

Appel à projets, îlot du Chapitre

Règlement de la consultation

version 2.3 – 29 janvier 2025



Date limite de remise des candidatures : lundi 27 mai à 12h.



Sommaire

I.	Cadre de la démarche.....	3
I.1.	Territoire et secteur de projet.....	3
I.2.	Objet de l'appel à projets.....	3
I.3.	Périmètre de l'appel à projets.....	3
I.4.	Gouvernance :	4
I.5.	Objectifs de l'appel à projets	4
I.6.	Modalités de cession de droits	5
II.	Organisation de la consultation	6
II.1.	Calendrier prévisionnel	6
II.2.	Constitution des équipes.....	6
II.3.	Livrables attendus.....	7
II.3.a.	Composition du dossier de candidature.....	7
II.3.b.	Composition du dossier d'offre	8
II.3.c.	Remise des dossiers.....	9
II.4.	Communication et documentation.....	9
III.	Modalités de sélection	11
III.1.	Critères d'analyse – phase candidature	11
III.2.	Critères d'analyse – phase offre	11
III.3.	Sélection	11
III.3.a.	Les instances de sélection.....	11
III.3.b.	Négociations et auditions.....	12
IV.	Modalités de contractualisation avec le candidat lauréat.....	12
IV.1.	Engagements à contractualiser	12
IV.2.	Garanties de bonne réalisation du projet.....	12
IV.3.	Dispositions dans le cas d'une offre sur le périmètre élargi.....	13
V.	Indemnisation des équipes candidates	13
VI.	Additifs et modification du règlement de la consultation.....	13

I. Cadre de la démarche

Les deux sections ci-après synthétisent le contexte du site de projet.

I.1. Territoire et secteur de projet

Belley, un territoire attractif avec une dynamique de revitalisation ambitieuse

Polarité principale de la communauté de communes Bugey Sud, comportant plus de 34 000 habitants, la commune bénéficie d'un cadre de vie préservé et **d'une situation stratégique, à 40 minutes en voiture de Chambéry et d'Aix-les-Bains et à 1h15 de Lyon**. Le territoire attire pour y travailler et y vivre, avec une augmentation de plus de 6% de sa population depuis 2006.

Afin de conforter ces dynamiques, le territoire de la communauté de communes s'est engagé dans une opération de revitalisation du territoire (ORT), signée par la communauté de communes Bugey Sud, la commune de Belley et leurs partenaires le 4 mai 2020, et a établi un projet de territoire approuvé en 2023.

Le site objet de l'appel à projets se situe en plein cœur de ville, **à quelques dizaines de mètres de la cathédrale, classée monument historique**.

I.2. Objet de l'appel à projets

La présente procédure concerne **la cession de fonciers communaux sur l'îlot du Chapitre**, avec une **possibilité pour les candidats de développer un projet intégrant un périmètre élargi**, comprenant le patrimoine de la congrégation Saint-Joseph.

I.3. Périmètre de l'appel à projets

On se réfèrera, pour plus de détail, au document de présentation du site, fourni en annexe.

La **visite de site**, sur demande à formuler auprès de la mairie, est obligatoire pour les candidats. L'attestation de visite, visée par la mairie, sera à communiquer dans le dossier de candidature.

La commune mène une démarche partenariale avec la congrégation Saint-Joseph, propriétaire des tènements limitrophes. Actuellement vacant, l'ensemble du patrimoine de la congrégation est lui aussi à céder. La congrégation soutient la démarche, et s'associe à la volonté de développer un projet global sur l'îlot.

La démarche de l'appel à projets comprend ainsi deux périmètres clés :

- **Le périmètre de base**, (tènement de 5060m², composé des parcelles AK 133, 134, 727, 728, 683, 684 et 685), englobant le foncier communal autrefois dévolu à la crèche (à l'est) et à l'ancien presbytère (au centre), tous deux désormais désaffectés, ainsi que la zone de stationnement public de l'îlot (à l'ouest).
- **Le périmètre élargi**, comprenant le patrimoine de la congrégation (de plus de 2270m², composé des parcelles Ak 132 et 136) : **une ancienne école élémentaire privée, et une ancienne maison d'habitation, toutes deux désormais désaffectées**. Ce foncier actuellement à céder **peut être mobilisé au sein d'un projet d'ensemble, la congrégation s'étant engagée à une exclusivité pendant toute la durée de la présente procédure d'appel à projets**.

Le projet proposé doit toutefois rester viable sur le seul tènement communal, et les éléments économiques et financiers doivent être distingués au sein du dossier d'offre pour les tènements de chaque propriétaire.



Les deux périmètres : le périmètre de base, communal (en orange), et élargi, appartenant à la congrégation Saint-Joseph (en bleu)

I.4. Gouvernance :

L'appel à projets est piloté par la commune de Belley, accompagnée par ses partenaires et de représentants de la Congrégation Saint-Joseph.

I.5. Objectifs de l'appel à projets

Les propositions de projet devront poursuivre les objectifs suivants :

Redonner des usages à l'îlot du Chapitre

L'îlot est aujourd'hui essentiellement vacant, avec un bâti qui souffre d'un déficit d'entretien, n'étant plus occupé. Cet îlot est à proximité immédiate de la cathédrale, du cœur de ville actif et commerçant, avec du bâti à caractère patrimonial.

Le projet, en installant de nouveaux usages, permettra de réactiver l'îlot et de contribuer à la vitalité du centre-ville.

Contribuer à la qualité patrimoniale et urbaine du quartier

Le site est au cœur du périmètre du Site patrimonial remarquable récemment délimité, dont le règlement est en cours d'élaboration. Une étude patrimoniale a par ailleurs été réalisée, en lien étroit avec l'Architecte des bâtiments de France, afin de préciser les attendus patrimoniaux. L'essentiel de cette étude est communiqué en annexe.

Le projet devra s'inscrire dans cette dynamique, et contribuer à la valorisation du bâti historique existant sur l'îlot.

Le projet pourra aussi participer à la valorisation de son environnement proche : rapport à la cathédrale, porosités visuelles sur le cœur d'îlot vert, contribution à la biodiversité et aux continuités écologiques du quartier, voire contribution à la trame viaire piétonne.

Compléter l'offre de logement et/ou d'hébergement

Le projet pourra contribuer à l'étoffement de l'offre d'habitat en centre-ville, par des produits et typologies plutôt peu répandues, par exemple : maisons de ville, appartements de caractère, petites typologies locatives confortables, mais aussi résidentiel géré pour étudiants, jeunes actifs, personnes âgées...

Valoriser le patrimoine communal

La commune attend que la cession des charges foncières, sur laquelle doit aboutir le présent appel à projets, alimente son budget d'investissement, pour lui permettre de poursuivre ses projets d'amélioration du centre-ville.

I.6. Modalités de cession de droits

La réalisation du projet donnera lieu au transfert des droits immobiliers, dans le cadre d'une cession foncière en pleine propriété du patrimoine communal.

À l'initiative des équipes candidates et ne répondant pas à un besoin spécifique de la commune ou de ses partenaires, les projets qui seront présentés ne s'inscrivent pas dans le champ de la commande publique.

La commune ne s'engage pas, par ailleurs, à apporter un quelconque financement spécifique au projet.

Dans le cas d'une proposition sur le périmètre élargi, les modalités d'acquisition des droits convenus avec la congrégation pour son foncier seront distinctes de la proposition sur le périmètre de base (voir la rubrique « livrables attendus »).

II. Organisation de la consultation

II.1. Calendrier prévisionnel

La procédure se déroulera en deux temps :

- **Une première phase de candidature** (4 mois) permettant la constitution de l'équipe candidate et des intentions de projet. A l'issue de cette phase, la maîtrise d'ouvrage invitera un maximum de 3 équipes à développer leur offre.
- **Une seconde phase d'offre** (3 mois) permettant de détailler le projet des candidats retenus et de s'assurer des conditions de projet, et notamment de l'offre financière des groupements.

Phase candidature :

- mercredi 29 janvier 2025 : lancement de l'appel à projets.
- courant février et mars : visites de site (obligatoire pour chaque groupement candidat) organisée sur demande des candidats intéressés
- mardi 6 mai : clôture des questions des candidats.
- **lundi 27 mai 2025 à 12h au plus tard : remise des dossiers de candidature**

Phase offre (planning prévisionnel) :

- début juin 2025 : notification aux candidats retenus de leur sélection et mise à disposition du fonds documentaire complémentaire,
- **vendredi 5 septembre à 12h au plus tard : remise du dossier d'offre initiale.**
- début octobre 2025 : audition des candidats retenus.
- fin octobre 2025 : remise du dossier d'offre définitive.
- décembre 2025 : désignation du lauréat par le Conseil municipal.

II.2. Constitution des équipes

Compétences attendues et conseillées

Dès la phase candidature, l'équipe doit désigner un mandataire, représentant de l'équipe, qui assurera la coordination et sera le référent vis-à-vis de la commune. Le mandataire devra démontrer sa capacité à réaliser le projet immobilier (opérateur immobilier / investisseur).

Le mandataire ne pourra participer qu'à une seule équipe candidate.

Le groupement doit comporter a minima une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'un architecte HMONP, d'un BET structure, d'un BET fluide / thermique et d'un économiste. Il peut comprendre tout autre membre jugé utile à la qualité et la crédibilité de sa proposition, aussi bien pour la conception du projet (paysagiste, programmiste, BET environnement...) que pour le portage des programmes (investisseurs, occupants et utilisateurs potentiels).

Évolution des équipes

L'équipe candidate pourra évoluer et être complétée lors de la phase d'offre.

II.3. Livrables attendus

II.3.a. Composition du dossier de candidature

Les candidats doivent remettre un dossier de candidature, en langue française, comportant les éléments repris ci-après. La commune se réserve la possibilité d'écarter tout dossier incomplet de l'analyse des candidatures ou de demander au candidat de compléter son dossier dans un délai raisonnable.

Présentation détaillée de l'équipe

- Lettre de candidature datée et signée par le mandataire indiquant les membres de l'équipe et leur rôle au sein du groupement (porteur de projet, maîtrise d'œuvre, futurs utilisateurs ...) et périodes d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / voire exploitation).
- Présentation de chacun des membres de l'équipe :
 - présentation de la structure,
 - présentation de références pertinentes de moins de 5 ans,
 - déclaration sur l'honneur du membre du groupement attestant qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire, et qu'il est à jour de ses obligations fiscales et sociales,
 - attestations d'assurance.

Note d'intention de projet

Note de présentation des intentions programmatiques et de projet porté par l'équipe. De 8 pages maximum (format A4), la présentation doit permettre de porter à connaissance du jury :

- Les objectifs en termes d'usages du site : quelles programmations envisagées, quelles typologiques et quels usages ciblés ?
- Les objectifs en termes de qualité architecturale et urbaine : quel rapport aux espaces extérieurs, aux rez-de-chaussée, quelle gestion des espaces libres, quels principes constructifs envisagés, en réhabilitation et en construction neuve ?
- L'appréhension des deux périmètres de projet : quelles logiques programmatiques, quelles spécificités et quelles synergies, quelles interfaces, quels phasages entre les deux périmètres ?
- Les principes envisagés en termes de montage du projet : quelles modalités de portage, quels investisseurs pressentis, quel positionnement prix et quels occupants visés ?

Il n'est pas exigé à ce stade d'axonométrie ou de principes d'implantation, mais le candidat pourra s'appuyer sur des pièces graphiques permettant une bonne compréhension des intentions de projet (schémas, références d'ambiance...).

Attestation de visite

L'attestation de visite (obligatoire), visée par la mairie, est à communiquer dès le dossier de candidature.

II.3.b. Composition du dossier d'offre

Les candidats devront remettre un dossier d'offre, en langue française, reprenant les éléments repris ci-après. La commune se réserve la possibilité d'écarter tout dossier incomplet de l'analyse des offres et de demander des éléments complémentaires nécessaires à sa bonne compréhension.

Dans le cas d'une proposition de projet à l'échelle du périmètre élargi, les éléments juridiques et financiers relevant du périmètre communal devront impérativement être distingués de ceux relevant du périmètre de la congrégation.

La présentation du projet devra par ailleurs expliciter la possibilité de phasage du projet d'ensemble, avec une tranche ferme réductible au seul périmètre de base.

Présentation détaillée de l'équipe

Dans le cas d'une mise à jour de l'équipe, une présentation actualisée de l'équipe sera à fournir.

Présentation du projet

- Notice de présentation du projet (12 pages maximum)
 - présentation des ambitions programmatiques : tableau de surfaces, de typologies et de capacité de stationnement, positionnement prix, qualités d'habiter dans les logements et/ou hébergements proposés,
 - présentation des ambitions urbaines, architecturales et environnementales : principes constructifs, prise en compte du contexte urbain et patrimonial, niveau de performance énergétique des bâtiments, ratios d'espace libre et de pleine terre, principes gestion des eaux pluviales,
 - note précisant la conformité du projet aux documents d'urbanisme (notamment conformité aux objectifs et exigences du site patrimonial remarquable).
- Note d'étude d'impact sur l'éventuelle évolution de l'offre publique de stationnement sur le quartier, dans le cas où l'emprise du parking public (parcelles AK 133, 134 et 727) et/ou la rue Gabriel Taborin seraient mobilisés.
- Plan masse (échelle 1/500^{ème}) indiquant la gestion des flux (automobiles/doux), les accès et les usages des espaces extérieurs (privatifs, communs, circulés).
- Plans de rez-de-chaussée, d'étage courant et de toiture (échelle 1/200^e)
- Coupes pertinentes
- Vues à hauteur d'homme depuis les abords du site et en cœur d'îlot.

Éléments juridiques et financiers

- Grille de prix prévisionnelle et stratégie de commercialisation,
- Bilan d'opération (tableur Excel modifiable, comprenant les coûts détaillés du projet et recettes prévisionnelles)
- Offre financière, comprenant :
 - une proposition de prix global,
 - des ratios de charge foncière par m² de surface de plancher développée par produit.
- Projet de contrat (promesse synallagmatique de vente)
- En cas de proposition sur le périmètre élargi (patrimoine de la congrégation) : les éléments juridiques et financiers précités, distincts.

Calendrier global d'opération

Calendrier précisant les phases et jalons suivants :

- signature de la promesse,
- études pré-opérationnelles,
- dépôt des autorisations,
- signature de l'acte authentique,
- phase opérationnelle (commercialisation et travaux),
- mise en service.

Synthèse

Document de deux pages maximum reprenant les principes structurants de l'offre.

II.3.c. Remise des dossiers

Les équipes candidates sont invitées à remettre leur offre en format informatique (clé USB) contre récépissé (ou lettre recommandée avec accusé de réception), sous enveloppe **portant la mention « appel à projets Chapitre. NE PAS OUVRIR »**, à l'adresse suivante :

Mairie de Belley
11 boulevard de Verdun
01300 Belley

Une copie papier pourra être déposée contre récépissé ou envoyée sous pli recommandé, sous enveloppe **portant la mention « appel à projets Chapitre. NE PAS OUVRIR »** à la même adresse.

Seule la fourniture d'une version numérique est obligatoire, la version papier est facultative. En cas de discordance entre la version numérique et la version papier, la version numérique sera la version de référence et fera foi.

Pour mémoire, les dates de la consultation sont susceptibles d'évoluer. Il convient de se référer à la page internet dédiée à l'appel à projets pour en suivre l'actualité.

Les dossiers parvenus hors délai ne seront ni ouverts, ni examinés.

II.4. Communication et documentation

Questions/réponses et demandes de documentation complémentaire

Les candidats pourront contacter la commune à l'adresse. aap-quartierchapitre@belley.fr.

Ils devront se manifester pour être destinataires des réponses aux questions posées à cette même adresse. Les réponses seront communiquées à l'ensemble des candidats répertoriés.

Documentation

Le dossier de l'appel à projets est mis à la disposition depuis la page suivante : <https://www.belley.fr/vie-municipale/marches-publics>. Il comprend notamment :

- Le présent règlement et ses additifs ultérieurs,
- Le document de présentation du site,
- Délibération du conseil municipal autorisant l'organisation de l'appel à projets,
- Diagnostics :
 - Relevés géomètres des extérieurs et bâtiments
 - Audit énergétique d'avril 2009 sur les bâtiments communaux (dont le presbytère et l'ancienne crèche)
 - Étude patrimoniale et d'orientations de 2018 menée par le CAUE sur l'îlot et plus précisément sur l'école Marguerite Marie
 - Extraits de l'étude patrimoniale de 2024 par l'agence Archipat sur le site de projet.
 - Plan du réseau de chaleur urbain

Confidentialité des éléments communiqués aux candidats

Les équipes candidates s'engagent à ne communiquer aucune information obtenue dans le cadre de la procédure de l'appel à projets, que cela soit lors des échanges écrits et oraux ainsi qu'au sein de la documentation transmise, sans l'autorisation écrite et préalable de la commune.

Les éléments d'information nécessaires pourront toutefois être communiqués dans le cadre de la recherche de financements, l'élaboration du montage immobilier et financier ainsi que leurs conseils, sous réserve que les destinataires soient préalablement informés du caractère confidentiel des informations communiquées par le candidat.

Confidentialité des éléments communiqués par les candidats

La confidentialité des dossiers remis sera préservée tout au long de la procédure par la commune et ses partenaires.

Sous réserve de l'accord exprès des candidats, et à la suite de la procédure, des éléments pourront être repris par la commune et ses partenaires dans le cadre de la communication sur la démarche (visuels, programmation...).

À la suite de la procédure, la commune pourra être amenée à communiquer certaines informations sur les projets, lauréat et non retenus.

III. Modalités de sélection

III.1. Critères d'analyse – phase candidature

La sélection des candidatures reposera sur les critères suivants :

- Compétences de l'équipe,
- Solidité financière et juridique de l'équipe,
- Compréhension des enjeux du site.

III.2. Critères d'analyse – phase offre

La sélection de l'offre lauréate reposera sur les critères suivants :

Critères	Enjeux
Technique (50%)	Capacité du projet à répondre aux orientations fixées par la commune à l'article I.5
	Qualités urbaines et architecturales du projet
	Capacités techniques du porteur de projet
Financier (40%)	Prix d'acquisition de la charge foncière
	Crédibilité du montage juridico-financier
	Capacités financières du porteur de projet
Calendrier (10%)	Délais de réalisation du projet

III.3. Sélection

III.3.a. Les instances de sélection

Les comités techniques et de sélection sont des instances consultatives. L'arbitrage définitif relève des élus de la commune de Belley présents au sein de ces différentes instances, sous la présidence de M. le Maire, puis par le conseil municipal lors de la délibération autorisant M. le Maire à réaliser tout acte nécessaire à la réalisation du projet lauréat.

Comité technique

Le comité technique procédera à l'analyse des dossiers, aux stades de la candidature et de l'offre, analyse préalable à celle à réaliser par le comité de sélection.

Sa composition envisagée est la suivante :

- le directeur général des services ;
- la directrice des services techniques ;
- la directrice financière ;
- la chargée de la commande publique ;
- l'instructrice à l'urbanisme ;
- le cabinet LUP (AMO de la Commune) ;

Comité de sélection

Un comité de sélection constitué d'élus de la commune et de partenaires publics de la collectivité ainsi que de personnalités qualifiées se réunira en phase de candidature puis en phase d'offre afin de sélectionner les équipes candidates sur la base des critères détaillés supra.

Sa composition envisagée est la suivante :

- le Maire ;
- l'adjointe à l'urbanisme ;
- l'adjoint aux finances ;
- l'adjoint aux travaux ;
- un élu de la minorité ;
- l'Architecte des bâtiments de France ;
- un représentant de la Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph (pour les candidatures et offres portant sur le périmètre élargi).

III.3.b. Négociations et auditions

Des échanges pourront être engagés par la commune avec les candidats afin d'apporter toute précision jugée utile pour la bonne compréhension du dossier. Une présentation est prévue au stade de l'offre, comportant un temps de présentation puis un temps d'échanges avec le comité de sélection, réuni sous le format d'un jury présidé par M. le Maire.

Le comité de sélection se réserve le droit d'interrompre les échanges avec un ou plusieurs candidats à tout moment de la procédure d'appel à projets et pourra émettre des réserves et prescriptions relatives au projet lauréat.

IV. Modalités de contractualisation avec le candidat lauréat

IV.1. Engagements à contractualiser

Au stade de l'offre, les candidats devront retourner un projet de promesse synallagmatique de vente dûment complété et assorti au besoin de modifications et compléments.

La promesse devra être conclue dans les **6 mois** suivant la sélection du projet lauréat. Le délai pourra être majoré d'un commun accord des parties.

Ce délai de mise au point du projet doit permettre de réaliser d'éventuels ajustements au regard :

- des précisions et modifications mineures pouvant être apportées afin notamment de répondre aux attendus de préservation et de mise en valeur patrimoniale,
- des opportunités et contraintes techniques qui ne seraient pas connues lors de la présente procédure ou nécessitant des investigations complémentaires.

Dans le cas du non-respect des engagements au sein de l'offre, la commune de Belley se réserve la possibilité d'écarter le lauréat au bénéfice d'une autre offre reçue lors de la présente procédure d'appel à projets.

IV.2. Garanties de bonne réalisation du projet

En outre, des clauses spécifiques auront trait à la réalisation du projet concernant :

- le calendrier de l'opération à respecter,
- la programmation et son maintien dans le temps,
- les modalités d'intéressement des cédants en cas de réalisation de surfaces de plancher supplémentaires ou avec une destination différente de celles indiquées lors de la conclusion de la promesse synallagmatique de vente.

IV.3. Dispositions dans le cas d'une offre sur le périmètre élargi

Pour rappel, le projet à développer ne doit pas être conditionné à une mobilisation impérative du périmètre élargi.

V. Indemnisation des équipes candidates

En tant que procédure préparatoire à la réalisation d'un projet, la mise en concurrence ne fait naître aucun droit d'indemnisation aux candidats non sélectionnés par la Commune.

VI. Additifs et modification du règlement de la consultation

La Commune pourra au besoin procéder à toute modification et additif du présent règlement ainsi que du calendrier initial indiqué, après information préalable des candidats a minima 10 jours avant la fin du délai de réponse (*phases de candidature et d'offre*).

La Commune se réserve également le droit d'abandonner l'appel à projets, en respectant le même délai de 10 jours, si aucun des candidats ne poursuit suffisamment les objectifs du présent appel à projets.

FIN DU DOCUMENT

