



GRENoble DE PROJETS

RÉGLEMENT

LA GRANDE
ORANGERIE

L'ANCIEN MUSÉE
BIBLIOTHÈQUE

L'ANCIEN
COUVENT DES
MINIMES

LA PISCINE
IRIS

LE PAVILLON
SUD CASERNE
DE BONNE

LA MAISON
VILLA CLÉMENT

PREAMBULE	2
PARTIE A – LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS	3
A.1 – Le contexte et les objectifs de l'appel à projets Gren' de projets	3
A.2 – L'objet de l'appel à projets Gren' de projets	4
A.3 – Le calendrier de l'appel à projets.....	5
A.4 – Les projets éligibles	5
A.4.1 – L'éligibilité au regard des contenus du projet.....	5
A.4.2 – L'éligibilité au regard du portage de projet.....	6
PARTIE B – LA MANIFESTATION D'INTÉRÊT	8
B. 1 – Le contenu de la manifestation d'intérêt	8
B. 1.1 – La description de l'équipe projet	8
B. 1.2 – La description du projet	9
B. 1.3 – La description du montage de l'opération.....	9
B.2. – Les modalités de remise de la manifestation d'intérêt.....	10
B. 3 – La sélection des manifestations d'intérêt	10
PARTIE C – LE PROJET FINAL	12
C. 1 – Le contenu du projet final	12
C. 1.1 – La description de l'équipe projet	12
C. 1.2 – La description du projet	12
C. 1.3 – La description du montage de l'opération	13
C. 2 – Les modalités de remise du projet final.....	14
C. 3 – La désignation du lauréat	14
PARTIE D – L'ACCES A L'INFORMATION ET LES CRITERES DE SELECTION	15
D. 1 – L'accès à l'information	15
D. 1.1 – Le site internet Gren'de projets	15
D. 1.2 – Le dossier d'information	15
D. 1.3 – Les visites de bâtiments.....	15
D. 2 – Les critères de sélection des projets.....	15
PARTIE E – LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS DE LA VILLE ET DES PORTEURS DE PROJETS	16
E.1 – Les conditions essentielles qui s'imposent aux porteurs de projets	16
E.1.1 – La garantie de réalisation du projet	
E.1.2 – L'engagement de signer le contrat de transfert de droit.....	17
E.2 - L'engagement de confidentialité	17

PREAMBULE

Les Villes du XXI^e siècle sont des actrices essentielles de la transition. C'est dans des villes comme Grenoble, en lien avec ses territoires ruraux et ses montagnes que se créent les nouvelles manières d'échanger, d'apprendre, de travailler, de circuler, de vivre ensemble.

L'identité d'une ville, c'est une histoire, écrite à des milliers de mains à travers les générations, c'est aussi des paysages et des lieux, en constante évolution, c'est également des énergies individuelles et collectives qui se rassemblent et se mobilisent autour des projets en commun.

Pour réussir sa transition vers la ville vivable et durable, Grenoble doit relever d'immenses défis. Dans un contexte de raréfaction des ressources, qu'elles soient financières ou environnementales, elle doit renouveler sa façon de générer et de partager les biens communs.

La ville d'hier avait les moyens d'agir seule, sans associer les forces vives. La ville de demain devra apprendre de la créativité collective, à faire la ville avec elle.

C'est en partant de ce constat que la ville souhaite ouvrir une partie de son patrimoine à l'intelligence et à la créativité d'équipes pluridisciplinaires pour réinventer ces lieux qui ont fait de Grenoble ce qu'elle était pour qu'ils deviennent les nouveaux espaces du vivre-ensemble, de futurs témoins de la richesse d'adaptation de cette ville et de ses citoyens dans une époque de transitions.

L'appel à projets « Gren'de projets » crée un cadre pour concrétiser l'ambition de valorisation patrimoniale et d'innovation qui permette de répondre aux objectifs de transition sociale, écologique et économique.

La ville de Grenoble lance le défi à des équipes projets, riches de leur savoir-faire et de leur diversité, de se constituer afin de transformer les 6 bâtiments proposés à l'intelligence collective pour les mettre en valeur et y développer des projets d'où émergeront autant de possibilités de vivre autrement en ville. Ces lieux pourront alors être les vitrines de ces nouveaux modes de vie et d'activités, importantes pour la vie quotidienne des habitants et usagers et le dynamisme de la ville.

PARTIE A – LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

A.1 – Le contexte et les objectifs de l'appel à projets Gren' de projets

Participant à la dynamique locale de la ville en transition, l'appel à projets Gren' de projets propose à des porteurs de projets économiques, sociaux, culturels... de réinvestir des lieux aujourd'hui inutilisés ou sous utilisés du patrimoine de la collectivité.

La finalité poursuivie est à la fois sociale, écologique et économique. Cet appel à projets doit permettre de mieux utiliser le patrimoine existant dans une logique de préservation et de valorisation des ressources urbaines, de maîtriser les charges de sites sous-occupés ou inoccupés tout en permettant à des projets issus de la région grenobloise ou d'ailleurs de naître ou de se développer, et en encourageant l'émergence de nouveaux services.

Il s'agit de permettre à tous, acteurs privés (entreprises, associations, collectifs, artistes, utilisateurs, architectes, maîtres d'ouvrage, investisseurs,...) aux côtés des institutionnels, de prendre part à la reconversion d'éléments du patrimoine de la ville, de leur valorisation et de leur transformation en vecteurs de transition écologique, économique et sociale. La reconquête de ces bâtiments, doit se nourrir de cultures et de savoir-faire divers, pour promouvoir de nouveaux objets et usages au cœur de la ville de demain.

Gren' de projets vise à susciter une émulation source d'innovation. L'innovation portera sur le fond et sur la forme. Sur le fond, il s'agit d'apporter des réponses novatrices dans le contenu du projet, sa programmation, ses spécificités techniques. Sur la forme, c'est au regard des modes de gestion, des formes de partenariats et de concertation et des modalités de financement que l'innovation sera appréhendée.

Les défis et ambitions de la ville en transition, identifiés par la Ville de Grenoble dans le cadre de Gren'de projets, sont :

- Révéler les dimensions patrimoniale et architecturale de ces espaces ;
- Ouvrir le plus possible ces lieux sur le quartier et la ville (en termes d'espace et de temps);
- Hybridier les activités accueillies pour séjourner, travailler, s'amuser, se cultiver... les enrichir pour les rendre plus attrayantes (tiers-lieux) ;
- Permettre de nouveaux services, des usages partagés, une appropriation de tout ou partie des espaces en fonction des périodes de la journée ou de la semaine ;
- Capitaliser les ressources existantes dans un cycle vertueux (recyclage, réemploi, énergies de récupération, patrimoine végétal, riverains ...)
- Impliquer les forces vives du territoire, les riverains et usagers de la conception à la réalisation des projets (mécanismes qui les associent dans la définition des attentes et le choix des solutions) ;
- Assurer la viabilité économique des projets en s'appuyant notamment sur des ressources alternatives et les circuits de la société collaborative (montage financiers en investissement et fonctionnement innovants)
- Doter le site d'une gestion et exploitation économes et pérennes ;

A.2 – L’objet de l’appel à projets Gren’ de projets

L’objet de l’appel à projets Gren’ de projets est de sélectionner des projets de valorisation patrimoniale et d’innovation d’usages réalisables à court terme sur six bâtiments dont la ville de Grenoble est propriétaire.

Six sites dont la diversité permet de faire éclore des projets variés sont ainsi proposés dans le cadre de Gren’ de projet :

- La grande Orangerie, 18 rue Joseph Chanrion
- L’ancien Musée Bibliothèque, 9 place de Verdun
- La Maison « Villa Clément », 4 quai des Allobroges
- L’ancien Couvent des minimes, 1 rue du Vieux temple
- Le pavillon sud de la caserne de Bonne, 54 boulevard Gambetta
- La piscine Iris, 165 galerie de l’Arlequin, parc Jean Verlhac

La réalisation de ces projets donnera lieu à des transferts de droits réels immobiliers (cessions foncières, baux administratifs ou de droit privé : à construction, à réhabilitation, emphytéotiques, ou autorisations d’occupation temporaire du domaine public constitutives de droits réels-AOT, ...) au bénéfice des lauréats de l’appel à projets selon des modalités à définir.

Dans la suite du présent document, le terme « transfert de droit » renvoie au contrat qui sera passé entre la Ville de Grenoble, propriétaire du bâtiment, et le mandataire de l’équipe projet lauréat de l’appel à projets en vue de la mise en œuvre de son projet. Selon la situation juridique du bien, sa domanialité, son occupation actuelle, la nature du projet lauréat, ces transferts prendront des formes diverses : baux, cessions, AOT...

Lorsque certaines modalités de transfert seront exclues à priori par la ville de Grenoble, propriétaire du bien, cela sera spécifié dans les fiches descriptives par bâtiment. Les modalités de transfert pourront répondre à des règles tarifaires et de durées spécifiques.

Les projets « Gren’ de projets » ne répondent pas à un besoin spécifique de la ville de Grenoble mais relèvent de l’initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. Par conséquent, le présent appel à projets ne s’inscrit pas dans le champ de la commande publique.

La ville de Grenoble n’a aucunement vocation à assumer la gestion en tout ou partie du bien. Cependant, dans l’hypothèse où le « transfert de droit » prendrait la forme d’un bail emphytéotique ou à construction, les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier qui auraient été réalisés par le porteur reviendront dans le patrimoine de la ville de Grenoble à l’issue du contrat.

Répartis sur l’ensemble du territoire de la Ville, les bâtiments de par leur époque de construction, leurs caractéristiques architecturales, les usages passés et leur tènement offrent un large panel de situations et s’inscrivent dans des contextes urbains variés. Ce sont ces spécificités que les porteurs de projets devront identifier et analyser pour en extraire les principaux atouts et proposer des projets adaptés à l’évolution des contextes et des pratiques urbaines.

Une fiche par bâtiment présente succinctement les éléments techniques du bâtiment, sa domanialité, sa situation juridique et réglementaire (dont l’intérêt patrimonial et la protection au titre des monuments historiques) ainsi que les enjeux urbains. Ces fiches n’ont pas de valeur contractuelle.

A.3 – Le calendrier de l'appel à projets Gren' de projets

« Gren'de projets » se déroulera en deux phases principales : la remise d'une manifestation d'intérêt et la remise d'un projet final.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Phase 1 : Appel à manifestation d'intérêt

- 2 octobre 2017 : ouverture de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- 13 octobre : journée de « pollinisation » à l'attention des porteurs de projets et des partenaires potentiels ;
- Octobre/janvier 2018: élaboration de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projets ;
- 31 janvier 2018 : date limite de dépôt de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projet ;
- Février/mars 2018 : analyse technique des offres ;
- Mars 2018 : sélection par le Comité de sélection des porteurs de projets admis à remettre un projet final (3 offres par bâtiment seront retenues).

Phase 2 : Projet final

- Mars 2018 : remise d'éléments complémentaires aux équipes sélectionnées pour qu'elles puissent préciser leur projet /remettre un projet final ;
- Mars-juillet 2018 : élaboration du projet final par les porteurs de projet sélectionnés ;
- Mai /Juin : journée de « fertilisation » organisée afin que chaque équipe projet sélectionnée, si elle le souhaite, puisse bénéficier d'un accompagnement de qualité auprès de personnes extérieures qualifiées pour tester les éléments de leur projet ;
- Juillet 2018 : remise du projet final par les porteurs de projets ;
- Eté 2018 : analyse technique des offres ;
- Septembre 2018 : proposition par le Comité de sélection d'un classement des projets par bâtiment ;
- Octobre 2018 : désignation d'un projet lauréat par bâtiment par la Ville de Grenoble.

A.4 – Les projets éligibles

A.4.1 - L'éligibilité au regard du contenu de projet

Les bâtiments proposés sont d'une très grande diversité en termes de situation, d'architecture, de dimension, d'usage, et ils appellent naturellement des projets de nature variée en termes d'usages, d'activités, de gestion...

Malgré cette diversité, les projets devront néanmoins répondre à quatre objectifs communs :

1. Concilier innovation et valorisation patrimoniale

A Grenoble, la raréfaction du foncier implique de repenser la ville, de réinventer le patrimoine bâti, ce qui nécessite de faire une large place à l'innovation. Les logiques d'innovations doivent se mettre au service de la mise en valeur patrimoniale. L'innovation ne se résumant pas à l'innovation technique mais également à l'innovation en termes d'usages et de gestion. Les projets devront intégrer les prescriptions et les recommandations en matière de mise en valeur patrimoniale édictés par les services de l'Etat (DRAC) pour les monuments historiques et par l'UDAP et la Ville de Grenoble pour les bâtiments appartenant au Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP).

2. Répondre à de nouveaux usages, de nouveaux services

Chaque projet devra investir totalement les espaces, développer de nouveaux services mutualisés, concilier différents usages et fonctions parmi les modes d'habiter, de travailler, de se cultiver, de commercer, de se détendre, de produire... Ces usages seront le plus possible ouverts aux habitants et usagers, dont certains auront été partie prenante dans leur définition. Les projets devront prendre en compte les liens de proximité à tisser avec leur environnement urbain et social. Les projets doivent être le plus possible en phase avec les besoins et les attentes nouvelles des habitants et de tous ceux qui pratiquent la ville. Il s'agit de démontrer une forme d'adaptabilité et de flexibilité de la ville.

3. Faire émerger des modes de gestion autonomes

Les équipes, nécessairement pluridisciplinaires, seront sélectionnées, entre autres, sur la base de la solidité de leur proposition en terme de gestion afin d'assurer la pérennité du projet. L'innovation en terme de gestion implique de trouver des partenariats, des modes de financements alternatifs, des modes de gestions qui offrent des garanties de mise en œuvre et la pérennité des usages et activités proposées. Les projets qui mettent en avant des solutions innovantes de financement des investissements et de fonctionnement seront étudiés au même titre que des solutions de financement traditionnelles, du moment qu'elles permettent une viabilité économique du projet.

4. Favoriser respect de l'environnement et économie des ressources

Les projets seront respectueux de l'environnement, économes en énergie et se conformeront aux prescriptions des cadres de références élaborés par la Ville de Grenoble. Ils apporteront des réponses concrètes aux objectifs qui y sont développés en matière de qualité architecturale, d'accessibilité, de performance énergétique et de recours aux énergies de récupération ou énergies renouvelable, de végétalisation, de qualité de l'air intérieur, de confort d'été, etc. Ils valoriseront également les matériaux biosourcés ou à bas-carbone, seront économes en eau, intégreront la question des déchets, et de la pollution lumineuse et la capacité d'accueil de la biodiversité des espaces extérieurs.

A.4.2 - L'éligibilité au regard du portage de projet

La composition des équipes porteuses de projets « Gren' de projets » devra traduire les attendus de l'appel à projets. Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires. Elles associeront le plus en amont possible les exploitants des bâtiments et les utilisateurs pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure.

« Gren' de projets » a vocation à susciter des partenariats à même de faire émerger des projets inédits et attractifs. Ainsi, dès la genèse du projet, les objectifs requis en terme de contenu du projet, telles qu'explicitées à l'article A.4.1, ont vocation à être représentés au sein de l'équipe projet.

Par « équipe projet » est entendu l'ensemble des membres du groupement quelle que soit sa forme juridique, qui déposera une manifestation d'intérêt dans le cadre de Gren' de projets.

Les concepteurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études experts et de manière générale les prestataires travaillant pour une équipe projet devront préciser le cadre juridique dans lequel ils interviennent au sein de l'équipe projet.

Dès la phase initiale, l'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la ville de Grenoble.

Le terme « mandataire » désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié de la ville de Grenoble et sera destinataire des informations transmises par la ville en sus de celles publiées sur le site internet www.grendeprojets.fr

La composition de l'équipe projet étant un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité, toute modification de sa composition au cours de l'appel à projets devra être justifiée.

L'équipe pourra s'étoffer en phase 2 (projet final) sur de nouvelles dimensions ou pour approfondir les éléments du projet.

En phase 2, les investisseurs et financeurs devront être associés. Ils justifieront de la faisabilité et de la viabilité financière du projet et apporteront les preuves de leur engagement tout au long de la réalisation et de la vie du projet.

Dans l'hypothèse où le présent appel à projets ne serait pas conduit à son terme sur l'un ou l'autre des bâtiments, et en toute hypothèse pour les équipes projet non retenues, aucune indemnisation de quelque sorte que ce soit ne sera attribuée aux équipes projets ayant concouru.

PARTIE B – MANIFESTATION D'INTÉRÊT

B. 1 – Le contenu du dossier de la manifestation d'intérêt

Le dossier de la manifestation d'intérêt sera composé de trois documents distincts et obligatoires :

- La présentation de l'équipe projet et les renseignements juridiques relatifs au mandataire (document 1), art. B.1.1 ;
- la présentation du projet (document 2), art B.1.2;
- la présentation du montage juridique et financier pressenti (document 3), art. B.1.3;

Les documents seront rédigés en français et établis en euros. Chacun des documents sera daté et signé du mandataire ou d'un représentant habilité.

B. 1.1 – La description de l'équipe projet (document 1) :

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de la pertinence du projet dans le cadre de « Gren'de projets ». Elle est révélatrice de la faisabilité et de la solidité du projet objet du transfert de droit qui sera consenti par la ville de Grenoble à l'issue du processus de sélection. Eu égard aux caractères spécifiques des bâtiments, les compétences attendues au sein de l'équipe projet comprendront notamment des compétences en matière d'architecture et de patrimoine. Pour le bâtiment protégé au titre de monument historique inscrit, un architecte du patrimoine au sein de l'équipe est recommandé.

Dans ce cadre, ce premier document doit permettre d'identifier clairement le rôle de chacun des membres de l'équipe et leur apport au projet.

L'équipe projet sera présentée dans le cadre du formulaire mis à la disposition des porteurs de projet sur le site internet : www.grendeprojets.fr. Les informations renseignées dans le formulaire viseront à démontrer la pertinence de la composition de l'équipe existante ou pressentie et de ses moyens.

Le formulaire sera composé de trois parties.

- Les renseignements relatifs au mandataire et /ou à la société porteuse créée ou à créer :

Le mandataire devra rester identique tout au long du processus d'appel à projets et ce jusqu'au contrat de transfert. La ville de Grenoble pourra néanmoins accepter une demande de substitution totale ou partielle lorsque :

- le substitué est contrôlé par le substituant au sens des articles L. 233-1 et L. 233.3 du code de commerce ou est une société de crédit-bail si le crédit preneur est l'auteur de l'offre (ou son substitué contrôlé par lui) ;
- le substitué est l'un des membres de l'équipe autre que le mandataire, et que la substitution est justifiée par la mise en œuvre du projet.

En cas de substitution, le substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requises pour le mandataire.

- Les membres de l'équipe projet :

Pour chacun des membres seront explicités ses missions, ses apports au projet, ses durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / exploitation) et son mode d'intervention. Les modalités de travail et de contractualisation projetées au sein de

l'équipe seront précisées (rémunération, prise de participation au futur projet, ...).

Les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par le projet seront présentées pour chacun des membres de l'équipe projet.

- **Les documents annexes et justificatifs seront joints au formulaire :**

- un courrier attestant que les prestataires membres de l'équipe projet interviennent dans un cadre accepté par eux (cf A.3.2) ;
- un extrait K-bis de la société mandataire ou tout document équivalent ou attestant de la démarche de création d'une entreprise porteuse.

B. 1.2 – La description du projet (document 2 et 3)

La description du projet (15 pages A4 maximum / **document 2**) se décomposera comme suit :

- le nom du projet
- la présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis ;
- la description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel du projet. La description précisera les différentes activités et usages projetés (type d'activités, programmation, public ciblé,...), décrira les travaux et divers aménagements proposés ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation,...;
- l'apport du projet au regard des quatre objectifs de « Gren'de projets » présentés à l'article A.4.1 du présent règlement : il sera expliqué comment sont pris en compte les objectifs et en quoi le projet apporte une plus-value et constitue une avancée pour le quartier voire le territoire de Grenoble.

Concernant les caractéristiques et performances environnementales, les porteurs de projet expliqueront le parti d'aménagement, les modes constructifs et de réhabilitation, les technologies privilégiées et méthodes choisies pour optimiser la qualité, la résilience, l'efficacité énergétique et environnementale du projet.

- la place donnée à la société civile et les processus de co-création et/ou concertation engagés ou envisagés par le porteur de projet en phase de conception et d'exploitation seront également présentés.
- le calendrier prévisionnel de mise en œuvre et d'exploitation si montée en puissance progressive ou étapes de mise en service.

Illustrations du projet : (4 planches A3 maximum / **document 3**) : croquis, schémas, diagrammes, tableaux... pour présenter l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat. Au stade de la manifestation d'intérêt, les perspectives ne sont pas admises.

B. 1.3- La description du montage de l'opération (document 4):

Le document descriptif du montage de l'opération dûment complété et ses annexes constituent un élément de complétude de la manifestation d'intérêt.

Le document descriptif du montage de l'opération présente, au stade de la manifestation d'intérêt, les intentions du porteur de projet. Les engagements définitifs de l'équipe projet seront apportés dans le cadre du projet final.

Toute rétractation résultant notamment d'informations apportées entre la remise de la manifestation

d'intérêt et du projet final devra être dûment justifiée par l'équipe projet.

- Le document descriptif du montage de l'opération de la manifestation d'intérêt (dont le modèle est téléchargeable sur le site www.grendeprojets.fr) devra ainsi détailler :
 - le type de transfert envisagé ;
 - la durée du contrat (en cas de bail);
 - le prix (en cas de vente) ou la redevance envisagée (en cas de bail) ;
 - le montage financier envisagé ;
 - le modèle économique du projet.

Des annexes pourront apporter toute précision utile à la compréhension du montage juridique, financier et du modèle économique pressenti pour le projet.

B.2. – Les modalités de remise de la manifestation d'intérêt

La manifestation d'intérêt sera **obligatoirement** remise sous deux formes, par voie dématérialisée et sous pli cacheté :

- par voie dématérialisée : l'offre sera envoyée par mail à l'adresse grendeprojets@grenoble.fr.
Les documents et leurs annexes seront au format PDF. Par voie dématérialisée, la date de réception du message électronique fera foi.
- sous pli cacheté, contenant 3 exemplaires papiers de la manifestation d'intérêt et portant les mentions :

Appel à Projets « Gren'de projets »

Bâtiment « *Nom du bâtiment* »

MANIFESTATION D'INTÉRÊT – NE PAS OUVRIR

La manifestation d'intérêt devra être remise au plus tard le 31 janvier 2018 à 17h00.

Le pli cacheté sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à :

Ville de Grenoble - Mission Ville de demain
11, Boulevard Jean Pain
BP 1066 Grenoble Cedex 1

ou déposé contre récépissé à l'hôtel de Ville de Grenoble – 11, Boulevard Jean Pain à l'accueil RDC.

Le cachet de la poste ou le récépissé de la ville de Grenoble fera foi.

Les manifestations d'intérêt remises postérieurement ne seront pas retenues. Il en sera de même pour les dossiers incomplets.

B. 3 – La sélection des manifestations d'intérêt

Dès la clôture de la période de remise des offres initiales, la ville de Grenoble procédera à l'analyse technique des manifestations d'intérêt.

L'analyse technique portera sur les critères de sélection définis à l'article D.2 ci-après. La ville de Grenoble

se laisse la possibilité de demander aux équipes projet tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de la manifestation d'intérêt. Les réponses devront être apportées dans la forme demandée et le délai imparti.

Un comité technique sera réuni afin de préparer les documents qui seront remis au comité de sélection. Le comité technique sera composé de représentants des directions compétentes de la ville de Grenoble et de Grenoble Alpes Métropole, à savoir notamment la Direction de l'immobilier municipal, Direction foncier, Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, Direction juridique, Direction des Affaires culturelles. Le comité technique comprendra également un Architecte des bâtiments de France (ABF) de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Isère (UDAP38). Il pourra s'associer les services d'experts en fonction des questions qui pourront apparaître dans le processus d'instruction.

Un comité de sélection, présidé par Monsieur le Maire ou son représentant sera composé de six membres issus du conseil municipal élus au scrutin à la proportionnelle au plus fort reste, ainsi que de six personnalités qualifiées issues du secteur de l'architecture et du patrimoine, du tourisme, du milieu culturel et de la société civile.

Le comité de sélection proposera à la ville de Grenoble de retenir, pour chacun des bâtiments, trois offres maximum. Les équipes projets présélectionnées par la ville de Grenoble seront invitées à remettre un projet final.

À l'issue du comité de sélection, la ville de Grenoble aura la liberté d'échanger avec les équipes présélectionnées dans des formes qui seront précisées ultérieurement. Il s'agira notamment d'informer les équipes des remarques émises par la commission constituée en jury, de pointer les forces et faiblesses des projets telles qu'elles ressortent de l'analyse technique, d'identifier les marges de progression des projets et d'échanger sur les montages juridico-financiers.

PARTIE C – LE PROJET FINAL

Les équipes projets dont les manifestations d'intérêt auront été présélectionnées seront invitées par la ville de Grenoble à remettre un projet final.

C. 1 – Le contenu du projet final

Les offres de projet final seront rédigées en français et établies en euros. Elles seront datées et signées et revêtues du cachet du mandataire.

La remise du projet final vaudra engagement personnel et solidaire du mandataire de l'équipe projet, pour une durée minimale d'un an à compter de la date limite de remise de l'offre, sur tous les aspects de celle-ci, notamment financiers et relatifs aux usages, incluant les compléments éventuellement apportés postérieurement à la remise du projet final sur demande de la ville de Grenoble.

Le projet final décline et précise les éléments de la manifestation d'intérêt sur le fond et la forme. Il fera apparaître les évolutions apportées par rapport à la manifestation d'intérêt, notamment celles issues des échanges ayant pu avoir lieu avec la ville de Grenoble.

Le projet final apporte la preuve des engagements pris par le mandataire et les membres de l'équipe projets tant sur la forme et le contenu du projet que sur ses modalités de réalisation.

Le projet final est composé de trois éléments distincts et obligatoires :

C. 1.1 – Description de l'équipe projet

Le formulaire et ses annexes remis au stade de la manifestation d'intérêt seront mis à jour et le cas échéant complétés (**document 1**).

Au stade du projet final des lettres d'engagement ou a minima des lettres d'intention des différents partenaires associés au projet devront être fournies (exploitants, gestionnaires, financeurs et / ou investisseurs,...).

Le formulaire et les pièces justificatives attendus seront précisés aux porteurs de projet en lice après la commission de sélection.

C. 1.2 – Description du projet

Le projet final actualisera et précisera la description du projet (**document 2**) remis dans le cadre de la manifestation d'intérêt (15 pages A4 maximum).

Ce document sera complété d'un cahier de détail de (**document 3**) librement composé de textes et de planches graphiques (15 pages A3 maximum). Le cahier de détail comprendra notamment :

- une présentation détaillée des activités et usages développés dans le projet, précisant la nature des activités, les publics visés, le cas échéant la politique tarifaire, ... ;
- la présentation détaillée du parti paysager et architectural (niveau esquisse) du projet sur le plan organisationnel, technique, patrimonial, économique, environnemental, ... ;
- une notice de présentation des principes d'inscription du projet dans son environnement urbain et / ou naturel ;
- une note de présentation argumentée sur les choix décoratifs, les modes constructifs et les matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, filière sèche, réemploi de matériaux, ...);

- une note précisant la conformité du projet à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur (PPRI, AVAP, PLUI etc.);
- une note précisant la conformité du projet au PLU si le projet est soumis à autorisation de travaux (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable,...);
- des planches graphiques :
 - o plan masse faisant apparaître la composition spatiale et paysagère du projet (circulation, points d'échange avec les opérations voisines, traitement des espaces extérieurs,...) et pour les projets ou éléments de projets bâtis, les unités fonctionnelles, les circulations intérieures, ... ;
 - o élévations de façades principales et coupes ;
 - o plans de rez-de-chaussée et de niveaux significatifs faisant apparaître les trames intérieures, les circulations verticales et horizontales.

C. 1.3- Description du montage de l'opération

Le document 4 (5 pages A4 maximum) présentera le montage juridique de l'opération. Il sera nécessairement assorti du document descriptif du montage de l'opération (**document 6**) mis à disposition sur le site internet www.grendeprojets.fr.

Un projet de contrat finalisant le transfert de propriété ainsi que le cas échéant, les projets d'actes à signer avec les partenaires de l'équipe projet (exploitants, gestionnaires,...) seront proposés à la ville de Grenoble par le mandataire avec le montage juridique retenu. Dans ce projet de contrat entre le mandataire et la ville de Grenoble, pourra être indiquée la nature des droits à transférer, assortie des éventuelles conditions suspensives à discuter avec la ville de Grenoble ainsi qu'un calendrier prévisionnel.

Les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux, etc. seront décrits. Ainsi, seront précisés les engagements pris par le mandataire vis-à-vis de la ville de Grenoble et qui seront répercutés dans ces contrats.

L'offre financière (**document 5**, 5 pages A4 maximum) sera faite par l'équipe projet selon le type de transfert envisagé.

En cas de bail :

- les porteurs de projet proposeront un montant de loyers ou de redevances et ses modalités de paiement.

En cas de vente :

- la proposition de prix comprendra un prix global
- une décomposition du prix global avec une éventuelle ventilation de ce prix en fonction des usages proposés dans le bâtiment concerné.

Le prix sera exprimé en euros net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais. En cas de doute le prix indiqué sera de fait considéré comme tel.

Il est porté à la connaissance des porteurs de projet que la ville de Grenoble se réserve le droit de ne pas retenir un projet dont la solidité financière pourrait être remise en cause en l'absence de garanties nécessaires et suffisantes.

Le projet final exposera de manière détaillée le financement et le modèle économique du projet en distinguant :

- le coût détaillé du projet ;
- le modèle économique du projet mettant en exergue sous un format détaillé et précis les recettes et dépenses prévisionnelles argumentées à l'appui d'une analyse succincte du marché justifiant les prix de sortie proposés et / ou les conditions de location ;
- le *business plan* du projet (de préférence sous format Excel) intégrant obligatoirement les délais et niveaux de rentabilité attendus et précisant le plan de financement envisagé accompagné de lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet. Il étaiera la durée de transfert de droit demandée par les équipes projet dans le cas de montage hors cession.

Le document descriptif du montage de l'opération (document 6) qui sera fourni aux équipes projets encore en lice sera complété et obligatoirement signé par le mandataire.

C. 2- Les modalités de remise du projet final

Les modalités et la date de remise du projet final seront précisées aux équipes projets en lice après leur présélection de la manifestation d'intérêt.

C. 3 – La désignation du lauréat

La désignation du lauréat pour chaque bâtiment sera effectuée par la ville de Grenoble sur proposition du comité de sélection final.

Le comité de sélection proposera un classement des projets finaux en s'appuyant sur l'analyse technique réalisée par les services de la ville de Grenoble et ses conseils dans les mêmes formes que pour l'analyse des manifestations d'intérêt.

Le comité technique sera réuni afin de préparer les documents qui seront remis au comité de sélection. Le comité technique sera composé de représentants des directions compétentes de la ville de Grenoble et de Grenoble Alpes Métropole, la Direction de l'immobilier municipal, Direction foncier, Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, Direction juridique, Direction des Affaires culturelles. Le comité technique comprendra également un Architecte des bâtiments de France (ABF) de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Isère (UDAP38). Elle pourra s'associer les services d'experts en fonction des questions qui pourront apparaître dans le processus d'instruction.

Le comité de sélection, présidé par Monsieur le Maire ou son représentant sera composé de six membres issus du conseil municipal élus au scrutin à la proportionnelle au plus fort reste, ainsi que de six personnalités qualifiées issues du secteur de l'architecture et du patrimoine, du tourisme, du milieu culturel et de la société civile.

A l'issue du classement des projets finaux proposé par le comité de sélection, la ville de Grenoble désignera officiellement les lauréats pressentis conformément à ses règles de gouvernance.

PARTIE D – L'ACCES A L'INFORMATION ET LES CRITERES DE SELECTION

D. 1 – L'accès à l'information

Le lancement de l'appel à projets est marqué par la publication du présent règlement et des fiches techniques des bâtiments sur le site internet www.grendeprojets.fr.

D. 1.1 – Le site internet Gren'de projets :

Le site internet dédié à l'appel à projets « Gren'de projets » est ouvert et accessible à tous : www.grendeprojets.fr. Y figure l'ensemble de l'information relative aux bâtiments, au règlement et au calendrier de l'appel à projets.

Des précisions d'ordre calendaire, juridique ou technique pourront être publiées à tout moment sur le site internet.

D. 1.2 – Le dossier d'information :

Dès l'ouverture de l'appel à manifestation d'intérêt, une fiche technique par bâtiment sera publiée sur le site internet www.grendeprojets.fr.

Les fiches techniques comprendront les informations relatives au bâtiment (plan de situation du bâti, surfaces, information foncières et réglementaires, PLU,...) et les principales informations en possession de la ville de Grenoble permettant à l'équipe projet d'analyser les éléments techniques, environnementaux, administratifs, fiscaux utiles pour élaborer la manifestation d'intérêt. Ces fiches n'ont pas de valeur contractuelle.

Pour toute question générale, les porteurs de projets seront renvoyés sur la partie Foire aux Questions (F.A.Q.) du site internet www.grendeprojets.fr. Toutefois, une adresse de messagerie grendeprojets@grenoble.fr permettra aux équipes projets de poser des questions à la ville de Grenoble. La ville de Grenoble analysera les questions, et le cas échéant fournira des réponses via cette boîte de messagerie. La ville de Grenoble se laisse la possibilité, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats, de les diffuser plus largement via notamment la F.A.Q. du site internet.

D. 1.3- Les visites de bâtiments :

Une première journée de visites sera proposée par la ville de Grenoble au cours de la première phase de l'appel à projets. Cette journée devrait avoir lieu le 13 octobre 2017. Les détails seront communiqués sur le site internet www.grendeprojets.fr. En cas d'empêchement, la ville proposera une ou plusieurs autres dates de visites selon des modalités communiquées ultérieurement aux porteurs de projets.

D. 2 – Les critères de sélection des projets

Les projets seront analysés puis sélectionnés sur le fondement des critères listés ci-après sans pondération ni hiérarchisation. Les projets respecteront les règles en vigueur (Plan Local d'urbanisme, règlement local de publicité, etc.). Les mêmes critères d'analyse prévaudront pour les deux phases (appel à manifestation d'intérêt et projet final).

La complétude du dossier conformément au contenu détaillé aux articles B. 1 et C. 1 du présent

règlement, respectivement pour la manifestation d'intérêt et le projet final, et l'éligibilité du projet conformément aux dispositions de l'article A.4 constituent des éléments préalables de recevabilité de la manifestation d'intérêt et du projet final..

Les critères d'analyse des projets sont :

- Le respect de la valeur patrimoniale du bâtiment et de son environnement ;
- le caractère innovant et la pertinence de la programmation développée ;
- les qualités techniques et les performances environnementales du projet de réhabilitation ;
- les qualités d'intégration paysagère dans son environnement immédiat ;
- le réalisme et la crédibilité du montage juridique proposé ;
- le réalisme et la crédibilité du business plan pour le volet exploitation ;
- le prix (en cas de vente) ou la redevance proposée (en cas d'occupation) ;
- la prise en compte des habitants, riverains, usagers dans la conception du projet.

PARTIE E – LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS DE LA VILLE DE GRENOBLE ET DES PORTEURS DE PROJET

E.1 – Les conditions essentielles qui s'imposent aux porteurs de projets

Pour chacune des offres présentées, les porteurs de projet devront s'engager à respecter les conditions essentielles ci-après qui s'imposeront aux lauréats, en sus des conditions particulières définies pour chacun des bâtiments.

La Ville de Grenoble assortira ces conditions de garanties d'exécution ou de sanctions adaptées aux types de projets et de transfert de droit. En outre, dans le cas de non-respect de ces conditions, la ville de Grenoble se réserve la possibilité d'écarter le lauréat au bénéfice d'un autre projet finaliste.

E.1.1 – La garantie de réalisation du projet :

Pour la ville de Grenoble, la réalisation du projet présenté par le lauréat constitue un critère déterminant pour lui transférer des droits sur le bâtiment.

Les clauses de réalisation du projet porteront notamment sur :

- le respect du calendrier de mise en œuvre du projet lauréat : cette clause est relative à la garantie attendue de réaliser le projet tel que présenté dans l'offre définitive dans le respect du calendrier prévisionnel sur lequel les parties se sont accordées :
 - o dépôt de demande des autorisations administratives,
 - o signature du contrat ;
 - o démarrage des travaux ;
 - o achèvement des travaux.
- Le maintien dans le temps de la programmation et des usages développés dans le projet ;

E.1.2 – L’engagement de signer le contrat de transfert de droit :

Dans le cadre de la remise de son projet final, le mandataire de l’équipe projet s’engage à l’égard de la ville de Grenoble à signer le contrat relatif au projet porté par lui et conformément aux termes de son projet final.

Le mandataire 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 de Grenoble, il a pu analyser, visiter le bâtiment 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 le transfert s’il se réalise, aura lieu sans aucune autre garantie que celle de son titre.

Il devra également reconnaître et accepter qu’en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec la ville de Grenoble.

E.2 - L’engagement de confidentialité

Il est précisé que tout au long de la démarche, la ville de Grenoble s’engage à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres.

Les porteurs de projet s’engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu’ils auraient reçue de la ville de Grenoble, 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 et notamment lors de la préparation du contrat finalisant le transfert de propriété (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l’autorisation écrite préalable de l’autre partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, les équipes projet 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 de la nature confidentielle des informations et devront s’assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie 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 porteurs de projet.

GREN' DE PROJETS

ANNEXES

MANIFESTATION D'INTERET
DOCUMENT 1 : L'EQUIPE PROJET

Bâtiment :

Intitulé du projet :

MANDATAIRE

Société:

Siège social :

.....

Capital :

RCS (Ville et numéro) :

Personne habilitée :

Nom, Prénom :

Qualité :

Adresse :

.....

Tel : /

@ :

STRUCTURE ENVISAGEE DE PORTAGE DU PROJET

Société déjà constituée	
Société en cours de constitution	
Société à créer	

Société déjà constituée :

Nom de la société :

Nom et fonction du représentant :

Adresse :

.....

.....

Tel : /

@ :

N° RC ou SIRET :

Statut juridique de la structure :

Capital :

Activité / objet social :

.....

.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

Société en cours de constitution ou à constituer :

Statut juridique de la structure envisagée :

Capital envisagé :

Objet social envisagé :

.....

Avancement des démarches de création :

.....

.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

Membre de l'équipe projet y compris le mandataire

(fiche à dupliquer pour chacun des membres)

Société :

Représentée par :

Nom, Prénom :

Qualité :

Fonction de la société dans l'équipe projet :

.....

.....

.....

Durée et période d'intervention :

.....

.....

Références et expériences au service du projet :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Modalités contractuelle et financière projetées d'intervention au sein de l'équipe projet :

.....

.....

.....

.....

MANIFESTATION D'INTERET

DOCUMENT 3 : MONTAGE DE L'OPERATION

Bâtiment :

Nom de l'Equipe :

Intitulé du projet :

Je soussigné(e) [•], mandataire dûment habilité par l'équipe susvisée plus haut à cet effet :

- déclare avoir eu connaissance du règlement de « Gren'de projets » ainsi que de la documentation relatif au bâtiment visé plus haut, et par conséquent déclare accepter l'ensemble des conditions ;

- manifeste mon intérêt pour la réalisation d'un projet sur le bâtiment [•] conformément aux exigences stipulées dans le cadre du règlement de « Gren'de projets » et de la fiche descriptive du bâtiment concerné.

Le montage d'opération est présenté ci-dessous :

MONTAGE JURIDIQUE ENVISAGE	
Durée du ou des transferts de droit (sauf en cas de vente)	

MONTAGE FINANCIER	
Prix ou redevance (fixe et variable) proposée en euros net vendeur/bailleur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais	
Montant de l'investissement à réaliser par l'Equipe (*)	

Plan de financement prévisionnel (fonds propres, prêts bancaires, autres) (*)	
Explication synthétique du modèle économique du projet	
Coûts prévisionnels de fonctionnement (dépenses / recettes) faisant le cas échéant apparaître la montée en charge progressive (*)	

(*) Des annexes pourront apporter toutes précisions utiles aux aspects financiers en distinguant notamment les différents éléments du projet et du programme et les différents postes de dépenses.

Fait à

Le.....

Signature du mandataire de l'Equipe