

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

appel à projets sites immobiliers
« Saint-Nazaire : 4 sites pour
une Ambition Maritime »

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA CONSULTATION

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	2
2. DEFINITIONS.....	3
3. LA DEMARCHE, SON AMBITION ET SES STRATEGIES D’ACTION	4
4. CADRE GENERAL DE L’APPEL A PROJETS.....	6
4.1 PERIMETRE DE L’APPEL A PROJETS ET SITES CONCERNES.....	6
4.2 OBJET DE L’APPEL A PROJETS	7
4.3 GOUVERNANCE DE L’APPEL A PROJETS.....	7
4.4 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION	8
5. ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS.....	8
5.1 CALENDRIER DE L’APPEL A PROJETS.....	8
5.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION ET COMPOSITION DES EQUIPES.....	8
5.3 EVOLUTION DES EQUIPES CANDIDATES PENDANT L’APPEL A PROJETS.....	9
5.4 CANDIDATURES ET OFFRES	10
5.4.1 Le site internet public et les modalités d’inscription	10
5.4.2 Première phase de la consultation – candidatures	10
5.4.3 Seconde phase de la consultation – offres.....	11
5.5 ACCES AUX INFORMATIONS, CONFIDENTIALITE ET QUESTIONS.....	17
5.5.1 La base de données partagées	17
5.5.2 Modalités d’échange avec les candidats	17
6. CONDITIONS DE L’APPEL A PROJETS	18
6.2 EXCLUSION DE RESPONSABILITE.....	18
6.3 CONDITIONS ESSENTIELLES DETERMINANTES	18
6.4 INDEMNISATION	19
6.5 INFORMATION COMPLEMENTAIRE.....	19
6.6 CONFIDENTIALITE.....	19

2. DEFINITIONS

AMO technique désigne l'adrn, chargée auprès de l'Organisateur et des Porteurs de site de l'assistance au pilotage et de l'expertise technique pour toute la durée de la consultation.

Appel à projets désigne la consultation engagée par l'Organisateur et les porteurs de sites désignée sous le terme « SAINT-NAZAIRE : 4 SITES POUR UNE AMBITION MARITIME » ;

Article désigne un article du présent règlement ;

Base de données partagée désigne la base documentaire mise en ligne pour chaque site et alimentée par l'AMO technique. Les candidats pourront déposer sur le site Internet dédié des questions en ligne et déposer les candidatures remises en phase 1 et leurs offres en phase 2.

Chef de projet désigne la personne qui sera choisie par les Porteurs de site pour participer à la consultation à l'échelle du site et pour assurer l'interface avec l'Organisateur ;

Commission ad hoc ou jury désigne une commission constituée des porteurs de site, de l'organisateur, de la commune d'accueil si elle ne fait pas partie des propriétaires et de personnalités qualifiées qui procéderont à l'analyse des candidatures et des offres, et procéderont à la sélection puis au classement des candidats ;

Conditions particulières de site désigne le complément du Règlement Général de la consultation définissant les particularités du site et les attendus spécifiques des Porteurs de site.

Organisateurs désigne la CARENE;

Parties désigne ensemble l'Organisateur et les porteurs de site ;

Porteur(s) de site désigne les propriétaires des sites soumis à l'Appel à projets ;

Equipe(s) Candidate(s) désigne l'équipe composée en phase 1 présentée dans le dossier de candidature remis le 29 octobre, elle est représentée par un Mandataire

3. LA DEMARCHE, SON AMBITION ET SES STRATEGIES D'ACTION

3.1 L'AMBITION MARITIME, UNE DEMARCHE POUR REpondre AUX ENJEUX DE LA REGION DE SAINT-NAZAIRE

Le territoire concerné par le présent Appel à projets est celui de Saint-Nazaire Agglomération (CARENE) et plus spécifiquement celui de la commune de Saint-Nazaire.

Saint-Nazaire agglomération (ou CARENE) est une communauté d'agglomération regroupant 125 000 habitants et composée de 10 communes. Porte de la métropole Nantes-Saint-Nazaire sur la façade atlantique, le territoire de la CARENE se caractérise par la présence d'un milieu naturel unique où les eaux salées, douces et saumâtres déterminent les spécificités de chaque commune.

L'ouverture littorale de la métropole Nantes Saint-Nazaire est un atout exceptionnel. La dynamique résidentielle, économique et touristique est indéniable mais la dimension littorale et maritime reste un potentiel à révéler, à valoriser et à offrir à tous.

1200 habitants supplémentaires arrivent chaque année sur l'agglomération nazairienne, en grande partie en raison de la présence d'industries de renommée, dynamiques et au sein d'un cadre de vie d'exception. L'attractivité tient également au caractère balnéaire de ce littoral, préservé des grands aménagements résidentiels de front de mer. Cette identité forte et singulière est partagée et constitue un patrimoine auquel les habitants sont attachés. Elle est cependant peu visible, notamment dans l'épaisseur de ce littoral, qui s'étire jusqu'aux Marais de la Grande Brière. Cet espace constitue une ressource pour l'économie et l'habitat, pour les loisirs, mais également pour l'épanouissement d'une biodiversité particulière, c'est un terrain de jeux idéal pour inventer et créer le littoral de demain, dans un contexte de développement territorial dynamique. Les élus s'en sont saisis pour impulser un projet partagé : l'Ambition maritime Saint-Nazaire Pornichet.

Afin de révéler et de faire émerger une stratégie globale de développement pour les 15 à 20 prochaines années, les villes de Saint-Nazaire et Pornichet, avec l'agglomération nazairienne et le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ont souhaité engager la co-construction dynamique d'une vision partagée, avec l'État, le département de Loire Atlantique, le Grand port maritime et la Chambre de commerce et d'industrie.

En 2018, accompagnés par une expertise auprès de cabinets d'architecture et de paysage internationaux, les collectivités ont élaboré une vision qui se décline à travers cinq ambitions qui affirment les richesses à préserver :

- **un territoire ouvert sur le monde / des projets qui renforcent le lien social**
- **1 littoral, 3 rivages / des projets qui créent du lien avec l'eau**
- **un bien commun / des projets qui ouvrent des lieux à la population**
- **la fabrique littorale / des projets qui contribuent à l'économie du territoire**
- **un littoral en mouvement / des projets qui s'inscrivent dans la transition climatique**

Pour répondre à ces ambitions, cinq stratégies d'action sont mises en œuvre :

#1 un littoral à vivre

- faire **patrimoine**
- répondre au besoin de **logement** des habitants et des arrivants
- créer une **architecture** contemporaine locale
- ouvrir l'accès aux **sites d'exception**
- faciliter l'**accès à l'eau**
- offrir de nouveaux **points de vue**

#2 des villes (re)liées à l'eau

- développer les **chemins de traverse**
- requalifier les **chemins de rives**
- réaliser des **aménagements paysagers** qui révèlent la présence de l'eau
- créer de nouvelles **places publiques**

#3 une grande place nautique

- favoriser les **pratiques nautiques**
- développer l'**économie bleue**

#4 une autre idée du littoral

- offrir un support d'**expression artistique**
- investir les **hauts-lieux** (événements, installations)
- développer une **offre d'hébergement alternatif**

#5 un océan de nature

- valoriser la campagne comme **espace productif** et le plan alimentaire
- révéler le **grand parc du littoral**
- préserver la richesse de la **biodiversité**
- contribuer à la **renaturation** de la ville
- anticiper le **changement climatique**

La présente démarche vise à concrétiser l'Ambition Maritime par le lancement de projets s'inscrivant dès aujourd'hui durablement sur le territoire.

3.2 L'APPEL A PROJETS, UN DES CADRES DE MISE EN ŒUVRE DE L'AMBITION MARITIME

Depuis 2019, cette dynamique urbaine est portée à l'échelle de la ville par la démarche « Saint-Nazaire, une ambition littorale et maritime ». Cette ambition se décline à différentes échelles urbaines et sur plusieurs secteurs de projet ou d'aménagement urbain avec deux objectifs majeurs : offrir à ses habitants une vie urbaine et originale au bord de l'eau et de son littoral et amarrer le centre-ville de Saint-Nazaire à l'Océan, que ce soit le front de mer ou la rive d'estuaire. Elle s'inscrit également dans le futur plan guide du projet urbain de Saint-Nazaire, dont l'écriture est en cours.

L'Appel à projets s'inscrit dans cette dynamique, en proposant quatre sites clés de secteurs en mutation. Par cette mise en lumière, la collectivité souhaite accueillir des acteurs reconnus, parfois nouveaux, et recueillir des propositions innovantes de grande qualité pour des projets à court et moyen terme.

Les candidats disposeront d'une grande liberté tant en matière de programmation, de modèle économique que de formes urbaines ou architecturales.

Le cadre partenarial proposé constitue une composante forte de cette consultation avec, notamment, des expériences attendues de coopérations innovantes entre acteurs privés et publics, nationaux et locaux, avec les acteurs de la recherche universitaire ou privée, et avec la population. La capacité des candidats à mobiliser une diversité de créativité sera particulièrement appréciée.

Les projets proposés pour chaque site répondront en termes de stratégie d'action aux orientations générales et critères transversaux décrits dans le présent règlement commun à l'ensemble des sites. Cependant, les spécificités de chacun des sites pourront conduire à traiter de thématiques ciblées et adaptées permettant de mieux s'inscrire dans l'environnement concerné, avec une bonne intégration aux projets existants ou déjà programmés. Ces éléments spécifiques sont décrits dans les Conditions Particulières de chacun des Sites.

4. CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

4.1 PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS ET SITES CONCERNES

Les sites soumis à l'Appel à projets urbains « Saint-Nazaire : 4 sites pour une Ambition Maritime » se situent sur la commune de Saint-Nazaire.

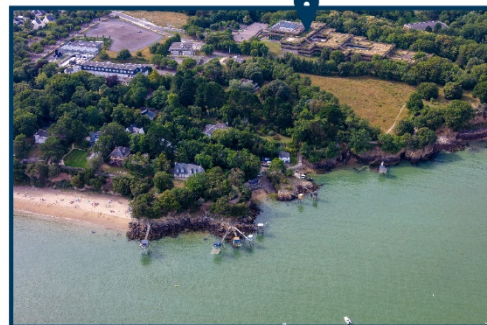


Carte de localisation des sites soumis à l'Appel à projets

Les sites soumis à l'Appel à projets :



Ilot nautique, Plateau du Petit Maroc



Gavy



Moulin du Pé



Anciennes serres municipales, Porcé

Les quatre sites proposés sont des lieux d'exception, qui ont vocation à accueillir des projets exemplaires.

Ils sont remarquables à plus d'un titre :

- **Sites stratégiques**, ils sont inclus ou en lien avec des projets structurants.
- **Accessibles**, ils bénéficient d'une situation géographique privilégiée: proches des axes structurants, l'accès aux mobilités douces est facilité.
- **Visibles**, leur positionnement urbain donnera aux projets un rayonnement sur le territoire.
- **Disponibles**, ils sont directement constructibles ou le calendrier de libération est arrêté. Ils ont vocation à être cédés, à l'exception d'un site pour lequel une AOT longue durée est proposée.

Ils ont aussi été retenus pour la diversité des situations proposées : ils sont représentatifs des divers rapports de Saint-Nazaire à l'eau : entre rive d'estuaire et bassin de Saint-Nazaire, à proximité de ses étangs, sur la côte : en promontoire ou à deux pas de la plage. Ils proposent une offre foncière variée (terrains non bâtis ou comprenant un patrimoine à réhabiliter) et de tailles différentes. Ainsi, ils pourront permettre l'implication d'équipes et d'expertises variées.

4.2 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

L'Appel à projets a pour objet la sélection de projets urbains ou de constructions et réhabilitations en vue de leur réalisation effective à court ou moyen terme sur chaque site, dans le cadre d'un transfert de droits pouvant consister en une ou plusieurs ventes ou en la conclusion d'un ou plusieurs contrats constitutifs de droits réels (bail à construction, bail emphytéotique administratif, etc.).

Les candidats pourront répondre à la consultation sur un ou plusieurs sites, chaque candidature et offre étant analysée site par site.

L'Appel à projets est organisé en deux phases :

- une première phase (ou « Phase 1 ») destinée à sélectionner trois candidats par site qui seront admis à présenter une offre en seconde phase. Sur motivation, la commission ad hoc pourra cependant choisir de retenir un nombre de quatre candidats maximum.
- une seconde phase (ou « Phase 2 ») durant laquelle les candidats retenus constitueront d'abord une offre initiale, puis, après échanges avec les Porteurs de Sites, remettront une offre finale.

Durant toute la consultation, des échanges auront lieu via une base de données partagée électronique dans les conditions définies par le présent règlement.

4.3 GOUVERNANCE DE L'APPEL A PROJETS

L'Appel à projets est organisé par Saint-Nazaire Agglomération (autrement nommé « la CARENE ») en partenariat avec les propriétaires des sites faisant l'objet de la présente consultation (ville de Saint-Nazaire, Etat, Nantes Saint-Nazaire Port, Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire, Centre hospitalier de Saint-Nazaire, Sonadev (ci-après désignés collectivement comme le(s) « Propriétaires de Sites »), ainsi que la commune d'accueil du site.

L'adrdn (agence de développement durable de la région nazairienne) est une agence d'urbanisme située à Saint-Nazaire, qui fédère 17 membres adhérents dont la ville de Saint-Nazaire, Saint-Nazaire agglomération (Carene), l'Université de Nantes, le Centre hospitalier et la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire.

Dans le cadre du présent Appel à projets, elle assistera la CARENE sur la mise en place de la consultation et elle accompagnera les Porteurs de sites dans l'analyse des candidatures et des offres.

Une commission ad hoc sélectionnera les candidats retenus lors de la Phase 1, puis le lauréat retenu au terme de la Phase 2.

À cette fin, les Propriétaires et Porteurs de site ont formalisé leur adhésion à l'Appel à projets avec la CARENE afin de mettre en place une organisation et des méthodes communes pour assurer la bonne réussite de l'Appel à projets.

Le choix du lauréat sera soumis à l'approbation du ou des propriétaire(s) du site, qui se prononcera dans le cadre des règles de procédure et de fond qui le régissent.

4.4 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION

Constitue le « Dossier de Consultation » pour l'ensemble des parties (candidats et Porteurs de Sites):

- le présent règlement général de la consultation et ses éventuels additifs ultérieurs,
- la note sur les conditions particulières de sites, et ses additifs ultérieurs en phase 2,
- le Dossier d'Informations
- un clausier (fourni en phase 2)
- une trame de bilan financier (fourni en phase 2)

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble du Dossier de Consultation pour élaborer leurs dossiers de candidature et leurs offres et se conformer au présent règlement général de la consultation et aux conditions particulières de site.

5. ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

5.1 CALENDRIER DE L'APPEL A PROJETS

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

- **12 juillet 2021** : Lancement de la consultation
- **29 octobre 2021 à 12h** : Remise des dossiers de candidature
- **février 2022 (date à préciser)** : Sélection des candidats qualifiés pour la Phase 2
- **avril 2022 (date à préciser)** : Remise des offres initiales
- **avril 2022 (date à préciser)** : Période d'échanges / auditions
- **juin 2022 (date à préciser)** : Date de remise des offres finales
- **septembre 2022** : Sélection des lauréats
- **octobre 2022** : Annonce des résultats

5.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION ET COMPOSITION DES EQUIPES

Les candidats devront présenter une équipe permettant de répondre à l'ensemble des enjeux d'innovation développés dans leur offre et traduire les attendus de l'Appel à projets et des conditions particulières de site.

Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre de l'Equipe Candidate devront être précisément identifiés et notamment leur statut au sein de l'Equipe.

L'Equipe Candidate aura l'obligation de présenter dès la première phase un Mandataire qui sera l'interlocuteur privilégié de la CARENE et sera destinataire des informations transmises. Le Mandataire, ou son substitué dans les conditions visées ci-après, signera l'acte authentique de transfert de droits si l'Equipe Candidate qu'il représente est déclarée lauréate.

Le Mandataire de l'Equipe Candidate a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et que l'offre remise ne présente pas de conflits d'intérêts, et devra être en mesure d'en justifier à première demande sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée.

Un candidat en qualité de Mandataire ne pourra présenter plusieurs offres sur un même site. Tout candidat, non mandataire, peut concourir sur plusieurs sites et proposer plusieurs offres sur un même site.

L'Equipe Candidate intégrera nécessairement dès le stade de la candidature, un architecte pour la conception du projet et devra le conserver pour toutes les étapes de conception, sauf autorisation expresse et préalable dudit architecte, de la CARENE et des Porteurs de Site concernés.

En tout état de cause, l'Opérateur doit assurer la rémunération de l'architecte à toutes les étapes de la consultation et en justifier dans son dossier de candidature.

Pour précision, les mandataires des équipes de maîtrise d'œuvre de la mission Ambition Maritime : Façade littorale de la métropole Nantes Saint Nazaire, ne sont pas admis à concourir. En revanche, les autres équipes ayant participé à l'Ambition maritime sont autorisées à participer.

5.3 EVOLUTION DES EQUIPES CANDIDATES PENDANT L'APPEL A PROJETS

Les Equipes Candidates ne pourront pas proposer d'évolution de l'identité du Mandataire au cours de la présente consultation. S'il est envisagé, dans le cadre de la réalisation du projet, une substitution totale ou partielle, l'Equipe Candidate devra expressément l'indiquer dans son offre. Les Porteurs de site pourront étudier 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 ;
- le substitué est une société coopérative dont l'intervention est prévue dans l'offre et dont les membres principaux sont ceux prévus dans l'offre ;

En cas de substitution, le substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requis pour le Mandataire. En tout état de cause, la demande de substitution ne pourra être agréée si elle méconnaît les règles applicables à l'Appel à projets ou a pour objet ou pour effet, direct ou indirect, de restreindre déraisonnablement la concurrence, ou de remettre en cause la sélection des candidatures ou l'élimination d'une Equipe Candidate.

La composition des Equipes Candidates ne pourra évoluer que sous réserve de l'accord expresse et préalable de la CARENE en lien avec les Porteurs de sites concernés, lors de la Phase 2 de l'Appel à projets et jusqu'à la remise de l'offre, afin que l'Equipe Candidate soit le plus en adéquation avec les enjeux de l'innovation et les attendus de l'Appel à projets. L'Opérateur constitué sous la forme d'un groupement pourra ainsi s'adjoindre un ou plusieurs nouveau(x) membre(s) ou remplacer un ou plusieurs membre(s). De la même manière, l'Opérateur pourra faire évoluer l'identité et/ou le nombre des Prestataires et Partenaires. Ces évolutions ne pourront être admises qu'à la condition que l'Equipe Candidate ainsi modifiée continue de présenter des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles qui avaient conduit à sélectionner sa candidature.

Ainsi, l'Equipe Candidate pourra être complétée, mais tous les membres composant l'équipe sélectionnée pour remettre une offre devront maintenir leur engagement dans l'offre, sans quoi, celle-ci pourra être rejetée sur ce motif.

L'Opérateur pourra se constituer en société dédiée pour la poursuite du projet.

5.4 CANDIDATURES ET OFFRES

5.4.1 Le site internet public et les modalités d'inscription

Les candidats intéressés par l'Appel à projets auront accès à un site internet public à l'adresse suivante : <https://www.ambitionmaritime.fr/>. Sur ce site internet pourront être consultés une présentation des sites objet de l'Appel à projets ainsi que son règlement.

Les personnes souhaitant s'inscrire à la première phase désignent, parmi elles, le « gestionnaire de l'équipe ». À compter du **12 juillet 2021**, celui-ci peut se connecter sur <https://www.ambitionmaritime.fr/>, en créant un compte, les candidats pourront dès lors accéder au Dossier d'informations.

5.4.2 Première phase de la consultation – candidatures

Dossiers pour la phase candidatures de la consultation

Les Equipes Candidates remettront un dossier de candidature dématérialisé comprenant les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques au format PDF, chaque fichier ne pourra excéder 30 Mo et respectera le nommage indiqués ci-dessous :

- DOC1_noméquipe : Présentation de l'Equipe Candidate et de son organisation
- DOC2_noméquipe : Fiche de présentation de chaque membre de l'Equipe Candidate
- DOC3_noméquipe : Références des membres de l'Equipe Candidate : Sélection de cinq références réalisées ou en cours de réalisation pour chaque membre indiquant : nom du maître d'ouvrage / nom du/des concepteur(s) / nom du projet / lieu et année de réalisation / surface SDP réalisée / programme général / partenaires associés / coût du projet, montage économique et mode de financement [une page A3 recto format paysage ou portrait maximum par référence]
- Les références sélectionnées devront être en lien avec les enjeux du site. Pour l'architecte, des références relatives à des opérations de réhabilitation seront notamment attendues sur certains sites impliquant le maintien et la réhabilitation de bâtiments (précisées dans les Conditions Particulières de Sites)
- DOC4_noméquipe : Modalités de paiement de l'architecte [lettre signée en format .pdf]
- DOC5_noméquipe : Eléments financiers sur le Mandataire - Chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos et le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur ; résultats financiers des trois derniers exercices clos ; K-Bis ; une première intention de montage du projet et une indication sur les engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet.
- DOC6_noméquipe : Présentation du projet envisagé :
- Note d'intentions urbaines et programmatiques en réponse aux conditions générales et particulières de site précisant comment la proposition envisagée pour ce site constitue un levier et des innovations pour impulser une transformation du territoire en adéquation avec l'Ambition Maritime. [15 pages A4 recto maximum]

La liste des documents composant le dossier de candidature est exhaustive. Aucune offre de prix ou estimation d'une fourchette de prix n'est demandée aux candidats en Phase 1.

Les conditions matérielles de chargement des documents et de téléchargement du récépissé de dépôt des dossiers sont précisées sur <https://www.ambitionmaritime.fr/>.

Les dossiers de candidature pourront être chargés sur <https://www.ambitionmaritime.fr/> à compter du 1er septembre 2021 et jusqu'au 29 octobre 2021 à 12h, heure de Paris au plus tard. Les chargements tardifs seront bloqués et aucun autre format de remise des dossiers ne sera accepté.

Sélection des candidats admis à remettre une offre

Les dossiers reçus seront analysés sur la base des critères suivants, ni hiérarchisés, ni pondérés :

- La solidité juridique et financière du Mandataire.
- La qualité et l'adéquation des références à la problématique du site et aux intentions programmatiques et urbaines proposées par le candidat.
- La qualité des premières orientations relatives aux ambitions et innovations urbaines, programmatiques et environnementales proposées au regard des 5 axes stratégiques de l'Ambition Maritime et des enjeux de site.

La commission ad hoc, composée de l'organisateur, des Porteurs de site, de la commune d'accueil si elle ne fait pas partie des propriétaires, de l'AMO et de personnalités qualifiées, procédera à la sélection des candidats selon les critères ci-avant.

Trois candidats par site, sur motivation quatre maximum, seront admis à participer à la seconde phase de la consultation.

Seuls les candidats retenus à l'issue de la première phase seront admis à participer à la Phase 2 de l'Appel à projets. Les candidats en seront informés par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception.

5.4.3 Seconde phase de la consultation – offres

Les candidats admis à participer à la phase 2 de la consultation seront invités à remettre une offre initiale puis à participer à des échanges leur permettant d'affiner leur projet, avant de remettre une offre finale, ferme et définitive, pour une durée 18 mois à compter de la date de leur réception, sauf si les conditions particulières de site fixent une durée différente.

Offres initiales : échanges avec les Equipes Candidates

Une période d'échanges sera organisée entre un comité technique propre à chaque site et les équipes candidates retenues, sur la base d'une offre initiale. Ces échanges porteront sur tous les aspects des projets, sur la base de questions techniques, juridiques ou financières qui pourront préalablement être transmises aux candidats.

Pour la préparation de ces questions et pour donner à cette réunion une base de discussion, les candidats devront préalablement remettre sur la base de données partagée un support détaillant le contenu de leur offre initiale, visant à présenter les grandes caractéristiques de leur projet et leurs premières hypothèses de travail. Cette offre initiale constitue une base de discussion, elles ne seront en conséquence ni notées ni classées.

L'offre initiale devra être remise sous forme dématérialisée et comprendra les documents suivants dans des fichiers électroniques distincts, ces fichiers ne pourront excéder la taille de 150 Mo :

- La présentation de l'Equipe Candidate
- La présentation du contenu du projet (50 pages recto-verso maximum A4) : présentation générale, programmation envisagée, justification de l'adéquation avec l'Ambition Maritime, calendrier prévisionnel de réalisation, premières intentions architecturales, innovations proposées

- Les grands principes du montage juridique envisagé ainsi que les éventuelles réserves ou conditions émises par le candidat au regard notamment des Conditions particulières de site
- Les premières hypothèses financières, comprenant : selon le montage immobilier envisagé, une estimation du prix d'acquisition ou du montant de loyers ou de redevance et ses modalités de paiement ; les niveaux d'engagements des investisseurs et financeurs pressentis dans le montage envisagé; une première version du bilan d'opération, cette approche conduisant à l'estimation du prix d'acquisition évoquée plus haut.

Sur cette base, les échanges se dérouleront selon un calendrier et des ordres du jour qui seront communiqués aux candidats concernés, avec un préavis d'au moins dix jours ouvrés. La participation d'au moins un représentant des principaux membres de l'équipe pourra être exigée.

Pour chaque site, les Conditions particulières de site pourront demander la remise de documents complémentaires.

Offres finales

Après la période d'échange sur leur offre initiale, les équipes candidates devront remettre une offre ferme et définitive. Il est attendu des candidats que leurs offres matérialisent les précisions apportées lors de cette période d'échanges.

Après la remise des offres finales, les comités techniques pourront procéder à des demandes de précisions et de clarifications sur les aspects techniques, juridiques ou financiers des Offres. Les réponses écrites apportées par les Equipes Candidates seront réputées faire partie intégrante de leurs Offres.

Les offres seront rédigées en français et établies en euros. Elles seront datées et signées par la personne habilitée à engager le mandataire du groupement. Chaque document constitutif de l'offre devra être signé et revêtu du cachet du mandataire.

L'offre définitive est obligatoirement composée des éléments suivants :

- **la présentation de l'Equipe Candidate**

Les candidats devront décrire de façon détaillée la composition de l'Equipe Candidate en précisant les rôles, responsabilités et compétences de chacun de ses membres au regard du projet. Devront également être précisés les principes d'organisation de l'Equipe Candidate. Les Opérateurs ou groupements d'Opérateurs devront indiquer s'ils associeront les compétences d'autres partenaires et prestataires en précisant le cas échéant la nature des engagements pris par eux au stade de l'offre (lettre d'engagement, protocole d'accord, etc.).Le document présentera donc le candidat individuel ou les membres du groupement candidat, ainsi que l'ensemble des partenaires, financeurs, opérateurs, concepteurs/maîtres d'œuvre, experts, bureaux d'études techniques, exploitants, utilisateurs ou autres, qui sont impliqués dans le projet en précisant leur mission et leur niveau d'implication selon les phases de conception, de réalisation et d'exploitation.

Toutes les évolutions de la composition de l'Equipe Candidate par rapport à la phase Candidature seront justifiées et devront faire l'objet de l'accord express de l'Organisateur et des Porteurs de site.

- **le contenu du projet**

- Une présentation générale (5 pages recto maximum au format A4) exposant la philosophie du projet et démontrant en quoi le projet répond à l'Ambition Maritime et met en œuvre de manière démonstrative ses stratégies d'action décrites dans le règlement de la consultation ainsi que les conditions particulières du site.
- La programmation (5 pages recto maximum A4 dont un tableau de synthèse) exposant les différentes affectations du projet comprenant notamment les

différents usages et le public visé dans le cadre du projet ainsi que les différents événements réalisés sur le site.

- Le calendrier de réalisation du projet (2 pages recto maximum)
- Des planches graphiques du projet au niveau esquisse (20 pages A3 recto maximum):
 - plan de masse indiquant la desserte, le traitement des espaces extérieurs... ;
 - plans des niveaux significatifs faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les circulations verticales et horizontales ainsi que les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle ;
 - plans des rez-de-chaussée et des espaces extérieurs attenants ;
 - le cas échéant une ou des élévations de façades principales et/ou une ou des coupes permettant la bonne compréhension du projet ;
 - 2 perspectives de l'insertion du projet dans son environnement
 - tout autre schéma ou élément graphique permettant la compréhension du projet;
- Un cahier explicatif du projet (15 pages recto-verso A3 maximum, reproductibles) comprenant :
 - La présentation du parti architectural (organisationnel, technique, esthétique et économique) ;
 - l'inscription du projet dans son environnement et le traitement de ses abords ;
 - les choix constructifs et de matériaux utilisés (durabilité, confort d'usage, intérêt en termes d'exploitation et de maintenance...);
 - les mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementales et énergétiques visées, ainsi que les mesures en matière d'économie circulaire et la description de l'application des dispositions de la charte de la qualité et de la transition énergétique de Saint-Nazaire ;
 - la conformité du projet par rapport au PLUi.
- 3 panneaux de présentation au format A0 sur support rigide, librement mis en page par les équipes, dont le contenu pourra servir à la présentation du projet lors de la commission ad hoc ou à l'occasion d'une éventuelle exposition des projets.

Les échelles de rendus ou éléments graphiques particuliers propres à chaque site pourront être précisés dans les conditions particulières de sites.

Par ailleurs, les candidats devront autoriser la CARENE et le(s) Porteur(s) de Site à utiliser les éléments de présentations et visuels de leurs offres en vue d'actions de communication.

La CARENE se réserve la possibilité de demander aux lauréats une maquette numérique 3D à un format prédéfini permettant une valorisation commune des projets lauréats dans des supports numériques. Ces demandes interviendront après la date de rendu de l'offre.

- **le montage juridique du projet**

Le candidat joindra à son offre un descriptif sur cinq (5) pages A4 recto au maximum de son montage juridique comprenant notamment :

- le type de transfert de droits proposé si celui-ci n'est pas fixé dans les Conditions particulières de site ;
- l'organisation juridique future de l'ensemble immobilier permettant notamment de garantir la mise en œuvre des stratégies et innovations, la pérennité des ouvrages et leur gestion et de s'assurer de la pérennité de la programmation ;
- les relations juridiques (type de contrat : par exemple, contrat de promotion immobilière) et rôles (par exemple : investisseur, promoteur, exploitant, etc.) de chaque membre de l'équipe dans le cadre de la mise en œuvre du projet.
- les éventuelles innovations juridiques mises en œuvre dans le cadre de son projet, en précisant leur faisabilité en toute sécurité juridique.

- **L'engagement juridique du candidat**

La fermeté de l'offre sera assurée par :

- l'accord du candidat sur le cadre d'acte de transfert de droits ou sur les clauses et conditions du transfert de droits remises en temps utiles pour la remise des offres. Le format de cet engagement pourra différer selon les sites et sera précisé dans les Conditions Particulières de site
- son offre financière ;
- la remise du cadre juridico-financier selon le modèle transmis via <https://www.ambitionmaritime.fr/>, complété, paraphé et signé du mandataire. Ce document vaudra acceptation par le candidat de l'ensemble du Dossier de Consultation et de tout élément complémentaire transmis selon les modalités juridiques et financières proposées dans son offre.

- **l'offre financière**

Les candidats proposeront, selon le montage immobilier qu'ils envisagent, un prix d'acquisition ou un montant de loyers ou de redevance et ses modalités de paiement.

En cas de bail ou contrat d'occupation, le loyer ou la redevance devra comprendre :

- un loyer ou une redevance fixe minimum garantie ;
- une proposition de part variable, le cas échéant dans le respect des stipulations prévues à cet effet par le cadre d'acte de transfert de droits ou la note des clauses et conditions du transfert de droits propre à chaque site.

En cas de vente, la proposition de prix devra comprendre :

- un prix global minimum ;
- une décomposition du prix global minimum en prix unitaire au m² SDP par éléments de programmation et typologie (destination, typologie de logement, etc.) et par parcelle ou tout autre périmètre qui serait jugé pertinent ;
- les éventuels compléments de prix et intéressements dans le respect des stipulations de la note sur les conditions particulières de site et du cadre d'acte ou de la note sur les clauses et conditions du transfert de droits propre à chaque site.

Quelle que soit la nature du transfert de droits, le prix (prix, redevance ou loyer) sera exprimé en euros constants (mars 2022) net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais. Le candidat remettra en appui de son offre un dossier détaillé qui permettra de retracer l'ensemble des hypothèses de calcul et de justification de dépenses et de prix d'acquisition, de loyer ou de redevance proposé et ses modalités de paiement.

Le dossier détaillé comprendra :

- Un cahier de 5 pages A4 recto au maximum faisant apparaître le détail des hypothèses économiques et commerciales pour chaque élément du programme, dont :
 - Le montant des loyers et/ou prix d'acquisition du foncier proposé par les candidats dans leur offre ;
 - Les hypothèses de prix de vente par m² SDP exprimés hors taxes, hors droits, les hypothèses de loyers annuels hors taxes hors charges, et les hypothèses de taux de capitalisation retenues pour la construction du bilan d'opération ;
 - Les hypothèses de coûts de construction, comprenant le détail des ratios de dimensionnement de ces coûts par m² SP par typologie d'usages. Pour les postes de coûts relatifs aux espaces communs, le candidat présentera succinctement les modalités de dimensionnement propres à ces types de coûts.

- Le détail des taux ou hypothèses utilisés pour calculer les honoraires de gestion et de commercialisation de la maîtrise d'ouvrage du projet, ainsi que la marge ;
 - Le détail des provisions pour taxes et participations prévu au bilan ;
 - Le candidat devra également détailler dans ce cahier les sources ou études sur lesquelles il a fondé ses hypothèses économiques et commerciales.
- Un plan de financement qui indiquera :
 - la structure globale de financement proposée et les différents véhicules porteurs, le cas échéant,
 - les sources de financement : fonds propres, quasi fonds propres, financement bancaire, prêt intragroupe, subventions publiques, etc.
 - les conditions indicatives de financement;
 - les conditions suspensives, droits et/ou obligations affectant la disponibilité de chaque financement pour le projet.

Tous les éléments financiers de l'offre seront exprimés en prix unitaire par m² de Surface Plancher par typologie et en fonction des destinations.

Les candidats devront impérativement présenter une offre financière ferme comprenant un détail des prix de sortie ou de locations proposés par type de lot. La fermeté de l'offre financière sera assurée à la fois par :

- la signature du cadre relatif aux éléments juridico-financiers de l'offre du candidat par le représentant habilité du mandataire (cf. supra) ;
- la production de lettres d'engagements des investisseurs et/ou financeurs des projets ;
- la production de lettres d'engagement des utilisateurs finaux ainsi qu'un descriptif du montage contractuel jusqu'à l'utilisateur final dès lors que celui-ci participe du projet innovant.
- La signature d'un bilan financier dont la trame sera imposée par l'Organisateur.

A ce titre, le candidat détaillera par élément de programme, le porteur de projet, le financeur et/ou l'investisseur ainsi que le preneur envisagé.

Il est porté à la connaissance des candidats que la CARENE et le(s) Porteur(s) de Site se réservent le droit de ne pas retenir un projet sans avoir à s'en justifier. Dans ce cas, le lauréat et les autres candidats admis à remettre une offre recevront une indemnité forfaitaire.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte toutes taxes, tous frais, la contribution de sécurité immobilière et tous émoluments du notaire se rapportant au transfert de droits. Il fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Le candidat devra reconnaître que, dans le cadre de l'Appel à projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par chaque Propriétaire de Site, il a pu analyser, visiter le terrain, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence la transaction, si elle se réalise, aura lieu sans garantie d'aucune autre sorte que la garantie d'éviction prévue au code civil. Le candidat devra également reconnaître et accepter qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sous les seules conditions présentées dans son offre et en conformité avec la note sur les conditions particulières de site.

L'offre est ferme, non modifiable à l'exception de la prise en compte des réserves de la commission ad hoc, et doit être maintenue jusqu'à la signature des actes authentiques de transfert de droits et en toute hypothèse avant un délai de 18 mois à compter de sa réception, sauf stipulations différentes dans les Conditions particulières de site.

Il est rappelé aux candidats qu'en aucun cas, le projet proposé ne pourra aboutir à la conclusion d'un contrat qui pourrait être requalifié en marché public ou concession.

Conditions matérielles de présentation des offres

Les dossiers devront être fournis sous forme de documents sur support papier en TROIS (3) exemplaires dont un reproductible et devront être également déposés par voie électronique sur <https://www.ambitionmaritime.fr/>.

S'agissant des dossiers dématérialisés, les fichiers devront tous être au format PDF non protégés par un mot de passe. Chaque fichier ne devra pas excéder 150 Mo. Les chargements tardifs seront bloqués.

S'agissant des dossiers papier, les candidats remettront leurs rendus successifs en main propre à l'AMO technique (addrn) contre récépissé au plus tard à une date qui leur sera précisée au moment de la Phase 2 de la consultation.

Les dossiers pourront être remis du lundi au vendredi de 09 h à 12h et de 14h à 18h à l'adresse indiquée ci-dessous :

Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire, 24 rue d'Anjou, 44600 Saint-Nazaire

Le pli devra porter la mention suivante : « Appel à projets urbains « Saint-Nazaire : 4 sites pour une Ambition Maritime ». Ne pas ouvrir – Site [Indiquer le nom du site] ».

Les candidats sont informés que les dossiers parvenus hors délais ne seront ni ouverts, ni examinés. Si un tel cas se présentait, les dossiers pourront être récupérés à l'adresse indiquée ci-dessus.

En cas de discordance de contenu entre les dossiers dématérialisés et les dossiers papiers, les dossiers dématérialisés primeront.

Analyse des offres

Les offres seront examinées puis sélectionnées par une commission ad hoc, composé a minima de représentants de la CARENE et des Porteurs de Sites concernés, sur le fondement des critères non hiérarchisés et non pondérés suivants :

- L'adéquation du projet à l'Ambition Maritime et sa capacité à en être un démonstrateur innovant tant en matière de qualité urbaine et architecturale qu'en matière de programmation : les stratégies et innovations visées par le projet seront analysées au regard de la pertinence des choix faits en fonction du contexte urbain dans lequel s'insère le projet, de la nature et des caractéristiques du site, de l'état de l'art et des pratiques développées en France et à l'étranger en la matière, et de l'apport du projet pour satisfaire aux objectifs de l'Ambition Maritime.
- La performance environnementale et l'adaptation au changement climatique
- La sécurité du montage juridique et la viabilité du montage financier.
- Le prix ou le montant de la redevance.

Sélection des offres

Les candidats seront auditionnés par la commission ad hoc. Ils présenteront leurs offres sur tous supports qu'ils jugeront utile en en assurant le suivi technique.

La commission ad hoc procédera ensuite librement au classement des candidats en fonction des offres reçues et des éléments d'information recueillis lors de leur audition et sur le foncement des critères de sélection définis.

La sélection pourra s'accompagner de réserves relatives aux offres.

Les candidats seront informés de ce classement par lettre recommandée avec avis de réception, ou par tout autre moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception de la notification de cette information.

Le classement est opéré par la commission ad hoc sera transmis par la CARENE aux propriétaires de site, qui sont seuls compétents pour approuver le transfert des droits dans le cadre des règles de procédure et de fond qui leur sont applicables.

La mise au point et la signature des actes interviendront entre les candidats retenus et le(s) Propriétaire(s) de site selon les modalités et le calendrier prévu dans la note sur les conditions particulières de chacun de sites. En cas de réserves de la commission ad hoc, le lauréat devra formaliser une offre complémentaire tenant compte de ces réserves.

Toute communication du candidat sur son projet devra mentionner qu'il est lauréat de l'Appel à projets urbains et immobiliers « Saint-Nazaire : 4 sites pour une Ambition Maritime » y compris pour toute communication ultérieure à la consultation. Il s'agira notamment dans le cadre du chantier du site pour lequel ils ont été retenus, que les candidats s'engagent à indiquer en toutes lettres sur des panneaux d'un format assurant leur lisibilité à la distance de recul du lieu : Lauréat de l'Appel à projets urbains et immobiliers « Saint-Nazaire : 4 sites pour une Ambition Maritime ».

Dans l'hypothèse où le lauréat ne respecterait pas ultérieurement ses engagements, tels que figurant dans son offre, les Porteurs de Site se réservent le droit de négocier avec l'ensemble des autres équipes ayant remis une offre.

Le classement arrêté par la commission ad hoc ne peut en aucune façon être modifié par les Propriétaires de Sites. Mais chaque propriétaire de site peut décider à tout moment de ne pas donner suite à l'Appel à projets le concernant, sans être tenu de procéder à une autre indemnisation des candidats que celle prévue au point 4 du chapitre 4 ci-dessous élargie au lauréat. Il ne sera pas tenu de donner les motifs de cette décision.

5.5 ACCES AUX INFORMATIONS, CONFIDENTIALITE ET QUESTIONS

5.5.1 La base de données partagées

Les candidats auront accès au Dossier d'informations à l'adresse suivante :
<https://www.ambitionmaritime.fr/>

Après création d'un compte, ils pourront consulter librement et à tout moment l'intégralité du Dossier d'informations qui y figure, et également imprimer les pièces qu'ils souhaitent.

5.5.2 Modalités d'échange avec les candidats

Il sera possible de poser des questions en ligne et visibles par tous les candidats, afin d'assurer l'égalité de traitement entre eux. Afin de préserver l'anonymat, l'attention des candidats est attirée sur le fait qu'ils ne devront en aucun cas signer les questions posées en ligne ni y inclure un signe de nature à les identifier.

Toute question ou demande de renseignements complémentaires devra être formulée <https://www.ambitionmaritime.fr/> au plus tard 15 jours avant la remise des dossiers pour obtenir une réponse. Les réponses, rendues anonymes et, le cas échéant, synthétisées seront transmises simultanément à l'ensemble des candidats via la base de données partagée.

En aucun cas il ne sera possible de poser des questions directement auprès de la CARENE, du/des Porteur(s) de site ou à leur Assistance à maîtrise d'ouvrage.

Chaque candidat ayant sollicité et obtenu un code d'accès au site sera alerté par mail de toute nouvelle question ou nouveau document concernant les sites objet de la présente consultation.

Visite des lieux

Des visites collectives des sites seront organisées par les Porteurs de sites, des invitations seront envoyées à partir des inscriptions sur <https://www.ambitionmaritime.fr/>.

6. CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS

6.1 MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

La CARENE et le(s) Porteur(s) de Site, se réservent le droit de modifier, compléter ou mettre à jour le Dossier de Consultation à tout moment, notamment au commencement de chaque phase de la consultation, et au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers successifs. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever de réclamation à ce sujet.

6.2 EXCLUSION DE RESPONSABILITE

Le(s) Propriétaire(s) de Site ont constitué de bonne foi le Dossier d'Informations, qui contient les pièces significatives en leur possession. En tout état de cause, les prévisions, informations, analyses et études contenues ou intégrées dans le dossier de consultation sont fournies à titre indicatif. Nonobstant l'obligation d'information dont le(s) Propriétaire(s) de Site ne sauraient se décharger, le contenu ou le caractère éventuellement inexact ou incomplet du Dossier d'Informations ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de(s) Propriétaire(s) de site et de la CARENE ou celle de leurs auteurs, ou leur être opposé.

6.3 CONDITIONS ESSENTIELLES DETERMINANTES

Les offres des candidats devront, pour chacun des sites, respecter le Dossier de Consultation et notamment les conditions particulières de sites. Selon les besoins propres à chacun des sites et notamment le calendrier opérationnel envisagé, celle-ci détaillera les caractéristiques essentielles des offres attendues ainsi que les modalités et le calendrier d'engagement des candidats.

Un cadre de transfert de droits dont le contenu sera adapté en fonction des besoins propres à chaque site encadrera juridiquement les engagements des candidats et définira le niveau de garanties et de sanction y afférentes. Le(s) Propriétaire(s) de Site identifieront à cette occasion les clauses de nature à garantir :

- la réalisation du projet selon les caractéristiques essentielles définies sur les conditions particulières de site ;
- le respect des axes stratégiques de l'Ambition Maritime et des innovations d'usage, de gestion, et d'élaboration du projet ;
- le maintien de la programmation (destination et/ou affectation).

Sur ce dernier point, les candidats sont informés que la collectivité pourra encadrer les sites par des dispositifs du code de l'urbanisme en vue de la mise en œuvre conforme du ou des projets retenus.

D'autres clauses, en fonction des sites et des partenaires, permettront de sanctionner et garantir d'autres types d'engagement, comme par exemple l'insertion sociale en phase chantier, les clauses environnementales liées au projet, ou encore les clauses anti-spéculatives relatives à certains types de logements.

Faute de précision dans les conditions particulières de site, la durée de validité des offres est de 18 mois à compter de leur réception. Si le candidat retenu décide de ne pas poursuivre la mise au point des projets d'actes selon les caractéristiques essentielles de son offre telles que déterminées dans la note des conditions particulières de site, les Propriétaires de Site pourront prévoir à cet égard une pénalité dont le montant sera le cas échéant également précisé dans la note des conditions particulières de site.

6.4 INDEMNISATION

Une indemnisation sera versée par la CARENE et les Propriétaires de Sites aux candidats ayant remis une offre finale conforme et complète et qui ne seraient pas lauréat pour leur participation à la présente consultation dans les conditions suivantes et sur présentation de justificatif de paiement de la maîtrise d'œuvre :

- 20 000 € pour le site de Gavy
- 15 000 € pour les autres sites

Si la contractualisation n'aboutissait pas avec le lauréat, ce dernier bénéficierait également de cette indemnisation.

6.5 INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Le transfert de droits sera conclu en la forme authentique devant notaire. A ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés selon le tarif plein applicable, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôles, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers etc.) seront à la charge exclusive du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur plan de financement.

6.6 CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de la CARENE ou du/des Propriétaire(s) de site dans le cadre du présent Appel à projets et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant information confidentielle), sans l'autorisation écrite préalable de la CARENE et du/des Propriétaire(s) de site.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les candidats pourront communiquer toute information confidentielle à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de 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 le candidat devra les informer de la nature confidentielle des informations et s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ou dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.