

Appel à projet  
**«RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT DU BASSIN»**

Règlement Général de la Consultation



Grand quartier de la gare  
Avenue du Maréchal Juin / rue du Bassin  
Périgueux  
Dordogne - Nouvelle Aquitaine

Table des matières .....	2
Article 1 : CONTEXTE ET PRÉSENTATION.....	4
<b>Périgueux – capitale du perigord, une Ville patrimoniale dynamique</b> .....	4
Article 2 : CADRE GÉNÉRAL DE L’APPEL À PROJET .....	5
<b>1. Objet de l’Appel à Projet</b> .....	5
<b>2. Présentation du site objet de l’AAP</b> .....	5
<b>3. Gouvernance : composition du comité technique et du jury</b> .....	7
Article 3 : DÉROULEMENT ET ORGANISATION DE L’APPEL À PROJET .....	8
<b>1. Calendrier de la consultation</b> .....	8
<b>2. Conditions de participation</b> .....	9
2.1 Présentation et composition des équipes.....	9
2.2 Incompatibilité – conflits d’intérêts .....	9
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l’appel à projet .....	9
<b>3. Accès à l’information</b> .....	9
3.1 Organisation des visites de sites.....	9
3.2 Documents disponibles .....	9
<b>4. Indemnisation des Équipes</b> .....	9
Article 4 : Modalités de sélection.....	10
<b>1. Critères d’analyse des manifestations d’intérêt</b> .....	10
<b>2. Critères d’analyse des offres finales</b> .....	10
<b>3. Processus de sélection</b> .....	10
3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation d’intérêt.....	10
3.2 Désignation des lauréats .....	10
Article 5 : Composition des rendus .....	11
<b>1. Manifestation d’intérêt</b> .....	11
1.1 Contenu et format des dossiers .....	11
1.2 Conditions de remise des manifestations d’intérêt.....	11
<b>2. Offres FINALES</b> .....	12
2.1 Contenu et format des dossiers .....	12

2.2	Conditions de remise des offres .....	13
2.3	Modalités d'échange avec les candidats .....	13
Article 6 : Règles de confidentialité .....		13
Article 7 : droits d'auteur .....		13

**PERIGUEUX – CAPITALE DU PERIGORD, UNE VILLE PATRIMONIALE DYNAMIQUE**

Périgueux, 29 896 habitants (INSEE 2019), est la Préfecture d'une agglomération de 43 communes et 103 969 habitants. Ville à l'histoire urbaine riche, elle est depuis 1987, Ville d'art et d'Histoire, reconnue pour la qualité de ses vestiges gallo-romains et son centre ancien médiéval du Puy Saint Front de 22 hectares. A la fois « Ville amie des enfants » et « Ville amie des aînés », elle développe une politique urbaine à partir de l'Agenda 21 de la longévité.

Périgueux joue un rôle fort de centralité sur son bassin de vie et dans le département de la Dordogne, concentrant 1/3 de la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, notamment en termes d'emplois d'activités et de services : centre hospitalier et services de santé, établissements scolaires et universitaires, services de l'Etat, du Département de la Dordogne et de la Ville de Périgueux.



Consciente de sa fonction d'entraînement, la Ville de Périgueux, chef-lieu du département poursuit pleinement son rôle de locomotive au service du développement de son bassin de vie et mobilise en conséquence, ses fonciers mutables.

Lovée dans les boucles de l'Isle, protégée par ses collines, cette Ville à la campagne revendique son statut de Capitale du Périgord. Elle s'appuie pour cela sur son histoire bimillénaire, un passé industriel et de grands marchés qui lui donnent la force et l'assurance d'enclencher une accélération de rythme pour se projeter dans l'avenir.

Le nombre d'habitants du Grand Périgueux est en hausse constante depuis 1999. Les derniers chiffres compilés par l'Insee donnent une photographie représentative des périgourdins.

Ainsi, au dernier recensement de 2019, on compte 21 800 emplois au total (salariés et non-salariés), pour un volume de 1477 établissements, en constant progression depuis 1999. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent, quant à eux, 7.1% du nombre d'actifs.

Périgueux accueille aussi plus de 3 000 étudiants grâce à la présence d'une offre de formation de niveau licence dans de nombreux domaines, comme les filières juridiques, économiques, technologiques, de l'éducation, ou du management.

Parallèlement, la commune bénéficie aussi de la forte croissance démographique de la métropole bordelaise, étant dans son aire d'influence. Premier bassin d'emploi et premier pôle économique du département de la Dordogne, le Grand Périgueux présente un tissu économique plutôt diversifié avec 6240 entreprises et plus de 47 372 emplois. Trois principales filières d'excellence portent la dynamique économique du territoire : l'industrie agroalimentaire, la gastronomie et l'électronique.

L'autre volet important de l'économie est porté par l'économie présentielle (avec les emplois publics) et l'activité touristique. Périgueux joue un rôle économique majeur, essentiellement tertiaire, avec une forte spécialisation dans l'administration.. Au sein de l'agglomération, le poids économique du tourisme représente 10% des revenus entrants et 2,7 % de l'emploi total. Ce sont 300 000 touristes qui viennent visiter Périgueux chaque année, au regard du potentiel touristique de Périgueux et de la fréquentation touristique de la Dordogne (plus de 3 millions de touristes).

### 1. OBJET DE L'APPEL A PROJET

Le présent Appel à projet (AAP), en vue de la réalisation d'une opération de logements neufs, de petites cellules commerciales, et d'espaces publics porte sur la vente d'un ensemble immobilier de Périgueux, à l'angle de la rue du Bassin et de l'avenue du Maréchal Juin. Plus précisément, il s'agit des n°51, 53 et 57 rue du Bassin et des n°127, 129, 133 puis 139, 141, 143 et 147 avenue du Maréchal Juin. Ces parcelles bâties sont les propriétés de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

Cette opération revêt plusieurs enjeux : un enjeu programmatique d'accueil de nouveaux habitants avec une ambition sur la qualité du programme, un enjeu de restructuration d'un quartier en pleine mutation sociale et économique, et un enjeu architectural complémentaire aux opérations limitrophes. Le projet architectural devra être adapté aux conditions d'habitat de demain, en envisageant des matériaux durables si possible labellisés, utilisant des énergies renouvelables.

Le projet lauréat devra cibler les ménages actifs, désireux d'investir dans des logements collectifs de qualité, avec en particulier des espaces extérieurs généreux (balcons, terrasses), au pied desquels seront implantées des petites unités commerciales (inf. à 300m<sup>2</sup>). Ce programme pourra accueillir également un volume de logements sociaux, à hauteur de 25% maximum des droits à construire. Le fonctionnement et la gestion des bâtiments à terme ne sont pas imposés mais devront être détaillés dans l'offre, de même que les engagements à tenir dans le cadre d'un chantier vert.

Cette opération pourra être réalisée par tout type d'opérateur : promoteurs, aménageurs, co-maîtres d'ouvrage, investisseurs... Le projet nécessite un partenariat étroit avec les services de la Ville de Périgueux, l'EPF-NA, les bailleurs sociaux du territoire.

Après la désignation du lauréat par la Ville de Périgueux, l'EPF-NA lui cédera directement le foncier via la signature d'un compromis de vente puis d'un acte authentique.

### 2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP

Le 6 juillet 2018, la Ville de Périgueux a signé la convention opérationnelle n°24-18-028 d'action foncière pour le développement du Grand Quartier de la Gare, actualisée par la convention N°24-20-085 en février 2021. Ainsi, la Ville a acquis, avec le concours de l'établissement foncier public de nouvelle aquitaine (EPFNA) plusieurs parcelles contiguës d'un îlot urbain, entourées de l'avenue du Maréchal Juin, la rue du Bassin et la rue Henri Murger.

Cet îlot est intégré au Grand Projet de la Gare de Périgueux en cours de réalisation : le pôle multimodal est achevé de part et d'autre de la voie ferrée, les programmes du quartier d'affaires sont en cours de réalisation, le parvis de la gare SNCF métamorphosé, et la passerelle, reliant le site directement aux quais et à ce parvis, sera livrée au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Dans ce projet d'ampleur, l'îlot occupe une place stratégique et très visible: il est bordé par l'avenue du Maréchal Juin, axe d'entrée/sortie du centre-ville via l'échangeur n°15 de l'A89, à proximité de projets tertiaires importants de reconversion de friches industrielles.

**Une esquisse urbaine a été réalisée sur l'ensemble de l'îlot, formalisée sous forme d'un Cahier de Prescriptions architecturales et urbaines (CPAU - indice C).** Ce dernier constitue le plan guide de l'opération sur l'ensemble de l'îlot d'une part, et l'esquisse des îlots A et B, sur laquelle s'appuiera le jury. Cette esquisse a permis de préciser la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) figurant au PLUi. Elle prévoit une répartition des volumétries bâties et des surfaces qui seront rétrocédées à la Ville pour constituer les futurs espaces publics.

Le présent appel à projet concerne les îlots A et B et leurs abords. L'opération comprendra la construction de logements, de commerces, et l'aménagement des espaces publics.

L'impasse du bassin, en domaine public et partiellement privée, doit conserver sa fonction de desserte des parcelles AO 256, AO 268, AO 325, AO 326 et AO 523. Cependant, le projet devra prévoir son élargissement et son aménagement. Une régularisation cadastrale sera réalisée par le promoteur aménageur sur les parties privées.

Les terrains correspondant aux îlots A et B seront livrés au promoteur après démolition, réalisée par l'EPFNA dès le mois de février 2023.

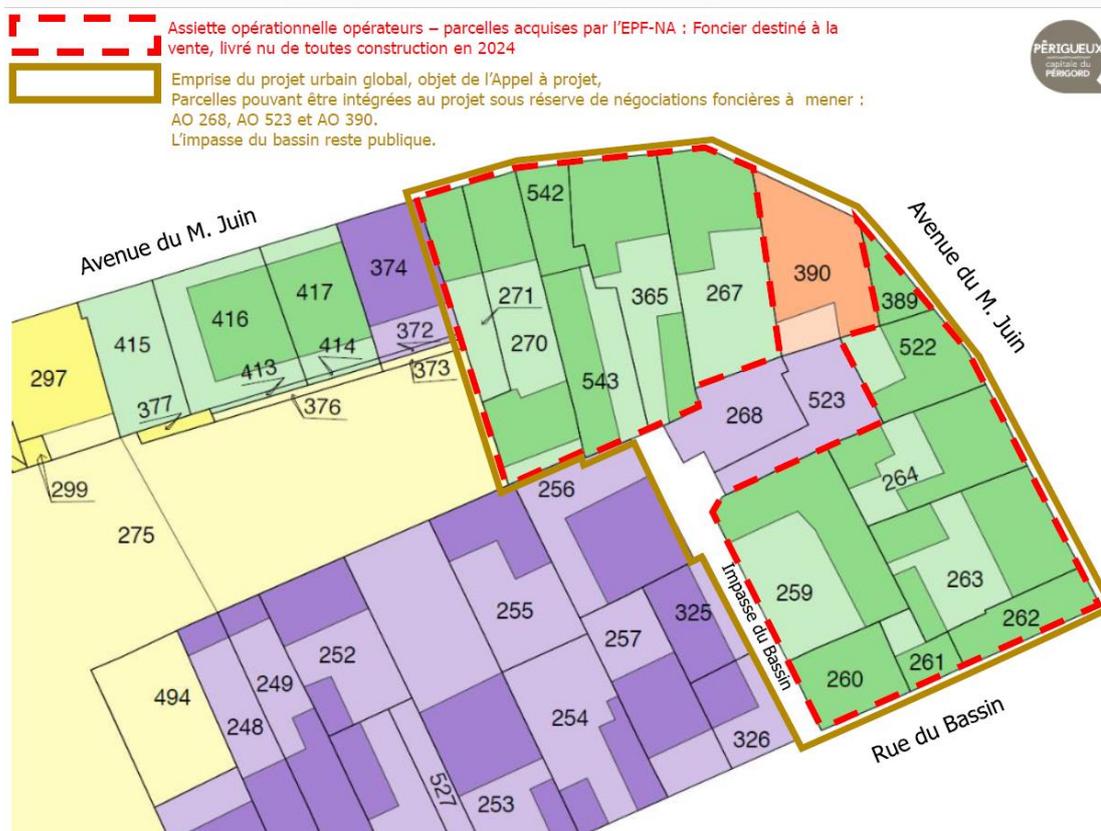
Le bâtiment propriété de Périgord habitat sera contigu aux îlots à construire. Les études de sols, reconnaissance des fondations, référé préventif et toute autre démarche utile à la préservation sans risque de ce bâtiment seront à la charge du promoteur aménageur.

La maison et le terrain attenants cadastrés 268 et 523 pourront être acquis par le promoteur aménageur, sans participation de la mairie. L'étude de faisabilité montre l'intérêt de cette acquisition, pour l'optimisation du projet et la facilité de chantier.

**Le total de l'assiette opérationnelle promoteur est de 2 311 m<sup>2</sup>.**

L'îlot A totalise 8 propriétés, soit 1 193 m<sup>2</sup>. L'îlot B totalise 6 propriétés, soit 1 118 m<sup>2</sup>.

Total acquisitions EPF A+B = 2311 m<sup>2</sup>



L'assiette du périmètre de réflexion est cependant plus large. L'ensemble est desservi par l'impasse du Bassin, publique, qui représente 156m<sup>2</sup>. L'opérateur pourra faire des propositions d'esquisses conformes à la bonne intégration de son projet. Il appartiendra à la collectivité de dessiner et d'aménager cet espace. A cette fin, elle n'exclue pas de proposer aux propriétaires des parcelles AO 325 et AO 326 l'acquisition du foncier nécessaire à l'amélioration de la desserte.

Le programme de construction est décrit dans le CPAU : il se base sur une étude de faisabilité (avec ou sans acquisition de la propriété 268/523) qui prévoit une surface de plancher affectée aux logements et commerces, la typologie de logements souhaitée par la municipalité, une solution de stationnement sous construction, sur la base d'une place par logement. La proposition d'achat énoncera à nouveau l'engagement du promoteur sur ces surfaces construites.

Le CPAU ayant été validé par l'équipe municipale, il constitue une base de travail dont il est demandé aux opérateurs de s'approcher le plus possible.

L'opérateur dispose cependant d'une marge d'interprétation de ce document dont les grands principes restent :

- Une organisation en peigne nord/sud permettant de végétaliser le site, de le désimperméabiliser, offrant ainsi des perspectives visuelles et des cheminements fluides ;
- Un épannelage de constructions créant de la diversité de volumes et permettant de se raccrocher aux constructions existantes ;
- L'introduction d'une part importante de logements familiaux disposant d'un espace extérieur.

L'opérateur devra présenter une solution de base et deux variantes :

1. Une solution de base située exclusivement sur les terrains propriété de l'EPF NA.
2. Une variante permettant d'optimiser économiquement cette solution par déport de tout ou partie du stationnement sur d'autres fonciers. Ce sera à l'opérateur de préciser, dans sa perspective, l'identification des fonciers, idéale pour atteindre les objets réglementaires par amodiation.
3. Une variante permettant d'optimiser la cohérence architecturale par acquisition des parcelles d'un particulier, les AO 268 et AO 523. Il peut également, s'il le juge nécessaire, étendre sa réflexion avec la parcelle AO 90 qui accueille un immeuble d'habitat social.

En tout état de cause, l'opérateur devra présenter une solution de base, une variante 1 et 2 réalisables techniquement et financièrement.

### **3. GOUVERNANCE : COMPOSITION DU COMITE TECHNIQUE ET DU JURY**

Le conseil municipal de la ville de Périgueux est désigné comme l'instance qui choisira le lauréat.

1/ La convention opérationnelle d'action foncière regroupe deux partenaires qui se réunissent régulièrement en comité foncier et en instance de comité de pilotage :

- ✓ La Ville de Périgueux,
- ✓ L'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine.

2/ L'îlot du Bassin étant dans le périmètre « Opération de Revitalisation du Territoire » du dispositif Action Cœur de Ville, ce foncier fait partie de la convention Action Cœur de Ville de Périgueux signée le 28 septembre 2018 par l'Etat, l'ANAH, le Département de la Dordogne, Action Logement, La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, La Ville de Périgueux, La Banque des Territoires, L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

---

#### **COMPOSITION DU COMITE TECHNIQUE**

Pour le suivi de l'AMI, l'analyse technique des propositions  
(Échanges, jeu questions/réponses, visites ...) :

La Ville de Périgueux, l'Etablissement public Foncier – EPF-NA, Périgord Habitat

---

#### **COMPOSITION DU JURY**

A titre indicatif, le jury sera composé des personnes suivantes :

1. La présidente du jury, Madame la Maire de Périgueux,
2. L'adjoint à l'urbanisme, aux aménagements, aux mobilités, à la quotidienneté et au devoir de mémoire à la Ville de Périgueux, Conseiller communautaire,
3. La conseillère à l'habitat et au logement à la Ville de Périgueux,
4. L'adjointe au renouvellement démocratique, à la gouvernance, et à la coordination de l'expression citoyenne,
5. Un représentant du SADD de la DDT 24,
6. Un paysagiste de l'ATD 24

Le jury prononcera un avis simple.

### 1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

L'Appel à projet pour la restructuration urbaine, architecturale et environnementale de l'îlot du Bassin se déroulera en deux tours :

- o **un premier tour** pour recueillir les candidatures de la part de groupements d'opérateur et sélectionner les équipes autorisées à proposer une offre pour le deuxième tour;
- o **un deuxième tour**, à l'issue duquel les groupements finalistes devront remettre une offre détaillée ; la collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un projet architectural, d'une offre financière et de garantie quant à l'intensité de l'engagement de l'équipe.

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre le maître d'ouvrage et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour les territoires.

Le calendrier prévisionnel (CF tableau dernière page du présent document) est le suivant :

#### **Lancement de l'appel à projet : vendredi 03 février 2023**

---

##### Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs :

- Mise à disposition des documents
- Visites de site :
  - Lundi 27 février de 14h à 16h.
  - Mardi 28 février de 14h à 16h
  - L'information de la présence d'un représentant du groupement devra être communiquée au plus tard le vendredi 24 février 2023 à l'adresse [aap-ilotbassin@perigueux.fr](mailto:aap-ilotbassin@perigueux.fr)
- Questions / réponses entre la Ville et les candidats :
  - échanges par mail uniquement via [aap-ilotbassin@perigueux.fr](mailto:aap-ilotbassin@perigueux.fr)
- **Remise des manifestations d'intérêt : vendredi 10 mars 2023 à 12h**

**Sélection des 3 candidats autorisés à remettre une offre : fin avril 2023**

##### Temps 2 – Offres des opérateurs :

- Questions / réponses entre la Ville et les candidats : échanges par mail uniquement
- **Remise des offres finales : vendredi 9 juin 2023 à 12h**
- **Audition des 3 candidats : fin juin 2023**

**Jury de sélection du lauréat : fin juin 2023.**

**Objectif : dépôt de PC avant le 31 décembre 2023**

## 2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

### 2.1 Présentation et composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la Ville organisatrice et inscrits dans le document du CPAU – indice C (avril 2022). Les compétences, le rôle le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Chaque mandataire pourra présenter une offre sur le site de l'îlot du Bassin, tranche A & B. En ce sens, l'ensemble des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature. Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur ;  
**Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.**
- Architecte DPLG ou HMONP (habilitation à exercer la maîtrise d'œuvre en son nom propre) avec mission complète de conception avec expérience solide et reconnue dans la construction d'opérations mixtes, logements et commerces, et sensible à l'architecture environnementale ;
- Paysagiste / concepteurs d'espaces publics ;
- Ecologue ;
- Economiste de la construction et de l'aménagement.

### 2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne créées pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa manifestation d'intérêt ou son offre écartée par la Ville organisatrice.

### 2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projet

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Manifestation d'Intérêt et la phase Offre, afin que l'équipe candidate puisse adapter le projet en lien avec les recommandations émises par la Ville organisatrice.

## 3. ACCES A L'INFORMATION

### 3.1 Organisation des visites de sites

**Une visite collective du site sera organisée les 27 et 28 février à Périgueux.**

### 3.2 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;
- le CPAU : cahier de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales, précisant également les intentions de la Ville ;
- le règlement de PLUi de la zone UAaP ;
- l'OAP de l'îlot du Bassin ;
- un extrait du permis d'aménager du quartier d'affaire ;
- le guide de préconisations paysagères (délibération et annexe).

## 4. INDEMNISATION DES ÉQUIPES

Préalablement à la deuxième phase de sélection des candidats, le conseil municipal du 1<sup>er</sup> trimestre sera amené à examiner la nature de l'indemnisation pouvant être allouée aux candidats non retenus.

### 1. CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants non hiérarchisés et sans pondération :

- Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le Cahier de Prescriptions Urbaines et architecturales, l'OAP et le règlement ;
- Cohérence et compatibilité avec les projets limitrophes ;
- Références, complétude et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- Solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du projet.

### 2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères ci-dessous, établis sans hiérarchie et qui pourront être pondérés selon les attentes de la Ville organisatrice et de ses ambitions.

Les critères d'examens seront ceux-ci :

- Capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement
- Crédibilité du montage juridico-financier et engagement des membres du groupement
- Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, insertion architecturale, articulation et fonctionnement des programmes...
- Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques...

### 3. PROCESSUS DE SELECTION

#### 3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation d'intérêt

La Ville de Périgueux se réserve le droit de demander aux candidats tous les éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

#### 3.2 Désignation des lauréats

La Ville de Périgueux se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 15 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront informés par mail et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la Ville procédera à leur analyse. Comme lors de la première phase, l'analyse portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement, elle sera transmise à l'ensemble des membres du jury final.

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous les éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des manifestations d'intérêts et des offres finales. Néanmoins la collectivité se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir, les informations manquantes et/ou leur niveau de précision.

### 1. MANIFESTATION D'INTERET

#### 1.1 Contenu et format des dossiers

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous:

##### **Livable 1 : Présentation du groupement / équipe projet (10 pages maximum)**

- ✓ Note de motivation de l'équipe ;
- ✓ Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement pour chacun d'eux ;
- ✓ Organisation ;
- ✓ Références; cahier exhaustif + une sélection de 3 à 5 références significatives ;
- ✓ L'architecte du projet devra posséder des références significatives dont minimum 2 déjà livrées sur les 3 à 5 références demandées.

##### **Livable 2 : Présentation du projet**

Note sur les intentions urbaines et programmatiques (10 pages maximum) :

- ✓ La compréhension des enjeux ;
- ✓ Le positionnement stratégique ;
- ✓ Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales ;
- ✓ Une note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence (4 pages maximum) ;
- ✓ La méthodologie de projet.

##### **Livable 3 : Capacités économiques, financières et/ou techniques**

- ✓ Chiffres d'affaires ;
- ✓ Etats financiers des trois derniers exercices clos ;
- ✓ Formulaire K-Bis ;
- ✓ Une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements ;
- ✓ Les modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

#### 1.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre leur dossier uniquement sous la forme dématérialisée (au format .xlsm, .docx ou .pdf exclusivement) au plus tard le 10 mars 2023 à 12h à l'adresse mail suivante : [aap-ilotbassin@perigueux.fr](mailto:aap-ilotbassin@perigueux.fr) .

Les dossiers pourront être envoyés à l'adresse mail ci-dessus via un lien 'wetransfer' à compter du 10 février jusqu'au 10 mars 2023 à 12h, heure de Paris. Les envois tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement du site 'wetransfer', seront bloqués et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée.

## 2. OFFRES FINALES

### 2.1 Contenu et format des dossiers

Les candidats invités à remettre une offre devront remettre les documents suivants :

#### **Notice explicative du projet**

- ✓ Vision globale du site aujourd'hui et demain
- ✓ Présentation du projet incluant des éléments sur les modalités de concertation, sur les innovations, et l'intégration architecturale et urbaine du projet
- ✓ Justification du projet
- ✓ Illustrations minimum attendues : situation urbaine, plan masse, plans, coupes, façades, documents libres, tableau de surfaces de programmes et a minima deux perspectives 3D du projet

#### **Notice juridique et financière**

- ✓ Lettres d'engagement des membres du groupement
- ✓ Conditions suspensives
  
- ✓ Bilan complet de type promoteur (comprenant coûts de construction, d'aménagement d'espaces extérieurs, marges prévues, intégration des différentes subventions...)
  
- ✓ Bilans de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés : utilisation du document type « C04\_RCV\_Bilan type charges foncières\_VF.xlsx »
  
- ✓ Conditions de gestion de la résidence
  
- ✓ Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage)
- ✓ Projet de promesse (avec l'EPF-NA)
- ✓ Engagement sur le montant des travaux
- ✓ Engagement sur la charge foncière proposée

#### **Notice des modalités de mise en œuvre**

- Organisation et modalités de travail avec la Ville, les partenaires et les habitants
- Planning détaillé de l'opération avec les catégories suivantes :
  - Etudes pré-opérationnelles pressenties
  - Signature d'un compromis de vente
  - Dépôt du PC
  - Signature d'un acte authentique
  - Engagements des travaux
  - Commercialisation

**Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l'offre**

## 2.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre sous la forme dématérialisée (au format .xlsm, .docx ou .pdf exclusivement) le 21 avril 2023 à 12h à l'adresse mail [aap-ilotbassin@perigueux.fr](mailto:aap-ilotbassin@perigueux.fr)

Les dossiers pourront être envoyés à l'adresse mail ci-dessus via un lien 'wetransfer' jusqu'au 21 avril 2023 à 12h, heure de Paris. Les envois tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement du site 'wetransfer', seront bloqués et aucune autre offre de dossiers ne pourra être acceptée.

## 2.3 Modalités d'échange avec les candidats

Les candidats pourront poser des questions auprès de l'adresse mail suivante : [aap-ilotbassin@perigueux.fr](mailto:aap-ilotbassin@perigueux.fr)

### **Organisation d'auditions**

La collectivité entrera librement en négociation avec un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Les groupements finalistes seront invités à soutenir oralement leur offre devant le jury **à la fin du mois de mai 2023** (jour et heure de passage à préciser ultérieurement). Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre temps de questions-réponses avec les groupements.

## **ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE**

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la Ville de Périgueux à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projet.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

## **ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR**

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à sa mise en œuvre, notamment l'Etat, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.