



CHÂTEAUX CONFLUENCES

APPEL À PROJETS RÈGLEMENT



I. LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

- 1.1 Le contexte et l'ambition du projet
- 1.2 L'objet de l'appel à Projet
- 1.3 Le calendrier de l'appel à projets
- 1.4 Les projets éligibles
 - 1.41 L'éligibilité au regard du contenu
 - 1.42 L'éligibilité au regard du portage

II. LA MANIFESTATION D'INTERET

- 2.1 Le contenu du dossier de la manifestation d'intérêt
 - 2.11 Présentation du porteur de projet individuel ou de l'équipe projet
 - 2.12 Description détaillée du projet
 - 2.13 Description du montage de l'opération
- 2.2 Les modalités de remise de la manifestation d'intérêt
- 2.3 La sélection des manifestations d'intérêt

III. LE PROJET FINAL

- 3.1 Le contenu du projet final
- 3.2 Les modalités de remise du projet final
- 3.3 La désignation du lauréat
- 3.4 La déclaration sans suite de l'appel à projet

IV. L'ACCÈS À L'INFORMATION ET LES CRITÈRES DE SÉLECTION

- 4.1 L'accès à l'information
 - 4.11 Le site internet Château des confluences
 - 4.12 - Le dossier d'information
 - 4.13- La visite du château
- 4.2 Les critères de sélection

V. LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DES PORTEURS DE PROJETS

- 5.1 La garantie de réalisation du projet
- 5.2 L'engagement de signer le contrat de transfert de droit

VI. L'ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITÉ

PREAMBULE

A 12 km de la place du Capitole, 8 km du pôle scientifique de l'Université Paul Sabatier et à 20 km de l'aéroport de Blagnac, commune de 2800 habitants en première couronne sud de l'agglomération toulousaine, Pinsaguel continue de construire son projet municipal en poursuivant un double objectif : accueillir de nouveaux services à la population qui seront les garants de la cohésion sociale des années à venir, protéger un patrimoine bâti et environnemental d'exception en le faisant vivre pour le valoriser.

Le patrimoine bâti et environnemental concerné est le château BERTIER et les 10 hectares de terres et de bois qui l'entourent, propriétés de la Commune de Pinsaguel au cœur du site classé de la Confluence Garonne Ariège.

Engagée depuis plusieurs années pour sauvegarder et protéger ce patrimoine, la Municipalité considère aujourd'hui, au vu des résultats obtenus, être parvenue au seuil d'une nouvelle étape, celle qui doit la conduire, après la consolidation de ses fondations, à mettre en œuvre la dynamique qui portera l'émergence de ce projet du XXI siècle.

Porte d'entrée de la Réserve Naturelle Régionale de la Confluence Garonne Ariège, le château BERTIER, ensemble de bâtiments du XVIIIème siècle rénové sur les bases d'une fortification du XIVème siècle est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Offrant une surface bâtie d'environ 3000 m², cet ensemble et ses terres ont donné lieu en 2015 à la signature, par le Préfet de Région et le Maire de Pinsaguel, d'un cahier de gestion pour anticiper l'accueil des activités à venir tout en garantissant le respect des règles qui protègent ce lieu d'exception.



I. LES OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJETS

1.1 Le contexte et l'ambition du projet

L'Appel à Manifestation d'Intérêt pour le projet de « Château des confluences » a pour but de faire se rencontrer et se confronter des équipes projets en vue de donner une nouvelle vocation, une nouvelle identité, à ce lieu.

Aux portes d'une aire métropolitaine particulièrement dynamique d'un million d'habitants, il s'agit de faire de cet espace emblématique un lieu de vie, de rencontres, d'animations, de créations productrices de lien social et de sens pour les années à venir.

Cela justifie que les candidats qui manifesteront leur intérêt pour ce projet portent la meilleure attention à la richesse des possibles suggérée par la référence à la Confluence comme constitutive d'une nouvelle identité du lieu. Cette référence à la confluence n'est pas uniquement géographique du fait de la proximité immédiate du lieu où la Garonne et l'Ariège confluent, elle renvoie au moins autant à d'autres confluences que le projet devra rendre possibles : le passé (avec la riche histoire du château) et le futur (avec la richesse des potentiels portés par la Métropole toulousaine), le brassage des publics et des générations, l'eau et les richesses environnementales qui doivent être protégées face aux périls présents et à venir, le devenir des espaces de transition entre l'urbain et le rural...

Attachés à ces objectifs, les projets qui seront présentés devront donc traduire concrètement

en termes d'activités comment ils envisagent de faire émerger un lieu porteur de lien social, d'ouverture à la diversité, du goût d'entreprendre mis au service de l'intérêt général, de l'innovation sociale et de la protection /valorisation de l'environnement.

Pour la Municipalité, les projets proposant une combinaison d'activités de médiation scientifique et culturelle, de loisirs, d'éducation au patrimoine et à l'environnement, de tourisme vert et de restauration, répondront à ces objectifs.

1.2 L'objet de l'appel à Projets, Château des confluences : « À la confluence de l'innovation environnementale, sociale, économique et culturelle »

L'appel à projets « Château des confluences » lancé par la commune de Pinsaguel a pour objectif d'inviter des acteurs privés (entreprises, investisseurs, collectifs, associations, artistes, usagers...) à présenter des projets susceptibles de répondre aux objectifs généraux qu'elle a définis tout en leur laissant l'initiative des contenus et de la mise en œuvre. Il vise à promouvoir l'expérimentation, la mise en réseau des acteurs et l'émergence de nouvelles pratiques et de nouveaux usages.

La valeur architecturale et les usages passés du château appellent naturellement des projets et des usages futurs d'envergures. Grâce à ces spécificités, les porteurs de projets devront identifier et analyser les principaux atouts pour proposer des projets adaptés qui contribueront au rayonnement et au développement économique et social du territoire.

L'appel à projets a pour objet de mettre à disposition (option privilégiée par la Municipalité) ou de céder à l'équipe projet désignée lauréate les bâtiments et emprises foncières nécessaires à la réalisation de son projet.

L'objet de l'appel à projets vise à sélectionner un projet global de valorisation patrimoniale et d'innovation d'usages. Il ne répond donc pas à un besoin spécifique de la commune de Pinsaguel mais relève 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.

1.3 Le calendrier de l'appel à projets

L'appel à projets se déroulera en deux phases : la remise d'une manifestation d'intérêt et la remise d'un projet final.

Phase 1 : Appel à manifestation d'intérêt

- **Lundi 4 juin 2018** : Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- **Mercredi 27 juin 2018** : journée rencontre, échanges et partages sur site, à l'attention des porteurs de projets et des partenaires potentiels ;
- **Du 25 mai au 10 septembre 2018** : élaboration de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projets intéressés ;
- **Lundi 10 septembre 2018** : date limite dépôt de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projets ;

- **Fin septembre 2018** : analyse technique des offres et sélection par le comité de sélection des porteurs de projets admis à remettre un projet final.

Phase 2 : Projet final

- **Octobre 2018** : remise d'éléments complémentaires aux équipes sélectionnées pour qu'elles puissent préciser leur projet et remettre un projet final ;
- **Octobre 2018/janvier 2019** : phase d'approfondissement, élaboration du projet final par les porteurs de projets sélectionnés;
- **Février 2019** : remise du projet final par les porteurs de projets;
- **Février/mars 2019** : analyse technique des offres par le comité de sélection
- **Mars/avril 2019** : désignation du ou des lauréats par la commune de Pinsaguel.

1.4 Les projets éligibles

1.41 L'éligibilité au regard du contenu

Le château BERTIER est situé au cœur d'un site paysager majeur du territoire Sud de l'agglomération toulousaine. De par sa position stratégique à la confluence du fleuve de la Garonne et de la rivière Ariège, le site présente une valeur patrimoniale majeure d'un point de vue écologique. Le château, érigé au moyen-âge et transformé au XVIIIème siècle est niché au cœur de ce patrimoine environnemental. Il est inscrit à l'inventaire national des monuments historiques. Ces caractères remarquables appellent naturellement des projets d'envergures qui contribueront au rayonnement et au développement économique et social du territoire. Ces projets seront de nature variée en termes d'usages, d'activités, de gestion etc.

Les projets devront répondre aux quatre objectifs, ci-dessous :

● La valorisation du patrimoine bâti

Réveiller et réinvestir ce patrimoine d'exception, en lui donnant de nouvelles vocations et une nouvelle destination nécessite de faire une large place à l'innovation. Les logiques d'innovations devront converger et contribuer à la mise en valeur patrimoniale. Chaque projet devra mettre en perspective l'occupation spatiale partielle ou totale des volumes intérieurs du bâtiment. Les porteurs de projets devront également prendre connaissance des recommandations en matière de mise en valeur patrimoniale édictés par le cahier de gestion du site classé du château et des abords, et consulter le service instructeur de la commune de Pinsaguel.

Les plans du bâtiment et le cahier de gestion du site classé sont téléchargeables sur le site www.chateau-des-confluences.fr.

● Les nouvelles vocations et les nouveaux usages

L'innovation ne se résume pas à l'innovation technique. L'innovation réside dans l'intégration de nouveaux usages collaboratifs et de nouveaux modes de gestion.

Chaque équipe projet devra proposer des services innovants, concilier différents usages et fonctions parmi les modes de travailler (tiers lieux...), de commercer, de produire, de se détendre, de se restaurer, de se cultiver etc. Les projets devront tisser des liens de confiance et bâtir un réseau social en lien étroit avec l'environnement péri-urbain.

Les domaines d'activités et d'usages attendus poursuivront un but social, culturel, économique. Les activités envisagées devront créer du lien social, et renforcer le lien intergénérationnel.

Deux usages sont d'ores et déjà prévus avec les partenaires institutionnels de la commune.

- D'une part, le site devra accueillir la maison de la Réserve Naturelle Régionale, qui aura pour vocation d'accueillir le public à partir d'un espace muséographique dédié, d'espaces d'animation et de découverte de la confluence Garonne Ariège. Ce projet sera porté par le gestionnaire de la RNR.

- D'autre part, une étude menée par le Conseil départemental a préconisé la création

d'un hébergement de tourisme social sur le site, permettant d'accueillir plusieurs typologies de clientèles (scolaires, stages nature, randonneurs, scientifiques etc.). L'exploitant de cet hébergement, n'est pas choisi et pourrait l'être dans le cadre du présent appel

Les deux usages intégreront les futures stratégies de partenariats des équipes projet. Ils feront l'objet d'une présentation spécifique, lors de la journée « visite du château » mentionnée à l'article 4.13.

L'ensemble des usages proposés devront apporter une cohérence au lieu et contribuer au rayonnement économique local, au-delà de la grande couronne métropolitaine.

● Le modèle économique et social

Même si cette préférence ne constitue pas une exclusive, les projets qui intégreront le champ de l'économie collaborative sociale et solidaire présenteront un atout car, la commune de Pinsaguel souhaite positionner le château BERTIER à la confluence de l'innovation environnementale, économique, sociale et culturelle.

Pour assurer la pérennité des projets, les équipes devront innover en termes de modèle économique. Ces nouveaux modes de gestion impliquent de trouver des partenariats innovants, des modes de financements alternatifs, des modes de gestions qui offrent des garanties de mise en œuvre et de la pérennité des projets proposés.

Les équipes projet qui mettront en avant des solutions innovantes de modèle économique, et qui démontrent leur crédibilité financière seront étudiées au même titre que des solutions traditionnelles, du moment qu'elles permettent une viabilité économique du projet.

● Le respect de l'environnement et du développement durable

Le site classé représente une reconnaissance de l'intégrité paysagère et de l'histoire du territoire. Le cahier et le plan de gestion qui en découlent, définissent le sens qu'il convient de donner à l'évolution des paysages. Ils permettent également d'accompagner les acteurs locaux pour concevoir ou orienter leurs projets afin qu'ils soient compatibles avec les valeurs du site classé. Ces documents synthétisent les enjeux actuels et futurs du site classé. Les projets devront, selon le cas, pleinement s'en inspirer. Les deux documents sont téléchargeables sur le site www.chateau-des-confluences.fr.

Les projets seront respectueux de l'environnement, économes en énergie. Ils apporteront

des réponses concrètes en matière d'architecture d'intérieur, d'accessibilité, de performance énergétique et de recours aux énergies de récupération ou énergies renouvelables, de végétalisation Ils valoriseront également le choix des matériaux, seront économes en eau, intégreront la gestion des déchets, la pollution lumineuse et les paysages extérieurs.

1.42 L'éligibilité au regard du portage

L'appel à projets « Château des confluences » a vocation à susciter des partenariats à même de faire émerger des projets inédits et attractifs.

En phase 1

Les manifestations d'intérêt pourront être présentées par des porteurs de projet individuels ou par des équipes projet.

Par « équipe projet » est entendu, un ensemble des membres constitués, quelle que soit sa forme juridique, qui déposera une manifestation d'intérêt dans le cadre de « Château des confluences ».

En cas de constitution d'une équipe projet, celle-ci désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la commune de Pinsaguel.

Le terme «mandataire» désigne la personne physique ou morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le référent sera l'interlocuteur privilégié de la commune de Pinsaguel et sera destinataire des informations transmises par la commune, en sus de celles publiées sur le site internet **www.chateau-des-confluences.fr**

La composition de l'équipe projet étant un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité, toute modification de sa composition au cours de l'appel à projets devra être justifiée. Toutefois l'équipe, dont la constitution n'est pas définitive, pourra s'étoffer en phase 2 (projet final) sur de nouvelles dimensions ou pour approfondir les éléments du projet.

En phase 2

Si Les projets finaux présentés par des porteurs de projets individuels seront irrecevables.

Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires.

Les équipes projet devront traduire les attendus de l'appel à projets. Les objectifs détaillés à l'article 1.41, ont vocation à être représentés au sein de l'équipe projet.

Par « équipe projet » est entendu, un ensemble des membres constitués, quelle que soit sa forme juridique, qui déposera un projet final dans le cadre de « Château des confluences ».

Chaque équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la commune de Pinsaguel. Le terme «mandataire» désigne la personne physique ou morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le référent sera l'interlocuteur privilégié de la commune de Pinsaguel et sera destinataire des informations transmises par la commune, en sus de celles publiées sur le site internet **www.chateau-des-confluences.fr**.

Les concepteurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études experts et de manière générale les pres-

tataires travaillant pour une équipe projet devront préciser le cadre juridique dans lequel ils interviennent au sein de l'équipe projet.

Les investisseurs et financeurs devront être associés aux équipes projet. 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.

Dans l'hypothèse où le présent appel à projets n'irait pas à son terme, aucune indemnisation de quelque sorte que ce soit ne sera attribuée aux équipes projets ayant concouru.

II. LA MANIFESTATION D'INTÉRÊT

2.1 Le contenu du dossier de la manifestation d'intérêt

Le dossier de réponse à la manifestation d'intérêt sera composé de quatre documents distincts et obligatoires :

- Document 1, présentation du porteur de projet individuel ou, selon le cas, présentation de l'équipe projet : mandataire, structure envisagée et membres de l'équipe projet,
- Document 2, description du projet,
- Document 3, calendrier,
- Document 4, description prévisionnelle du montage juridique et financier,

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

2.11 Présentation de l'équipe projet

- Les manifestations d'intérêt présentées par un porteur de projet individuel :

Le document 1 doit permettre d'identifier, de connaître et de comprendre le parcours du porteur de projet individuel.

Le profil du porteur de projet individuel sera décrit dans la (Fiche 1) dont le modèle est téléchargeable sur le site internet : www.chateau-des-confluences.fr

Le porteur de projet présentera les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par son projet et justifiera sa forme juridique (société constituée ou en cours de constitution, indépendant, SCOP etc.).

- Les manifestations d'intérêt présentées par une équipe projet :

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de la pertinence du projet. Elle est révélatrice de sa faisabilité et de sa solidité.

Le document 1 doit permettre d'identifier clairement, au stade de la manifestation d'intérêt, le rôle prévisionnel de chacun des membres de l'équipe et leur apport au projet.

L'équipe projet sera décrite dans la (Fiche 1) dont le modèle est téléchargeable sur le site internet : **www.chateau-des-confluences.fr**. Les informations renseignées dans cette fiche viseront à démontrer la pertinence de la composition de l'équipe existante ou pressentie et de ses moyens. Elle sera composée de trois parties :

- **Les renseignements relatifs au mandataire et /ou 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. La commune de Pinsaguel pourra néanmoins accepter une demande de substitution totale ou partielle.

- **Les membres de l'équipe projet :**

Pour chacun des membres seront explicités ses missions, ses apports au projet, ses durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / exploitation) et son mode d'intervention. Les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par le projet seront présentées pour chacun des membres de l'équipe projet.

Les modalités de travail et de contractualisation projetées au sein de l'équipe, seront dans la mesure du possible précisées (rémunération, prise de participation au futur projet, ...), cependant, les modalités définitives seront apportées dans le cadre du projet final..

- **Des documents annexes et justificatifs pourront être joints au document1:**

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

2.12 Description détaillée du projet

La description du projet (document 2) sera détaillée comme suit :

- le nom du projet ;
- la présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis ;
- la description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel du projet. La description précisera les différentes activités et usages projetés (type d'activités, programmation, les cibles,...),
- les travaux et divers aménagements prévisionnels ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation;
- la prise en compte des quatre objectifs présentés ci-dessus à l'article 1.41. Le projet devra démontrer en quoi cette prise en compte constitue une innovation sociale, comment il contribue au rayonnement économique au-delà de la grande couronne métropolitaine et comment sont intégrés les usages fléchés.

Sur le volet environnemental et développement durable, les porteurs de projet expliqueront les partis pris, les technologies privilégiées et méthodes choisies pour optimiser la qualité, la résilience, l'efficacité énergétique du projet.

- le calendrier prévisionnel de mise en œuvre et d'exploitation, le phasage (le cas échéant).

Une illustration du projet sera admise (document 3) : croquis, schémas, ... pour présenter l'or-

ganisation physique et l'insertion du projet dans le bâtiment.

2.13 Description du montage de l'opération

Le document 4, descriptif du montage de l'opération est censé présenter, à ce stade, les intentions du porteur de projet. Les engagements définitifs de l'équipe projet seront apportés dans le cadre du projet final. La description du montage juridique et financier sera décrite dans la fiche (Fiche 2) dont le modèle est téléchargeable sur le site www.chateau-des-confluences.fr. Elle devra présenter:

- le type de contrat de mise à disposition ou de cession envisagé ;
- la durée du contrat (en cas de bail);
- la redevance envisagée (en cas de bail), le prix d'achat (en cas de vente) ;
- 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.

2.2 Les modalités de remise de la manifestation d'intérêt

La manifestation d'intérêt devra être réceptionnée au plus tard le lundi 10 septembre 2018 à 17 h00. Elle sera obligatoirement remise par voie dématérialisée.

L'offre sera envoyée par mail à l'adresse : contact@chateau-des-confluences.fr. Selon le poids, les documents et leurs annexes devront être compressés et pourront être transférés par Wetransfer, Dropbox. La date de réception du message électronique fera foi.

2.3 La sélection des manifestations d'intérêt

Après la clôture de la période de remise des manifestations d'intérêt, la commune de Pinsaguel procédera à leur analyse au regard des critères de sélection définis à l'article 4.2 ci-après.

La commune se laisse la possibilité de demander aux porteurs de projet tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de leur manifestation d'intérêt. Les réponses devront être apportées dans la forme demandée et le délai imparti.

Un comité technique sera réuni afin de préparer les documents et l'analyse qui seront remis au comité de sélection.

Un comité de sélection, arrêtera la liste des porteurs de projet sélectionnés, qui seront admis à remettre un projet final, auditionnera si nécessaire les porteurs de projet sélectionnés. Il s'agira notamment, lors de cette audition, d'informer les porteurs de projet des remarques émises par le comité de sélection, de pointer les forces et faiblesses des projets telles qu'elles ressortent de l'analyse, d'identifier les marges de progression des projets et d'échanger sur les montages juridico-financiers.

La commune communiquera à chaque porteur de projet sélectionné les coordonnées des autres porteurs de projet sélectionnés en vue de permettre, le cas échéant, aux porteurs

de projet individuels de rejoindre ou de constituer une équipe projet pour la remise de leur projet final, et d'une manière générale, à tous les porteurs de projet de créer entre eux des synergies.

Les porteurs de projet acceptent par conséquent que leurs coordonnées soient communiquées aux autres participants à l'appel à manifestation d'intérêt dans le cas où ils seraient sélectionnés.

Toute rétractation entre la remise de la manifestation d'intérêt et le projet final devra être dûment justifiée par l'équipe projet.

Les porteurs de projet non sélectionnés en seront informés.



III. LE PROJET FINAL

Les porteurs de projet dont les manifestations d'intérêt auront été sélectionnées seront invitées par la commune de Pinsaguel à remettre un projet final.

3.1 Le contenu du projet final

Le projet final décline et précise les éléments de la manifestation d'intérêt sur le fond et la forme. Il fera clairement apparaître les évolutions apportées par rapport à la manifestation d'intérêt, notamment celles issues des échanges ayant pu avoir lieu avec la commune de Pinsaguel.

Le projet final apporte la preuve des engagements pris par le mandataire et les membres de l'équipe projet tant sur la forme et le contenu du projet que sur ses modalités de réalisation.

Le projet final est composé de trois éléments distincts et obligatoires :

● Présentation de l'équipe projet

Le formulaire et ses annexes remis au stade de la manifestation d'intérêt seront actualisés et le cas échéant complétés (document 1).

Au stade du projet final des lettres d'engagement ou a minima des lettres d'intention des différents partenaires associés au projet devront être fournies (exploitants, gestionnaires, financeurs et / ou investisseurs,...).

Le formulaire et les pièces justificatives attendus seront précisés aux porteurs de projet en lice après la sélection.

Compte tenu du caractère particulier du bâtiment (inscrit à l'inventaire national des monuments historiques), la présence d'un architecte du patrimoine au sein de l'équipe projet est recommandée en phase 2 du projet.

● Présentation détaillée du projet

Le projet final actualisera et précisera la description du projet (document 2) remis dans le cadre de la manifestation d'intérêt.

Ce document (format A4) sera complété d'un cahier de détail librement composé de textes, d'illustration et /ou de planches graphiques (document 3).

Le cahier de détail comprendra notamment :

- une présentation détaillée des activités et des usages développés dans le projet : leur vocation (sociale, culturelle économique...), le domaine, la nature des activités envisagées, leurs impacts économiques, les publics visés, les typologies d'usagers (lien social, lien intergénérationnel, ...);
- Une présentation détaillée du parti architectural niveau avant-projet sommaire (APS), du plan organisationnel, technique, économique, environnemental... ;
- une notice de présentation des principes d'inscription du projet dans son environnement ;
- une note de présentation argumentée sur les aménagements, les matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, ...) ;
- une note précisant la conformité du projet à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur (DREAL, PPRI, STAP, PLU etc.);
- une note précisant la conformité du projet au PLU si le projet est soumis à autorisation de travaux (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable,...) ;
- des planches graphiques :
 - un plan masse faisant apparaître la composition spatiale intérieure du projet (unités fonctionnelles, circulation intérieures, points d'échange avec les opérations voisines,...)
 - des plans de rez-de-chaussée et de niveaux significatifs faisant apparaître les trames intérieures, les circulations verticales et horizontales.

● Description du montage juridique de l'opération

Le document 4 (format A4) présentera le montage juridique détaillé de l'opération.

Une trame de contrat ainsi que, le cas échéant, les projets d'actes à signer avec les partenaires de l'équipe projet (exploitants, gestionnaires,...) seront proposés à la commune par le mandataire avec le montage juridique retenu.

Cette trame, pourrait indiquer le montage juridique retenu, assorti des éventuelles conditions suspensives à discuter avec la commune ainsi qu'un calendrier prévisionnel.

Les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, seront décrits. Ainsi, seront précisés les engagements pris par le mandataire vis-à-vis de la commune de Pinsaguel et qui seront répercutés dans ces contrats.

L'offre financière (document 5,) sera faite par l'équipe projet selon le type de transfert envisagé (mise à disposition ou cession).

En cas de mise à disposition :

- les porteurs de projet proposeront une durée de mise à disposition, un montant de loyers ou de redevances et ses modalités de paiement.

En cas de vente :

- la proposition de prix comprendra un prix global
- une décomposition du prix global avec une éventuelle ventilation de ce prix en fonction des usages proposés dans le bâtiment.

Le prix sera exprimé en € net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais. En cas de doute le prix indiqué sera de fait considéré comme tel.

● Description du montage financier de l'opération

Il est porté à la connaissance des porteurs de projet que la commune de Pinsaguel se réserve le droit de ne pas retenir un projet dont la solidité financière pourrait être remise en cause en l'absence de garanties nécessaires et suffisantes.

Le projet final exposera de manière détaillée le financement et le modèle économique du projet en distinguant :

- le coût détaillé du projet ;
- Un projet de plan comptable argumenté mettant en exergue sous un format détaillé et précis les recettes et dépenses prévisionnelles.
- le business plan du projet (de préférence sous format Excel) intégrant obligatoirement les délais et niveaux de rentabilité attendus et précisant le plan de financement envisagé accompagné de lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet. Il devra permettre d'étayer la durée de mise à disposition demandée par les équipes projet dans le cas de montage hors cession.

Le document descriptif du montage financier de l'opération sera obligatoirement signé par le mandataire.

3.2 Les modalités de remise du projet final

Les modalités et la date de remise du projet final seront précisées aux équipes projets en lice, au terme de la manifestation d'intérêt.

3.3 La désignation du ou des lauréats

La désignation du ou des lauréats sera effectuée par la commune de Pinsaguel sur proposition du comité de sélection, au regard des critères prévus à l'article 4.2.

Le comité technique sera réuni afin de préparer les documents qui seront remis au comité de sélection.

Le comité de sélection proposera la ou les équipes projet pressenties pour être désignée(s)

lauréate(s) de l'appel à projets, en s'appuyant sur l'analyse technique réalisée par les services de la commune de Pinsaguel et ses conseils dans les mêmes formes que pour l'analyse des manifestations d'intérêt.

La ou les équipes projet seront auditionnées.

La commune de Pinsaguel désignera ensuite le ou les lauréats de l'appel à projets, au regard des critères prévus à l'article 4.2.

La commune se réserve néanmoins le droit de ne désigner aucun lauréat, si aucun des projets finaux présentés ne lui paraît pleinement satisfaisant au regard des critères prévus à l'article 4.2 du présent règlement.

De même, si la réalisation du projet présenté par la ou les équipes projets pressentie(s) pour être désignée(s) lauréate(s) nécessite la passation d'un contrat de la commande publique (marché public ou concession) ou l'organisation d'une procédure de sélection au titre de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques par la commune, cette dernière ne désignera aucun lauréat afin de ne pas préjuger de l'issue de la mise en concurrence.

3.4 La déclaration sans suite de l'appel à projets

La commune peut, à tout moment, déclarer l'appel à projets sans suite pour un motif d'intérêt général.



IV. L'ACCÈS À L'INFORMATION ET LES CRITÈRES DE SÉLECTION

Le lancement de l'appel à projets est réputé ouvert dès la publication du présent règlement et des fiches annexes sur le site internet **www.chateau-des-confluences.fr**



4.1 L'ACCÈS À L'INFORMATION

4.11 – Le site internet Château des Confluences :

Le site internet dédié à l'appel à projets «château des confluences» est ouvert et accessible à tous jusqu'au terme du projet final, à l'adresse suivante : **www.chateau-des-confluences.fr**. Il rassemble les informations liées au règlement, au calendrier de l'appel à projets et donne des informations techniques sur le château et son environnement. Au cours de l'appel à manifestation d'intérêt, des précisions d'ordre calendaire, juridique ou technique pourront y être publiées à tout moment.

Il est donc recommandé aux équipes projets intéressées de le consulter régulièrement.

4.12 – Le dossier d'information

Les informations techniques diffusées sur le château et son environnement (situation du bâti, surfaces, information foncières et réglementaires ...) permettant à l'équipe projet d'analyser les éléments techniques, environnementaux, administratifs, fiscaux utiles pour élaborer la manifestation d'intérêt, n'engagent pas la commune.

Pour toute question générale, l'adresse de messagerie **contact@chateau-des-confluences.fr** permettra aux équipes projets de questionner la commune de Pinsaguel. Le service chargé du dossier analysera les questions, et le cas échéant fournira des réponses via cette boîte de messagerie. La commune de Pinsaguel se laisse la possibilité, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats, de diffuser les réponses plus largement via le site internet.

4.13- La visite du château

Une journée « visite et partage » sera proposée à l'ensemble des porteurs de projets, par la commune de Pinsaguel au cours de la première phase de l'appel à projets. Cette journée aura lieu le 27 juin 2018. Le programme de cette journée sera communiqué sur le site internet **www.chateau-des-confluences.fr**.

En cas d'empêchement, la commune proposera une autre date de visite, dans ce cas les modalités seraient communiquées ultérieurement aux équipes projets.

4.2 Les critères de sélection

Les projets seront analysés puis sélectionnés sur le fondement des critères listés ci-après sans pondération ni hiérarchisation. Les mêmes critères d'analyse prévaudront pour les deux phases « appel à manifestation d'intérêt » et « projet final ».

La complétude du dossier conformément au contenu détaillé des articles (II.2.1) pour la manifestation d'intérêt, (III.3.1) pour le projet final, et l'éligibilité du projet conformément aux dispositions de l'article (I.1.4), constituent des éléments préalables de recevabilité de la manifestation d'intérêt et du projet final.

Les critères d'analyse des projets sont :

- le caractère innovant des usages développés;
- la cohérence entre les champs innovation, environnementaux, économiques et sociaux ;
- le réalisme et la crédibilité du business plan pour le volet exploitation ;
- la solidité et la qualité de la gouvernance de projet ;
- le réalisme et la crédibilité du montage juridique proposé ;
- les performances environnementales du projet de réhabilitation ;
- le respect de la valeur patrimoniale du bâtiment;
- la redevance proposée (en cas d'occupation), le prix (en cas de vente).



V. LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS DE LA COMMUNE DE PINSAGUEL ET DES PORTEURS DE PROJETS

Pour chacune des offres présentées, les porteurs de projet devront s'engager à respecter les conditions essentielles ci-après qui s'imposeront aux lauréats.

En cas de non-respect de ces conditions, la commune de Pinsaguel se réserve la possibilité d'écarter un lauréat au bénéfice d'un autre projet finaliste.

5.1- La garantie de réalisation du projet

Pour la commune de Pinsaguel, la réalisation du projet présenté par le ou les lauréat(s) constitue un critère déterminant pour lui transférer des droits sur le bâtiment et le foncier nécessaire.

Les clauses de réalisation du projet porteront notamment 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 :

- dépôt de demande des autorisations administratives ;
- signature du contrat ;
- démarrage des travaux ;
- achèvement des travaux.

5.2- L'engagement de signer le contrat de mise à disposition ou de cession

Dans le cadre de la remise de son projet final, le mandataire de l'équipe projet s'engage à l'égard de la commune de Pinsaguel à formuler une promesse de prise à bail ou d'achat, selon le montage contractuel envisagé.

Le mandataire devra reconnaître que, dans le cadre du présent appel à projets, compte tenu des informations mises à sa disposition par la commune, il a pu analyser, visiter le bâtiment et réaliser ses propres investigations. Assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet. 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, avec la commune de Pinsaguel.



VI. L'ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITÉ

Il est précisé que tout au long de la démarche, la commune de Pinsaguel s'engage 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.

La ou les équipes lauréates de l'appel à projets autorise néanmoins la commune à communiquer sur son projet à destination de la population de Pinsaguel par toute voie qu'elle jugera utile (exposition, publications municipales, etc.). Il l'autorise à cette fin à utiliser les documents qu'il aura remis dans le cadre de l'appel à projets.

Les porteurs de projets s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de la commune, 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 du contrat finalisant le transfert de propriété (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de la commune.

Toutefois, les équipes projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés,

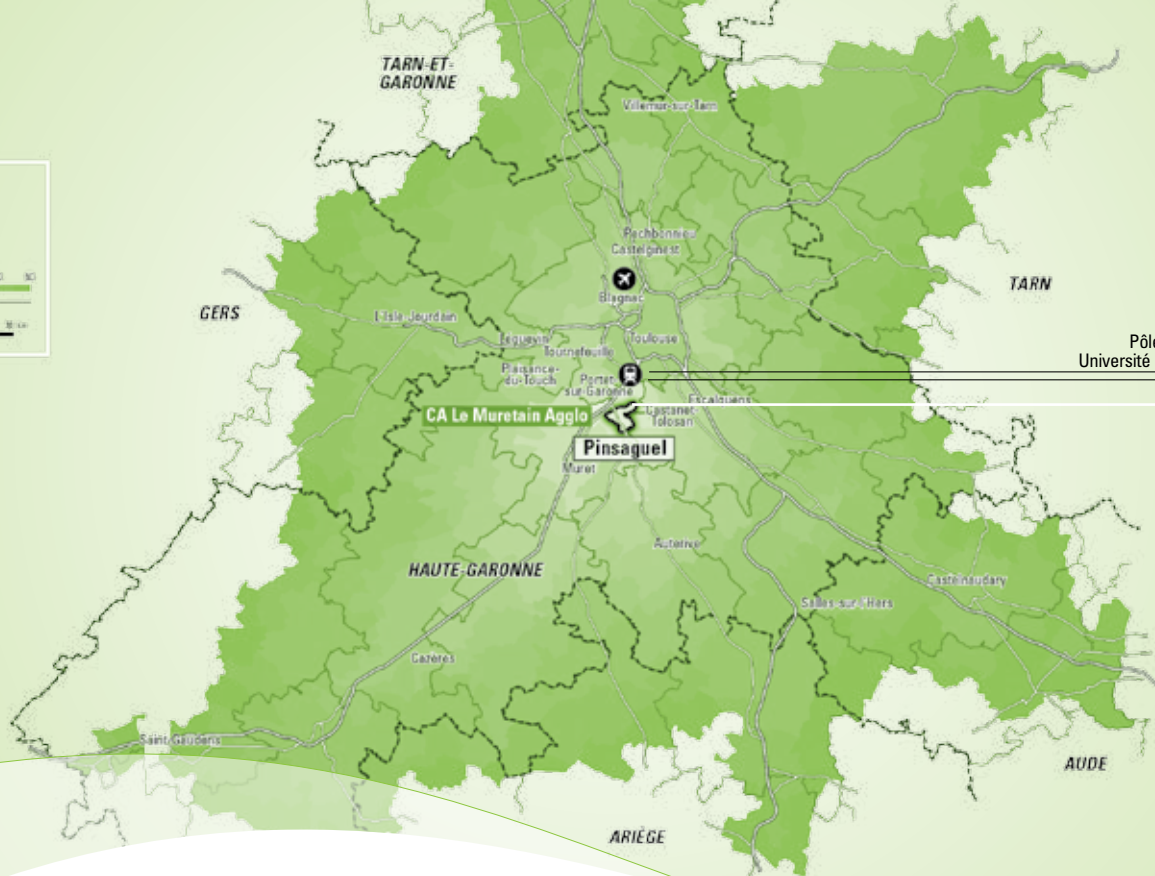
ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des dossiers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés 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.



Pôle Scientifique
Université Paul Sabatier Oncopole



www.chateau-des-confluentes.fr

Pour toute demande d'information :

contact@chateau-des-confluentes.fr.

Mairie de Pinsaguel :

1 Rue du Ruisseau 31120 PINSAGUEL

TEL: 05.61.76.29.88

<http://www.mairie-pinsaguel.com>



**CHATEAUX
DES
CONFLUENCES**