



---

APPEL À PROJETS INNOVANTS

DEVENIR TOURS

REGLEMENT DE CONSULTATION  
**MODIFIE LE 26/07/2019**

---

Le règlement a fait l'objet de sept modifications :

- 2-Le déroulement de l'Appel à Projets PHASE 1: modification du nombre d'équipes maximum par site sélectionnées par la Ville (p 9)
- 2.1 : Le calendrier : Correction d'une erreur matérielle : la date de remise des offres (p 9)
- 2.2.1 : les candidatures éligibles : précisions apportées (p 10)
- 2.2.3 : La réception des candidatures : Correction d'une erreur matérielle : la date de remise des offres (p 12)
- 2.3.1 : Les échanges avec la Ville de Tours et ses partenaires : modification du mail et ajout des conditions d'organisation d'une rencontre – modification de la date du 15 juin (p 13)
- 2.3.3 6 : Le contenu de l'offre : l'intitulé et le détail de l'offre financière sont remplacés par le montage financier du projet (p 15)
- 2.3.3 7 : Ajout du paragraphe l'offre financière (p 15)
- 2.3.3 8 : Ajout du paragraphe le calendrier de mise en œuvre (p 16)

Préambule du Maire.....	1
Partie 1 – Les objectifs et les sites de l’Appel à Projets Innovants.....	2
1-Les objectifs généraux de la Ville de Tours et de ses partenaires .....	3
1.1 Les champs d’innovation attendus .....	3
1.2 Au service du projet urbain global du PLU.....	4
2-Les sites proposés par la Ville de Tours et ses partenaires.....	5
Partie 2 – L’organisation de l’Appel à Projets Innovants.....	7
1-Le cadre général.....	8
1.1 L’objet de l’appel à projet .....	8
1.2 La gouvernance de l’Appel à Projets .....	8
1.3 Les documents de consultation.....	8
2-Le déroulement de l’Appel à Projets.....	9
2.1 Le calendrier.....	9
2.2 La phase de candidature .....	10
2.2.1 Les candidats éligibles .....	10
2.2.2 Le contenu du dossier de candidature .....	11
2.2.3 La réception des candidatures .....	12
2.2.4 La sélection des candidatures .....	12
2.3 La phase de l’offre.....	12
2.3.1 Les échanges avec la Ville de Tours et ses partenaires .....	12
2.3.2 Le dossier technique.....	13
2.3.3 Le contenu de l’offre .....	14
2.3.4 La réception des offres .....	18
2.3.5 La phase d’analyse et jury .....	19
2.3.6 Les suites données après le jury.....	19
Partie 3 Les conditions de l’Appel à Projets Innovants .....	20
3.1. Les conditions générales .....	21
3.1.1 Modification du Dossier de Consultation.....	21
3.1.2 Absence d’indemnisation .....	21
3.2 Les conditions particulières de site .....	21
3.2.1 Ilot 1 (Casernes Beaumont Chauveau) .....	21
3.2.2 Saint-Sauveur .....	21
3.2.3 Ilot Marie Curie (Sanitas).....	22
3.2.4 Hangar Col .....	22
3.2.5 Ermitage .....	22
3.2.6 Jemmapes.....	23
3.2.7 Echangeur A10.....	23
3.2.8 Pavillon de Condé (Casernes Beaumont Chauveau) .....	23



## PREAMBULE DU MAIRE

Respectueuse de son patrimoine d'exception et fidèle à son histoire millénaire, la ville de Tours n'en est pas moins moderne et attractive.

Pour poursuivre harmonieusement son développement, la ville de Tours révisera son Plan Local d'Urbanisme en 2019. Dans cette perspective déjà engagée, la municipalité portera plusieurs projets d'aménagement innovants. L'appel à projets en ce sens vise à permettre à tous les talents d'apporter leur propre vision qui viendra enrichir la ville de demain que nous voulons pour les Tourangeaux.

Pour répondre à ce besoin il faut une réelle ambition. Nous souhaitons la réalisation de projets audacieux, dont les innovations concernent tout à la fois les usages de la ville, les formes architecturales, l'art de construire et les modalités d'exploitation.

Tours demain sera encore plus accueillante. La ville se construira en favorisant le bien-être au cœur de son espace naturel ligérien, et au profit du pôle métropolitain. Si vous voulez faire partie de l'aventure de ce projet, lancez-vous !

Christophe BOUCHET

Maire de Tours

# **PARTIE 1 – LES OBJECTIFS ET LES SITES DE L'APPEL A PROJETS INNOVANTS**

# 1-Les objectifs généraux de la Ville de Tours et de ses partenaires

L'Appel à Projets vise à favoriser l'émergence (et à la réalisation) de projets innovants permettant de renouveler les produits et les modes de faire de la filière immobilière. Il ambitionne de permettre la réalisation de démonstrateurs susceptibles de stimuler la production urbaine et de témoigner de la capacité collective d'un territoire à renouveler les pratiques pour des constructions plus en phase avec les enjeux de la ville contemporaine.

Cet Appel à Projets a vocation à mobiliser l'inventivité et l'expertise de groupements de professionnels en capacité d'offrir des solutions innovantes afin de proposer des projets intégrés et financés : investisseurs, promoteurs, architectes, urbanistes, constructeurs, ainsi que l'ensemble des acteurs engagés dans les écosystèmes de l'innovation et de la création parmi lesquels les acteurs de la société civile

## 1.1 Les champs d'innovation attendus

L'innovation devra porter tant sur le projet que sur les modes de faire :

### **Innovations relatives à la satisfaction et anticipation des besoins de la vie urbaine (usages)**

L'innovation devra être présente dans le champ des usages. Les projets doivent mieux prendre en compte l'évolution des modes de vie : habiter, travailler, commercer, se déplacer, se divertir et vivre ensemble. Sans être exhaustives, les thématiques choisies peuvent être celles du vieillissement de la population, du développement des mobilités douces et de la multi-modalité, de l'économie numérique, de nouveaux espaces de travail, de l'évolutivité de l'habitat, de la mutualisation des espaces, du tourisme et de l'innovation sociale et citoyenne. Le caractère hybride des programmes sera apprécié.

### **Innovations dans les formes urbaines, architecturales et paysagères**

L'innovation est aussi attendue sur la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. La Ville de Tours bénéficie d'un héritage culturel et patrimonial exceptionnel. Elle doit faire vivre ce patrimoine et ainsi renforcer son rayonnement sur le territoire et au-delà. Il s'agit d'imaginer de nouveaux usages, d'ouvrir ces lieux sur les quartiers et sur la ville, de révéler les dimensions historiques, architecturales, paysagères et touristiques.

Dans la même logique de valorisation, la Ville entend, à travers l'appel à projets DEVENIR TOURS, engager la construction de bâtiments qui feront le patrimoine de demain. Sans tomber dans le pastiche, ni dans l'évocation anecdotique d'une architecture régionale, les constructions à venir, résolument contemporaines, ne devront pas pour autant être l'expression d'une architecture à la mode, interchangeable d'une métropole à l'autre.

Elles devront prendre en compte les singularités paysagères, urbaines, culturelles et économiques de Tours, afin de proposer des projets participant à l'image d'une ville harmonieuse, forte de son histoire, mais également résolument tournée vers l'avenir.

L'Appel à projet doit permettre de mieux intégrer les mobilités dans la conception des nouveaux espaces urbains.

La consultation permettra aussi de produire de l'innovation à différentes échelles, celle d'un immeuble ou celle de la parcelle et de l'îlot.

### **Innovations relatives à l'art de construire**

L'Appel à Projets offre aussi l'opportunité de développer des projets exemplaires en terme de qualité environnementale, de transition énergétique et de défi climatique tant en terme constructif que dans la qualité des sols.

### **Innovations dans les modalités de gestion ou d'exploitation**

Au-delà de la réalisation, le modèle économique et particulièrement la gestion et la maintenance des nouveaux sites devront faire l'objet d'une réflexion spécifique accompagnée de propositions.

### **Innovation dans l'implication des acteurs de la société civile**

L'objectif est de s'appuyer sur les forces vives de l'écosystème pour transformer la ville. Ceci vise à renforcer l'ancrage local de la démarche en permettant à des projets répondant à des besoins identifiés sur le territoire de se réaliser. Ainsi, la présence d'un acteur de la société civile et/ou d'un futur usager dans le groupement sera une plus-value (association, entreprise, porteur de projet...).

## **1.2 Au service du projet urbain global du PLU**

Tous les projets devront s'inscrire dans les grands axes définis dans le PADD ainsi que dans les règles d'urbanisme du PLU qui sera exécutoire fin 2019. Elles sont susceptibles de faire l'objet d'adaptation en fonction des projets lauréats.

### **Axe 1 - Une ville ligérienne par nature**

L'identité ligérienne de Tours se décline à travers son organisation bâtie, sa topographie, ses grandes perspectives visuelles, sa palette végétale et l'omniprésence de l'eau. Cet ensemble garantit à la ville une lisibilité et une attractivité dont le niveau d'excellence doit être maintenu tout en restant vigilant vis-à-vis du risque d'une inondation majeure.

### **Axe 2 - Une ville qui porte l'intensité métropolitaine**

La Ville de Tours souhaite pleinement assumer sa responsabilité dans la dynamique métropolitaine. Cette fonction motrice doit à la fois porter sur les activités stratégiques à développer (université, CHRU, filière d'excellence), sur les espaces à aménager et sur les modes opératoires à promouvoir. C'est en activant ces trois leviers que Tours confortera sa place et sera le principal vecteur de la Métropole.

### **Axe 3 - Une ville qui maîtrise son renouvellement et qui porte une ambition architecturale et urbaine sur les sites de projet**

Il est nécessaire que chaque époque lègue sa trace aux générations futures et participe ainsi à la constitution du patrimoine de demain. Comme le démontre le CCCOD, une ambition architecturale forte peut révéler des espaces, y compris à forte valeur patrimoniale. Les secteurs de projets, parce que les principes de composition sont maîtrisés, seront particulièrement propices à une expression architecturale résolument contemporaine.

### **Axe 4 - Une ville qui encourage les mobilités propres**

La mobilité apparaît comme une valeur centrale de la vie urbaine, à Tours comme ailleurs. L'impact des mobilités motorisées sur le cadre de vie n'est par ailleurs plus à démontrer que ce soit en termes de qualité de l'air, de bruit, et d'usage des espaces publics. Consciente de ces enjeux, la Ville entend promouvoir une mobilité à la fois facilitée et décarbonée.

## Axe 5 - Une ville accueillante pour ses habitants présents et futurs

Tours a vocation à conforter sa vocation résidentielle. Cette ambition nécessite de poursuivre une production de logements en quantité et qualité suffisante mais également d'agir pour améliorer le cadre de vie de proximité des habitants dans toutes ses composantes.

## Axe 6 - Une ville du bien-être

L'ambition : accroître la santé et le bien-être des habitants. Il s'agit dans cette perspective de maintenir un cadre urbain de qualité pouvant offrir à chacun des espaces pour se ressourcer, où les pollutions sont maîtrisées et où la présence du végétal est affirmée. Dans un contexte de changement climatique, l'objectif est aussi d'atténuer les consommations d'énergie, tout en privilégiant les énergies renouvelables. Enfin, en lien avec la politique alimentaire locale, l'agriculture de proximité s'affirme comme un enjeu fort pour l'avenir.

## 2-Les sites proposés par la Ville de Tours et ses partenaires

Au vu des objectifs, les sites ont été présélectionnés selon des critères :

- d'opérationnalité (propriété, occupation, complexité, réglementation) ;
- d'attractivité (accessibilité, visibilité) ;
- de diversité : porteurs de situations urbaines variées et complémentaires, représentatives du potentiel du territoire, pour encourager un foisonnement de projets et d'innovations.

Les 8 sites proposés sont variés pour stimuler la créativité. Ce sont les suivants :

- **des friches en reconversion** correspondant à d'anciens sites industriels, ou artisanaux, appelés à connaître une évolution profonde :

- Le site Saint-Sauveur est un espace stratégique en entrée de ville. Il jouxte le quartier des Rives du Cher et le site industriel du Menneton, futur grand projet de la Ville. Propriétaire : Semivit
- Le hangar Col est un site bâti en cœur d'îlot dans le quartier Febvotte, entre Loire et Cher. Propriétaire : Ville de Tours

- **du patrimoine bâti ou paysager** correspondant à des bâtiments inoccupés ou sous occupés amenés à être valorisés :

- L'ensemble autour du Pavillon de Condé est composé de 3 bâtiments dont un monument historique et d'un espace extérieur. Cet ensemble sans usage se situe au sein de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau, grand projet urbain mixte dans le centre de Tours. Propriétaire : Set
- Le site de l'Ermitage est un espace en partie bâti, occupé par un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad de 96 lits sur deux niveaux) et un service de soins de suites et de réadaptation gériatrique (SSR de 96 lits). Sa situation est exceptionnelle, sur les coteaux, en belvédère sur la Loire, dans le périmètre Unesco. Propriétaire : CHU

- **des espaces liés aux mobilités** correspondant à des espaces sous ou non utilisés, voués à être optimisés :



- Le site au cœur de l'échangeur A10 est un espace stratégique : il est d'une part très visible de par sa situation en entrée de ville au cœur des flux les plus importants de l'agglomération et d'autre part au bord de la Loire, dans le périmètre Unesco. Propriétaire : Métropole
- Le parking relais Jemmapes est un parking relais sous utilisé, à proximité du quartier de l'Europe à Tours Nord, le long du tracé du tramway, au carrefour de l'avenue de Jemmapes et de l'avenue Daniel Mayer. Propriétaire : Syndicat mixte des mobilités

- **des sites de rénovation urbaine** correspondants à des espaces non bâtis ou bâtis appelés à être renouvelés :

- L'ilot bâti Marie Curie situé à proximité de la gare, dans le quartier du Sanitas, quartier d'intérêt national dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Propriétaire : Tour(s)habitat
- L'ilot bâti Nord/Ouest de la caserne Chauveau ; ilot de la ZAC des casernes, grand projet urbain dans le centre de Tours, bientôt desservi par le tramway et déjà occupé par des universités  
Propriétaire : Set

Chaque site fait l'objet d'une fiche descriptive détaillée disponible sur le site internet [devenir.tours.fr](http://devenir.tours.fr)  
Les fiches de sites présenteront le contexte, les conditions particulières et le cadre réglementaire des sites. Au périmètre de projet, s'ajoute un périmètre d'étude à prendre en compte afin de s'inscrire au mieux dans la dynamique du quartier concerné, avec une bonne intégration aux projets existants ou déjà programmés.

**Les conditions particulières relatives à chaque site sont détaillées en partie 3 du présent règlement.**

## PARTIE 2 – L'ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS INNOVANTS

# 1-Le cadre général

## 1.1 L'objet de l'appel à projet

L'appel à projets a pour objet la sélection de projets innovants en vue de leur réalisation concrète à court terme ou moyen terme sur chaque site dans le cadre d'un transfert de droits pouvant consister en une vente ou en la conclusion d'un contrat constitutif de droits réels.

## 1.2 La gouvernance de l'Appel à Projets

L'Appel à Projets est organisé par la Ville de Tours en partenariat avec les cinq autres propriétaires des sites faisant l'objet de la présente consultation (SET, Semivit, Tour(s)habitat, CHU, Métropole, Syndicat mixte des mobilités).

L'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours accompagne les acteurs de la démarche au titre de son programme partenarial.

## 1.3 Les documents de consultation

Constituent le « Dossier de Consultation » pour l'ensemble des parties :

- le présent règlement de consultation, ses additifs ultérieurs et ses annexes
- le dossier technique visé en phase 2 (chapitre 2.3.2)
- les fiches de site.

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 de consultation, à ses annexes et aux fiches de site.

## 2-Le déroulement de l'Appel à Projets

Le processus se déroule en deux étapes de sélection :



PHASE 1 : du 7 janvier au 9 mai 2019. Cette phase de candidature vise à permettre la constitution des équipes souhaitant participer à la démarche, via le dépôt d'un dossier de candidature. A l'issue de cette phase, 2 à 4 équipes maximum, à l'exception du pavillon de Condé, seront sélectionnées par la ville et ses partenaires pour chacun des 7 sites.

Pour le pavillon de Condé, 2 à 6 équipes maximum seront admises à participer à la phase 2.

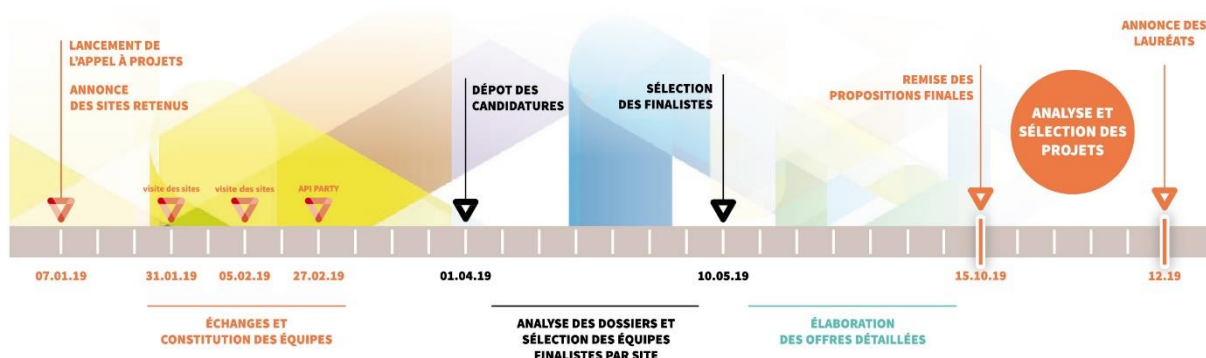
PHASE 2 : du 10 mai au 15 décembre 2019. C'est une phase d'élaboration des offres par les équipes retenues puis d'analyse et de sélection des lauréats par la Ville de Tours et ses partenaires. Au moins un échange intermédiaire sera organisé avec chacune des équipes par la Ville de Tours et ses partenaires de site avant la remise de l'offre.

### 2.1 Le calendrier

Le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :



- Date de lancement de la consultation : 7 janvier 2019
- Des visites des sites le 31 janvier et le 5 février 2019
- Une rencontre le 27 février 2019 ;
- Date de remise des dossiers en Phase 1 : 1er avril 2019 à 16h00
- Date de sélection des candidats qualifiés pour la Phase 2 : 10 mai 2019 maximum
- Date d'ouverture de la base de données partagée et sécurisée par site le 10 mai 2019 et ouverture des questions/réponses : 10 mai 2019
- Période d'échanges : 11 mai 2019 -15 octobre 2019
- Date de remise des offres : 15 octobre 2019
- Date de sélection des lauréats : 1er décembre 2019



## 2.2 La phase de candidature

### 2.2.1 Les candidats éligibles

#### Conditions de participation

L'Appel à Projets s'adresse à tous les acteurs de l'aménagement, de l'économie et aux acteurs de la société civile qui souhaitent rassembler leurs compétences et leurs idées.

Les candidats devront se présenter sous la forme de groupement mené par un mandataire. Ce dernier sera l'interlocuteur privilégié de la Ville et de ses partenaires. Il sera destinataire des informations transmises. Il signera l'acte authentique de transfert de droit si l'équipe qu'il représente est lauréate.

Les équipes devront réunir des origines, cultures et compétences variées permettant de répondre à l'ensemble des enjeux d'innovation développés dans leurs offres et traduire les attendus de l'Appel à Projets et des conditions particulières de sites :

- Concepteur, architecte, bureau d'études, paysagiste, designer... ;
- **Futur usager ou représentant de la société civile** pouvant être non spécialiste de la production immobilière : entreprise, association, institution, porteur de projet, collectif.... Appelé à avoir ou concevoir un usage durable du futur bâtiment. **La présence d'un usager futur et/ou d'un acteur de la société civile dans les équipes candidates sera particulièrement appréciée.**
- Investisseur, promoteur, constructeur, gestionnaire exploitant.

Des coopérations innovantes sont attendues entre acteurs publics et privés, internationaux et locaux, avec les acteurs de la recherche universitaire ou privée.

L'évolution des équipes pourra être admise à la condition que l'équipe Candidate ainsi modifiée continue de présenter des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles qui avaient conduit à sélectionner sa candidature.

Un même participant peut candidater au sein de plusieurs équipes, sous réserve d'en informer les mandataires.



**Un même participant ne peut pas candidater au sein de plusieurs équipes qui candidatent pour le même site.**

#### Formation des équipes

Pour encourager la composition d'équipes originales réunissant des compétences d'origine variée et permettant la définition d'un programme innovant, la Ville de Tours organisera des temps de rencontre entre les acteurs intéressés par l'Appel à projets :

- Une rencontre le 27 février 2019 ;
- Un répertoire des acteurs sur le site internet (via onglet : participez)

Les acteurs intéressés par la démarche et qui souhaitent profiter de ces actions pour échanger avec la collectivité et d'autres candidats potentiels, que ce soit sur les programmes, les projets ou les sites, sont ainsi invités à manifester leur intérêt auprès de la Ville via le site internet, rubrique « Participez », sans que cela ne constitue une obligation réglementaire pour déposer sa candidature à l'appel à projets.

- Des visites des sites le 31 janvier et le 5 février 2019

## 2.2.2 Le contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra se présenter sous la forme suivante :

- Une version papier en trois exemplaires
- Un dossier entièrement dématérialisé sous forme de CD ou de clé USB : les fichiers doivent être au format PDF.

Le dossier de candidature doit se composer des documents suivants :

### **A) Présentation de l'équipe (6 pages maximum)**

- 1- Identification du mandataire et de l'organisation ;
- 2- Présentation de chaque membre de l'équipe (compétences) ;
- 3- La nature de l'engagement entre membres de l'équipe devra être précisée. En particulier concernant les prospects et futurs usagers, il devra être explicité leur niveau d'engagement dans le projet et le cas échéant, la portée de l'engagement contractuel et la nature de leurs conditions suspensives ;
- 4- Présentation de la capacité financière du mandataire à porter le projet ;
- 5- Rémunération des membres professionnels de l'équipe.

### **B) Références**

- 6- Liste des projets auxquelles chaque membre a participé en précisant leur nature, leur montant et les moyens mis en œuvre : 5 références maximum par membre de l'équipe sous format PowerPoint

### **C) Présentation du projet**

- 7- Note d'intention programmatique et urbaine (3 pages maximum) en réponse, notamment aux fiches de sites et à leurs conditions particulières.
- 8- Note sur les pistes d'innovation (3 pages maximum cf. p 3 du présent règlement)
- 9- Autant que nécessaire, pour les éléments de programme le nécessitant, il sera indiqué les modalités envisagées pour la gestion future du projet.

Les équipes candidates pourront se positionner sur un ou plusieurs sites.

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.

Il est demandé un seul document PDF pour chacun des neuf éléments composant le dossier de candidature en phase 1.

### 2.2.3 La réception des candidatures



Le pli contenant la candidature devra parvenir **au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 16h00**. Ce pli sera soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Tours

Direction des Grands Projets Urbains

3 rue des minimes

37926 Tours Cedex 9

Le pli portera la mention suivante :

« Appel à Projets Innovants DEVENIR TOURS »

CANDIDATURE - NE PAS OUVRIR

### 2.2.4 La sélection des candidatures

Les dossiers reçus seront jugés par un jury selon les critères non hiérarchisés et non pondérés ci-dessous :

- La proposition programmatique et sa pertinence dans le contexte local
- La qualité des innovations proposées
- La qualité de l'équipe (diversité et solidité)

**Deux à quatre candidats** par site, à l'exception du pavillon de Condé, seront admis à participer à la seconde phase de la consultation.

Pour le pavillon de Condé, deux à six candidats 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 retenus à l'issue de la phase de sélection des candidatures seront informés par courrier de la Ville au plus tard le 10 mai.

## 2.3 La phase de l'offre

### 2.3.1 Les échanges avec la Ville de Tours et ses partenaires



Tout au long de la phase 2, les candidats auront la possibilité de poser des questions par courriel à l'adresse : [api-tours@ville-tours.fr](mailto:api-tours@ville-tours.fr). Les questions devront parvenir au plus tard 2 semaines avant la date de remise des offres. La Ville analysera les questions et fournira des réponses à l'ensemble des candidats retenus. Les réponses aux questions seront adressées au plus tard une semaine avant la date de remise des offres (courriel confirmé par AR+ avis de lecture).

La Ville de Tours et ses partenaires organiseront une rencontre avec chaque équipe retenue portant sur tous les aspects des projets. La participation du mandataire et d'un autre membre de l'équipe est exigée.



Pour préparer ce dialogue, un support de 20 pages **maximum** devra être transmis sous format PDF le 25 juin au plus tard. Il comprendra :

- la programmation détaillée du projet,
- la consolidation de l'équipe depuis la phase candidature,
- un plan de composition urbaine,
- les premières intentions architecturales ,
- une approche du bilan d'opération
- la structuration juridique de l'offre.

De nouvelles visites de site seront possibles à la demande des équipes.

### 2.3.2 Le dossier technique

A partir de la phase 2, les candidats retenus auront accès à l'intégralité du dossier technique dès réception de l'engagement de confidentialité, dûment signé par une personne habilitée à les représenter et à les engager sur le document qui leur aura été préalablement communiqué.

Le dossier technique contiendra les informations en possession de la Ville ou de ses partenaires permettant aux candidats d'analyser les éléments techniques, fiscaux, environnementaux, administratifs et juridiques du projet et de formuler leur offre.

Toutefois, la Ville se réserve la possibilité de les enrichir ou de les modifier à tout moment de la démarche et au plus tard un 15 jours avant la date de remise des offres. Les candidats retenus en seront informés (courriel confirmé par AR+ avis de lecture).



### 2.3.3 Le contenu de l'offre

Les propositions seront rédigées en français et établies en euros. Elles seront datées et signées par les personnes habilitées et revêtues du cachet du mandataire du groupement porteur de projet ou de chacun des membres du groupement.

L'offre devra se présenter sous la forme suivante :

- Trois exemplaires en version papier
- Un dossier entièrement dématérialisé sous forme de CD ou clé USB : les fichiers doivent être au format PDF.

L'offre comprendra la totalité des éléments suivants :



1. la présentation de l'Equipe Candidate

2. le contenu du projet

3. la mise en œuvre des innovations

4. le montage juridique du projet

5. l'engagement juridique du candidat



6. le montage financier du projet



7. l'offre financière

8. le calendrier de mise en œuvre

La liste des documents composant l'offre est exhaustive.

#### **1. 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 (mandataires, concepteurs, usagers identifiés).

Une note explicitant les modalités d'indemnisation des concepteurs de l'équipe devra être transmise. L'ensemble des acteurs professionnels devront faire l'objet d'une rémunération quelle que soit l'issue de l'Appel à Projets.

#### **2. Le contenu du projet**

Le candidat décrira de manière détaillée les points suivants :

- une note synthétique (5 pages maximum) exposant la philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis, reprenant les éléments majeurs développés dans les notes spécifiques évoquées ci-dessous et démontrant en quoi le projet répond aux problématiques et enjeux décrits en partie 1 du présent règlement et dans le dossier technique complémentaire.

- un nom envisagé pour le projet

- la programmation (10 pages maximum) exposant les différentes affectations du projet, le cas échéant décomposées par bâtiment : cette note exposera le détail du programme et des usages envisagés avec la répartition des surfaces de plancher par destination ;

- le calendrier prévisionnel de réalisation du projet

- le projet **au niveau esquisse** (texte et schémas) comprenant :

- Un cahier explicatif du projet (15 pages A3 paysage ou portrait maximum, facilement reproductibles) comprenant :
  - la présentation du parti architectural (organisationnel, technique, esthétique et économique) ;
  - une notice de présentation de la logique d'inscription du projet dans son environnement urbain et de traitement de ses abords, de l'organisation de la desserte . Le projet devra démontrer une bonne inscription à l'échelle du périmètre d'étude indiqué dans la fiche de site.
  - une note de présentation argumentée sur les choix constructifs et de matériaux utilisés (durabilité, confort d'usage, intérêt en termes d'exploitation et de maintenance,...) ;
  - une note de présentation des mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementales et énergétiques visées, ainsi que les mesures en matière d'économie circulaire ;
  - le fonctionnement interne du ou des bâtiments
- Des planches graphiques (A3 maximum, facilement reproductible, résolution 300 DPI, format JPEG) :
  - plan de masse au 1/500ème indiquant les voies de desserte, le traitement des espaces extérieurs... ;
  - 2 vues de perspective extérieure du projet, permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et son environnement immédiat;
  - 1 à 4 autres vues à la libre appréciation de chaque équipe candidate (vue d'ambiance, vue intérieure...);
  - tout autre schéma ou élément graphique permettant la compréhension du projet;
  - une déclinaison des intentions programmatiques par niveau



Une présentation synthétique du projet au format A0 est demandée : deux panneaux au format A0 présentant l'équipe, les éléments de programme, un plan masse, quelques perspectives et les principales innovations.

Un cartouche type signalant l'appartenance à la consultation « Devenir Tours » sera transmis par la ville et devra être apposé.

Les supports présentés par les équipes dans leur offre finale pourront être réutilisés (en l'état ou modifiés) par la Ville de Tours et ses partenaires dans le cadre de sa communication publique, dans le respect du code de la propriété intellectuelle.

En particulier, une exposition publique de tous les projets pourra être réalisée à l'issue de la démarche.

### **3. La mise en œuvre des innovations**

Le candidat décrira de manière détaillée les innovations proposées et leurs modalités de mise en œuvre

### **4. Le montage juridique du projet**

Le candidat joindra à son offre un descriptif de son montage juridique comprenant notamment :

- le type de transfert de droits proposé ;
- l'organisation juridique future de l'ensemble immobilier permettant notamment de garantir la mise en œuvre des innovations ;

- 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.

## 5. L'engagement juridique du candidat

La fermeté de l'offre sera assurée par un document contractuel juridico-financier signé du mandataire, destiné à être annexé à l'avant-contrat et à l'acte authentique de transfert de droit du terrain, visant à garantir à la collectivité la réalisation du projet immobilier lauréat, ainsi que le respect des programmes et usages proposés dans le dossier d'offre finale et leur pérennité.



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 :

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



Le projet de clausier et son annexe, transmis avant la date limite de remise des offres aux candidats admis à participer à la seconde phase de la consultation, devra être rempli et adapté selon le site et le projet puis remis dans l'offre finale. Il recouvre les clauses juridico-financières portant sur la réalisation et la pérennité des engagements pris par les candidats lors de la remise de leur offre finale. L'annexe comporte le protocole d'engagements qui est un dispositif de contrôle et de suivi du respect des engagements du candidat retenu.

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.

## 6. Le montage financier du projet



Le projet devra comporter un bilan prévisionnel incluant les coûts d'aménagement et de construction ainsi que les recettes attendues. Il sera complété selon le bilan type, transmis avant la date limite de remise des offres aux candidats admis à participer à la seconde phase de la consultation. Il devra également préciser les montages immobiliers envisagés.



**Le candidat complètera l'ensemble des cadres financiers suivants fournis en annexe :**

- Programme urbain
- Bilan promoteur
- Bilan aménageur
- Financement
- Exploitation

Les données chiffrées seront renseignées en euros hors taxes, valeur en date de la remise de l'offre.

Les données remplies devront au maximum être liées entre elles par des formules Excel apparentes.

Si le candidat est tenu de respecter le format proposé, il peut cependant adapter les cadres financiers pour ajouter des postes et sous-postes de dépenses et de recettes, autant que de besoin et par ailleurs

apporter toutes les précisions complémentaires nécessaires dans les cases « commentaires » réservées à cet effet. En outre, le cadre E – Exploitation peut être adapté autant que de besoin par le candidat, en fonction des équipements proposés au sein de son projet urbain.

Les éventuels ajouts qu'il apportera au cadre A devront être reportés dans les cadres B et C, dans la même présentation, en respectant le même nombre de lignes.

Au sein du cadre A, le candidat renseigne son programme urbain et les surfaces associées (emprise foncière, SDP,

Au sein du cadre B – Bilan promoteur, le candidat fait état des données unitaires de coûts et de recettes unitaires (coûts de construction, prix de sortie et loyers au m<sup>2</sup>, etc.) dont résulte le prix d'acquisition ou le montant de loyer proposé dans son offre financière.

Au sein du cadre C – Bilan aménageur, il renseigne l'ensemble des coûts d'aménagement anticipés sur le projet, et en particulier les coûts prévisionnels de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.)

Au sein du cadre D – Financement, il veille à renseigner le plan de financement du projet.

Au sein du cadre E – Exploitation, le candidat détaille au maximum les coûts et les recettes attendus sur les équipements en phase d'exploitation, lorsque le programme urbain en prévoit (coûts d'entretien, maintenance, nettoyage, etc.)

**Le candidat produira également une note financière visant à détailler les hypothèses économiques et financières renseignées au sein des cadres financiers et à présenter le(s) montage(s) financier(s) et immobilier(s) retenu(s) pour la réalisation de son projet.**

Une présentation de l'économie prévisionnelle des innovations contenues dans son projet est particulièrement attendue, et notamment : les conditions de réalisation de l'innovation (facteurs-clefs de succès), les coûts et recettes prévisionnelles de mise en œuvre de l'innovation et son impact sur l'économie générale du projet, les moyens mobilisés pour assurer la pérennité de l'innovation dans le temps.

## **7. L'offre financière**

Les candidats proposeront, selon la nature des droits, un prix d'acquisition et/ou un montant de loyers ou de redevances annualisés. Les modalités de paiement du prix seront également précisées.

Une offre de prix et la définition des conditions suspensives pour l'acquisition des terrains.

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 ;
- les modalités de gestion (modèle économique) des programmes le nécessitant.

Par ailleurs, il devra être précisé les principales clauses du bail (durée/clause résolutoire/régime des travaux...).

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

- un prix global minimum ;
- une décomposition du prix global minimum en prix unitaire au m<sup>2</sup> SDP par éléments de programmation et typologie (usages, destination, typologie de logement, etc.) ;
- 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.
- Le plan de financement de l'opération dont un prévisionnel d'exploitation si le programme le nécessite ; ces données seront renseignées au sein des cadres financiers fournis.



Après la remise des offres et au plus tard 15 jours avant la remise des propositions finales, la Ville de Tours et ses partenaires 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.

## 8. Le calendrier de mise en œuvre

L'offre devra préciser le calendrier détaillé de mise en œuvre du projet.



### 2.3.4 La réception des offres

Le pli contenant l'offre initiale sera soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Tours

Direction des Grands Projets Urbains

3 rue des minimes

37926 Tours Cedex 9

Le pli portera la mention suivante :

« Appel à Projets Innovants DEVENIR TOURS »

”

OFFRE - NE PAS OUVRIR

La date limite de remise des offres sera indiquée dans le courrier informant le candidat qu'il est admis à présenter une offre.

Les offres qui parviendront postérieurement à cette date ne seront pas retenues. Il en sera de même pour les dossiers incomplets.

### 2.3.5 La phase d'analyse et jury

#### 2.3.5.1 Commission technique

Les projets seront analysés par une commission technique réunissant la ville de Tours, les propriétaires de sites ainsi que les partenaires dont l'expertise apparait nécessaire. La commission technique remettra un rapport succinct permettant d'éclairer le jury.

#### 2.3.5.2 Jury

Un jury sera constitué pour chacun des sites faisant l'objet d'une phase 2.

Le jury auditionnera les candidats lesquels pourront à cette occasion présenter leurs offres selon les conditions prévues au règlement du jury.

Le jury procèdera au classement des offres selon les critères pré définis.

Les offres seront jugées selon les critères non hiérarchisés et non pondérés ci-dessous :

- Le caractère innovant du projet
- La qualité urbaine et architecturale du projet.
- La qualité du programme.
- La performance environnementale et l'adaptation au changement climatique.
- Le montage juridique et financier : le jury appréciera la faisabilité économique du projet et la viabilité de son modèle économique
- Le prix de cession et/ou les conditions du bail : la Ville de Tours et ses partenaires apprécieront la validité du prix proposé au regard des prix du marché, des références données par France Domaine, des impératifs propres aux propriétaires, des prestations et garanties offertes et, bien entendu, de la nature et du contenu innovant du projet.

Les lauréats et non-lauréats seront informés par courrier de la Ville.

### 2.3.6 Les suites données après le jury

À l'issue du jury et avant le choix définitif du projet retenu, la Ville de Tours et ses partenaires pourront auditionner tout ou partie des équipes candidates, leur demander d'apporter des précisions sur le projet présenté et ses marges d'évolution.

L'appel à projets a pour objectif de permettre la réalisation à court terme des projets retenus, après transfert de droit (cession ou bail emphytéotique) des sites aux équipes retenues par le jury.

Le jury se réserve également le droit de ne pas donner de suite dans le cadre du présent appel à projets, sur certains sites, si aucun projet ne répond à ses attentes en termes d'ambition, d'innovation, d'intégration urbaine et architecturale du site ou de valorisation financière.

Les projets retenus l'étant au stade d'esquisse, ceux-ci nécessiteront, après désignation des lauréats, une phase de mise au point technique incluant de potentiels ajustements liés, le cas échéant, au bilan des concertations, à l'avis rendu par l'ABF en commission technique, aux opportunités et aux contraintes techniques non connues à ce jour...

Lors de cette mise au point, le lauréat s'engage à mener ou participer, autant que de besoin, à la concertation préalable sur le projet aux côtés de la Ville.

## PARTIE 3 LES CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS INNOVANTS

## 3.1. Les conditions générales

### 3.1.1 Modification du Dossier de Consultation

La Ville de Tours en concertation avec ses partenaires, se réserve 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 aucune réclamation à ce sujet.

### 3.1.2 Absence d'indemnisation

De manière générale, aucune indemnisation ne sera versée par la Ville de Tours et ses partenaires aux candidats pour leur participation à la présente consultation.

## 3.2 Les conditions particulières de site

### 3.2.1 Ilot 1 (Casernes Beaumont Chauveau)

**Objectifs impératifs :**

- L'offre devra proposer une mixité fonctionnelle où l'habitat représente moins de la moitié de la programmation.
- L'offre devra respecter le cahier de prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.
- Le projet se raccordera au réseau de chaleur.

**Calendrier prévisionnel de libération du site :** Immédiat

**Modalités de transfert envisagées :** Cession

**Prix de réserve :** non

### 3.2.2 Saint-Sauveur

**Objectifs impératifs :**

- L'offre devra proposer une mixité fonctionnelle.
- L'offre ne comportera pas de logements locatifs sociaux.

**Calendrier prévisionnel de libération du site :** Immédiat

**Modalités de transfert envisagées :** Cession

**Prix de réserve :** 3 000 000 euros (hors remise en état du site)



### 3.2.3 Ilot Marie Curie (Sanitas)

**Objectifs impératifs :**

- L'offre doit permettre de décroisonner l'îlot à l'ouest depuis le tramway, au sud et à l'est, le long du faisceau ferroviaire.
- L'offre doit proposer un programme de mixité fonctionnelle.
- Le programme d'habitat doit prévoir au minimum 4 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 20 logements en accession sociale par Action Logement. Le logement locatif social est exclu (convention ANRU).
- Le programme doit prévoir au minimum de 1 850 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités économiques (convention ANRU).

**Calendrier prévisionnel de libération du site :** courant 2022 (démolitions achevées vers fin 2021)

**Modalités de transfert envisagées :** Cession

**Prix de réserve :** non

### 3.2.4 Hangar Col

**Objectifs impératifs :**

- L'offre devra proposer des logements en accession sociale comprise entre 20 et 30% du volume total de logements.

**Calendrier prévisionnel de libération du site :** Immédiat

**Modalités de transfert envisagées :** Cession

**Prix de réserve :** non

### 3.2.5 Ermitage

**Objectifs impératifs :**

- L'offre devra contribuer au renouvellement du coteau patrimonial (Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire au titre de l'Unesco).
- Le projet devra permettre au public de bénéficier du belvédère que représente le site.
- Le projet devra créer du lien (piéton et visuel) entre le plateau et le pied de coteau.
- L'offre devra garantir un produit de cession optimisé.

**Calendrier prévisionnel de libération du site :**

- Libération au mieux en 2025
- Considérant que la libération du site est soumise à des autorisations qui ne relèvent pas du propriétaire, celui-ci se réserve la possibilité de ne pas donner suite. Il garantit toutefois un droit d'exclusivité au lauréat. Le compromis de vente traduira ces dispositions.

**Modalités de transfert envisagée :** Cession

**Prix de réserve :** 3 500 000 euros

### 3.2.6 Jemmapes

**Objectifs impératifs :**

- L'offre doit restituer un parking relais de 176 places extensible à 235 places
- Le parking relais devra respecter le cahier des charges de conception et de gestion établi par l'autorité organisatrice des transports.
- Le parking relais sera exploité par le délégataire des transports en communs urbains.
- Il ne doit pas y avoir de rupture d'exploitation. La continuité de service sera assurée durant la phase de travaux.
- Le programme ne doit pas comporter de logements locatifs sociaux.

**Calendrier prévisionnel de libération du site :** Immédiat

**Modalités de transfert envisagée :** Cession

**Prix de réserve :** non

### 3.2.7 Echangeur A10

**Objectifs impératifs :**

- Il est attendu un signal architectural s'inscrivant dans le grand paysage du front bâti ligérien.
- L'offre devra participer de l'amélioration du cadre de vie des riverains.

**Calendrier prévisionnel de libération du site :** Immédiat

**Modalités de transfert envisagée :** Cession

**Prix de réserve :** non

### 3.2.8 Pavillon de Condé (Casernes Beaumont Chauveau)

**Objectifs impératifs :**

- L'offre doit prévoir un accès au public de tout ou partie du site.
- L'offre devra valoriser le patrimoine et anticiper son entretien.

**Calendrier prévisionnel de libération du site :** Immédiat

**Modalités de transfert envisagées :** Le site peut faire l'objet d'une cession ou d'un transfert de droit sous forme de bail emphytéotique ou de bail à construction.

**Prix de réserve :** non