

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)
POUR LA RECONVERSION DU SITE
« MAISON ROCAILLE »
SITUÉ A MERIGNAC- ARLAC**



Cabinet de la Ville de Mérignac
François COMBA – fh.comba@merignac.com – 06 20 74 98 93

Sommaire

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
1.1 Objet de l'appel à projets.....	3
1.2 Composition du dossier de consultation	3
1.3 Désignation de l'ensemble immobilier.....	4
1.4 Dispositions d'urbanisme applicable au site.....	5
2. Attendus des projets de reconversion	7
2.1 Nature des projets.....	7
2.2 Caractéristiques des projet.....	7
2.3 Financements des projets.....	8
3. Conditions attachées à la mise à disposition du bien.....	8
4. Déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt.....	8
4.1 Ouverture de la consultation.....	8
4.2 Visites du site.....	8
4.3 Demandes de précisions par les candidats.....	9
4.4 Délai et modalités de remise des propositions.....	9
5. Contenus des propositions.....	10
5.1 Généralités.....	10
5.2 Pièces du dossier.....	10
5.2.1 Identification et présentation du candidat.....	11
5.2.2 Le candidat et son équipe.....	11
5.2.3 L'activité de reconversion proposée.....	11
5.2.4 Les travaux et aménagements.....	12
5.2.5 Le montage financier et juridique.....	12
6. Examen des dossiers et sélection du lauréat.....	13
6.1 Comité de sélection.....	13
6.2 Recevabilité des dossiers.....	13
6.3 Critères de sélection du lauréat.....	14
6.4 Demandes de précisions auprès des candidats sélectionnés et audition.....	15
6.5 Notification au lauréat et information des candidats non retenus.....	15
7. Confidentialité	15
8. Calendrier prévisionnel	16
9. Règlement des litiges propres au déroulement de l'AMI.....	16
10. Annexes.....	17

1. OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

1.1 OBJET DE L'APPEL À PROJETS

L'appel à manifestation d'intérêt (ci-après l'« AMI ») a pour objet la reconversion du site de la Maison Rocaille située dans le quartier d'Arlac à Mérignac.

À cet effet, la Ville, propriétaire, entend procéder à la mise à disposition du site à un porteur de projet de l'ensemble immobilier comprenant le bâtiment en l'état et le foncier associé.

Le site de la Maison Rocaille est situé au 45 rue Jules Michelet. Il est constitué d'un immeuble d'habitation de 393 m² sur 4 niveaux (sous-sol semi enterré, rez-de-chaussée surélevé, 1^{er} étage et 2^{ème} étage mansardé).

Cet immeuble offre une façade et des éléments architecturaux remarquables. Il est implanté sur un terrain de 1 140 m² dont une partie est constituée d'un espace boisé classé.

L'AMI a pour objet de désigner, dans le cadre d'une procédure de sélection transparente et objective, un lauréat en vue de la prise en charge de l'ensemble immobilier en l'état, pour la réalisation d'un projet de reconversion innovant pour le quartier et la ville dans son ensemble.

1.2 COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de la consultation de l'AMI a pour objet :

- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- d'exposer les modalités de présentation d'une proposition de reconversion et d'occupation du site, ainsi que les règles de désignation du lauréat,
- de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la mise à disposition du site.

Au jour de l'ouverture de la consultation, il se compose des pièces suivantes :

- le dossier de présentation de l'AMI ci-après,
- l'emprise cadastrale du site objet de la cession (annexe 1),
- les plans détaillés de l'immeubles bâtis (annexe 2),
- des photos du site et du bâtiment (annexe 3),
- la planche du Plan Local d'Urbanisme (PLU) associée (annexe 4),
- le règlement du zonage du PLU concerné (annexe 5)
- le règlement des dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine E2046 (annexe 6)
- l'engagement de confidentialité à renvoyer aux adresses mail de candidature pour accéder au rapport d'analyse des besoins sociaux de la Ville (annexe 7).

1.3 DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les parcelles concernées par l'AMI, propriété de la Ville sont les suivantes : 281CR35 p (partie – 693 m²), 281CR221 (367 m²), 281CR222 (80 m²).

L'enceinte du terrain de 1 140 m² est constituée :

- côté rue d'un mur en maçonnerie traditionnelle de plus de 2 m de hauteur, très endommagé par endroits. Ce mur est à reprendre sur une grande partie du linéaire, un remplacement partiel par une clôture métallique ajourée a déjà été mis en œuvre là où le mur présentait un fruit.
- côté parcelles voisines par une clôture métallique en mauvais état à remplacer et à rendre opaque.

Une partie du terrain est constitué d'un espace boisé classé (cf.plan ci-dessous et PLU)

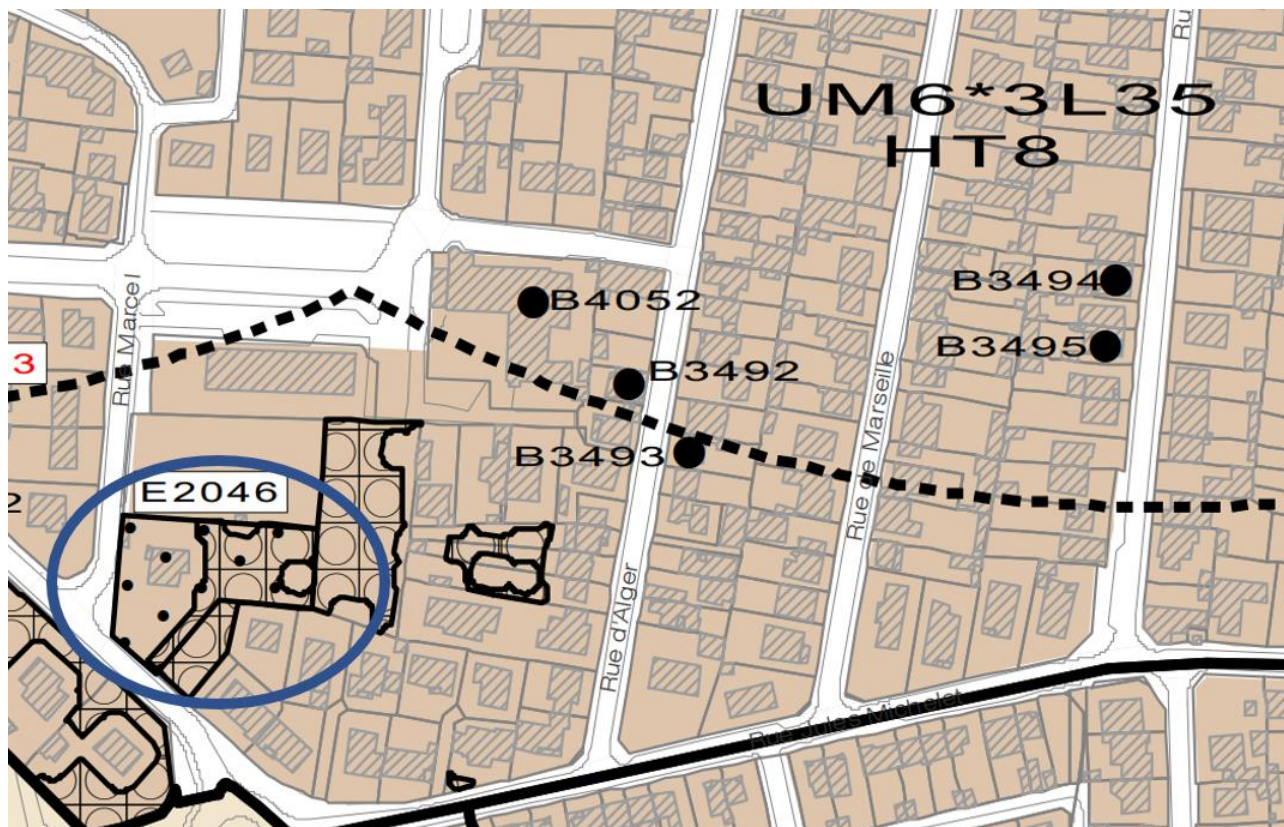


Le bâti est un immeuble d'habitation de 393 m² sur 4 niveaux (sous-sol semi enterré, rez-de-chaussée surélevé, 1^{er} étage et 2^{ème} étage mansardé). Il est situé au Sud de la maison des habitants d'Arlac.

Sa configuration s'assimile à celle d'un hôtel particulier. Les aménagements intérieurs de l'immeuble sont actuellement vétustes. La plupart des aménagements intérieurs, dont les escaliers intérieurs en bois, ne répondent pas aux exigences normatives de l'accès au public.

1.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SITE

Les parcelles sont inscrites dans le zonage **UM6*3L35** du PLU, destiné à un tissu urbain à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville (cf. annexe 4 et 5 - plan de zonage n° 37). Il est concerné par un espace boisé classé à créer ou à conserver (EBC – cf. Article L.113-1 du code de l'urbanisme), contraignant ainsi la constructibilité sur les espaces concernés.



Lien vers règlement écrit de la zone UM6 : [Règlement UM 6 \(bordeaux-metropole.fr\)](http://bordeaux-metropole.fr/reglement-um-6)

Lien vers plan de zonage n° 37 : [z37.pdf \(bordeaux-metropole.fr\)](http://bordeaux-metropole.fr/z37.pdf)

L'ensemble bâti et paysager du Parc et de la bâtisse est également concerné dans le document d'urbanisme par des dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine (**E2046**). L'intérêt architectural et culturel y est exprimé et fait apparaître les prescriptions spécifiques suivantes :

Prescriptions concernant le parc :

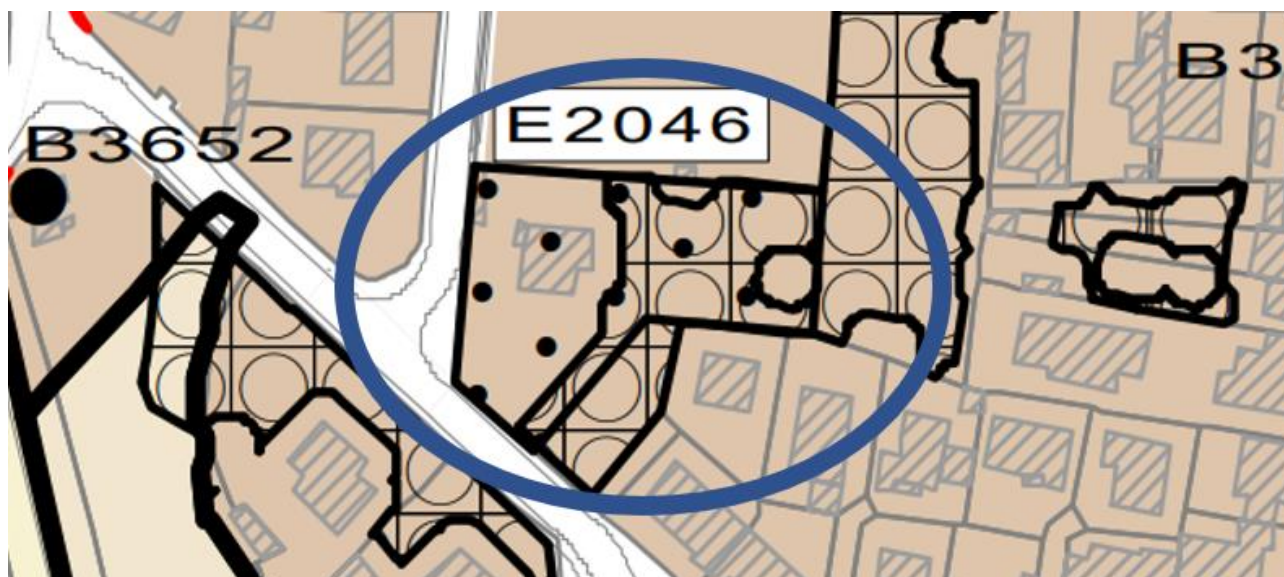
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, pelouses, arbres remarquables, massifs boisés, alignements d'arbres, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent, à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.
- Maintenir l'équilibre entre les espaces en pleine terre et les espaces imperméabilisés.
- Protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, correspondant au minimum à la taille du houppier suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.

Prescriptions concernant le bâti :

- La démolition complète de l'immeuble n'est pas autorisée.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portails, murs, murets, grilles etc.) appartenant à un ensemble bâti homogène, doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Modification du volume et des façades :

- Les travaux d'extension et/ou de surélévation sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et /ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les modifications de l'aspect extérieur des constructions (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction et sa composition (composition, décors, menuiseries, matériaux...), tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- Les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades. En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision des baies de proposition d'origine peut être interdite.
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.
- Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).



Lien vers les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine : [E2046.pdf \(bordeaux-metropole.fr\)](https://bordeaux-metropole.fr/E2046.pdf)

L'attention des candidats est appelée sur le fait que les renseignements figurant dans ce document leur sont fournis à titre d'information et ne sauraient en aucune manière engager la responsabilité de la Ville de Mérignac.

Il appartient en effet à chaque candidat de procéder au recensement, d'une part, de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires auxquelles son projet est susceptible d'être assujéti, et d'autre part, des éventuelles autorisations ou déclarations administratives dont l'obtention ou la délivrance conditionne la réalisation.

2. ATTENDUS DES PROJETS DE RECONVERSION

2.1 NATURE DES PROJETS

Dans le cadre de cet AMI, les personnes morales et les personnes physiques sont admises à candidater (fondation, associations, entreprises, SEM, bailleur social, etc.).

Les projets de reconversion du site privilégieront l'implantation d'activités ayant un impact social, sociétal ou écologique fort sur le territoire et ses enjeux.

Sans être exhaustif, il pourra s'agir de projets répondant à une ou plusieurs des problématiques listées ci-dessous :

- Améliorer l'accès au logement pour les personnes isolées
- Améliorer les conditions d'accueil et d'épanouissement des enfants, du plus jeune âge à l'adolescence.
- Proposer des services pour les publics vulnérables
- Apporter des solutions innovantes aux enjeux de transition écologique : réduction de l'empreinte écologique, mobilité, préservation de la biodiversité, alimentation, etc.
- Apporter des services nouveaux aux habitants du quartier et plus largement sur Mérignac
- Contribuer à améliorer le lien social et la convivialité dans le quartier.

Les projets présentés devront justifier de leur utilité sociale et de leur plus-value sur le territoire mérignacais et relever du champ de l'économie sociale et solidaire.

Un soin particulier devra également être apporté à la justification de la viabilité financière de l'activité proposée.

La mise à disposition du site sera faite en échange d'une prise en charge par la structure implantée de la totalité ou de la majorité des coûts d'investissement et de fonctionnement nécessaires. La contrepartie sera une mise à disposition gratuite du site (parcelle + maison) sur une durée restant à déterminer dans le cadre d'un bail emphytéotique.

2.2 CARACTERISTIQUES DES PROJETS

Le jury composé d'élus et de services analysera :

- Le contenu et l'intérêt du projet présenté, notamment en termes d'utilité sociale
- la viabilité économique, l'équilibre financier et la pérennité de l'activité,
- le respect et la mise en valeur des qualités architecturales du bâtiment principal, telles qu'elles procèdent de son intégration dans le paysage, son écriture, ses formes, dessins et matériaux, dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment,
- La prise en compte des enjeux de transition écologique et de respect de l'environnement dans le développement du projet proposé
- La structure juridique du porteur de projet qui devra relever du champ de l'économie sociale et solidaire : associations, coopératives, mutuelles, fondations.

2.3 FINANCEMENT DU PROJET

En dehors de la mise à disposition du site à titre gracieux proposé par la Ville, le financement du projet de reconversion proposé sera essentiellement supporté par le lauréat ou le groupement lauréat. Le lauréat ou le groupement lauréat pourra recourir à des subventions publiques le cas échéant sans qu'elles ne viennent impacter les finances de la Ville de Mérignac.

3. CONDITIONS ATTACHÉES À LA MISE À DISPOSITION DU SITE

La mise à disposition du bâtiment en l'état et du foncier associé se fera à titre gratuit.

La Ville de Mérignac, propriétaire du bien, sera signataire d'un bail emphytéotique avec le lauréat qui sera retenu à l'issue de l'AMI, dans des conditions qui seront proposées par le candidat, et qui pourront être débattus durant la procédure de consultation.

4. DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

4.1. OUVERTURE DE LA CONSULTATION

Le présent AMI est porté à la connaissance du public par un avis mis en ligne à compter du **lundi 23 octobre 2023** sur:

- le site internet de la Ville de Mérignac,
- le bulletin officiel des annonces de marchés publics,
- différents médias numériques et papiers,

Le présent avis et sa documentation pourront être précisés, complétés et/ou modifiés tout au long de l'appel à candidature et jusqu'à 15 jours avant le terme du délai de remise des dossiers de candidature mentionné à l'article 4.4, dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'annonce de précisions, compléments ou modifications au présent AMI sera alors publiée sur le site internet de la Ville de Mérignac, à l'adresse suivante :

<https://www.merignac.com/commerces-entreprises/marches-publics>

Les candidats sont invités à visiter régulièrement ce site au cours de la période de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

4.2. VISITES DU SITE

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition, procéder à une visite préalable facultative de l'extérieur de l'ensemble immobilier. La parcelle et le bâtiment, actuellement occupés de façon illégale, ne peuvent être visités pour l'heure.

4.3. DEMANDES DE PRÉCISIONS PAR LES CANDIDATS

À compter de la publication du présent avis et jusqu'à 21 jours avant le terme du délai de remise des dossiers de candidature mentionné à l'article 4.4, les candidats peuvent solliciter tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire à formuler leur proposition de reconversion du site, par courriel adressé sur les boîtes mails citées dans l'article 4.4.

Ce courriel devra mentionner pour seul objet : « AMI – Maison Rocaille ».

Il en sera accusé réception et une réponse sera apportée dans un délai de 7 jours ouvrés par courriel en retour à l'adresse de saisine. Dans l'éventualité où un délai de réponse supérieur serait nécessaire à la fourniture de ces renseignements, au regard en particulier de la nature des renseignements sollicités, le candidat en sera informé dans les meilleurs délais.

4.4. DÉLAI ET MODALITÉS DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les propositions seront transmises par voie numérique aux adresses mails suivantes :

cabinet@merignac.com

fh.comba@merignac.com

m.barthelemy@merignac.com

Les propositions devront parvenir le **VENDREDI 8 DECEMBRE 2023** inclus au plus tard. L'attention est appelée sur le fait qu'il ne sera pas procédé à l'ouverture des dossiers réceptionnés hors délai précité.

5. CONTENU DES PROPOSITIONS

5.1. GÉNÉRALITÉS

La proposition sera intégralement rédigée en langue française.

Chaque document composant le dossier devra être daté et signé par la ou les personnes habilitées à engager juridiquement le candidat.

Le candidat communique son dossier par voie numérique aux trois adresses suivantes, avec accusé de réception :

cabinet@merignac.com

fh.comba@merignac.com

m.barthelemy@merignac.com

Sauf prescription d'un format particulier mentionné ci-après (notamment documents financiers), il est recommandé de recourir aux extensions de fichiers suivantes pour l'envoi des pièces de l'AMI : .pdf, .htm, .doc(x), .xls(x), .odt, .ods, .jpeg, .gif, .zip, et non chiffrés (soit non protégés par un mot de passe).

Les candidats qui recourraient à un format autre que ceux listés ci-avant devront, sous peine d'irrecevabilité, mettre à disposition les moyens de lire les documents en question.

Pour en faciliter l'exploitation par le Comité de sélection prévu à l'article 6.1 ci-après, le candidat veille à nommer les fichiers de manière intelligible et concise et à les organiser de façon structurée. Une proposition peut être remise par un candidat se présentant seul ou par un groupement de candidats, personnes physique(s) et/ou morale(s), avec un mandataire unique. Le candidat doit présenter une équipe permettant de répondre à l'ensemble des enjeux et traduire les attendus du projet et les conditions particulières du site. Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre de l'équipe du candidat devront être précisément identifiés et notamment leur statut au sein de l'équipe.

Après le dépôt de la proposition et dans un délai n'excédant pas 4 semaines suivant la date de remise des propositions mentionnée à l'article 4.5 ci-dessus, la composition des équipes pourra évoluer sous réserve de l'accord exprès et préalable du Comité de sélection prévu à l'article 6.1 ci-après et dans les conditions suivantes :

- cette évolution doit être marginale et ne pas concerner le mandataire en cas de groupement,
- la modification envisagée ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'égalité des candidats,
- l'équipe modifiée doit justifier d'aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles produites dans la proposition.

5.2. PIÈCES DU DOSSIER

La proposition comprend l'ensemble des documents qui suivent. Elle est constituée de 4 pièces, numérotées et identifiées de 1 à 4, regroupant différentes informations et renseignements par thème. La pièce n° 1 du dossier est consacrée à l'identification et la présentation du candidat ou groupement de candidats. Les pièces n° 2 à 4 sont consacrées à la présentation du projet de reconversion du site. Le candidat y décrira de manière détaillée les points suivants, en tenant compte notamment

des critères et sous-critères fixés à l'article 6.3 ci-après auxquels les documents et informations demandés indiquent répondre.

5.2.1. PIÈCE n° 1 : identification et présentation du candidat

La PIÈCE n° 1 présente les informations suivantes :

Pour une (ou plusieurs) personne(s) physique(s) :

- identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, coordonnées téléphoniques, adresse électronique non générique d'un compte (dont le courrier est relevé régulièrement),
- copie de la carte nationale d'identité (ou équivalent, passeport),

Pour une (ou plusieurs) personne(s) morale(s) :

- dénomination, adresse du siège, coordonnées téléphoniques et adresse électronique non générique d'un compte (dont le courrier est relevé régulièrement) du candidat,
- Etats financiers des trois derniers exercices clos,
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat ou l'ensemble du groupement de candidats acquéreur et signataire de la lettre d'engagement ; ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat ou l'ensemble du groupement de candidats, notamment pour la signature de tout document ou acte requis ultérieurement ; le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité.

Pour une association :

- Statuts en vigueur datés et signé
- Récépissé de déclaration en préfecture
- Publication au journal officiel mentionnant la date de création
- Récépissés des déclarations et publications au JO des modifications éventuelles
- Liste des membres du Conseil d'administration et du Bureau de l'association avec la fonction de chacun
- Numéro de SIRET de l'association
- Relevé d'identité bancaire ou postal établi au nom de l'association
- Dernier rapport annuel d'activités approuvé

5.2.2. PIÈCE n° 2 : le candidat et son équipe

La PIÈCE n° 2 est constituée d'une note de présentation du candidat comprenant les éléments suivants :

- une présentation de l'équipe candidate et de son organisation ; identification du mandataire en cas de candidature groupée,
- un organigramme,
- une fiche de présentation du candidat ou de chaque membre de l'équipe en cas de candidature groupée,

- le rôle individuel de chaque membre de l'équipe,
- en cas d'expériences précédentes pertinentes, une présentation de celles-ci : au maximum 5 références (pour un candidat individuel et par membre du groupement) indiquant la date, le nom de chaque intervenant et la part de prestations / travaux réalisés (une page A3 format paysage ou portrait maximum par référence),
- toutes certifications ou qualifications en lien avec le projet et l'activité envisagés (notamment juridique et financières,

Les indications fournies par le candidat dans cette note entreront dans l'évaluation :

- . du critère 2,
- . du critère 3,

5.2.3. PIÈCE n° 3 : l'activité de reconversion proposée

La PIÈCE n° 3 consiste en une présentation détaillée dans laquelle le candidat expose successivement et a minima :

- sa compréhension générale du contexte,
- les enjeux et la philosophie générale du projet,
- l'activité envisagée (motifs ayant présidé à son choix, fonctionnement – y compris dans ses interactions éventuelles avec le territoire : partenariats, effets induits, emplois... –, développement, respect de l'environnement...),
- les objectifs poursuivis,
- la programmation envisagée.

Les indications fournies par le candidat dans cette présentation entreront dans l'évaluation :

- . du critère 1 et de ses trois sous-critères,
- . du critère 2 et de son sous-critère 2.1,
- . du critère 3 et de son sous-critère 3.1 s'agissant de l'insertion de l'activité dans le patrimoine naturel environnant.

5.2.4. PIÈCE n° 4 : les travaux, aménagements et leur financement

La PIÈCE n° 4 comprend :

- une notice explicative sommaire du projet d'aménagement et le montage financier envisagé,
- un calendrier prévisionnel

Les indications fournies par le candidat dans cette note entreront dans l'évaluation :

- . du critère 2 et de ses deux sous-critères,
- . du critère 3 et de ses deux sous-critères.

Afin de permettre au Comité de sélection prévu à l'article 6.1 ci-après de mieux appréhender le projet et de procéder à une analyse comparative de l'ensemble des offres, le dossier sera clairement structuré, en respectant impérativement les règles de numérotation et nommage des pièces indiquées ci-dessus ainsi que le format des différents documents attendu le cas échéant, et pourra mettre en valeur ses atouts au regard des attendus.

L'attention des candidats est appelée dès à présent sur la nécessité qu'ils s'assurent de la compatibilité de leur projet avec les dispositions réglementaires applicables au site, notamment dans le cas où celui-ci requerrait une ou des autorisations administratives.

6. EXAMEN DES DOSSIERS ET SÉLECTION DU LAURÉAT

6.1. COMITÉ DE SÉLECTION

Un comité de sélection (le « Comité de sélection ») procède au dépouillement des enveloppes cachetées et à l'examen de l'ensemble des propositions au regard des critères de recevabilité et de sélection cités ci-après. Il procède à une analyse comparative des propositions parmi l'ensemble des dossiers recevables et établit un classement des candidats sur la base de leur offre et des critères de sélection. Il désigne le ou les candidats retenus en fonction du classement. Le Comité de sélection se réserve le droit de lancer une seconde phase d'examen de dossiers en demandant des compléments d'éléments aux deux ou trois premiers du classement.

Le Comité de sélection se réserve le droit de juger infructueux le présent AML, pour tout motif, sans justification et sans contrepartie ou indemnité aux éventuels candidats. L'ensemble des candidats sera informé par courrier adressé sous pli recommandé avec accusé de réception et courriel à l'adresse indiquée dans leur dossier.

Ce Comité de sélection est composé a minima de :

- Alain Anziani, Maire de Mérignac
- Thierry Trijoulet, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme, grands projets urbains, habitat, patrimoine, et politique de la Ville,
- Gérard Chausset, adjoint au domaine public, espaces verts, mobilités et travaux
- Mathieu Commet, directeur de cabinet
- Elodie Portelli, directrice générale des services

Le Comité de sélection pourra se faire assister par tous experts ou sapiteurs auxquels il lui paraîtrait nécessaire de recourir afin de l'éclairer dans l'analyse des propositions. Ceux-ci ne participent pas aux débats du comité.

6.2. RECEVABILITÉ DES DOSSIERS

Seront déclarées irrecevables par le Comité de sélection :

- tout dossier réceptionné hors délai,
- tout dossier incomplet ou ne respectant pas la présentation imposée. Toutefois, dans le cas où son dossier serait incomplet ou ne respecterait pas les conditions de présentation imposées ou de complétude au regard des articles 5.1 et 5.2, le Comité de sélection se réserve le droit d'inviter un

candidat à procéder à sa régularisation selon les modalités prévues à l'article 6.4. Celui-ci dispose d'un délai de 8 jours calendaires à compter de cette demande pour déposer la ou les pièces utiles selon les modalités et formes qui lui sont indiquée à cette occasion. En l'absence de réponse ou en cas de réponse incomplète ou hors délai, le Comité de sélection déclarera le dossier irrecevable.

6.3. CRITÈRES DE SÉLECTION DU LAURÉAT

Au regard des attendus du projet, les critères de sélection du lauréat sont les suivants. Les offres seront examinées puis sélectionnées sur le fondement de la grille de critères, pondérés et non hiérarchisés, ci- dessous :

Critères d'analyse	Pondération
<p><u>Critère 1</u> : Le caractère qualitatif et innovant du projet</p> <p>1.1 La qualité et la cohérence du contenu du projet au regard des enjeux communaux et territoriaux</p> <p>1.2 La synergie et la complémentarité avec le tissu économique, social, solidaire et/ou associatif local</p> <p>1.3 Le niveau de contribution au bénéfice de la population méridionale</p>	50%
<p><u>Critère 2</u> : La soutenabilité du montage financier, économique et juridique</p> <p>2.1 La soutenabilité financière et économique du projet, au regard, le cas échéant, des références du porteur de projet,</p> <p>2.2 Les compétences et le niveau potentiel d'engagement financier du porteur de projet et de ses éventuels partenaires,</p>	30%
<p><u>Critère 3</u> : Les ambitions architecturale et environnementale</p> <p>3.1 Les qualités visées dans le projet concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le respect et la mise en valeur du patrimoine naturel environnant, - la qualité architecturale du projet, <p>3.2 Les qualités et ambitions environnementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - certifications recherchées, - performances énergétiques et/ou environnementales, - adaptation au changement climatique. 	20%

6.4. DEMANDES DE PRÉCISIONS AUPRÈS DES CANDIDATS SÉLECTIONNÉS ET AUDITION

S'il l'estime nécessaire, le Comité de sélection pourra demander aux candidats de produire toute pièce ou information complémentaire dans un délai défini, par courriel adressé à l'adresse électronique qu'ils auront fournie au dossier (article 5.2.1).

Le Comité de sélection aura la faculté d'auditionner un ou plusieurs candidats. Le ou les candidats pourront présenter leurs offres sur tous supports qu'ils jugeront utiles.

Le Comité de sélection pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition modifiée, sans que cette demande ait pour effet de remettre en cause l'équilibre et l'économie globales du projet.

6.5. NOTIFICATION AU LAURÉAT ET INFORMATION DES CANDIDATS NON RETENUS

Le lauréat du présent AMI en recevra notification par courrier et courriel à l'adresse indiquée dans son dossier.

Les candidats dont la candidature aura été déclarée irrecevable ou dont le projet n'aura pas été retenu en seront informés par courrier et courriel à l'adresse indiqué dans leur dossier.

La proposition du lauréat désigné est ferme, non modifiable à l'exception de la prise en compte des réserves des architectes des bâtiments de France, et doit être maintenue jusqu'à la signature des actes authentiques de transfert de droits.

7. CONFIDENTIALITÉ

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur participation à cet AMI et sur leur projet de l'ouverture de la consultation à la fin de la procédure de sélection.

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur cet AMI.

Cet engagement de confidentialité est opposable à leurs conseils et à toute personne ayant eu accès aux informations et à leur documentation par leur intermédiaire. Les candidats s'assurent par tout moyen du respect de leur obligation à cet égard.

Toute opération de communication du lauréat, à l'issue de la phase de sélection et jusqu'à la signature du bail de l'immeuble, devra être concertée avec la Ville, afin de vérifier notamment le caractère diffusable des informations.

8. LIMITE DE RESPONSABILITÉ DE LA VILLE

Les candidats sont informés que :

- la participation au présent AMI n'engage en rien la Ville de Mérignac, qui ne pourra être recherché en responsabilité au regard des frais engagés par les candidats évincés,
- la participation au présent AMI et la production des propositions ne peuvent faire l'objet d'une demande de rémunération ou indemnité de la part de la Ville de Mérignac,
- la Ville de Mérignac se réserve le droit de ne retenir aucun candidat s'il était jugé qu'aucun projet ne correspond aux attentes formulées.

La Ville a constitué de bonne foi le présent dossier qui contient les pièces significatives en leur possession. En tout état de cause, le caractère éventuellement inexact ou incomplet du présent dossier ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de la Ville ou celle de leurs auteurs, ou leur être opposé.

9. CALENDRIER

Au regard notamment des éléments déjà cités, le calendrier du présent AMI est le suivant.

Publicité et ouverture de l'appel à manifestation d'intérêt	Lundi 23 Octobre 2023
Demandes de renseignements par les candidats	À compter de l'ouverture de la présente consultation et jusqu'à 21 jours avant le terme du délai de dépôt des offres
Délai de modification des pièces mises à disposition des candidats	À compter de l'ouverture de la présente consultation et jusqu'à 15 jours avant le terme du délai de dépôt des offres
Date limite de réception des offres	Vendredi 8 décembre 2023
Analyse des candidatures	Décembre 2023 (à titre prévisionnel)
Réunions du Comité de sélection	Janvier 2024 (à titre prévisionnel)
Annonce de sélection du lauréat	Février 2024 (à titre prévisionnel)
Signature du bail emphytéotique	Printemps 2024 (à titre prévisionnel)

10. RÈGLEMENT DES LITIGES PROPRES AU DÉROULEMENT DE L'AMI

Tout litige relatif au déroulement du présent AMI ressortira de la compétence du tribunal administratif de Bordeaux.

ANNEXE 1 – EXTRAIT PLAN CADASTRAL



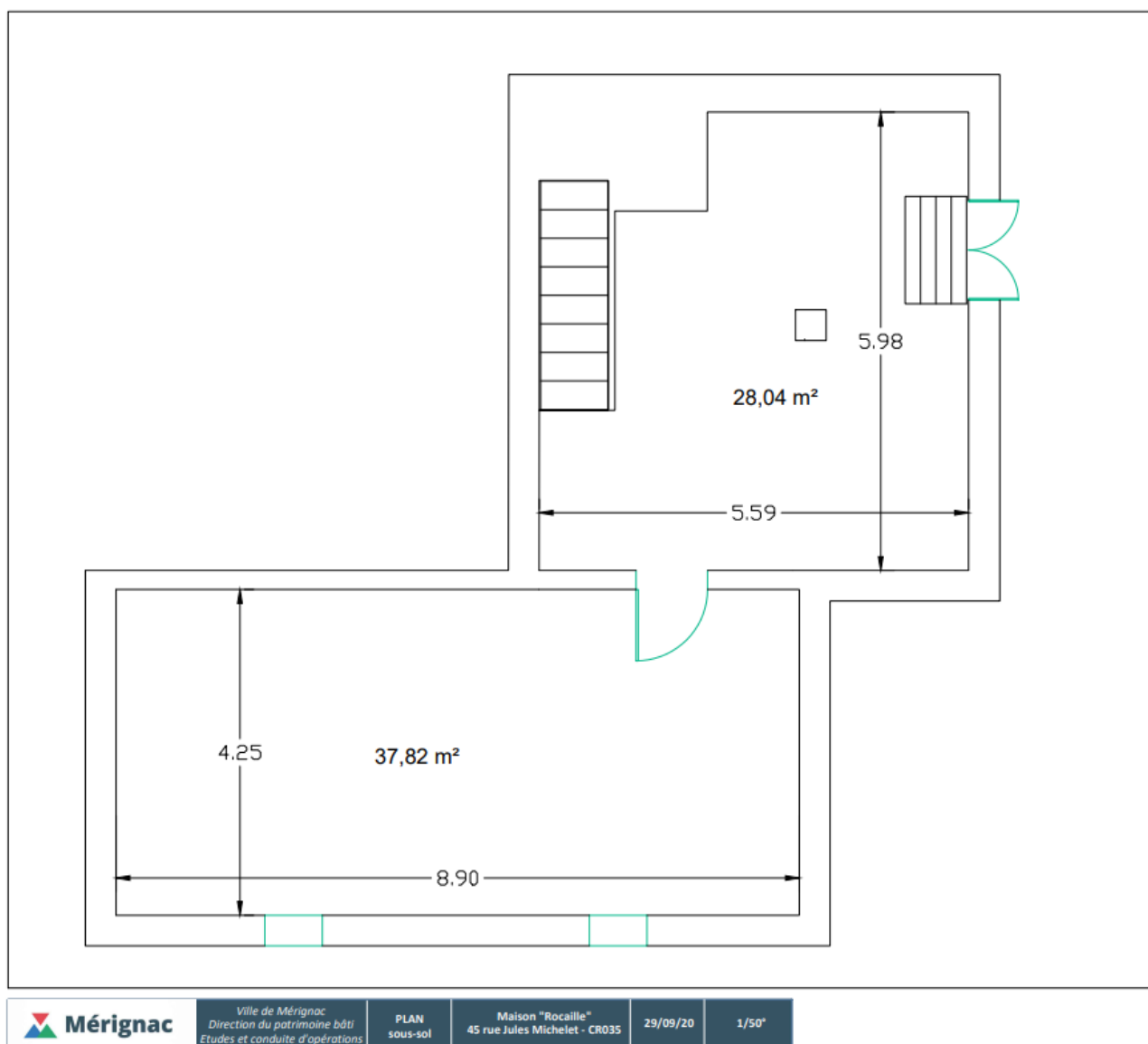
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

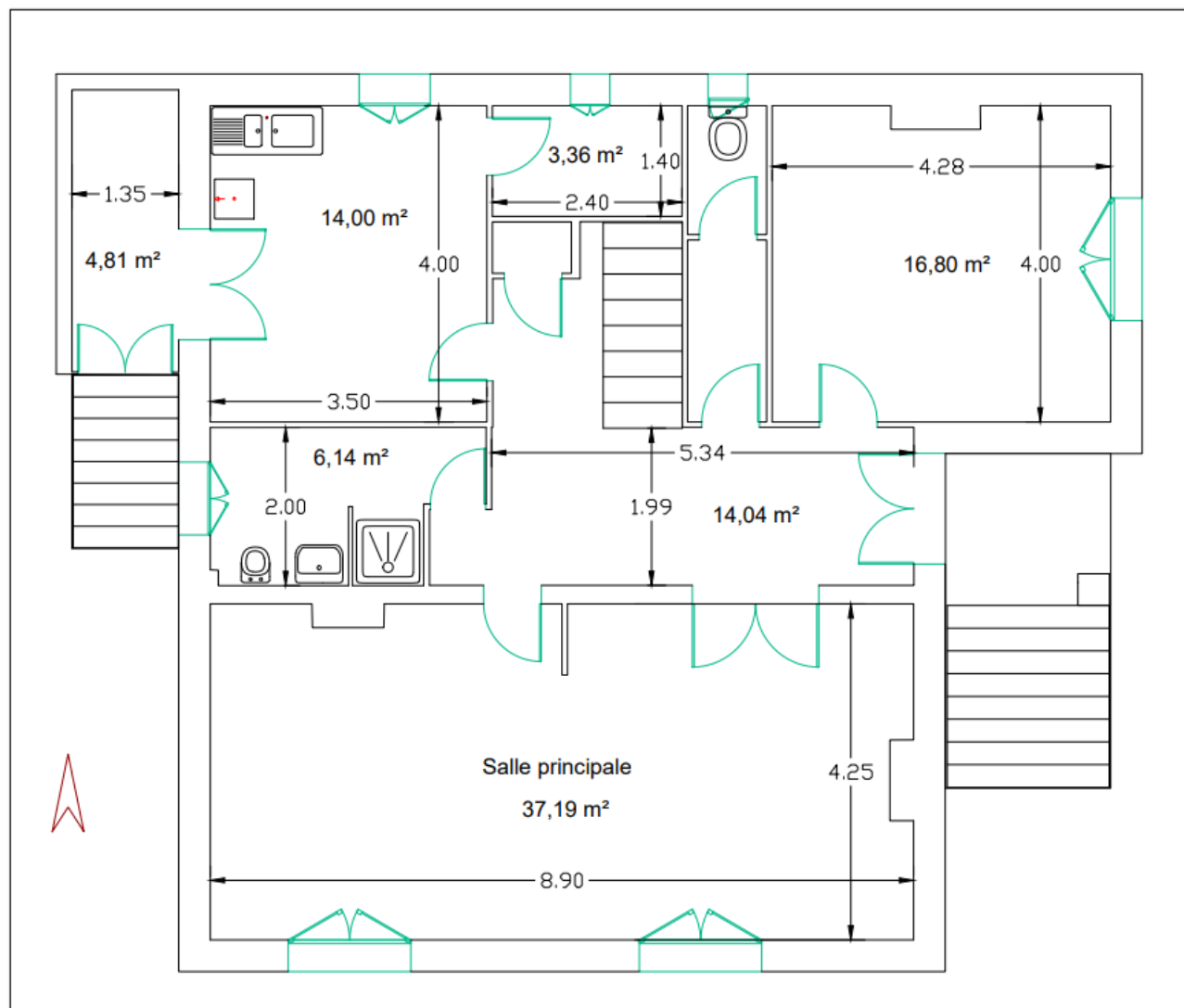
ANNEXE 2 – PLANS DE L'IMMEUBLE (Sous-Sol)

Sous- Sol



ANNEXE 2 – PLANS DE L'IMMEUBLE (RDC)

RDC



Ville de Mérignac
Direction du patrimoine bâti
Etudes et conduite d'opérations

PLAN RDC

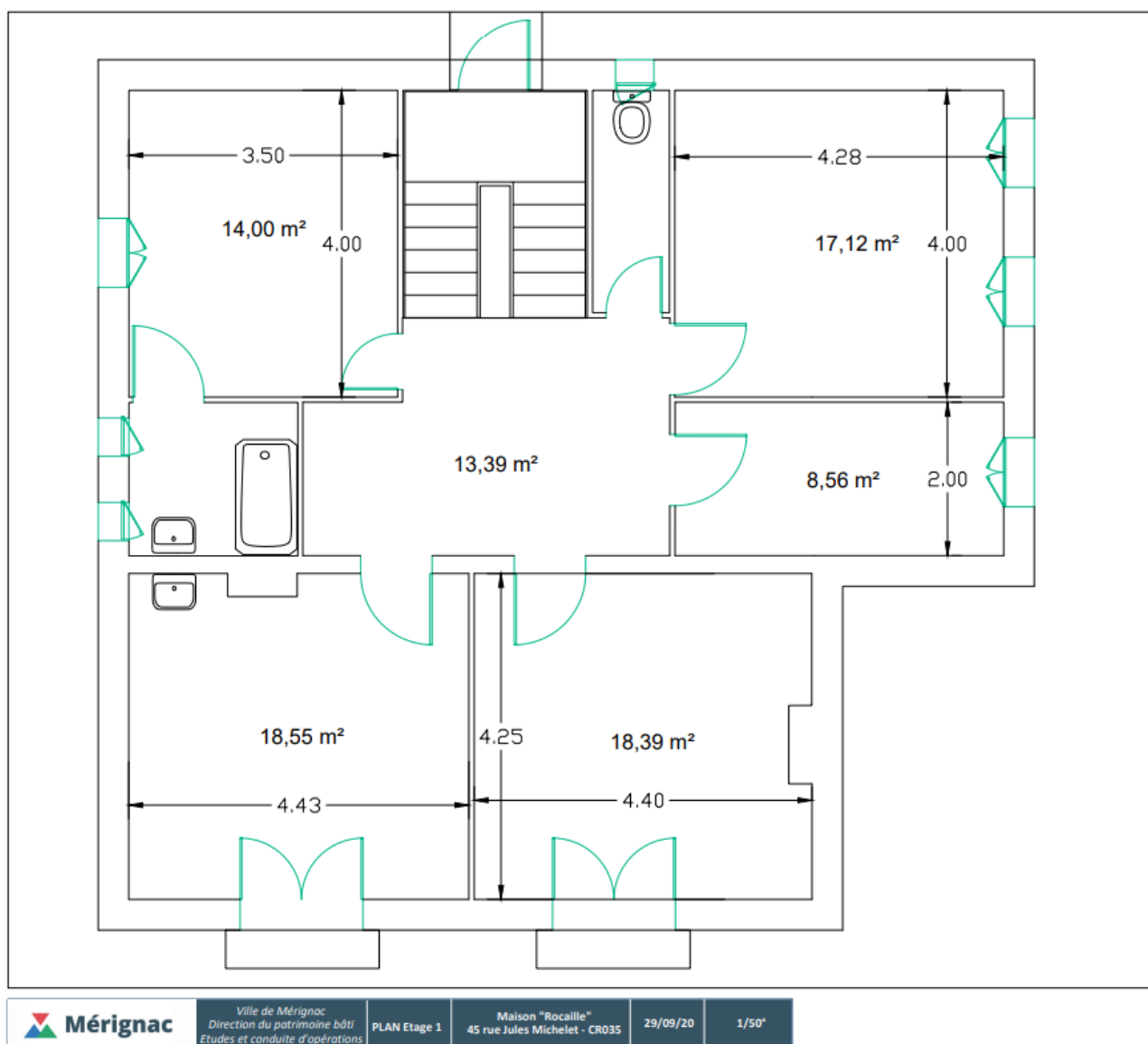
Maison "Rocaille"
45 rue Jules Michelet - CR035

29/09/20

1/50"

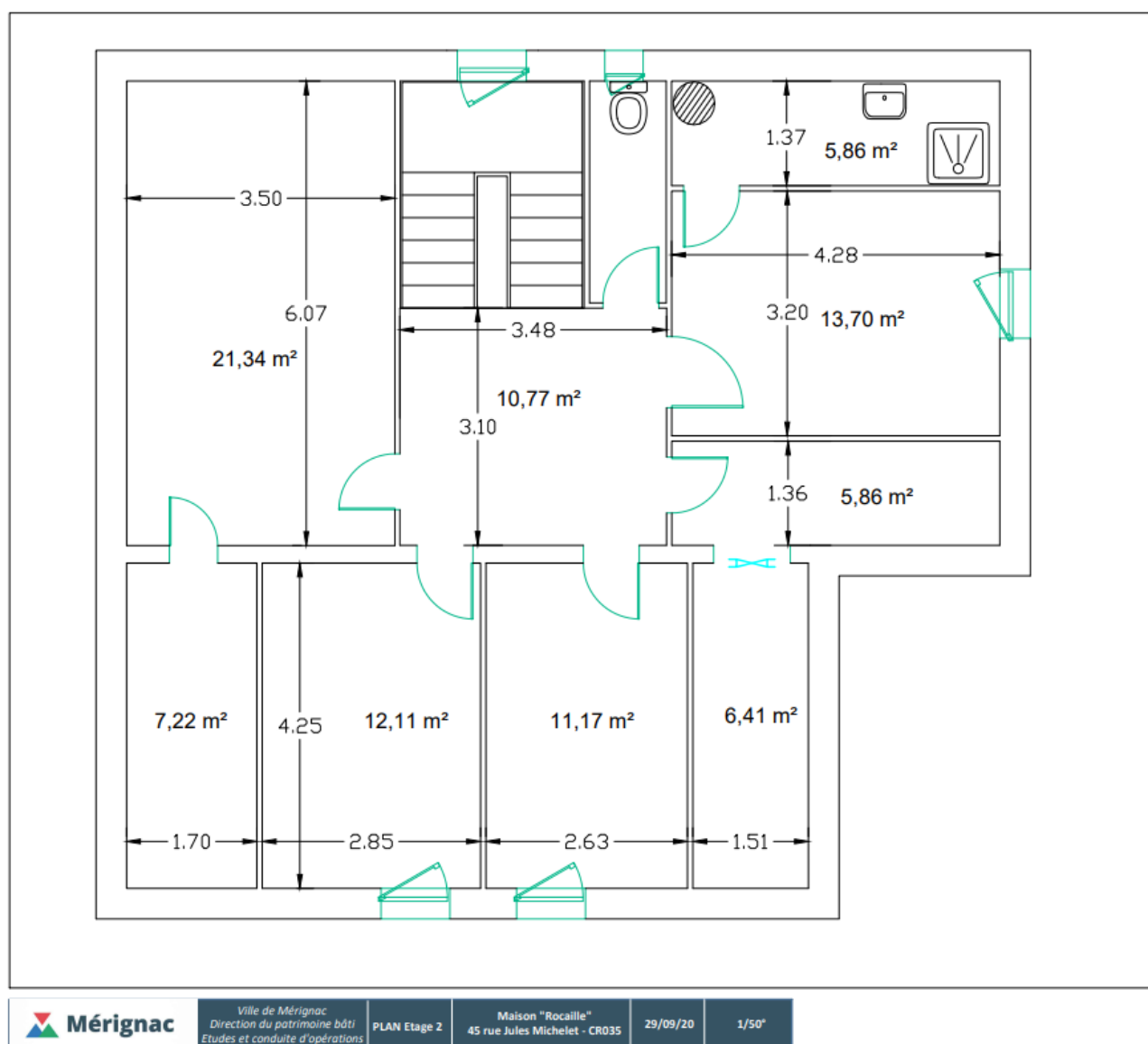
ANNEXE 2 – PLANS DE L'IMMEUBLE (R+1)

R+1



ANNEXE 2 – PLANS DE L'IMMEUBLE (R+2)

R+2



ANNEXE 3 – PHOTOS DU SITE









ANNEXE 7 - ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE – ANALYSE DES BESOINS SOCIAUX

Pour accéder au rapport d'analyse des besoins sociaux de la Ville, le candidat doit en faire la demande par mail aux adresses mails suivantes contre un engagement de confidentialité :

cabinet@merignac.com

fh.comba@merignac.com

m.barthelemy@merignac.com

Ce rapport d'analyse est strictement confidentiel. En en prenant connaissance, le candidat s'engage à garantir sa parfaite confidentialité. À ce titre, le candidat garantit en particulier qu'il ne sera utilisé que dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt.

Le candidat garantit également qu'il ne sera divulgué à aucun tiers, à la seule exception des éventuels conseils mais alors à la condition, d'une part, qu'ils soient soumis à une obligation de confidentialité appropriée, et d'autre part, que le candidat communique à la Ville préalablement par écrit leur identité, en précisant leur qualité.

Enfin, le candidat s'engage à ne conserver aucune copie de ces informations à l'issue des échanges, s'ils n'aboutissent pas à un accord définitif.

Afin de matérialiser cet accord sur ces termes, le candidat retournera un exemplaire dûment rempli et signé du courrier suivant, à réception duquel la Ville communiquera le rapport d'analyse des besoins sociaux.

ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE

Rapport d'analyse des besoins sociaux de la Ville de Mérignac

Je soussigné,, représentant
(nom de la structure), déclare demander la mise à disposition du rapport d'analyse des besoins sociaux de la Ville de Mérignac.

En en prenant connaissance, je m'engage à garantir sa parfaite confidentialité. À ce titre, je garantis en particulier qu'il ne sera utilisé que dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt.

Je garantis également qu'il ne sera divulgué à aucun tiers, à la seule exception de mes éventuels conseils mais alors à la condition, d'une part, qu'ils soient soumis à une obligation de confidentialité appropriée, et d'autre part, que je communique à la Ville de Mérignac préalablement par écrit leur identité, en précisant leur qualité.

Enfin, je m'engage à ne conserver aucune copie de ces informations à l'issue des échanges, s'ils n'aboutissent pas à un accord définitif.

A....., le..... 2023

Signature et cachet: