



GREN' DE PROJETS

Site de la Chapelle de l'Adoration

REGLEMENT

Mars 2024

Table des matières

1 Préambule.....	3
2 LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS.....	4
2.1 Le contexte et les objectifs de l'appel à projets <i>Gren' de projets</i>	4
2.2 L'objet de l'appel à projets <i>Gren' de projets</i>	4
2.3 Le calendrier de l'appel à projets <i>Gren' de projets</i> / Chapelle de l'Adoration.....	5
2.4 Les projets éligibles.....	5
2.4.1 L'éligibilité au regard du contenu du projet.....	5
2.4.2 L'éligibilité au regard du portage de projet.....	6
3 PHASE 1 - MANIFESTATION D'INTÉRÊT.....	8
3.1 Le contenu du dossier de la manifestation d'intérêt.....	8
3.1.1 La description de l'équipe projet (document 1) :.....	8
3.1.2 La description du projet (document 2 et 3).....	9
3.1.3 La description du montage juridique et financière de l'opération (document 4 / 5):.....	9
3.2 Les modalités de remise de la manifestation d'intérêt.....	10
3.2.1 La sélection des manifestations d'intérêt.....	10
4 PHASE 2 – REMISE DU PROJET FINAL.....	11
4.1 Le contenu du projet final.....	11
4.1.1 Description de l'équipe projet.....	11
4.1.2 Description du projet.....	11
4.1.3 Description du montage de l'opération (documents 4 et 5).....	12
4.2 Les modalités de remise du projet final.....	13
4.3 La désignation du lauréat.....	13
5 L'ACCES A L'INFORMATION ET LES CRITERES DE SELECTION.....	14
5.1 L'accès à l'information.....	14
5.1.1 La page « Semons les Gren' de projets » du site internet de la Ville de Grenoble:.....	14
5.1.2 Le dossier d'information :.....	14
5.1.3 Les visites de bâtiments :.....	14
5.2 Les critères de sélection des projets.....	14
6 LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS DE LA VILLE DE GRENOBLE ET DES PORTEURS DE PROJET –.....	16
6.1 La garantie de réalisation du projet :.....	16
6.2 L'engagement de signer le contrat de transfert de droit :.....	16
6.3 L'engagement de confidentialité.....	16
ANNEXES.....	18

1 Préambule

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 développés 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 de Grenoble 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 des 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.

Cette démarche a été lancée à titre expérimental en 2017 autour de 6 sites. Elle se renouvelle en 2024 en vue de réinventer le site de l'ancienne chapelle de l'Adoration, située au 17 rue Voltaire.

2 LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

2.1 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 acteurs publics, 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 sans les « sanctuariser » ;
- Ouvrir le plus possible ces lieux sur le quartier et la ville (en termes d'espace et de temps);
- Hybrider 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 ;
- Favoriser une approche de sobriété et de frugalité dans la transformation des sites en s'appuyant sur leurs spécificités et potentiel ;
- 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 pouvant s'appuyer 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.

2.2 L'objet de l'appel à projets *Gren' de projets*

L'objet de l'appel à projets *Gren' de projets* est de sélectionner un projet de valorisation patrimoniale et d'innovation d'usages réalisables à court terme sur le site de la chapelle de l'Adoration située au 17 rue Voltaire dont la Ville est propriétaire.

La réalisation du projet qui sera choisi donnera lieu à un transfert de droits réels immobiliers au bénéfice du lauréat de l'appel à projets selon des modalités à définir une fois le lauréat choisi.

En effet, la présence de mobiliers classés Monument historique dans l'ancienne chapelle contraint le montage juridique tout au moins pour cette partie du site. En effet, ces mobiliers ne peuvent être aliénés qu'après autorisation du préfet de région et au bénéfice d'une autre personne publique uniquement en vertu du code du patrimoine. Ainsi, le transfert des droits de propriété privilégiera un bail emphytéotique de droit privé ou administratif sans exclure à ce stade la possibilité d'une cession si le porteur de projet était une personne publique.

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 lauréate en vue de la mise en œuvre de son projet.

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 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.

Compte tenu de sa situation en centre-ville, de l'époque de sa construction, des usages passés et de sa valeur patrimoniale, le tènement du site « chapelle de l'Adoration » présente des spécificités que les porteurs de projets devront identifier et analyser pour en extraire les principaux atouts et proposer un projet adapté au site et à l'évolution des contextes et des pratiques urbaines.

Un dossier technique du bâtiment disponible au lancement de l'appel à projets, présente 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. Ce dossier n'a pas de valeur contractuelle.

2.3 Le calendrier de l'appel à projets *Gren' de projets* / Chapelle de l'Adoration

L'appel à projets *Gren' de projets* pour la chapelle de l'Adoration 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 :

- 25 mars : validation du règlement de l'appel à projet par le conseil municipal ;
- 28 mars 2024 : Ouverture de l'appel à manifestations d'intérêt;
- 21 mai 2024 : remise des manifestations d'intérêt ;
- 1^{er} juillet : annonce des équipes retenues ;
- Début juillet : lancement de la deuxième phase de l'appel à projets ;
- 14 octobre 2024: remise des projets finaux.
- Novembre 2024 : Désignation du projet et équipe lauréate.

2.4 Les projets éligibles

2.4.1 L'éligibilité au regard du contenu du projet

Les projets devront répondre à quatre objectifs :

1. Concilier innovation et valorisation patrimoniale

A Grenoble, la raréfaction du foncier implique de repenser la ville, de réinventer le patrimoine bâti en particulier le bâti à valeur patrimoniale pour le réenchâtrer et l'ouvrir à tous, 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.

2. Répondre à de nouveaux usages, de nouveaux services

Chaque projet devra investir totalement les espaces (y compris les espaces insolites si cela s'y prête...), 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 devront être ouverts aux habitants et usagers qui 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 termes de gestion afin d'assurer la pérennité du projet. L'innovation en termes 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, sobres et frugaux, économes en énergie et se conformeront à minima aux prescriptions des cadres de références élaborés par la ville de Grenoble et de l'agglomération et apportant des réponses concrètes aux objectifs qui y sont développés en matière de qualité architecturale, d'accessibilité, de performance énergétique et de recours aux énergies renouvelables, de végétalisation, de qualité de l'air intérieur et du 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 bâtiments et espaces extérieurs.

2.4.2 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.

L'appel à projets *Gren' de projets* a vocation à susciter des partenariats originaux à même de faire émerger des projets inédits et attractifs. Ainsi, dès la genèse du projet, les objectifs requis en termes de contenu du projet, telles qu'explicitées à l'article 2.4.1, 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, d'appel à manifestation d'intérêt, 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 : Semons les Gren' de projets - Grenoble.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, et dans tous les cas, pour les équipes projet non retenues à l'issue de la phase 1, aucune indemnisation de quelque sorte que ce soit ne sera attribuée aux équipes projets ayant concouru. Seules les équipes retenues à l'issue de la phase 1 recevront une indemnité permettant de couvrir une partie des frais occasionnés pour la remise du projet final.

3 PHASE 1 - MANIFESTATION D'INTÉRÊT

3.1 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 son organisation et les renseignements juridiques relatifs au mandataire (document 1), art. 3.1.1 ;
- la présentation du projet (document 2 – document 3) , art 3. 1.2 ;
- la présentation du montage juridique et financier pressenti (document 4), art. 3.1.3 ;

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

3.1.1 La description de l'équipe projet (document 1) :

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de la pertinence du projet. Elle est révélatrice de la faisabilité et de la solidité du projet proposé. 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 document 1 mis à la disposition des porteurs de projet sur le site internet : Semons les Gren' de projets - Grenoble.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 est composé de 4 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 de droit. La ville de Grenoble pourra néanmoins accepter une demande de substitution totale ou partielle si l'avancée du projet le justifie. Dans ce cas, le mandataire substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requises pour satisfaire le dossier l'AMI.

- **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 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 (3 références maximum pour chaque membre de l'équipe projet).

- **L'organisation de l'équipe :**

Sous forme de schéma si possible, permettant de comprendre les liens fonctionnels entre les différents membres et les fonctions dévolues à chacun.

- **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 ;

- un extrait K-bis de la société mandataire, ou la déclaration en préfecture dans le cas d'une association ou tout document équivalent ou attestant de la démarche de création d'une entreprise ou association porteuse.

3.1.2 La description du projet (document 2 et 3)

La description du projet comprendra 15 pages A4 maximum, selon le modèle du **document 2**, téléchargeable sur le site Semons les Gren' de projets - Grenoble.fr . Il se décompose comme suit :

- le nom du projet
- la présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis ;
- le programme fonctionnel et opérationnel du projet.
- Le programme des travaux et divers aménagements proposés.
- Les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation.
- le calendrier prévisionnel de mise en œuvre et d'exploitation.

Document 3 : il comportera les illustrations du projet : (4 planches A3 maximum) : croquis, schémas, diagrammes, tableaux... pour présenter l'organisation physique et l'insertion du projet dans le site . Au stade de la manifestation d'intérêt, les perspectives ne sont pas admises.

3.1.3 La description du montage juridique et financière de l'opération (document 4/5):

Le document descriptif du montage juridique et financier de l'opération ((dont le modèle est téléchargeable sur le site Semons les Gren' de projets - Grenoble.fr) dûment complété et ses annexes constituent un élément de complétude de la manifestation d'intérêt.

Il 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 devra ainsi détailler :

- le type de transfert de droit envisagé ;
- la durée et la redevance proposé en cas de bail;
- le prix, en cas de vente ;
- 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. L'ensemble du document 4/5 annexes comprises ne devra pas excéder 15 pages A4.

3.2 Les modalités de remise de la manifestation d'intérêt

La manifestation d'intérêt sera **obligatoirement** remise par voie dématérialisée suivant la procédure prévue à cet effet sous la rubrique « Dépôt de la manifestation d'intérêt » du site internet : Semons les Gren' de projets - Grenoble.fr

Les documents et leurs annexes seront au format PDF.

Au dépôt du dossier, un accusé de réception électronique sera émis et fera foi.

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

3.2.1 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.

Les projets seront analysés sous 2 angles :

- - La composition et compétence de l'équipe projet pour 40 % de la note finale.
- - La pertinence du projet présenté compte tenu des objectifs de l'appel à projets pour 60 % de la note finale.

L'analyse technique des projets sera faite au regard des critères de sélection définis à l'article 5.2 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.

Une commission technique sera réunie afin d'analyser les manifestations d'intérêt et préparer les documents qui seront remis à la commission constituée en jury de sélection. La commission technique sera composée de représentants des directions compétentes de la ville de Grenoble, à savoir en particulier la Direction de l'immobilier municipal, la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, la Direction juridique, la Direction des Affaires culturelles, la Direction du Développement Social et Territorial. Elle pourra s'associer les services d'experts en fonction des questions qui pourront apparaître dans le processus d'instruction.

Un comité de sélection sera composé de trois élus de la ville de Grenoble, ainsi que quatre personnalités qualifiées eu égard aux spécificités du site et de l'appel à projets (architecture, patrimoine, économie, valeur d'usage...).

Le comité de sélection proposera à la ville de Grenoble de retenir trois manifestations d'intérêt maximum. Les équipes projets présélectionnées 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.

4 PHASE 2 – REMISE DU 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.

4.1 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 :

4.1.1 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.

4.1.2 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 architectural du projet au stade esquisse sur le plan organisationnel, technique, patrimonial, économique, environnemental...
- une notice de présentation des principes d'inscription du projet dans son environnement urbain ;
- une note de présentation argumentée sur les choix d'aménagement intérieur, les modes constructifs et les matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, réemploi de matériaux, ...);

- une note précisant la conformité du projet à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur (PPRI, SPR, PLUI etc.) ;
- des planches graphiques :
 - o plan masse faisant apparaître la composition spatiale et paysagère du projet (accès et sorties, traitement des espaces en lien direct avec les rues,...)
 - 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 et les fonctions des différents espaces.

4.1.3 Description du montage de l'opération (documents 4 et 5)

Les documents 4 et 5 seront fournis au début de la phase 2 aux équipes projets encore en lice seront complétés et obligatoirement signés par le mandataire.

Le montage juridique de l'opération sera présenté sous la forme demandée par la ville de Grenoble (**document 4** de 10 pages A4 maximum). Il décrira le montage envisagé ainsi que les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux, etc. 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**, 10 pages A4 maximum) sera faite par l'équipe projet selon le type de transfert envisagé.

Pour le bail :

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

En cas de vente (personne publique obligatoirement pour la chapelle) :

- la proposition de prix comprendra un prix global

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 plan de 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 étiara la durée de transfert de droit de propriété demandée par les équipes projet dans le cas d'un bail emphytéotique ainsi que la redevance proposée.

4.2 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.

4.3 La désignation du lauréat

La désignation du lauréat 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 le comité technique constitué des services de la ville de Grenoble et ses conseils dans les mêmes formes que pour l'analyse des manifestations d'intérêt.

L'analyse technique des projets sera faite au regard des critères de sélection définis à l'article 5.2.

Le comité de sélection sera composé de 3 élus de la Ville de Grenoble et de 4 personnalités qualifiées eu égard aux spécificités du site et de l'appel à projets (architecture, patrimoine, économie, valeur d'usage....).

A l'issue de la procédure, le choix définitif du lauréat sera effectué par le conseil municipal.

5 L'ACCES A L'INFORMATION ET LES CRITERES DE SELECTION

5.1 L'accès à l'information

Le lancement de l'appel à projets est marqué par la publication du présent règlement et du dossier technique du site de la Chapelle de l'Adoration sur le site internet de la Ville : Semons les Gren' de projets - Grenoble.fr

5.1.1 La page « Semons les Gren' de projets » du site internet de la Ville de Grenoble:

La page internet dédié à l'appel à projets « Gren'de projets » Chapelle de l'Adoration est ouvert et accessible à tous : Semons les Gren' de projets - Grenoble.fr

Y figure l'ensemble de l'information relative à l'appel à projets en cours.

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

5.1.2 Le dossier d'information :

Dès l'ouverture de l'appel à manifestation d'intérêt, le dossier technique du site « La chapelle de l'Adoration » sera publié sur le site internet

Les dossiers d'information comprendront les informations relatives au bâtiment (plan de situation du bâti, surfaces, information foncières et réglementaires, PLUi, fiches sur le mobilier classé Monument historique, diagnostic technique,...) et les principales informations en possession de la ville de Grenoble permettant aux équipes projet d'analyser les éléments techniques, environnementaux, administratifs, fiscaux utiles pour élaborer la manifestation d'intérêt, puis le cas échéant, le projet final. Ce dossier n'a 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 Semons les Gren' de projets - Grenoble.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.

5.1.3 Les visites de bâtiments :

Une visite du site sera proposée par la ville de Grenoble au cours de la première phase de l'appel à projets. Les détails seront communiqués à tous ceux qui auront rempli le formulaire d'inscription sur le site internet Semons les Gren' de projets - Grenoble.fr

5.2 Les critères de sélection des projets

Les projets seront analysés et notés conformément aux critères listés ci-après .

- **1. Programmation, usages et prise en compte des habitants (30 points)**

- 1a- Adéquation lieu /usages projetés (pertinence de l'usage par rapport au lieu : bâtiment et mobilier, environnement immédiat, quartier) (20)
- 1b-Ouverture, rayonnement, attractivité du lieu pour les habitants (5)
- 1c- Implication des acteurs du territoire dans le projet (5)
- **2. Dimensions patrimoniale, architecturale et environnementale (25 points)**
 - 2a- Proposition architecturale respectueuse de la valeur patrimoniale du bâti et du mobilier classé Monument historique (15)
 - 2b- Proposition et performances environnementales du projet (10)
- **3. Pertinence, crédibilité et viabilité des montages juridiques (10 points)**
 - 3a- Pertinence du montage juridique proposé pour le contrat de transfert de droit (5)
 - 3b- Viabilité /pérennité du montage juridique pour phase gestion/exploitation du lieu (5)
- **4. Pertinence, crédibilité et viabilité des montages financiers (35 points)**
 - 4a- Crédibilité et pertinence du montage financier pour l'investissement (25)
 - 4b- Crédibilité et viabilité des business plan et compte d'exploitation (15)

La complétude du dossier conformément au contenu détaillé aux articles 3. 1 et 4. 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 2.4 constituent des éléments préalables de recevabilité de la manifestation d'intérêt et du projet final.

Pour chacune des offres présentées, les porteurs de projet devront s'engager à respecter les conditions essentielles ci-après qui s'imposeront aux lauréats,.

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.

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

Dans le cadre du présent appel à projets Gren' de projets, le porteur de projets qui sera désigné lauréat s'engage à respecter les conditions essentielles ci-après.

6.1 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.

Ainsi, dès la désignation du lauréat de l'appel à projet, la ville et le porteur de projet, signeront un protocole partenarial qui indiquera les clauses de réalisation du projet à savoir :

- le respect du calendrier de mise en œuvre du projet,
- le dépôt de demande des autorisations administratives,
- la mobilisation des financements en vue du démarrage des travaux ;
- Le maintien dans le temps de la programmation et des usages développés dans le projet ;
- La signature du contrat de transfert de droit, le cas échéant précédé de la signature d'une promesse.

La ville de Grenoble facilitera les démarches à accomplir par le porteur de projet lauréat pour parvenir à la signature du protocole partenarial.

6.2 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 lauréate s'engage à l'égard de la ville de Grenoble à signer le contrat de transfert de droit 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.

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.

6.3 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 quelques manières 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 leurs 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.

● ANNEXES

Document 1 : Composition de l'équipe Projet.

Document 2 : Descriptif du projet

Document 4 et 5 : Montage juridique et financier du projet

GREN' DE PROJET Site de la chapelle de l'Adoration
Phase 1 : Manifestation d'intérêt
DOCUMENT 1 : L'EQUIPE PROJET

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 :

.....

.....

.....

Schéma organisationnel de l'équipe projet

Il convient ici de décrire succinctement les liens et les fonctions des différents membres de l'équipe projet et d'indiquer la gouvernance envisagée pour le montage du projet puis pour l'exploitation future du site.

Les partenaires éventuels seront cités et leur lien avec le projet sera décrit.

GREN' DE PROJET Site de la chapelle de l'Adoration

Phase 1 : Manifestation d'intérêt

DOCUMENT 2 : CADRE DE DESCRIPTION DU PROJET

15 pages A4 maximum accompagnées de 4 planches A3 maximum pour illustrer le projet

Nom de l'Equipe :

Intitulé du projet :

1. Présentation Synthétique et Philosophie du projet et des objectifs poursuivis.

Cette partie permettra également de comprendre l'apport du projet au regard des quatre objectifs de Gren' de projets présentés à l'article 2.4.1 du 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 et la ville de Grenoble.

2. Le programme fonctionnel et opérationnel du projet :

Il conviendra de décrire les activités et usages envisagés ainsi que le public cible. Il sera notamment décrit comment les usages envisagés tiennent compte des spécificités du site, et de son environnement. Dans ce cadre, il sera précisé comment les activités futures seront compatibles avec la conservation des objets mobiliers classés. Il sera également précisé la place donnée à la société civile et/ou acteurs du territoire et les processus de co-création et/ou concertation mis en place pour définir les usages envisagés afin de répondre aux besoins actuels et/ou futurs des habitants et ceux et celles qui font la ville.

3. Le programme de travaux et divers aménagements proposés :

Il conviendra de décrire les travaux et aménagement envisagés afin de valoriser le site et de l'ouvrir au public tout en tenant compte de sa valeur patrimoniale. Dans ce cadre, il sera précisé les actions envisagées pour la valorisation patrimoniale du site. Il sera également décrit comment la réhabilitation intègre la préservation de l'environnement. 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.

4. Les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation.

Seront précisés ici le fonctionnement des différents espaces du site et leur liaison, ainsi que la gouvernance du projet envisagée.

5. Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération et de son exploitation.

Précisant le cas échéance si montée en puissance progressive ou étape de mise en service.

6. Illustrations du projet : (4 planches A3 maximum) : croquis, schémas, diagrammes, tableaux... pour présenter l'organisation physique et l'insertion du projet dans le site . Au stade de la manifestation d'intérêt, les perspectives ne sont pas admises.

Fait à

Le.....

Signature du mandataire de l'Equipe

GREN' DE PROJET Site de la chapelle de l'Adoration
Phase 1 : Manifestation d'intérêt
DOCUMENT 4 / 5 : MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DE
L'OPERATION

15 pages A4 maximum annexes comprises

Nom de l'Equipe :

Intitulé du projet :

1. MONTAGE JURIDIQUE ENVISAGE (document 4)

Pour le contrat de transfert de droit : Il sera précisé le montage de l'opération et le type de transfert de droit envisagé compte tenu des spécificités du site et de la présence du mobilier classé Monument historique.

La durée du ou des transferts de droit sera indiquée.

Pour la phase d'exploitation du site : il sera précisé le montage envisagé pour la phase de gestion du site.

2. MONTAGE FINANCIER (Document 5)

Les points suivants seront précisés :

Redevance et durée proposée en cas de bail Prix d'achat en cas de vente (pour un porteur de projet public ou seulement pour la partie du site hors chapelle pour un porteur privé) si le montage juridique l'envisage.	
Montant de l'investissement à réaliser par l'Equipe (*)	
Plan de financement prévisionnel (fonds propres, prêts bancaires, autres) (*)	

Explicitation 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.

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

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

8 -manifeste mon intérêt pour la réalisation d'un projet sur le site de la chapelle de l'Adoration conformément aux exigences stipulées dans le cadre du règlement de « Gren' de projets» et du dossier technique du site et conformément au montage d'opération présenté ci-dessus :

Fait à

Le.....

Signature du mandataire de l'Equipe