



# Règlement de l'appel à projets



Alcéane



## Contenu

<b>PARTIE A – LES OBJECTIFS DE L’APPEL A PROJETS .....</b>	<b>3</b>
A.1 – Le contexte et les objectifs de l’appel à projets Réinventer Le Havre .....	3
A.2 – L’objet de l’appel à projets Réinventer Le Havre .....	5
A.3 – Le déroulement de l’appel à projets .....	6
A.4 – Les projets éligibles .....	7
<b>PARTIE B – LA MANIFESTATION D’INTERET .....</b>	<b>9</b>
B.1-Le contenu du dossier .....	9
B.2 Modalités de rendu .....	11
B.3 la sélection des manifestations d’intérêt .....	11
B.4 – Critère de la phase candidature .....	12
<b>PARTIE C – L’OFFRE DEFINITIVE .....</b>	<b>13</b>
C.1 Le contenu de l’offre .....	13
C.2 Les modalités de remise des offres .....	14
C.3 Demande de compléments .....	14
C.4 Désignation des lauréats .....	15
C.5 Critère phase offre .....	16
<b>PARTIE D – L’ACCES A L’INFORMATION .....</b>	<b>16</b>
<b>PARTIE E – LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS DES PARTENAIRES ET DES PORTEURS DE PROJET .....</b>	<b>17</b>
E.1 Les conditions essentielles des partenaires publics qui s’imposent aux porteurs de projets .....	17
E.2 L’engagement de signer le contrat de transfert de droit .....	18
E.3 L’engagement de confidentialité .....	18

## PARTIE A – LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

### A.1 – Le contexte et les objectifs de l'appel à projets Réinventer Le Havre

Pendant la deuxième Guerre mondiale, la ville du Havre a été bombardée, en 1940 par les Allemands, puis en 1944 par des raids alliés. A la Libération c'est l'une des villes les plus sinistrées d'Europe (35 000 sinistrés, 10 000 immeubles détruits). Son centre-ville n'est plus qu'une tabula rasa. En 1945 le Gouvernement français désigne un architecte de renommée internationale, Auguste Perret, et une dizaine d'architectes qui furent ses élèves, pour reconstruire notre cité portuaire.

La reconstruction du Havre forme un tout. La modernité de son espace urbain composé d'un tissu régulier d'ilots et la qualité de son patrimoine remarquable constitué d'immeubles d'habitation, d'équipements publics et de monuments en béton apparent, ont fait de cette ville reconstruite une œuvre urbaine et architecturale majeure reconnue par l'Histoire de l'architecture. Les tracés successifs de ces agrandissements ont forcément conditionné ceux de la **ville reconstruite**, celle-ci recouvrant notamment la ville du XVI<sup>e</sup> siècle pour les quartiers Notre-Dame et Saint-François). Ce sera un chantier d'expérimentation unique en France : par la cohérence des principes théoriques qui unissaient tous les architectes autour de Perret, par les techniques de préfabrication mises en œuvre... .

En juillet 1995, la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) est créée par arrêté préfectoral. Cette démarche marque le début de la reconnaissance patrimoniale. Dix ans après, en 2005 : l'UNESCO consacre le Havre en tant que **patrimoine mondial**.

Le centre-ville est organisé autour des bassins historiques qui constituent son ossature principale et construisent une géographie maritime en cœur de ville. Ce secteur a été identifié depuis 15 ans comme territoire prioritaire pour développer l'attractivité de la ville et son rayonnement à l'échelle de l'estuaire et de la vallée de la Seine. Le Havre propose un site de projets urbains conjuguant, en cœur de ville, une porte d'entrée terrestre et maritime, la proximité immédiate de l'eau et des équipements structurants. Ce « cœur métropolitain » souligne l'ambition du territoire à renouveler son image à partir des ingrédients de son identité maritime et portuaire.

Dans la continuité de « Réinventer la Seine », qui s'inscrivait dans un contexte national et international de transformation du rapport au fleuve et de son ambition politique forte de réappropriation des bords de l'eau, l'appel à projets « Réinventer Le Havre », ambitionne de redynamiser le centre-ville reconstruit havrais et le développement des usages qui y sont liés.

L'accélération de cette dynamique amène les acteurs du territoire havrais à s'associer dans un partenariat de projets à la fois flexible et exigeant : la Ville du Havre, le Groupe Hospitalier du Havre, le Grand Port Maritime du Havre, Alcéane et la Chambre de Commerce et d'Industrie Caux Estuaire.

En effet, en parallèle d'un investissement massif des pouvoirs publics dans ce territoire de projets (tramway, requalification de l'espace Niemeyer, bords à quais...), l'objectif de l'appel à projets Réinventer Le Havre est d'offrir la possibilité à tous les acteurs convaincus de l'importance de disposer d'un cœur métropolitain varié et attractif d'y développer des projets porteurs de sens, de qualité de vie, de performance économique et environnementale.

Il s'agit de permettre à tous, acteurs privés (entreprises, associations, collectifs, artistes, écoles, ...) aux côtés des institutionnels, de prendre part à la construction d'un territoire lisible et rayonnant à l'échelle de l'estuaire de Seine.

D'une ampleur inédite, cet appel à projets vise à susciter une émulation source d'innovation. En effet, la centralité métropolitaine, locomotive de l'attractivité havraise doit se construire aujourd'hui autour d'un centre-ville reconnu et attractif alliant interventions publiques et privées pour :

1. **Intensifier les fonctions urbaines** : *Le centre-ville est un espace de référence pour les habitants de la ville et de l'agglomération. Les différents services, emplois, lieux de commerces, de loisirs sont autant de motifs pour fréquenter la ville au quotidien.*
2. **Renforcer l'attractivité du centre reconstruit** : *Pour accentuer sa valeur, il doit à la fois répondre aux besoins des habitants de l'agglomération, séduire les visiteurs et jouer son rôle d'interface touristique dans le parcours entre Pays d'Auge et Côte d'Albâtre. L'amélioration du parc actuel de logements est également encouragée pour renforcer le poids de population dans le centre-ville.*
3. **Miser sur les espaces publics pour l'attractivité** : *Pour faire de la centralité havraise un lieu attirant, il importe de traiter l'espace public comme un lieu de vie. Cette redynamisation passe par la reconquête des espaces verts et de la biodiversité, un nouveau partage de l'espace, la création de lieux intergénérationnels, le développement de nouveaux usages et le renforcement d'un maillage des lieux.*
4. **Préserver un appareil commercial diversifié et équilibré** : *Pour nourrir la dynamique commerciale, il faut multiplier les motifs de fréquentation de la ville et renforcer son attractivité commerciale en intensifiant les polarités centrales pour obtenir un niveau propice au développement.*
5. **Le centre-ville du Havre : rayonner au-delà de la Pointe de Caux** : *Au-delà de son rôle pour les besoins du quotidien, le centre-ville du Havre doit être un espace de référence à grande échelle et rayonner sur l'estuaire au-delà de sa sphère d'influence qu'est la Pointe de Caux. Pour consolider son positionnement et mettre en place un environnement favorable au développement commercial, il est nécessaire notamment de compléter l'offre commerciale au sein des centralités commerçantes identifiées, de mettre en place des parcours urbains et de qualifier les polarités commerciales urbaines, de renforcer l'offre proposée aux visiteurs et touristes et de conserver un rôle de proximité pour les habitants.*
6. **La trame bleue, une lisibilité à renforcer** : *La reconquête de la trame bleue maritime, se traduira par l'aménagement de liaisons douces – à l'image du quai de Southampton et*

*du jardin fluvial - et par des aménagements autour des bassins. Cette mise en valeur et cette revendication du patrimoine portuaire facilitera les parcours urbains et touristiques..*

Au sein de ce centre-ville reconstruit quelques « pépites » aujourd'hui sous-exploitées demeurent et la ville du Havre et ses partenaires ont sélectionné quelques-unes de ces opportunités. Ils souhaitent susciter une émulation collective, portée par des équipes pluridisciplinaires, et qui soit source d'innovation pour proposer aux havrais et aux visiteurs des espaces d'attractivité aussi bien commerciaux, ludiques, d'hébergement... Ces sites sont proposés de manière simultanée afin d'offrir une éventuelle complémentarité entre les lieux et générer une dynamique d'ensemble.

## **A.2 – L'objet de l'appel à projets Réinventer Le Havre**

---

L'objet de l'appel à projets « Réinventer Le Havre » est de sélectionner des projets financés sans aide publique et réalisables à court terme sur l'un des 9 sites du centre reconstruit havrais dont les partenaires publics de l'appel à projets ont la maîtrise foncière. Les projets proposés doivent être « originaux » et avoir une programmation qui n'aurait pas pu être portée par la propriétaire. Dans la suite du présent document, le terme « partenaire public » au singulier renvoie à une personne publique associée au présent appel à projets qui dispose de la maîtrise foncière d'un ou plusieurs sites concernés par ledit appel à projets et, au pluriel, à l'ensemble des personnes publiques responsables de cet appel à projets.

La réalisation de ces projets donnera lieu à des transferts de droits au bénéfice des lauréats de l'appel à projets selon des modalités qui pourront être imposées, ou négociées, selon les sites. Les montages juridiques seront adaptés site par site et projet par projet. Si cela s'avère utile pour la réalisation du projet, plusieurs montages juridiques pourraient éventuellement être retenus sur un même site.

Selon les sites, les montages juridiques devront répondre aux exigences et règles propres du partenaire public telles qu'elles seront précisées dans les documents mis à la disposition des porteurs de projet. Les modalités de transfert seront soit :

- laissées à la libre appréciation des porteurs de projets qui feront une proposition juridique et financière afférente ;
- définies a priori et dans ce cas précisées dans la fiche de site annexée au présent règlement. De même, les modalités de transfert pourront répondre à des règles tarifaires et de durées spécifiques définies par le propriétaire.

Les projets de « Réinventer Le Havre » ne répondent pas à un besoin spécifique des partenaires publics mais relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. Par conséquent, le présent appel à projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique. Les partenaires publics n'ont aucunement vocation à se voir rétrocéder une partie du bien, à en assumer la gestion en tout ou partie ou encore à apporter un financement spécifique au projet.

Les sites proposés dans le cadre du présent appel à projets ont été retenus par les partenaires publics, eu égard à leurs potentiels pour accueillir des activités, des usages innovants propices à devenir des lieux d'attractivité. Concentrés au sein du centre reconstruit inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, les sites offrent un large panel de situations et s'inscrivent, pour certains, dans des contextes urbains en pleine mutation. Ce sont ces spécificités que les porteurs de projets devront savoir identifier et analyser pour en extraire les principaux atouts et proposer les projets les plus adaptés.

L'appel à projets comporte neuf sites :

- Les Gobelins
- 99 avenue Foch
- Crédit Municipal
- Ecole de Management de Normandie (EMN)
- Centre Régional Jeunesse et Sport (CRJS)
- Flaubert
- Bassin du Commerce
- Halle aux poissons
- Espace Graillot

Une fiche technique par site annexée au présent règlement et disponible sur [www.reinventerlehavre.fr](http://www.reinventerlehavre.fr) présente succinctement le site, sa situation juridique et réglementaire, et pour certains sites, une dominante programmatique et d'usage peut être attendue.

### **A.3 – Le déroulement de l'appel à projets**

---

L'appel à projets « Réinventer Le Havre » se déroulera en deux phases principales :

- l'appel à manifestation d'intérêt,
- l'offre définitive.

Les 9 sites seront mis à disposition de manière simultanée.

Le calendrier prévisionnel est susceptible d'adaptations selon le partenaire public porteur du site. Le calendrier sera précisé au fur et à mesure par chacun des partenaires sur [www.reinventerlehavre.fr](http://www.reinventerlehavre.fr).

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 5 février 2019 : réunion de lancement de l'appel à projets
- Février à avril 2019 : élaboration de la manifestation d'intérêt, constitution des équipes pluridisciplinaires, intentions programmatiques, visites techniques
- 26 avril 2019 : remise de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projets
- Mai 2019 : comité de sélection des manifestations d'intérêt et sélection des équipes agréées

- Juin à octobre 2019 : élaboration d'une offre définitive par les porteurs de projet présélectionnés
- Fin novembre 2019 : jury final et annonce des lauréats

## **A.4 – Les projets éligibles**

---

Les projets qui vont naître de « Réinventer Le Havre » ont vocation à intensifier les fonctions urbaines du centre-ville havrais dans le respect de son identité : ville de l'axe Seine, tournée vers la mer et l'estuaire, aux spécificités architecturales et urbaines reconnues.

A ce titre, ces projets ont vocation à se démarquer de projets plus classiques dans leur contenu qui pourraient se développer au travers des consultations commerciales habituelles hors du présent appel à projets.

C'est en ce sens que le cadre d'éligibilité ci-après précise les éléments différenciant que les projets de « Réinventer Le Havre » devront s'attacher à respecter et à mettre en avant. Ce sont précisément ces éléments différenciant et novateurs qui constitueront un élément de choix des projets retenus dans le cadre de l'appel à projets.

### **A.4.1 – L'éligibilité au regard des contenus du projet**

Les sites proposés sont d'une très grande diversité qui appelle des projets de nature extrêmement variée en termes d'usages, d'activités, de formes,...

Malgré cette diversité, trois dénominateurs communs devront être présents dans tous les projets :

- Le laboratoire : Le Havre est inscrit sur la Liste du Patrimoine mondial, entre autres, pour le laboratoire d'urbanisme qu'il représente (« *La conception des logements, leur distribution, la production du bâti à travers des méthodes nouvelles de préfabrication, la maîtrise complète de l'espace public, ont contribué à faire de la reconstruction du Havre un véritable laboratoire urbain* »). D'autres édifices : l'espace Niemeyer, les Bains des Docks... ont, depuis cette période de la reconstruction, poursuivi dans ce dispositif d'innovation. C'est pourquoi chaque projet de cet appel à projets devra s'inscrire dans cette continuité afin de proposer un « laboratoire » expérimental contemporain sur une dimension laissée au libre choix des porteurs de projets : excellence environnementale, procédé de réhabilitation, ... .
- Le caractère multidimensionnel des projets : la plupart des programmes immobiliers dernièrement réalisés propose une spécialisation et un cloisonnement excessif des fonctions et le segment uniquement résidentiel a trop souvent été privilégié dans le centre-ville havrais.

La conciliation des différents usages et fonctions qui font sens dans un centre-ville attractif et usité est le maître mot de l'appel à projets. Ainsi, chaque projet devra s'attacher à proposer une mixité dans sa programmation.

- L'intensification des fonctions urbaines de centre-ville : L'organisation spatiale de la ville du Havre (costière au Nord, plage à l'Ouest et estuaire et port au Sud) désaxe son centre-ville à la différence d'autres métropoles. Il doit cependant continuer à former le centre administratif, commercial et culturel du Havre et de l'estuaire. Cet appel à projets vise donc à y activer de nouvelles fonctions urbaines proposant des usages. Ainsi, chaque projet devra s'attacher à proposer un élément d'attractivité afin d'en faire un lieu de destination sur une dimension laissée au libre choix des porteurs de projets : professionnelle, pédagogique, recherche, culturelle, ludique, commerciale...

#### **A.4.2 - L'éligibilité au regard du portage de projet**

La composition des équipes porteuses de projets « Réinventer Le Havre » devra traduire les ambitions de l'appel à projets. Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires. Elles associeront le plus en amont possible les exploitants des sites et les utilisateurs pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure.

« Réinventer Le Havre » a vocation à susciter des partenariats originaux à même de faire émerger des projets inédits et attractifs. Ainsi, dès la genèse du projet, les intentions du projet, répondant aux dénominateurs explicités à l'article A.3.1, ont vocation à être représentées au sein de l'équipe projet. Par équipe projet, est entendu l'ensemble des membres du groupement quelle que soit sa forme juridique, qui déposera une manifestation d'intérêt dans le cadre de cet appel à projets.

Dès la phase de manifestation d'intérêt, l'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec le partenaire public de l'appel à projets. Le terme mandataire désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié du partenaire public et sera destinataire des informations transmises par le partenaire public en sus de celles publiées sur le site internet. En tant que signataire du contrat de transfert, il engagera financièrement et juridiquement l'équipe projet.

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité. Aussi, les équipes projet devront disposer d'une composition la plus complète possible lors de la remise de sa manifestation. Toute modification ou substitution de sa composition au cours de l'appel à projets devra être justifiée. L'équipe pourra s'étoffer en phase 2 (offre définitive) sur de nouvelles dimensions ou pour approfondir les éléments du projet.

En phase 2, les investisseurs et financeurs devront être associés. Ils justifieront de la faisabilité et de la viabilité financière du projet et apporteront les preuves de leur engagement tout au long de la réalisation et de la vie du projet.



Il est possible pour une même équipe projet, un même mandataire ou un même membre d'une équipe de candidater sur plusieurs sites dans les hypothèses suivantes :

- le projet est multi-sites : il s'agit de projets se développant sur plusieurs sites, pouvant d'ailleurs ne pas appartenir à un même partenaire public. Un projet multi-sites constitue une seule et unique candidature. Le caractère multi-sites du projet sera justifié ;
- l'équipe projet propose le même projet sur des sites différents. Il s'agit de candidatures différentes et l'équipe devra déposer autant de candidatures que de sites. Toutefois, considérant la spécificité de chacun des sites de l'appel à projets et l'importance de la bonne adéquation entre la nature et les spécificités du site, d'une part, et le projet mis en œuvre, d'autre part, il conviendra que l'équipe projet justifie le choix de proposer un même concept sur différents sites et en démontre l'opportunité dès la phase de manifestation d'intérêt ;
- l'équipe projets propose plusieurs projets sur des sites différents. Dans ce cas, chacun des projets constitue une candidature spécifique.

Dans l'hypothèse où le présent appel à projets ne serait pas conduit à son terme sur l'un ou l'autre des sites, ainsi que pour les équipes projet non retenus, aucune indemnisation de quelque sorte que ce soit ne sera attribuée aux équipes projets ayant concouru.

## **PARTIE B – LA MANIFESTATION D'INTERET**

### **B.1-Le contenu du dossier**

Le dossier de manifestation d'intérêt sera composé de trois documents distincts et obligatoires disponible au téléchargement sur [www.reinventerlehavre.fr](http://www.reinventerlehavre.fr) :

- la présentation de l'équipe projet et les renseignements relatifs au mandataire (document 1) ;
- la présentation du projet (document 2),
- le montage juridique et financier pressenti (document 3),

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

#### **B.1.1 L'équipe projet (document 1) :**

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de la pertinence du projet dans le cadre de l'appel à projets « Réinventer le Havre ». Elle est révélatrice de la faisabilité et de la solidité du projet objet du transfert de droit qui sera consenti par le partenaire public.

Les informations renseignées dans le formulaire viseront à démontrer la pertinence de la composition de l'équipe existante ou pressentie et de ses moyens. Le formulaire sera composé de 4 parties :

- **1- les renseignements relatifs au mandataire**

- **2- Les renseignements relatifs à la société porteuse créée ou à créer :**

Le mandataire devra rester identique tout au long du processus d'appel à projets et ce jusqu'au contrat de transfert. Les partenaires publics pourront néanmoins accepter 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.

En cas de substitution, le substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requises pour le mandataire.

- **3- Les autres membres de l'équipe projet :** Pour chacun des membres sera explicité ses missions, ses apports au projet, sa durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / exploitation) et son mode d'intervention. Les modalités de travail et de contractualisation au sein de l'équipe seront précisées (rémunération, prise de participation au futur projet, ...).

Les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par le projet seront présentées pour chacun des membres de l'équipe projet.

Il est laissé à l'appréciation du candidat de présenter son équipe à travers un organigramme projet (1 A4 maxi)

- **4- Les documents annexes et justificatifs seront joints au formulaire :**

- un courrier attestant que les prestataires membres de l'équipe projet interviennent dans un cadre accepté par eux ;
- un extrait K bis de la société mandataire ou tout document équivalent attestant de la démarche de création d'une entreprise porteuse.

**B.1.2 – Le projet « Réinventer le Havre » - document 2 :**

La description du projet (7 feuilles recto/verso A4 au maximum, illustrations comprises) se décomposera comme suit :

- une présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans la dynamique de développement du Havre ;
- une description des activités et du programme du projet. La description précisera les différents usages, les travaux et divers aménagements proposés ainsi que les modalités d'exploitation...;
- l'apport du projet au regard des dénominateurs communs de « Réinventer le Havre » présentés ci-dessus. Pour chacun des « dénominateurs communs » il sera expliqué comment sont pris en compte les objectifs et en quoi le projet apporte une plus-value et constitue une avancée pour le territoire du Havre.
- le calendrier prévisionnel de mise en œuvre et d'exploitation et son phasage

A ce stade, il n'est pas exigé de perspective mais uniquement croquis et schéma mais le projet devra être signé par tous les membres.

### **B.1.3- Le cadre de réponse juridico-financier – document 3 :**

Le cadre de réponse juridico-financier dûment complété et ses annexes constituent un élément de complétude de la manifestation d'intérêt. Les engagements définitifs de l'équipe projet seront apportés dans le cadre de l'offre définitive. Le jury final sera particulièrement attentif à la traduction des intentions de la manifestation d'intérêt en engagements dans l'offre finale. Toute rétractation résultant notamment d'informations apportées entre la remise de la manifestation d'intérêt et de l'offre définitive devra être dûment justifiée par l'équipe projet.

Le cadre de réponse juridico-financier de la manifestation d'intérêt devra être ainsi détaillé :

- le ou les types de transferts envisagés ;
- la durée du ou des transferts ;
- le prix ou redevances envisagés ;
- le montage financier envisagé ;
- le modèle économique du projet.

Des annexes pourront apporter toute précision utile à la compréhension du montage juridique, financier et du modèle économique pressenti pour le projet.

## **B.2 Modalités de rendu**

---

La manifestation d'intérêt sera **obligatoirement** sous pli cacheté contenant 3 exemplaires papiers de la manifestation la manifestation et une clé USB avec la version dématérialisée :

Ville du Havre – Direction aménagement et Maitrise d'ouvrage

Appel à Projets « Réinventer le Havre »

Site « Nom du site et adresse du site »

Manifestation d'Intérêt – NE PAS OUVRIR

1517 Place de l'Hôtel de Ville 76600 Le Havre

Pour les offres multisites, il convient de postuler pour chacun des sites.

**La manifestation d'intérêt devra être remise au plus tard le vendredi 26 avril 2019 à 12h00.**

Le pli cacheté sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre récépissé. Le cachet de la poste ou le récépissé du partenaire public fera foi.

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

## **B.3 la sélection des manifestations d'intérêt**

---

Dès la clôture de la période de remise des manifestations d'intérêt, une commission technique procédera à l'analyse des manifestations d'intérêt.

L'analyse technique portera sur les critères de sélection définis ci-dessous et viendra éclairer les choix du comité de sélection. Cette commission technique se laisse la possibilité de

demander aux équipes projet tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de la manifestation d'intérêt. Les réponses devront être apportées dans la forme demandée et le délai imparti.

Le comité de sélection sera composé des représentants des partenaires publics et de personnalités qualifiées. Le comité de sélection retiendra, pour chacun des sites, 3 manifestations d'intérêt maximum. Les équipes projets présélectionnées par le comité de sélection seront invitées à remettre une offre définitive.

A l'issue du comité de sélection, les partenaires publics auront la liberté d'échanger avec les équipes présélectionnées dans des formes qui seront précisées ultérieurement. Il s'agira notamment d'informer les équipes des remarques émises par le comité de sélection, de pointer les forces et faiblesses des projets telles qu'elles ressortent de l'analyse technique, d'identifier les marges de progression des projets puis d'échanger sur les montages juridico-financiers.

#### **B.4 – Critère de la phase candidature**

---

Les projets seront analysés puis sélectionnés sur le fondement des critères listés ci-après sans pondération ni hiérarchisation. La complétude du dossier conformément au contenu détaillé ci-dessus du présent règlement, respectivement pour la manifestation d'intérêt et l'éligibilité du projet constituent des éléments préalables de recevabilité de la manifestation d'intérêt.

Les critères d'analyse des projets sont :

- les références de l'équipe
- la pertinence de la programmation développée par rapport :
  - o aux 3 dénominateurs communs: Le Laboratoire, Le caractère multidimensionnel des projets et les nouvelles fonctions urbaines proposées
  - o à l'insertion du programme proposé dans son tissu urbain et son environnement proche
- le réalisme et la crédibilité du montage juridico-financier envisagé ;

## **PARTIE C – L’OFFRE DEFINITIVE**

Les équipes présélectionnées recevront des partenaires publics un courrier faisant état des observations du comité de sélection, des pistes d’amélioration identifiées et des éventuels précisions ou compléments attendus.

Les partenaires publics auront la possibilité, d’échanger avec chacun des finalistes. Ces réunions d’échanges entre le partenaire public et les finalistes doivent permettre de lever toute ambiguïté sur le projet du candidat. Les partenaires publics pourront rappeler et expliciter les engagements attendus de la part du finaliste qui pourra faire part des évolutions de son projet en phase 2.

Les échanges avec les candidats pourront porter sur tous les aspects de l’offre, notamment sur les points suivants :

- la précision et l’ajustement du programme et du caractère multidimensionnel du projet ;
- les conditions d’insertion architecturale et paysagère du projet ;
- l’approfondissement du modèle économique d’exploitation et l’étude de la faisabilité du plan de financement du projet ;
- les engagements de performance environnementale du projet
- le montage immobilier du transfert de droits ;
- les conditions attachées au transfert de droits ;
- l’optimisation de l’offre financière
- la composition et le fonctionnement de l’équipe, étant entendu que l’équipe projet a pu être étoffée depuis la manifestation d’intérêt.

La durée et la forme des réunions d’échange seront convenues avec les finalistes.

### **C.1 Le contenu de l’offre**

Les offres définitives seront rédigées en français et établies en euros. Elles seront datées et signées et revêtues du cachet du mandataire.

La remise de l’offre définitive vaudra engagement personnel et solidaire du mandataire de l’équipe projet, pour une durée minimale de 18 mois à compter de la date limite de remise de l’offre, sur tous les aspects de celle-ci, notamment financiers et relatifs aux usages, incluant les compléments éventuellement apportés postérieurement à la remise de l’offre sur demande du partenaire public.

L’offre définitive décline et précise les éléments de la manifestation d’intérêt sur le fond et la forme. Elle fera apparaître les évolutions apportées par rapport à la manifestation d’intérêt, notamment celles issues des échanges ayant pu avoir lieu avec le partenaire public.

L’offre définitive apporte la preuve des engagements pris par le mandataire et les membres de l’équipe projets tant sur la forme et le contenu du projet que sur ses modalités de réalisation.

L'offre définitive est composée de six éléments distincts et obligatoires :

1. L'équipe projet
2. Le projet « Réinventer le Havre »
3. Le montage juridique
4. L'offre financière et le montage financier
5. Le cadre de réponse juridique
6. Panneau(x) A0

Le contenu détaillé de chacun des documents à remettre sera précisé site par site en tout début de la phase offre aux équipes projets présélectionnées.

---

## C.2 Les modalités de remise des offres

---

La remise de l'Offre Définitive sera effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

Ville du Havre – Direction aménagement et Maitrise d'ouvrage  
Appel à Projets « Réinventer le Havre »  
Site « Nom du site et adresse du site »  
OFFRE – NE PAS OUVRIR  
1517 Place de l'Hôtel de Ville 76600 Le Havre

Les propositions seront remises en 3 exemplaires papiers, ainsi qu'au format électronique sur une clé USB.

Ce pli sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre récépissé à cette adresse dont **La date de réception des offres sera précisée lors de l'agrément.**

Les offres qui seront reçues postérieurement à cette date limite ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas examinées.

Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des concurrents. Les partenaires publics ne pourront être tenus pour responsable du dépassement du délai de remise de l'Offre Définitive. Les frais de transport seront à la charge des concurrents. Les partenaires publics se réservent le droit, en cas de problème postal dûment justifié, d'accepter la remise d'une offre.

---

## C.3 Demande de compléments

---

Dans le mois qui suivra la remise des Offres Définitives, les partenaires publics pourront inviter les candidats à apporter des compléments à leurs offres, notamment sur les différents aspects administratifs, comportant l'identification et l'engagement des membres de l'équipe, leur statut juridique, les renseignements économiques les concernant, la désignation du

mandataire, les financements et garanties présentés. Les compléments devront être apportés dans la forme demandée et les délais impartis.

La durée de validité des offres est de 18 mois à compter de la réception des compléments éventuels.

#### **C.4 Désignation des lauréats**

---

Dès la remise des Offres Définitives, la commission technique procédera à leur analyse. L'analyse technique portera, comme en phase 1, sur les critères de sélection définis au règlement de l'appel à projets. Elle viendra éclairer les échanges des jurys qui se tiendront en novembre 2019 (date donnée à titre indicatif).

Le jury sera présidé par le Maire du Havre et examinera les offres pour l'ensemble des sites. Il est composé de trois collègues :

- un collègue d'élus des instances décisionnaires du partenaire public ;
- un collègue de personnes qualifiées

Les équipes finalistes pourront être invitées à présenter oralement leur offre devant le jury et à répondre à ses questions. Une convocation sera adressée le moment venu à chaque équipe finaliste ayant remis une Offre Définitive recevable.

Cette présentation de l'offre pourra s'appuyer, au choix des candidats, sur tous supports visuels ou audio-visuels pertinents, étant entendu que les éléments correspondants pourront faire l'objet ultérieurement d'une communication publique.

À l'issue de la présentation orale des offres finales devant le jury, celui-ci procédera à un classement des Offres Définitives. Ce classement sera soumis pour validation aux instances décisionnaires de chacun des partenaires dans le cadre des règles qui les régissent.

La désignation du lauréat ainsi validée sera notifiée au candidat retenu et l'obligera à maintenir son offre jusqu'à la signature des actes de transferts de droit.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent dans son Offre, les partenaires publics se réservent le droit de négocier avec l'ensemble des autres équipes ayant remis une Offre Définitive.

## C.5 Critère phase offre

Les projets seront analysés puis sélectionnés sur le fondement des critères listés ci-après sans pondération ni hiérarchisation. La complétude du dossier conformément au contenu détaillé ci-dessus du présent règlement, respectivement pour l'offre définitive et l'éligibilité du projet constituent des éléments préalables de recevabilité.

### Les critères d'analyse des offres définitives sont :

- la pertinence de la programmation développée par rapport :
  - o aux 3 dénominateurs communs: Le Laboratoire, Le caractère multidimensionnel des projets et les nouvelles fonctions urbaines proposées
  - o à l'insertion du programme dans son tissu urbain et son environnement proche
  - o aux échéances de réalisation
  
- les qualités paysagères et architecturales du projet
  
- la solidité du montage juridico-financier proposé
  
- le prix ou redevance proposés

## Partie D – L'accès à l'information

Le site internet dédié à l'appel à projets « Réinventer le Havre » est ouvert et accessible à tous : **[www.reinventerlehavre.fr](http://www.reinventerlehavre.fr)**. Y figure l'ensemble de l'information relative aux partenaires publics impliqués dans la démarche, au règlement et au calendrier de l'appel à projets. Des précisions d'ordre calendaire, juridique ou technique pourront être publiées à tout moment. Dès le lancement opérationnel de l'appel à projets seront publiées sur le site internet une fiche technique et un dossier d'information propres à chacun des sites.

Les dossiers d'information seront alimentés tout au long de la démarche par le partenaire public. Ils comprendront les informations relatives au site (dossier photo, plan de situation, du terrain, du bâti, surfaces, information foncières et réglementaires, PLU...) et les principales informations en possession du partenaire public permettant à l'équipe projet d'analyser les éléments techniques, environnementaux, administratifs, fiscaux utiles pour élaborer la manifestation d'intérêt, puis le cas échéant, l'offre définitive. Pour certains sites, une note spécifique présentant les clauses et conditions particulières du partenaire public sera portée à la connaissance des porteurs de projet.



Pour tous les sites, une adresse de messagerie [reinventer-lh@lehavre.fr](mailto:reinventer-lh@lehavre.fr) permettra aux équipes projets de poser des questions au partenaire public concerné.

Les partenaires publics analyseront les questions, et le cas échéant fourniront des réponses via cette boîte de messagerie. En sus, les partenaires publics se laissent la possibilité, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats, de les diffuser plus largement

Pour les sites non accessibles et bâtis, des visites seront proposées par la partenaire public gestionnaire.

## **Partie E – les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet**

### **E.1 Les conditions essentielles des partenaires publics qui s'imposent aux porteurs de projets**

Sur chacun des sites les offres présentées par les porteurs de projet devront s'engager à respecter les conditions essentielles ci-après qui s'imposeront aux lauréats, en sus des conditions particulières définies pour chacun des sites.

Les partenaires publics assortiront ces conditions de garanties d'exécution ou de sanctions adaptées aux types de projets et de transfert. En outre, dans le cas de non-respect de ces conditions, les partenaires publics se réservent la possibilité d'écarter le lauréat au bénéfice d'un autre projet finaliste.

#### **E.1.1 – La garantie de réalisation du projet :**

Pour les partenaires publics, la réalisation du projet innovant présenté par le lauréat constitue un critère déterminant de leur choix de lui transférer des droits sur le site.

Les clauses de réalisation du projet porteront sur :

- le respect du calendrier de mise en œuvre du projet lauréat : cette clause est relative à la garantie attendue de réaliser le projet tel que présenté dans l'offre définitive dans le respect du calendrier prévisionnel sur lequel les parties se sont accordées :
  - o dépôt de demande des autorisations administratives,
  - o signature du contrat de transfert ;
  - o démarrage des travaux ;
  - o achèvement des travaux.
- Le maintien dans le temps de la programmation et des usages développés dans le projet ;
- Le respect des engagements pris dans l'offre définitive en matière de qualité environnementale et sociale.

### **E.1.2 – La clause d'intéressement en cas d'augmentation de la constructibilité postérieurement au transfert :**

Si après achèvement des travaux autorisés, i) des surfaces de plancher supplémentaires étaient réalisées et/ou ii) la destination de certaines surfaces de plancher était modifiée, et ce pendant un délai à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'achèvement et de conformité des travaux qui sera défini par le partenaire public au vu du projet lauréat, les surfaces de planchers concernées seront susceptibles de donner lieu au paiement au partenaire public d'un intéressement dans les conditions à définir.

Pour l'application de cette clause, il est précisé que la surface de plancher désigne celle applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 telle que définie par le nouvel article L 112-1 du Code de l'Urbanisme et les textes réglementaires pris pour son application, et notamment la circulaire du 3 février 2012, et que la destination désigne les destinations mentionnées au Code de l'urbanisme qui seront autorisées de manière définitive par les administrations concernées dans le cadre du Projet ainsi que le caractère social ou libre des logements qui figureraient dans le Projet.

---

### **E.2 L'engagement de signer le contrat de transfert de droit**

---

Dans le cadre de la remise de son offre définitive, le mandataire de l'équipe projet s'engage à l'égard du partenaire public à signer le contrat de transfert de droits relatif au projet porté par lui et conformément aux termes de son offre définitive.

Le mandataire devra reconnaître que, dans le cadre du présent appel à projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par le partenaire public, il a pu analyser, visiter le site et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence le transfert s'il se réalise, aura lieu sans aucune autre garantie que celle de son titre.

Il devra également reconnaître et accepter qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec le partenaire public.

---

### **E.3 L'engagement de confidentialité**

---

Il est précisé que tout au long de la démarche les partenaires publics s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres.

Les porteurs de projet s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue des partenaires publics, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à projets et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits

(toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, les équipes projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés de la nature confidentielle des informations et devront s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des sociétés ou entités, contrôlant ou contrôlées par les porteurs de projet.