du traitement de la place Gaston Paillhou et des aménagements des abords de celle-ci.

Les Halles et leurs abords paraissent aujourd'hui très datés. Les longs linéaires de façades aveugles, les recoins formant des espaces de rejet, l'architecture et le gabarit de la crèche qui s'insèrent difficilement dans le cadre urbain, les trémies et les voies d'entrée/sortie de parking qui cernent l'espace vert en partie sud de la place, créent des lieux peu accueillants et peu sécurisants.

2.2. Les attendus de l'appel à projet :

Fort de ce constat, la Ville souhaite, à travers l'appel à projets, disposer d'une analyse urbaine préalable réinterrogeant le plan de composition d'ensemble de la place des Halles, ses vides et ses pleins, et en prolongeant la réflexion, déjà engagée par le plan de sauvegarde à travers notamment l'orientation d'aménagement existante, selon trois entrées majeures :

- les évolutions structurelles qui seront envisagées sur le bâtiment, ses accès, son rapport à la place, entraînent-elles des conséquences, des évolutions sur l'organisation actuelle des espaces publics ?
- la gestion future des flux : quelle sera la place des différents modes demain ?
- une analyse de l'offre en stationnement en surface, en ouvrage devra être engagée et confrontée à l'analyse des besoins générés par le projet.
Si la question du maintien de l'offre en ouvrage ne se pose pas, peut-on repenser l'offre en surface en libérant l'espace dévolu à la voiture pour d'autres usages (flux piétons, vélos, végétalisation, nouveaux alignements bâtis...) ?
Si oui, doit-on envisager d'offrir de nouvelles places en ouvrage pour garantir le développement attendu de l'attractivité du site ?
- une analyse des fonctionnalités de la place au regard notamment des places adjacentes (place de la Victoire, place du grand marché) : ainsi l'analyse urbaine préalable pourra se saisir de l'opportunité de revoir les fonctions actuelles et futures desdites places dans un souci de complémentarité.

Etant ici précisé que l'appel à projets a pour finalité la mise en œuvre d'un programme ambitieux et innovant pour la métropole portant principalement sur la redynamisation commerciale et la restructuration totale ou partielle du bâtiment des Halles.

Toutefois, l'installation de nouvelles activités, le changement d'image et le rayonnement attendu de ce projet ne saurait se limiter aux emprises bâties sans s'interroger sur le fonctionnement actuel et futur des places dans leur ensemble.

Aussi, les propositions formulées par les candidats sur les espaces publics feront l'objet d'un volet spécifique dans la remise des offres qui sera examinée conjointement par la Ville, Tours Métropole Val de Loire et l'architecte des Bâtiments de France. En revanche, l'intervention éventuelle sur ces espaces publics demeurera sous la maîtrise d'ouvrage publique de la collectivité compétente et est donc exclue du présent appel à projets.

De la même manière, les propositions formulées par les candidats sur les espaces privés des Halles devront faire l'objet d'un accord formel des personnes et structures privées impactées et le cas échéant être soumis aux décisions de l'association foncière urbaine et de la copropriété.

3.Approche programmatique :

3.1. Tours, cité de la gastronomie en Val de Loire, une nouvelle ambition pour les Halles

Les places Gaston Paillhou et des Halles, avec 81 commerces, alimentaires à plus de 60% constitue « l'épicentre » du commerce de bouche dans le secteur sauvegardé, au rayonnement métropolitain.

Toutefois, les Halles sont aujourd'hui confrontées à une perte d'attractivité, n'ayant pas connu d'évolution marquante depuis 35 ans conjuguée à une concurrence accrue en périphérie de la part d'enseignes qui ont élevé leur niveau de qualité en mettant en valeur leurs points forts (accès, parking, prix, ...).

L'activité est actuellement concentrée au rez-de-chaussée du bâtiment des Halles avec de part et d'autre d'un patio, une galerie alimentaire « frais » regroupant 35 commerces et une zone commerciale diversifiée : banque, commerces de produits surgelés, droguerie.

Le patio rassemble une banque, une boulangerie, une épicerie fine, un chocolatier.

Le bâtiment des Halles comprend en outre un parking de 700 places situé dans trois niveaux de sous-sol et exploité par Indigo dans le cadre d'une délégation de service public relevant de Tours Métropole Val de Loire et d'environ 8 000 m² de locaux répartis sur trois étages au-dessus de l'espace commercial.

L'objectif est de redynamiser la structure actuelle, et de donner à cette structure une nouvelle envergure devant lui permettre d'accroître son attractivité géographique (nationale voire européenne) en bénéficiant et développant une offre nouvelle, notamment orientée autour du label de la gastronomie.

Pour atteindre l'objectif fixé, en essayant de pallier les faiblesses actuelles des Halles, il convient d'imaginer un programme de rénovation et/ou agrandissement ambitieux qui tiendra compte des contraintes :

- Ne pas perturber durablement l'activité de la partie alimentaire des Halles,
- Maintenir et enrichir la diversité de l'offre commerciale (dont la présence d'un marché alimentaire dans le quartier),
- Avoir l'ambition de gagner en notoriété et faire des Halles un lieu d'attractivité national voire international.

La définition du programme devra dès lors intégrer des activités qui permettront aux Halles d'attirer durablement la clientèle à fort pouvoir d'achat de 3 zones :

- A. Tours et environs (qui doivent (re)devenir des habitués des commerces des Halles et du centre de vie à développer),
- B. Cercle de 100 kms de rayon (Orléans, Bourges, Châteauroux, Poitiers, Angers, Le Mans) en développant des activités qui peuvent devenir récurrentes (en plus des commerces alimentaires) : cours de cuisine, dégustations, expos permanentes, gastronomie haute gamme, ...
- C. Reste de la France et étranger : les touristes de passage en Touraine et intéressés par les visites de châteaux doivent trouver aux Halles un centre d'intérêt orienté sur la gastronomie (activités permanentes et événementielles).

3.2. Les attendus de l'appel à projets :

A l'instar des reconversions réussies d'autres marchés couverts de grandes villes européennes (Florence, Lyon, Barcelone, Londres...), l'équipe-projet constituée devra être en mesure de proposer un programme de développement ambitieux, intégrant des activités nouvelles portés par des opérateurs et investisseurs directement associés au projet en coordination avec les acteurs locaux.

Le processus d'appel à projets tel que décliné en partie II précise les différentes étapes, de l'intention programmatique à la mise au point des contrats de cessions de droits réels.

Les invariants programmatiques :

La Ville souhaite conserver des emprises pour son usage (services, salles associatives, salle polyvalente).
Le document joint en annexe précise les surfaces à retrouver pour chaque usage.

4.Approche patrimoniale :

Les Halles constituent un ensemble immobilier complexe divisé en volumes et géré par une association foncière urbaine.

4.1 Rappels juridiques : la division volumétrique

La division d'un ensemble immobilier en volumes sans parties communes et non en lots de copropriété avec parties communes est permise, dès lors que l'on se trouve en présence d'un ensemble immobilier complexe.

L'organisation d'un ensemble immobilier complexe en volumes s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds. Le volume immobilier schématiquement est un droit de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche identifiée par sa base (dimensions et superficie) et par sa hauteur. Ce sont les cotes "NGF qui sont le plus souvent utilisées. Ainsi les parties de façade située à l'intérieur d'un volume relèvent de sa propriété, là où le régime de la copropriété les intègre aux parties communes.

Ce mode de division de la propriété est notamment utilisé lorsqu'il y a superposition de propriétés privées (logements, centre commercial) et publiques (parking public, dalle publique, centre administratif).

A l'intérieur de son volume, sous réserve du respect des servitudes constituées et des documents réglementaires et contractuels applicables, chaque propriétaire est libre d'appliquer le régime de propriété de son choix et ainsi il peut créer une copropriété (ce qui est le cas pour la galerie marchande des Halles) au sein d'un lot volume.

En général une association syndicale libre ou une association foncière urbaine de propriétaires est constituée aux fins de gérer les ouvrages d'intérêt collectif et faire respecter le cahier des charges des règles d'usage et d'occupation.

4.2. L'organisation du complexe des Halles

- Le complexe des Halles est actuellement composé de 3 volumes :

Le Volume 1 qui correspond au parking souterrain est transféré depuis le 01/01/2017 à Tours Métropole Val de Loire pour une superficie de 19 708 m² (Surface Hors Œuvre Brute figurant à l'état descriptif de division en volumes).

Le Volume 2 qui correspond à la galerie marchande et aux quelques réserves situées au 1er sous-sol pour une superficie totale de 5 048 m² (Surface Hors Œuvre Brute figurant à l'état descriptif de division en volumes). Une copropriété existe pour ce volume.

Le Volume 3 est constitué de la halte-garderie, de la dalle extérieure du rez-de-chaussée et des étages supérieurs de l'immeuble d'une superficie de 8 595 m² (Surface Hors Œuvre Brute figurant à l'état descriptif de division en volumes) appartient à la Ville.

- **Objet et composition de l'Association Foncière Urbaine**

Le complexe des Halles est géré par une Association Foncière Urbaine Libre présidée à ce jour par le cabinet Foncia Val de Loire.

Tout propriétaire de volume ou, en cas de copropriété à l'intérieur d'un volume, le syndicat des copropriétaires de ce volume sont membres de droit de l'AFU.

La Ville est donc membre en qualité de propriétaire du Volume 3 (étages supérieurs).

Tours Métropole est membre en qualité de gestionnaire (et future propriétaire) du Volume 1 (parc de stationnement).

Le cabinet Citya est également membre en qualité de syndic du syndicat des copropriétaires du Volume 2.

La présidence de l'AFU est assumée par Foncia Val de Loire, syndic désigné pour une durée de 3 ans à compter du 18 juin 2015 .

L'ensemble de ces personnes morales sont représentées au sein du comité ad hoc auquel participent également plusieurs représentants des commerçants.

4.3. Les attendus de l'appel à projets :

L'appel à projets devra préciser trois volets essentiels :

- * l'adéquation entre la destination du programme fonctionnel qui se dégagera des intentions programmatiques et la destination du bâtiment actuel.
- * l'adéquation entre l'objet architectural, actuel, remodelé, voire entièrement repensé, son rayonnement attendu et sa nouvelle identité résultant de ses destinations nouvelles.
- * l'adéquation entre emprises constructibles actuellement permises par le PSMV sur le secteur et celles rendues nécessaires par le projet, et justifiées par une meilleure lisibilité de la place et de sa composition.

Aussi, l'équipe-projet devra s'associer à un architecte, aux compétences reconnues en matière de restructuration patrimoniale et urbaine, et si possible ayant déjà eu à intervenir en secteur sauvegardé.

Une première approche architecturale permettra d'évaluer, très en amont, les conditions d'intégration du projet dans son environnement ainsi que l'ensemble des travaux de restructuration rendus nécessaires par le projet.

Pour ce faire, l'ensemble des plans composant le volume 3 identifiant les volumes susceptibles de donner lieu à un transfert de droits réels (baux de longue durée) sont portés à la connaissance des candidats et portés en annexe de la présente consultation.

Ces volumes représentent à minima 3300 m² de surface de plancher identifiés au 1er étage (salle polyvalente non comprise).

PARTIE 2 : LE DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET

1. Le calendrier prévisionnel :

Mai 2017 : Lancement de l'appel à projet

13 octobre 2017 à 16 h00: date limite de réception **des candidatures**

15 novembre 2017: Sélection de maximum quatre équipes-projets

19 mars 2018 : Remise **des offres initiales**.

2nd semestre 2018 : Sélection du lauréat après auditions et mise au point **de l'offre lauréate finale**

Ces dates sont à ce stade indicatives et pourront être révisées au cours de la démarche.

2. La phase d'appel à candidatures :

2.1. Les candidatures éligibles :

Les candidatures seront portées par un groupement conjoint.

Le groupement désignera un mandataire qui représentera l'ensemble des membres et les coordonnera. Le groupement a vocation à rester inchangé tout au long du processus. La composition du groupement étant un élément d'appréciation de la capacité du porteur de projet, toute modification de sa composition au cours de la procédure de mise en concurrence devra être justifiée.

Les pièces et engagements requis des candidats devront clairement indiquer quels engagements seront pris par chacun des membres du groupement.

Sont éligibles à l'Appel à Projets toutes candidatures proposant un projet innovant assorti d'une offre constitutive de droits réels. Chaque projet innovant devra satisfaire aux objectifs développés en première partie du présent cahier des charges.

Les groupements réuniront une «équipe projet» plurielle et pluridisciplinaire à même de porter un projet innovant et de garantir sa faisabilité. Avec pour objectif d'intégrer un programme de redynamisation commerciale ambitieux dès la conception du projet et d'initier des procédures et montages novateurs, la constitution, le plus en amont possible, d'une «équipe projet» composite et complète est appréhendée comme un atout.

Compte tenu des enjeux urbains, patrimoniaux et paysagers, les équipes d'architectes devront justifier de références notables en la matière.

Ainsi, dans la suite du document, on entend par «équipe projet» l'ensemble des partenaires, financeurs, opérateurs, concepteurs /maîtres d'œuvre, experts, bureaux d'études techniques, exploitants qui sont impliqués dans le projet.

La Ville organisera des visites communes de ses locaux les 14 juin et 4 juillet 2017 de 14h à 16h. Les candidats souhaitant procéder à la visite devront s'inscrire sur l'un ou l'autre de ces créneaux en adressant un mail à l'adresse suivante : Projet-Halles@ville-tours.fr.

2.2 Réception des candidatures :

Le pli contenant la candidature devra parvenir au plus tard le 13 octobre 2017, 16h. Ce pli sera soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Tours
Direction de l'aménagement urbain
3 rue des minimes
37926 Tours Cedex 9

Le pli portera la mention suivante :

« Appel à Projets : Redynamisation des Halles de Tours”
CANDIDATURE - NE PAS OUVRIR

2.3. Le contenu du dossier de candidature :

Les candidats transmettront un courrier d'intention exposant de manière synthétique (6 pages maximum) :

- la présentation de l'équipe projet pressentie, qui devra comporter impérativement le nom de l'architecte membre du groupement ;
- la compréhension des objectifs de l'Appel à Projets et des enjeux du site ;
- les intentions programmatiques de l'équipe-projet ;
- les modalités prévisionnelles de financement.

Ce courrier sera accompagné des éléments d'information suivants :

- une fiche synthétique de présentation de chaque membre du groupement candidat comprenant des informations relatives à son identité (dénomination , capital social, siège social, coordonnées), à son savoir-faire et à son expérience (liste des opérations auxquelles le candidat a concouru en précisant leur nature, leur montant et les moyens mis en œuvre) ;
- pour une société ou 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.

- pour un candidat étranger :

Un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat dispose des capacités et pouvoirs lui permettant de procéder à l'acquisition du terrain et à la mise en œuvre du projet ;

- pour toutes personnes morales, l'indication du bénéficiaire effectif au sens des articles R561-1 à R561 -3 du Code Monétaire et Financier français ;

- faire référence aux partenaires et conseils pressentis (banques, notaires, avocats...).

2.4. Sélection des candidatures :

Maximum 4 candidats seront retenus au vu des dossiers de candidatures remis et notamment eu égard :

- à la composition de l'équipe présentée,
- aux références et expériences des membres de l'équipe,
- à la compréhension des objectifs et enjeux de l'appel à projets ainsi qu'au contenu des intentions programmatiques présentées.

Les candidats non retenus à ce stade ne pourront en aucun cas exiger de la Ville une indemnisation de quelque sorte que ce soit.

3. La phase de constitution des offres initiales:

Les candidats retenus à l'issue de la phase de sélection des candidatures seront informés par courrier de la Ville.

Ils auront accès à l'intégralité du dossier technique et juridique dès réception de l'engagement de confidentialité, dûment signé par une personne habilitée à les représenter et à les engager sur le document qui leur aura été préalablement communiqué.

Le dossier technique contiendra les informations nécessaires en possession de la Ville, de la Métropole ou de leurs partenaires pour permettre aux candidats d'analyser les éléments techniques, fiscaux, environnementaux, administratifs et juridiques du projet et de formuler leur offre.

Toutefois, la Ville se réserve la possibilité de les enrichir ou de les modifier à tout moment de la démarche et au plus tard une semaine avant la date de remise des offres (courriel confirmé par AR+ avis de lecture). Les candidats retenus en seront informés.

Les candidats auront la possibilité de poser des questions par courriel. Les questions devront parvenir 2 semaines avant la date de remise des offres à l'adresse suivante : Projet-Halles@ville-tours.fr confirmée par courrier.

La Ville analysera les questions et, le cas échéant, fournira des réponses à l'ensemble des candidats retenus jusqu'au jour de remise des offres. Les réponses aux questions seront adressées au plus tard une semaine avant la date de remise des offres (courriel confirmé par AR+ avis de lecture).

3.1. L'élaboration de l'offre initiale :

Le pli contenant l'offre initiale sera soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Tours
Direction de l'aménagement urbain
3 rue des minimes
37926 Tours Cedex 9

Le pli portera la mention suivante :

« Appel à Projets : Redynamisation des Halles de Tours”
OFFRE - NE PAS OUVRIR

Les propositions seront rédigées en français et établies en euros. Elles seront datées et signées par les personnes habilitées et revêtues du cachet du mandataire du groupement porteur de projet ou de chacun des membres du groupement.

Les propositions seront remises en 5 exemplaires ainsi qu'un rendu sous forme de clé USB au format informatique.

La date limite de remise des offres sera indiquée dans le courrier informant le candidat qu'il est admis à présenter une offre.

Les offres qui parviendront postérieurement à cette date ne seront pas retenues. Il en sera de même pour les dossiers incomplets.

3.2. Le contenu de l'Offre Initiale :

L'Offre Initiale est composée de trois documents distincts et obligatoires :

- les informations relatives à l'équipe projet, au cas où le groupement aurait connu des évolutions (qui devront alors être motivées);
- la présentation du projet ;
- l'offre financière.

Cette offre sera signée par le mandataire habilité à engager juridiquement et financièrement le groupement quelle que soit sa forme juridique.

L'équipe projet (document 1) :

L'Offre initiale identifiera clairement le mandataire qui signera les actes (offre, protocole, promesse, acte définitif de cession). Il est à noter que le mandataire peut être différent du porteur de projet qui a manifesté son intérêt dans la première phase de la démarche.

L'offre initiale devra préciser (1/2 page maximum) la manière dont le mandataire et le groupement dans son entier se sont organisés pour répondre à l'Appel à projets ;

L'offre initiale devra ainsi indiquer le cadre contractuel des missions confiées aux membres du groupement et notamment à l'architecte ou à l'équipe de maîtrise d'œuvre (rôle et positionnement au sein de l'équipe projet, nature et définition des missions architecturales confiées par le porteur du projet) et ceci en vue de répondre à l'offre initiale, et en cas de sélection, à l'offre finale.

L'offre devra obligatoirement comporter, pour chaque membre du groupement non identifié au stade de la candidature, les renseignements permettant d'apprécier les capacités financières et économiques :

- structure de la société (extraits K Bis joints) et/ ou de l'organisation ;
- capitaux propres ;
- niveau d'endettement ;
- tableau du chiffre d'affaires, des résultats et des effectifs des trois dernières années ;
- comptes annuels des trois derniers exercices ;
- éléments indicateurs du niveau d'activité général par type d'activités.
- Pour les membres étrangers : Un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat dispose des capacités et pouvoirs lui permettant de procéder à l'acquisition du terrain et à la mise en œuvre du projet

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le mandataire qui signera les actes et engagera juridiquement et financièrement le groupement quelle que soit sa forme juridique devra rester identique dans l'Offre Finale qui sera le cas échéant présentée si le candidat est admis à la phase suivante et, le cas échéant jusqu'à la signature de l'acte de transfert de droits immobiliers. La Ville pourra néanmoins accepter une demande de substitution effectuée par le Candidat retenu dans la mesure où elle est présentée avec tous les justificatifs nécessaires pour permettre à la Ville de Tours d'apprécier la qualité du substitué.

La note de présentation de « l'équipe projet » précisera le mode de gouvernance retenu entre les membres de l'équipe.

Seront également précisés les principes d'organisation de l'équipe projet mobilisée, le rôle respectif imparti à chacun de ses membres ainsi que le montage juridique envisagé.

Le projet (document 2) :

Le projet sera présenté de manière détaillée dans un document au format A3 impérativement décliné en 3 chapitres exposés ci-dessous :

Chapitre 1 : La description générale du projet

Le porteur de projet décrira de manière détaillée son projet. Cette description comportera :

- 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 décrits en partie 1 du présent règlement et dans le dossier technique complémentaire ;
- une note de présentation (6 pages maximum dont un tableau de synthèse format A3) du programme global du projet, le cas échéant décomposé par bâtiment : cette note exposera le détail du programme et des usages envisagés avec répartition des surfaces de plancher par destination ;
- le calendrier prévisionnel de réalisation du projet ;
- le montage juridique envisagé (3 pages maximum), c'est-à-dire la nature des droits à transférer assorti des conditions suspensives exigées par la Ville ou souhaitées par le candidat et d'un calendrier prévisionnel. Dans le cadre d'un transfert de droits réels, la durée de celui-ci sera précisée ;
- le projet architectural au niveau esquisse moins (texte et schémas) comprenant :

- un cahier explicatif du projet (15 pages A3 maximum, facilement reproductibles) comprenant :
 - la présentation du parti architectural (organisationnel, technique, esthétique et économique) ;
 - une notice de présentation de la logique d'inscription du projet dans son environnement urbain et de traitement de ses abords ;
 - une note de présentation argumentée sur les choix constructifs et de matériaux utilisés (durabilité, confort d'usage, intérêt en termes d'exploitation et de maintenance,...) ;
 - une note de présentation des mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementales et énergétiques visées,

- 15 planches graphiques maximum (format A3) comprenant :
 - plan de masse indiquant les voies de desserte, le traitement des espaces extérieurs, ... ;
 - plans des niveaux significatifs faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les circulations verticales et horizontales ainsi que les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle ;
 - plans des rez-de-chaussée et des espaces extérieurs attenants ;
 - l'élévation de façades principales et de coupes ;
 - des perspectives permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et son environnement immédiat ;

Chapitre 2 - Le financement et le modèle économique

Ce chapitre exposera de manière détaillée le financement et le modèle économique du projet en distinguant (5 pages maximum) :

- le coût du projet selon une approche en coût global, intégrant les coûts de construction et de fonctionnement du ou des bâtiment(s) ou espaces ouverts ;
- le modèle économique du projet mettant en exergue les recettes et dépenses prévisionnelles argumentées à l'appui d'une analyse détaillée du marché justifiant les prix de sortie proposés et / ou les conditions de location ;
- le business plan détaillé du projet intégrant les délais et niveaux de rentabilité annuels attendus et précisant le plan de financement envisagé, le tout à 5 et 10 ans avec précision du phasage de montée en puissance du projet.

Il comprendra également une attestation émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant son siège social ou un établissement stable en France confirmant avoir eu de la part du candidat instruction de délivrer à sa première demande la garantie de paiement visée à l'article 4.2.

L'offre financière (document 3)

Les candidats proposeront, selon la nature des droits, un prix d'acquisition et/ou un montant de loyers ou de redevances annualisés. Les modalités de paiement du prix seront également précisées.

3.3. Analyse des offres :

Les Offres Initiales seront analysées sur les critères suivants non hiérarchisés et non pondérés :

- le caractère innovant du programme et son impact attendu sur le rayonnement et l'attractivité de la ville d'une part et le développement des activités commerciales existantes d'autre part
- les qualités architecturales et d'intégration du projet dans son environnement urbain ;
- l'offre de prix : la Ville de Tours appréciera la validité du prix proposé au regard des prix du marché, des références à donner par France Domaine, des prestations et garanties offertes et, bien entendu, de la nature et du contenu innovant du projet.
- la faisabilité économique du projet et la viabilité de son modèle économique
- les caractéristiques et performances environnementales ;
- la cohérence entre la nature du projet et la capacité financière du porteur de projet.

La Ville se réserve le droit d'engager des discussions avec une ou plusieurs équipes.

La ou les équipes autorisées à déposer une offre, ayant produit une offre conforme aux attentes du règlement et qui ne seront pas retenues, avant ou après la mise au point de l'offre finale se verront indemniser d'un montant forfaitaire de 25 000 €HT sous réserve de l'approbation définitive de ce montant par le conseil municipal.

4. La phase de mise au point des offres finales :

4.1. La constitution de l'offre finale :

Le comité technique ad hoc fera connaître aux candidats les éléments à clarifier, les améliorations et compléments à apporter à leur offre, ainsi que la date limite de remise de l'offre finale.

A ce stade, les principes généraux du futur acte de transfert de droits précisant les charges et conditions du transfert de droits seront communiqués aux candidats présélectionnés pour remettre l'Offre finale.

L'Offre finale présentera les mêmes éléments de contenu que l'Offre initiale, complétés et améliorés. Elle comprendra en outre les engagements du candidat.

L'offre finale sera ferme et définitive. Elle sera faite sans autres conditions suspensives que celles négociées avec la Ville.

Les candidats retenus ne pourront prétendre à une révision des conditions financières de leur proposition. Ils feront leur affaire dans le montant de l'Offre proposée, des provisions financières adéquates destinées à couvrir les risques éventuels connus au moment du dépôt de l'offre ou relevés postérieurement à celle-ci.

L'Offre, pour être recevable, devra comporter une proposition de prix en euros net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais, accompagnée de la garantie financière ci-après décrite.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte toutes taxes, tous frais, la contribution de sécurité immobilière et tous émoluments du notaire se rapportant au transfert de droits.

Il fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils. Le candidat devra reconnaître que, dans le cadre du présent Appel à Projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par la Ville et ses partenaires, il a pu analyser, visiter le site et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence la transaction, si elle se réalise, aura lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

4.2. Les engagements du candidat

– L'engagement par le Candidat de signer le contrat de transfert de droits sur la base de son Offre Finale dans un délai maximum

Dans le cadre de la remise de son Offre Finale, le Candidat s'engage à l'égard de la Ville à signer le contrat de transfert de droits relatif au projet porté par lui et conformément aux termes de son Offre Finale. La signature de ce contrat de transfert de droits devra intervenir dans les douze mois suivant la notification de l'acceptation de son offre finale, sous réserve d'une mise en compatibilité éventuelle du document d'urbanisme et de la délivrance du Permis de construire définitif.

En cas de violation par le Candidat de l'obligation mise à sa charge de signer le contrat de transfert de droits avant la date ainsi fixée, le Candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 75 000 €HT, paiement de laquelle il s'engage irrévocablement, le tout indépendamment de toute action en dommages et intérêts que pourrait engager la Ville.

Préalablement à la notification de l'acceptation de son offre finale, le Candidat s'oblige à remettre à la Ville une garantie autonome de paiement à première demande ou un chèque de banque émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant son siège social ou un établissement stable en France, afin de garantir le versement éventuel de la pénalité forfaitaire stipulée ci-dessus.

Cette garantie devra avoir une durée minimum de deux mois supérieurs à la date prévue pour la signature du transfert de droits.

– Le respect de la confidentialité et les engagements à négocier

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de la Ville ou de ses partenaires, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à projets innovants et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant «information confidentielle»), sans l'autorisation écrite préalable de la Ville.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, les candidats pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat sera garant de la confidentialité de ces personnes) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle le candidat a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des sociétés ou entités, contrôlant ou contrôlées par les candidats.

– La négociation des conditions de transfert de droits

Les clauses, charges et conditions du transfert de droits seront négociées entre le candidat et la Ville.
Cette négociation sera engagée avec les candidats retenus par le comité ad hoc et invités à remettre une Offre finale.

Ces négociations porteront notamment sur :

- le montage immobilier du transfert de droits ;

- les conditions attachées au transfert de droits ;
- les principes régissant les clauses d'affectation et relatives au délai de réalisation et de perpétuation du projet, ainsi que les sanctions afférentes ;
- les principes régissant les clauses éventuelles de retour de meilleure fortune du projet et les sanctions ;
- les principes régissant les clauses environnementales et sociales.

Le candidat devra s'engager à respecter les termes de cette négociation et à mettre en œuvre toutes dispositions nécessaires à leur réalisation.

- la clause de réalisation du Projet.

Cette clause garantira la Ville :

- du respect du programme et des spécificités du projet : le candidat retenu s'engage à réaliser le Projet figurant à son Offre Finale ;
- du respect du calendrier prévisionnel pour le dépôt des demandes d'autorisations administratives, le démarrage du chantier, l'achèvement du projet, la mise en exploitation ;

La Ville assortira ces conditions de garanties d'exécution ou de sanctions adaptées aux types de projets et de contrats.

Pour ce qui est du non-respect du programme et des spécificités du projet, la Ville pourra prévoir une condition résolutoire, à laquelle la Ville pourra substituer une Garantie Financière d'Achèvement, des pénalités ou un séquestre.

Pour ce qui est du non-respect du calendrier prévisionnel la Ville et ses partenaires pourront définir des pénalités adaptées, tenant compte des causes légitimes de suspension de délais.

Etant précisé que l'ensemble de ces garanties ou sanctions, et notamment leur nature, seront déterminées par la Ville au stade de l'Offre Finale.

- Clause d'intéressement en cas de constructibilité supplémentaire ou changement de destination
Si après achèvement des travaux autorisés,

i) des surfaces de plancher supplémentaires étaient réalisées
et/ou ii) la destination de certaines surfaces de plancher était modifiée, et ce pendant un délai à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'achèvement et de conformité des travaux qui sera défini par la Ville au vu des Offres Finales selon le Projet du Candidat retenu, les surfaces de planchers concernées seront susceptibles de donner lieu au paiement à la Ville d'un intéressement dans les conditions à définir.

– L'absence de condition de commercialisation

Il est précisé qu'en aucun cas la Ville n'acceptera d'assortir les actes de transferts de conditions suspensives de commercialisation ; le principe de l'appel à projets incluant la présence d'opérateurs et d'investisseurs dès la phase de candidature.

5.Choix du Lauréat

Les Offres Finales seront analysées sur le fondement des critères suivants non hiérarchisés et non pondérés :

- le caractère innovant du programme et son impact attendu sur le rayonnement et l'attractivité de la ville d'une part et le développement des activités commerciales existantes d'autre part
- l'offre de prix : la Ville de Tours appréciera la validité du prix proposé au regard des prix du marché, des références données par France Domaine, des prestations et garanties offertes et, bien entendu, de la nature et du contenu innovant du projet.
- la faisabilité économique du projet et la viabilité de son modèle économique
- les qualités architecturales et d'intégration du projet dans son environnement urbain ;
- les caractéristiques et performances environnementales ;

Le lauréat sera choisi par le Conseil Municipal.