Appel à Projets

Bâtiments « Hoche - Malraux »
Ancienne Chambre du Commerce et de l'Industrie
1 place André Malraux
Grenoble (38)

Règlement de la consultation

Le présent Règlement de Consultation présente les modalités et attendus de l'Appel à Projet pour cette « Phase 1 – Candidature ». Il présente également à titre indicatif et prévisionnel les modalités et attendus de la « Phase 2 –Offre »

Table des matières

INTRODUCTION : UNE TROISIEME VIE A TRAVERS UNE TRANSFORMATION BAS CARBONE POUR LE BATIMENT HOCHE MALRAUX 5

Ambitions et orientations 6

1. CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS 7

1.1. Objet de l'Appel à Projets 7

1.2. Prix objectif 7

1.3. Périmètre de l'Appel à Projets 7

1.3.1. Périmètre de l'appel à projets 7

1.3.2. Description des biens immobiliers concernés par l'appel à projets 10

1.3.3. Périmètre de réflexion 11

1.4. Gouvernance de l'Appel à Projets 12

1.5. Documents de la consultation 12

2. CHAPITRE 2 – ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS 14

2.1. Calendrier de l'Appel à Projets 14

2.2. Conditions de participation à l'Appel à Projets 14

2.2.1. Mode de présentation des candidatures 14

2.2.2. Incompatibilité – conflits d'intérêts 15

2.3. Composition des équipes candidates pendant la consultation 15

2.3.1. Composition attendue du groupement 15

2.3.2. Choix de l'équipe de concepteurs 16

2.4. Phase 1 - Candidatures 16

2.4.1. Conditions d'accès à la documentation relative au site 16

2.4.2. Questions 16

2.4.3. Visite des lieux 17

2.4.4. Contenu des dossiers pour la phase 1 - Candidatures 17

2.4.5. Conditions matérielles de présentation des dossiers 19

2.4.6. Sélection des candidats admis à remettre une offre 20

2.5. Phase 2 - Offres Composition prévisionnelle des dossiers d'offre 20

2.5.1. Planning de la phase 2 21

2.5.2. Conditions de fond 21

2.5.3. Ateliers 21

2.5.4. Composition du dossier d'offre 22

2.5.5. Auditions et sélections des candidats en phase offre 26

2.5.6. Critères de sélection 26

2.5.7. Présentation publique des offres finalisées et recueil d'un avis citoyen 27

2.5.8. Diffusion de la démarche d'appel à projet auprès des acteurs locaux 28

2.5.9. Durée de validité des offres 28

2.5.10. Sélection à l'issue de la consultation 28

1. CHAPITRE 3 - CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS 30

3.1. Modification du dossier de consultation 30
3.2. Exclusion de responsabilité 30
3.3. Renonciation à la procédure 30
3.4. Absence de rémunération 30
3.5. Engagements du candidat 31
3.5.1. Durée de validité des offres 31
3.5.2. Engagement par le candidat de signer les contrats sur la base de son offre dans un délai maximum 31
3.5.3. Pénalité forfaitaire en cas de violation par le candidat de son engagement de signer 31
3.6. Confidentialité 31

INTRODUCTION : UNE TROISIEME VIE A TRAVERS UNE TRANSFORMATION BAS CARBONE POUR LE BATIMENT HOCHE MALRAUX

Le « Bâtiment Hoche / Malraux » est un bâtiment singulier, complexe, généreux. Il est le reflet de la volonté d'implanter un bâtiment repère dans le quartier, le témoin d'une époque qui a vu l'informatique faire irruption dans les espaces tertiaires, l'exemple d'un bâtiment alliant souci du design et de l'architecture, démonstrateur de modernité, sans négliger le bien-être de ses occupants.

Il s'implante sur la place André Malraux, l'une des plus grandes places du centre-ville, à l'articulation entre le pôle multimodal Chavant, le parc Paul Mistral, le centre ancien et la Caserne de Bonne. Après avoir accueilli le siège consulaire et le bâtiment de formation de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Grenoble, il est désormais propriété de Grenoble Alpes Métropole (GAM) depuis décembre 2021. Il est occupé temporairement par les services de la Métropole jusqu'à la fin des travaux de son propre siège (date prévisionnelle : mi 2027).

Suite à son départ, Grenoble Alpes Métropole, en partenariat avec la Ville de Grenoble, souhaite que le Bâtiment Hoche/Malraux connaisse une « troisième vie » à travers la transformation du bâtiment existant et de nouvelles affectations, qui lui permettront de s'intégrer pleinement dans son environnement urbain, de participer à la vie du quartier, du centre-ville, voire au-delà.

Les deux bâtiments (Hoche et Malraux) offrent environs 14 500 m² (SP), auxquels s'ajoutent 3 000 m² de stationnement, en sous-sol (GAM) et environ 4 000 m² de stationnement en ouvrage (box ACTIS) au sein du bâtiment Hoche.

Grenoble Alpes Métropole a fait le choix de l'Appel à Projets pour définir le devenir et organiser la cession de ce bâtiment caractéristique des années 80. Le présent Appel à projets vise à recueillir des propositions sur mesure et de qualité pour ce bâtiment singulier et stratégique. Les propositions devront porter sur l'ensemble des bâtiments (Hoche et Malraux) et ne pourront être partielles.

Ambitions et orientations

Nota : *Le document « Orientations urbaines, architecturales, environnementales et programmatiques » apporte un éclairage approfondi sur les orientations pour cet appel à projets.*

L'ambition est de faire émerger et de réaliser un projet :

- Qui soit exemplaire en termes de reconversion d'un bâtiment emblématique de l'héritage architectural des années 80, apte à **valoriser les qualités spatiales du bâtiment et** à répondre aux défis qu'il pose ;
- Qui présente une empreinte carbone faible, faisant de ce bâtiment **un totem des nouveaux enjeux de la construction** : reconversion des bâtiments existants et construction bas-carbone
- Qui permette une pleine **intégration urbaine et paysagère** de cet ensemble immobilier au sein du centre-ville, **ré-ouvre ce bâtiment sur son environnement extérieur** ;
- Qui soit généreux, accueillant, inclusif pour ce quartier et ses habitants et propose un lieu de vie, vivant, animé, qui **participe à la vie urbaine locale** à travers une forte **mixité programmatique** ;

Les orientations programmatiques énoncées sont voulues relativement souples et ouvertes. Elles ont pour objectif général de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat, et de consolider le développement d'activités économiques et de services en centre-ville.

De manière générale, il est attendu une proposition d'occupation mixte des locaux conformément aux orientations programmatiques développées en annexe.

CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1.1. Objet de l'Appel à Projets

La présente consultation a pour objectif de sélectionner un opérateur proposant un projet architectural, immobilier et programmatique, apportant la réponse la plus satisfaisante aux orientations générales, décrites en annexe dans le document « Orientations urbaines, architecturales, environnementales et programmatiques ». La démarche est délibérément ouverte afin de favoriser l'innovation, la créativité et l'inventivité des équipes candidates tant en matière de programmation, de modèle économique, de gestion que de ré interprétation et restructuration du bâtiment.

Pour cela, Grenoble Alpes Métropole recherche des opérateurs assistés d'équipes pluridisciplinaires, intéressés pour faire une proposition d'achat basée sur un projet programmatique et de restructuration architecturale dans le cadre d'un transfert de droits de propriété.

1.2. Prix objectif

Grenoble Alpes Métropole a défini un prix objectif de 8 000 000 euros pour le bâtiment (huit millions euros) hors taxe.

Ce prix n'intègre pas l'acquisition des niveaux de garage du bailleur Actis.

Le critère « prix » sera analysé à la lumière des propositions architecturales, programmatiques et de la qualité environnementale des projets.

1.3. Périmètre de l'Appel à Projets

1.3.1. Périmètre de l'appel à projets

Le présent Appel à Projets porte sur le bâtiment « Malraux », ex siège consulaire de la Chambre de commerce et d'industrie de Grenoble et le bâtiment « Hoche », ex centre de formation de la CCI, désormais propriétés de Grenoble Alpes Métropole.

Les limites des parcelles concernées par l'appel à projets sont définies selon le plan cadastral ci-dessous.

Etant ici précisé que ces biens forment un tout indivisible dans le cadre de la présente consultation, ne laissant pas la possibilité de candidater sur une partie seulement de ces biens.

Section	N°	Lieudit	Surface
CS	100	1 PL ANDRE MALRAUX	00 ha 40 a 30 ca
CS	110	PL ANDRE MALRAUX	00 ha 00 a 80 ca
CS	115	RUE HOCHE	00 ha 00 a 04 ca
CS	116	RUE HOCHE	00 ha 00 a 09 ca
CS	117	RUE HOCHE	00 ha 00 a 26 ca

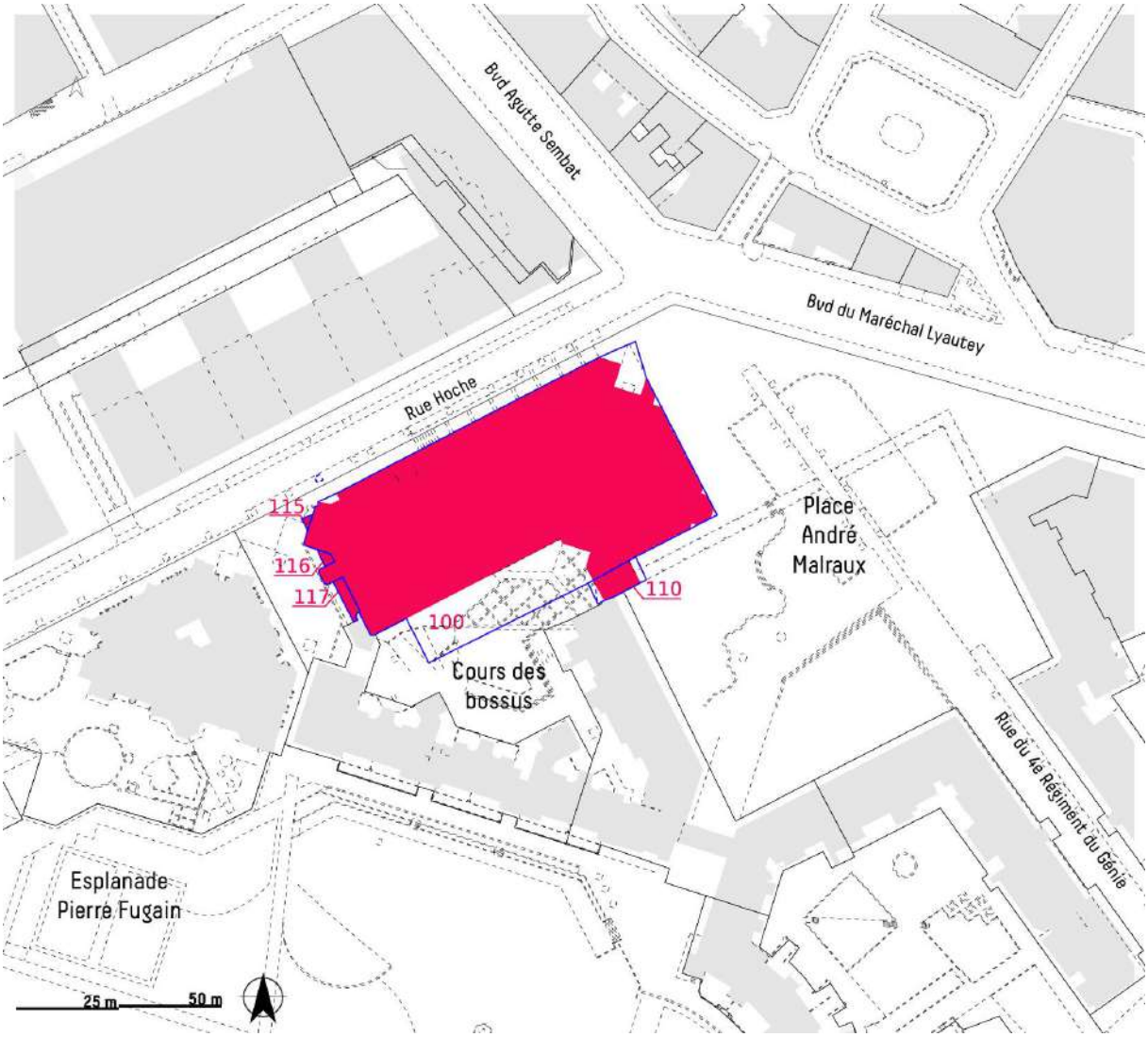


Figure 1 - plan du périmètre de l'Appel à Projets

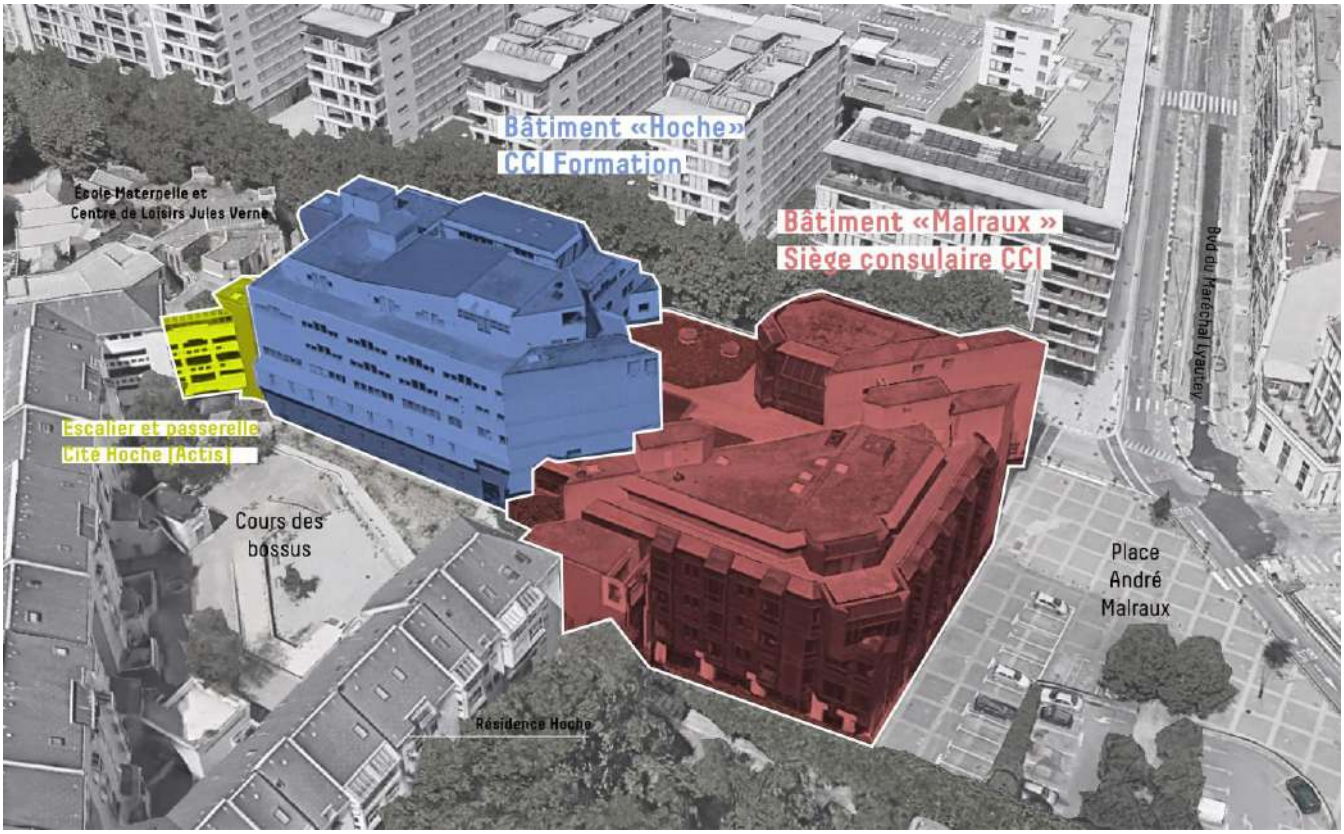


Figure 2- vue aérienne des différents bâtiments et de leur environnement et bâtiments mitoyens notamment la montée d'escalier « Actis » (jaune)

Des extensions peuvent être envisagées :

- De manière mesurée sur la place André Malraux
- De manière extrêmement mesurée sur la cour des bossus, principalement afin de requalifier la façade sud du bâtiment Hoche (garages Actis). Ces extensions devront être étudiées avec la Ville de Grenoble (propriétaire de la cour des Bossus) et Actis, propriétaire des logements donnant sur cette cour. Les accès des résidents devront être conservés. Les modalités contractuelles seront le cas échéant précisées ultérieurement sur ce point. Les arbres devront être conservés.

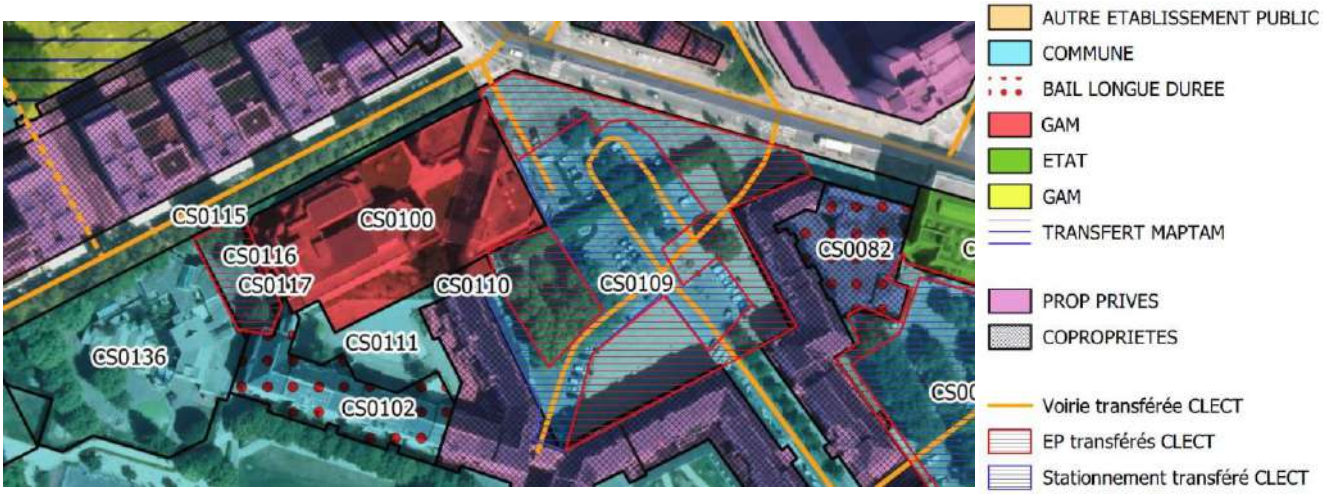


Figure 3 - Plan du foncier

1.3.2. Description des biens immobiliers concernés par l'appel à projets

Les biens immobiliers concernés par l'Appel à Projets sont les suivants :

- Le bâtiment adressé sur la place André Malraux, ex Siège de la Chambre de Commerce et d'Industrie dit « Bâtiment Malraux » : un ensemble immobilier édifié sur 4 niveaux et un attique, accueillant un hall, trois amphithéâtres et des bureaux. Son entrée est place André Malraux. (**5 990 m²**)

- Le bâtiment adressé sur la rue Hoche accueillant l'ancien centre de formation de la CCI, puis une école de commerce dit « Bâtiment Hoche » : un ensemble immobilier édifié sur 5 niveaux et un attique, et constitué d'un amphithéâtre, de bureaux. Son entrée est rue Hoche. (**4 371 m²**)

- Un sous-sol de stationnements (96 emplacements) correspondant à l'emprise des deux bâtiments Hoche et Malraux (**3 040 m²**) , appartenant à GAM.

- Au 1er étage du bâtiment Hoche, sur trois demi-niveaux 90 emplacements de box pour voiture, d'une superficie comprise entre 12 m² et 15 m², ayant son entrée rue Hoche et un accès cours des bossus (escalier et passerelle connectée aux logements collectifs repéré en jaune sur l'axonométrie ci-dessus (CS1O2)). (**4 069 m²**)

A noter que le bâtiment est solidaire de part et d'autre de bâtiments mitoyens, ensembles de logements collectifs appartenant au bailleur ACTIS.

- Le bâtiment Malraux est mitoyen d'un immeuble de logements donnant sur la place André Malraux.
- Le bâtiment Hoche est également mitoyen d'un immeuble de logements, donnant sur la cours des bossus et le parc Hoche.
- Par ailleurs le bâtiment Hoche (CS100) intègre l'accès aux garages propriété d'ACTIS (plusieurs demi niveaux au-dessus du rez-de-chaussée du bâtiment Hoche) depuis les logements ACTIS. Cet accès se fait via un hall (CS102) situé à l'arrière du bâtiment Hoche, donnant sur la cours des bossus. Ce hall est la propriété d'ACTIS. Il se développe verticalement et dessert le bâtiment de logements sous forme de passerelle. Ce hall et les passerelles peuvent être profondément remaniés dans le cadre de la transformation du bâtiment. Cette circulation devra toutefois être restituée et maintenue en phase chantier. Le candidat devra proposer un traitement (suppression et restitution, conservation…) de ce hall et cette passerelle. Les modalités contractuelles seront le cas échéant précisées ultérieurement sur ce point. Une étude technique présentant un scénario de restitution de cet accès, désolidarisé du bâtiment, figure dans le fond de dossier du présent appel à projets.

Parcelle CS100 : Conventionnement avec le bailleur ACTIS pour l'intégration à l'appel à projet des demi niveaux de stationnement intégrés au bâtiment HOCHE

L'intégration de ces demi-niveaux de stationnement à l'appel à projets a fait l'objet d'un conventionnement entre Grenoble Alpes Métropole et le propriétaire (bailleur ACTIS) sous la forme d'une promesse de vente au bénéfice de la Métropole, avec faculté de substitution.

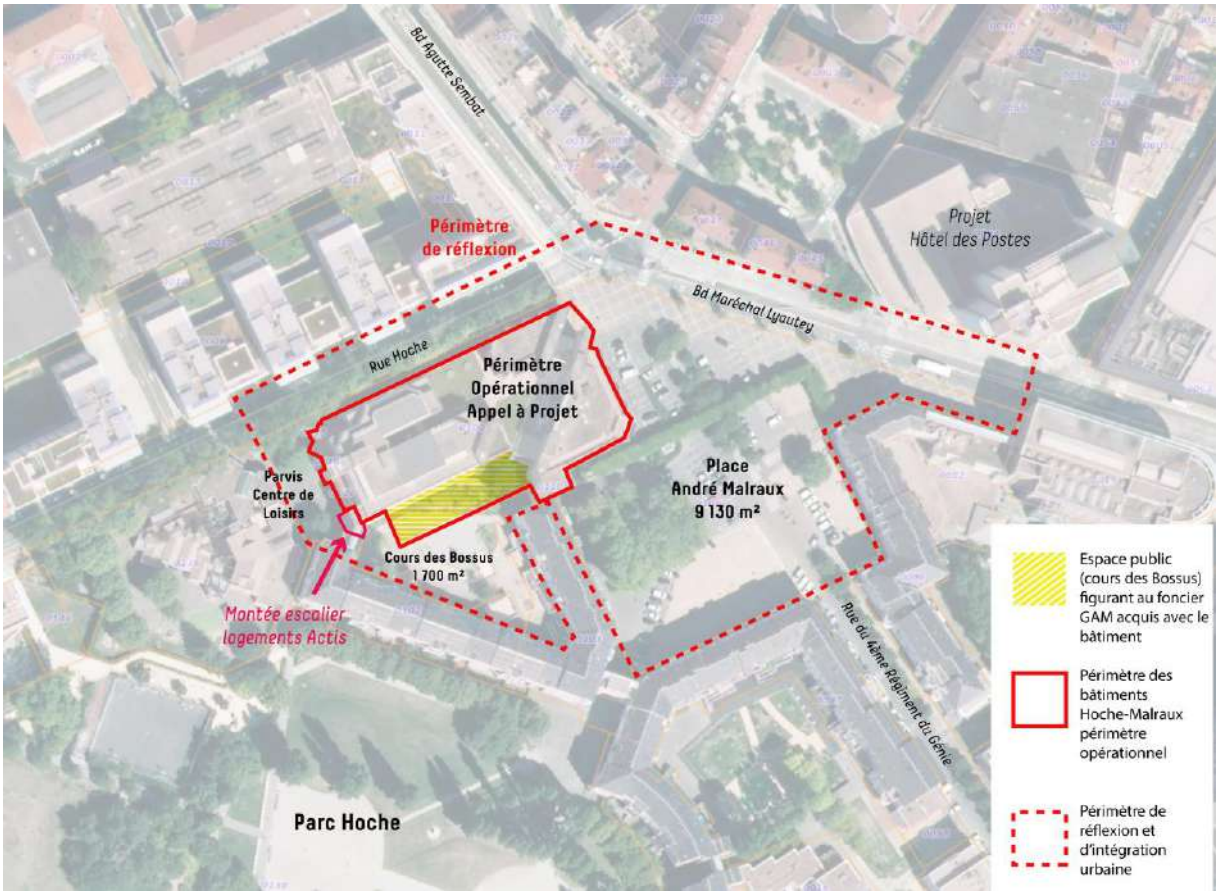
ACTIS s'engage à vendre son bien au lauréat du présent appel à projets. Le futur lauréat aura ainsi l'obligation d'acquérir les niveaux appartenant à Actis aux conditions suivantes :

- Un prix d'acquisition de 12 000 € par stationnement soit un montant total de 1 080 000 €,
- Les lots devront être libres de toute occupation au jour de la signature de l'acte de vente ;
- Une faculté, au bénéfice d'Actis, de se voir attribuer 40 stationnements d'un futur projet à intervenir sur le site une fois que les services métropolitains seront relocalisés au Forum aux conditions prévues par les délibérations métropolitaines en vigueur fixant les prix d'acquisition des stationnements pour les bailleurs sociaux ;
- Une clause de relocalisation de 40 places de stationnement au profit d'Actis, pour ses locataires de logement, pendant une période transitoire comprise entre la vente des places, la livraison d'un futur projet à intervenir sur le site et le départ des services métropolitains, dans un secteur géographique proche du bâtiment Malraux et ce à un prix comparable à ce qui est proposé par ACTIS à ses locataires (60 € / mois toutes charges comprises).
- Une clause mentionnant qu'en cas de réalisation de logements sociaux au sein du site Malraux / Hoche, ces derniers seront proposés en priorité à Actis.
- Le projet retenu devra maintenir un accès aux logements d'ACTIS actuellement desservis par la cage d'escalier imbriquée dans le bâtiment de stationnement.

1.3.3. Périmètre de réflexion

L'Appel à projets s'insère dans un « périmètre de réflexion », représenté en pointillés. En phase offre, chaque candidat devra exprimer les conditions d'une bonne insertion urbaine du projet architectural proposé, en cohérence avec ce périmètre de réflexion. Les candidats sont donc invités à s'exprimer sur : l'insertion du bâtiment dans son environnement, les enjeux de desserte logistique du bâtiment (livraisons…), les enjeux de mise en scène du bâtiment par l'espace public (parvis, accès…), les enjeux d'aménités urbaines…

Etant entendu que les liaisons ainsi que les fonctionnalités urbaines doivent être maintenues, notamment le réseau viaire, les traversées et accès aux autres équipements et logements existants.



1.4. Gouvernance de l'Appel à Projets

L'Appel à projets est organisé par Grenoble Alpes Métropole (autrement nommé « GAM ») en partenariat avec la Ville de Grenoble, commune d'accueil du site et instructrice du permis de construire.

La SAGES en tant qu'AMO, assiste Grenoble Alpes Métropole et la Ville de Grenoble sur la mise en place de la consultation et les accompagnera dans l'analyse des candidatures et des offres.

Grenoble Alpes Métropole choisira après consultation du jury :

- les candidats admis à remettre une offre
- le lauréat retenu au terme de la seconde phase.

Le jury sera composé d'élus métropolitains, d'élus de la Ville de Grenoble ainsi que de personnalités qualifiées. La composition du jury sera précisée dans l'additif en phase offre.

1.5. Documents de la consultation

Les documents de la consultation comprennent :

- Le présent règlement de l'Appel à Projets et ses éventuels additifs ;
- Les « Orientations urbaines, architecturales, environnementales et programmatiques » ;
- La fiche de site ;
- Le dossier d'annexes relatif au site rassemblant les géométraux, les archives, les photos, données et études réalisées disponibles, la synthèse de la démarche d'association des acteurs locaux, usagers et habitants (« cahier d'acteurs ») ;

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leurs dossiers de candidature et leurs offres finales. Ils devront se conformer au présent règlement de l'Appel à Projets, ainsi qu'à l'ensemble des éventuels additifs audit règlement, qui seront automatiquement communiqués aux candidats.

Une étude structure ainsi qu'une étude commerciale viendront compléter le corpus, en phase offre.

CHAPITRE 2 – ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

La consultation est organisée en deux phases :

- Une première phase (PHASE 1 - Candidatures) destinée à sélectionner jusqu'à cinq candidats finalistes maximum, admis à présenter une offre en seconde phase.

- Une seconde phase (PHASE 2 - Offres) durant laquelle un atelier de travail sera organisé avec la Métropole, à l'issue duquel les candidats retenus constitueront leur offre finale. Cette offre sera présentée lors d'une audition. Le jury déterminera le classement hiérarchisé des offres.

- Une phase de mise au point et d'échanges autour de l'offre finale.

- En cas d'échec de négociation ou de non-respect des engagements, tels que figurant dans son offre dans les 12 mois après la désignation du lauréat, la Métropole se réserve le droit de négocier avec le candidat de l'appel à projet positionné en seconde place.

2.1. Calendrier de l'Appel à Projets

Le calendrier prévisionnel de l'Appel à Projets est le suivant. Les dates exactes seront précisées dans les additifs au règlement, en phase offre :

- Lancement de l'Appel à Projets : lundi 8 janvier 2024
- Journées de lancement « in situ » et visite du bâtiment et ses abords : vendredi 2 février
- Fermeture des questions/réponses : mercredi 13 mars 2024
- Remise des dossiers de candidature (1er tour) : vendredi 29 mars 2024
- Sélection des candidats qualifiés pour la phase d'offres : lundi 29 avril 2024
- Fermeture des questions/réponses : fin juin 2024
- Transmission du dossier de projet : début juillet 2024 (un cadre de présentation intermédiaire sera transmis par la Métropole)
- Ateliers de travail intermédiaire candidats / Métropole : mi-juillet 2024
- Date de remise des offres finales (2ème tour) : début novembre 2024
- Auditions : début décembre 2024
- Sélection du lauréat : T1 2025

2.2. Conditions de participation à l'Appel à Projets

2.2.1. Mode de présentation des candidatures

Les candidats devront se présenter sous la forme de groupements pluridisciplinaires, afin que leur équipe projet puisse répondre aux enjeux de la consultation.

La présentation des groupements devra permettre d'identifier précisément les responsabilités et engagements de chacun de leurs membres.

Il ne sera pas accepté qu'un opérateur mandataire présente plusieurs candidatures, ni seul ni en groupement.

Il est d'ores et déjà précisé qu'à travers leur candidature, les opérateurs s'engagent à indemniser les équipes de maîtrise d'oeuvre retenues (architecte-s, BET, expertises associées) durant la phase offre, et ensuite, dans le cas où le candidat serait désigné lauréat, à confier une mission complète à l'équipe de concepteurs retenue.

Le groupement sera tenue d'en justifier auprès de Grenoble Alpes Métropole (lettre d'engagement à remplir en annexe).

2.2.2. Incompatibilité – conflits d'intérêts

Chaque candidat a la responsabilité de s'assurer que la composition de son groupement ne présente pas d'incompatibilité ou de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée.

2.3. Composition des équipes candidates pendant la consultation

2.3.1. Composition attendue du groupement

Le groupement devra obligatoirement être composé :

- D'un opérateur immobilier (mandataire) ou groupement d'opérateurs,
- D'un concepteur représenté au minimum par un architecte au sens de la loi du 3 janvier 1977, le concepteur étant mandataire de l'équipe de MOE
- D'un Bureau d'études Qualité Environnementale du Bâtiment
- D'un Bureau d'études réemploi
- D'un Bureau d'études structure
- D'un Bureau d'études fluides
- D'un économiste

Compétences additionnelles recommandées :

- Architecte du patrimoine avec des expériences significatives en transformation du patrimoine du XXè siècle
- Préventionniste
- Programmiste
- Acousticien
- Designer
- Paysagiste

Sauf accord express de la Métropole, les groupements ne pourront pas modifier au cours de la phase de consultation :

- L'opérateur immobilier mandataire,
- Le ou les concepteurs.

Concernant les logements locatifs sociaux, conformément aux clauses figurant dans la convention passée avec le bailleur ACTIS, celui-ci devra être contacté en priorité pour l'acquisition des logements sociaux figurant au sein du projet.

Les équipes de concepteurs présentées devront disposer de compétences et références reconnues dans une ou plusieurs de ces catégories :

- En réhabilitation / restructuration/ reconversion **d'immeubles en milieu urbain dense,** avec la capacité de traiter l'insertion urbaine de bâtiments en centre-ville
- En réhabilitation / restructuration / reconversion **du patrimoine du XXème siècle**
- En réhabilitation / restructuration / reconversion de **bâtiments tertiaires, de sièges et de formation**
- En réhabilitation / restructuration / reconversion de **bâtiment proposant une forte mixité programmatique**
- En réhabilitation / restructuration / reconversion de **bâtiments avec une démarche bas carbone**

Le mandataire devra conserver la même équipe de concepteurs pour toutes les étapes de conception et de réalisation, sauf accord express de Grenoble Alpes Métropole.

2.3.2. Choix de l'équipe de concepteurs

Dans le cadre de son dossier de candidature, l'opérateur immobilier mandataire pourra proposer une à trois équipes de concepteurs avec lesquelles il serait susceptible de poursuivre la consultation, et, le cas échéant, réaliser l'opération. Chaque équipe de concepteurs proposée pourra se composer de plusieurs architectes, en associant, par exemple, une jeune agence de moins de 5 ans avec une agence plus expérimentée. D'autres expertises architecturales peuvent être associées.

Dans le cas d'espèce, le choix de l'équipe de concepteurs retenue pour la phase 2 – Offre sera fait par l'opérateur immobilier mandataire en concertation avec la Métropole parmi les différentes équipes proposées.

2.4. Phase 1 - Candidatures

2.4.1. Conditions d'accès à la documentation relative au site

Durant toute la consultation, les échanges auront lieu via le contact suivant : aap.hochemalraux@grenoblealpesmetropole.fr

Les personnes souhaitant s'inscrire pour participer à la phase candidature et retirer le dossier technique de l'Appel à Projets devront envoyer une demande à ce contact.

Le lien de téléchargement du dossier de l'appel à projet situé sur un cloud (règlement, annexes) leur sera transmis par ce biais.

2.4.2. Questions

Les candidats souhaitant bénéficier de renseignements complémentaires devront poser leurs questions via le contact suivant : aap.hochemalraux@grenoblealpesmetropole.fr.

Un document retraçant les questions et réponses sera tenu à jour, déposé sur ce cloud et transmis régulièrement aux candidats.

Les questions posées seront accessibles par l'ensemble des candidats, toutes équipes confondues.

Grenoble Alpes Métropole, ses partenaires et ses conseils analyseront les questions, y répondront et fourniront les dernières réponses au plus tard le 20 mars 2024 pour la Phase 1 (candidatures).

Les réponses fournies seront mises à disposition de l'ensemble des candidats, avec le texte de la question posée expurgé de tout élément permettant d'identifier le candidat. Il est demandé aux candidats de rédiger leurs questions de la façon la plus neutre possible, et de les envoyer à la Métropole par le biais du mandataire qui aura préalablement compilé les questions propres à son groupement.

2.4.3. Visite des lieux

Une visite collective du site sera organisée par Grenoble Alpes Métropole le vendredi **2 février 2024**. L'inscription est obligatoire et se fait via un mail à l'adresse aap.hochemalraux@grenoblealpesmetropole.fr précisant le nombre et la qualité des participants à la visite.

Cette journée de visite sera introduite par une présentation en plénière de l'appel à projet.

A noter qu'une nouvelle visite sera organisée en phase offre. Par ailleurs, de nouvelles visites de site seront possibles à la demande des équipes, à la discrétion de GAM. Si une telle visite complémentaire est acceptée, cette visite sera proposée à l'ensemble des candidats admis à présenter une offre.

2.4.4. Contenu des dossiers pour la phase 1 - Candidatures

Les groupements candidats remettront les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nomenclature indiqués à l'article ci-après :

Lettre de candidature, selon le modèle joint en annexe du dossier de consultation.

Le candidat devra préciser dans sa lettre de candidature le montant minimum des indemnités qu'il s'engage à verser, s'il est retenu pour la « phase 2 - Offre », à l'équipe de conception choisie pour cette phase Offre.

Lettre d'habilitation du groupement :

Une lettre d'habilitation du mandataire, signée par chacun des membres du groupement ou des opérateurs économiques associés, sera intégrée au dossier de consultation. Il est ici rappelé que le mandataire au sens du présent règlement est la personne physique ou morale désignée par les membres de l'équipe qui signera l'acte de transfert de droits. L'attention des candidats est attirée sur le fait que le mandataire désigné dans l'offre, qui signera les

actes et engagera juridiquement et financièrement le groupement quelle que soit sa forme juridique, devra rester identique jusqu'à la signature de l'acte de transfert de droits immobiliers. Les engagements concernant la rémunération de l'équipe devront également être pris dans cette lettre.

Note d'intention de 6 pages A4 maximum illustrée par références / inspirations organisée selon les parties suivantes :

La note vise à appréhender la pertinence de l'analyse, le positionnement et les intentions du candidat. Elle aborde obligatoirement les points suivants :

- Compréhension des enjeux spécifiques au contexte urbain
- Compréhension des enjeux spécifiques au bâtiment (héritage architectural des années 80)
- Intentions de programmation que le candidat envisage d'explorer et d'implémenter sur le site, démonstration de leur intérêt et leur valeur environnementale et sociale pour le quartier, la ville, le territoire
- Stratégie environnementale prévue pour le projet notamment en termes, d'efficacité énergétique, de rénovation bas carbone, réemploi, et de confort d'usage
- Premières réflexions autour du positionnement commercial des différents programmes : approche de prospection/ commercialisation, analyse des potentiels de marché, analyse des cibles commerciales et du positionnement prix, capacités et outils de commercialisation…

Dossier équipe :

Cette note doit permettre à la Métropole d'appréhender de manière précise les missions confiées aux différents acteurs impliqués dans le projet et l'organisation prévue entre l'ensemble des acteurs impliqués (opérateur(s), concepteurs, paysagistes, BET, assistance à maitrise d'ouvrage, expertises, partenaires, entreprises, …).

En cas de groupement d'opérateurs, les opérateurs devront expliciter précisément la répartition des missions au sein du groupement, aux différentes étapes de l'opération notamment concernant le rôle du bailleur social et des éventuels investisseurs / exploitants.

Dans le cadre de sa Candidature (dossier de candidature Phase 1), l'opérateur ou groupement d'opérateurs candidat peut établir une liste de une à trois équipes de concepteurs et expliciter ses propositions au regard des enjeux du projet. Les propositions de concepteurs devront en effet être cohérentes avec les ambitions et prescriptions explicitées dans le dossier de consultation ainsi qu'avec les ambitions spécifiques qu'il portera.

- La **présentation de l'équipe composant le groupement (10 pages maximum)** : équipe-projet, responsabilités, rôles et compétences de chacun des membres des équipes. Les CV détaillés seront joints en annexe de la présentation. Les lettres d'habilitation et d'engagement des différents membres de l'équipe, utilisateurs, exploitants, occupants seront jointes en annexe. Ne seront pris en compte dans l'analyse que les membres ayant fourni une lettre d'habilitation signée. La présentation de l'équipe est également à remplir dans le document « cadre de présentation du groupement » (excel)

- Un **organigramme** de synthèse du groupement présentant clairement les compétences de chacun des membres de l'équipe candidate. Les modalités d'organisation contractuelles et financières entre les différents membres seront clairement exposées

- **Pour chaque compétence obligatoire, trois références <u>d'opérations achevées</u>** ou, à défaut, en cours de réalisation ou d'études, qu'il juge représentatives de sa production en rapport avec l'objet de la présente opération**.** Des photographies, ou illustrations selon différents points de vue, y compris des espaces intérieurs, seront appréciées.
  Les références seront présentées conformément au cadre graphique et écrit fourni. (excel et power point)

- Une **note de présentation spécifique à chacune des une à trois équipes de concepteurs** présentant ses savoir-faire, et spécificités, permettant d'appréhender la capacité du concepteur à répondre aux enjeux et ambitions du projet. Cette note sera illustrée de trois références significatives en lien avec les ambitions de l'Appel à Projets présentées conformément au cadre des références fourni.

<u>Dossier administratif : éléments financiers sur le mandataire</u>

- Les chiffres d'affaires globaux
- Les chiffres d'affaires concernant la réalisation d'opérations similaires pour les cinq (5) dernières années ;

- Attestation d'assurance RC professionnelle
- Chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur ;
- Etats financiers des trois derniers exercices clos ;
- Formulaire K-Bis ;
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet.

La liste des documents composant le dossier de candidature est exhaustive. Aucune offre de prix ou estimation d'une fourchette de prix n'est demandée aux candidats en Phase Candidature.

2.4.5. Conditions matérielles de présentation des dossiers

La candidature doit être remise uniquement sous forme de fichiers informatiques, au format .pdf imprimable.

La candidature sera transmise à la maîtrise d'ouvrage via l'adresse mail aap.hochemalraux@grenoblealpesmetropole.fr via un lien de téléchargement.

La MOA confirmera bonne réception et la complétude du dossier par retour de mail.

La candidature sera structurée suivant le schéma ci-après, à savoir :

Racine

01_Lettre de candidature

02_Note d'intention

03_Dossier equipe

03.1 Présentation équipe

03.1.1 CV des membres de l'équipe

03.1.2 Lettre d'habilitation

03.2 Organigramme

03.3 Références (1 fichier par membre de l'équipe avec 3 références)

03.4 Présentation agence d'architectes (1 fichier par agence avec 3 références)

04_Dossier administratif du mandataire

L'envoi des candidatures interviendra au plus tard le vendredi 29 mars 2024, à 12h. Il ne sera pas accordé de délai supplémentaire.

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

2.4.6. Sélection des candidats admis à remettre une offre

Les dossiers reçus seront analysés par un jury sur la base des critères suivants non pondérés et non hiérarchisés :

- Composition de l'équipe
- Capacités et références du groupement candidat, adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé par l'équipe candidate
- Compréhension des enjeux liés au quartier et au territoire
- Compréhension des enjeux liés au bâtiment et sa réhabilitation : patrimoniaux, architecturaux, techniques et d'usage, appréciation du positionnement de l'équipe
- Compréhension des enjeux environnementaux attendus de l'opération et notamment sur le volet bas carbone (Performance énergétique et Réemploi)
- Justification des propositions d'agence d'architecture au regard de la commande et engagement pour une mission complète de l'équipe de MOE y compris indemnités en phase offre
- Pertinence, intérêt environnemental et social des pistes programmatiques proposées

Le jury, composé de Grenoble Alpes Métropole, de la ville de Grenoble et de personnalités qualifiées, procédera à la sélection des candidats selon les critères ci-avant.

Cinq candidats maximum seront admis à participer à la seconde phase de la consultation (offre).

Les candidats en seront informés par mail ou par tout autre moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception.

2.5. Phase 2 - Offres Composition prévisionnelle des dossiers d'offre

Pour précisions, afin de permettre aux candidats d'évaluer les attendus pour la phase Offre, GAM précise ci-dessous les grands attendus du dossier d'offre que devront élaborer les candidats retenus à l'issue de la Phase 1 Candidature.

Les éléments à remettre par les candidats dans le cadre de la « Phase 2 – Offre » incluront, de manière prévisionnelle et non limitative les éléments décrits au point 2.5.4 ci-dessous.

2.5.1. Planning de la phase 2

Le planning prévisionnel de la seconde phase est présenté dans le calendrier global de la consultation ci-avant à titre indicatif. Les dates et échéances seront précisées à l'issue de la phase 1.

2.5.2. Conditions de fond

L'Opérateur ou le Groupement Candidat devra :

- S'engager à conclure avec les Concepteurs en charge de la maîtrise d'œuvre de l'opération un contrat de type « mission complète » (conception + suivi exécution) assurant de leur présence pendant l'ensemble des phases de conception et de réalisation du projet, jusqu'à la livraison des ouvrages.

- S'engager par une lettre jointe à son offre, irrévocablement et sans condition (notamment d'accord préalable de comités ou d'instances décisionnelles du candidat, ou toutes autres réserves sur la capacité du candidat), le cas échéant solidairement avec sa société mère, tête de groupe, à respecter les termes de son offre, notamment la mise en œuvre du projet architectural présenté. Cet engagement devra être pris par chaque Opérateur, et le cas échéant solidairement par sa société-mère.

- S'engager à verser une indemnité d'immobilisation équivalente à 5% du Prix de vente convenu lors de la signature de Promesse de Vente, en compensation de l'exclusivité du bien à son profit pendant le délai d'option de douze mois ;

- Accepter la prise en charge à ses frais exclusifs, sans recours contre Grenoble Alpes Métropole, des conséquences de la situation de l'immeuble ainsi que des coûts induits par la situation du sol et du sous-sol au regard notamment des risques environnementaux et des risques naturels.

- Accepter les conditions essentielles de GAM sans réserve le projet de promesse de vente, en dehors des clauses expressément indiquées comme négociables, et compléter notamment les articles qu'il lui appartiendra de renseigner au regard de son projet.

Grenoble Alpes Métropole se réserve le droit de rejeter les offres qui ne respecteraient pas ces conditions.

2.5.3. Ateliers

Grenoble Alpes Métropole organisera deux temps d'échanges, ateliers de travail avec chacun des groupements retenus, portant sur tous les aspects des projets. La participation du mandataire et de l'architecte est exigée. Deux ateliers thématiques auront lieu :

- Un atelier programme/architecture/environnement

- Un atelier économie et montage.

Ces temps d'atelier feront l'objet d'une présentation par le groupement de leur travail en cours, présentation dont le contenu sera imposé à chaque équipe et précisé ultérieurement. Elle devra être transmise 15 jours avant la date d'audition, permettant une première analyse pour la Métropole. Cette présentation constituera la première pierre d'une discussion de travail entre le groupement et la Métropole permettant aux équipes de présenter l'état d'avancement de leur projet, et le cas échéant de réorienter le travail présenté afin d'assurer à la Métropole la réception d'offres pertinentes pour le site.

2.5.4. Composition du dossier d'offre

Les Equipes admises à participer à la phase 2 de l'Appel à Projets seront invitées à remettre une offre engageante.

Ce déroulé doit aboutir à une proposition complète (programmatique, montage, financière, etc.) une production architecturale niveau ESQUISSE, comprenant la production des livrables suivants :

Présentation de l'équipe complétée (10 pages par groupement) :
Les Mandataires des Equipes devront indiquer s'ils associent les compétences de nouveaux Opérateurs, Partenaires et Concepteurs en précisant le cas échant la nature des engagements pris par eux au stade de l'offre (lettre d'engagement, protocole d'accord, etc.).

Le formulaire présentera, s'il y a lieu, les nouveaux intervenants, en précisant leur mission et leur niveau d'implication selon les phases de conception, de réalisation et d'exploitation. Devront également être précisés les principes d'organisation de l'Equipe ainsi complétée et le rôle respectif imparti à chacun suivant qu'il soit membre du Groupement Candidat, Concepteur ou Partenaire. L'organigramme sera mis à jour en conséquence.

Présentation du projet (20 à 30 pages par groupement) :

- Présentation exposant la **philosophie générale du projet**, les objectifs poursuivis et démontrant en quoi le projet répond aux problématiques et enjeux décrits dans les documents « orientations » et « fiche de site »
- Notice architecturale : Présentation du **parti-pris architectural, patrimonial et paysager** ;
- Description de **l'insertion urbaine** du projet en termes de volumétrie et de flux intégrant un zoom synthétique sur la conformité aux différents règlements d'urbanisme
- La **nature des interventions sur l'existant** / démolitions / conservations / extensions / réemploi intégrant un volet technique sur la réhabilitation (structure, sécurité incendie, organisation des travaux...)
- Une présentation des différents **programmes**, leur fonctionnement et la qualité d'usage proposée. L'identification des acteurs animateurs, gestionnaires… si connus

Elle intègrera le tableau détaillant les surfaces par typologie de programme, et précisant les surfaces démolies et surfaces construites (selon le cadre fourni ultérieurement sur le cloud).

- Stratégie de **commercialisation** apportant tout élément permettant d'assurer la sortie commerciale du projet
- **Planning** général envisagé
- Modalités de **travail avec les collectivités** (GAM, Ville de Grenoble)
- Modalités **d'association de la population** dans le processus de conception du projet

Cahier architectural niveau ESQUISSE :

- Des perspectives dont le nombre maximum et les points de vue seront imposés ultérieurement ainsi qu'un point de vue libre
- Des croquis ou schémas complémentaires permettant d'illustrer les grands principes du projet
- Un plan de rdc au 1/500 montrant l'intégration au contexte urbain et la gestion des accès avec l'extérieur
- Un plan de toiture/plan masse au 1/500 illustrant l'intégration au contexte urbain et les usages potentiels
- Le plan du sous-sol à l'échelle 1/500
- Une axonométrie schématique illustrant la répartition des différents programmes et les principaux flux de fonctionnement interne
- Les plans des étages courants de chaque programme au 1/200
- Deux coupes significatives au 1/200
- Deux élévations principales au 1/200
- Une coupe plus détaillée et un extrait de façade au 1/100 ou 1/50 illustrant les interventions sur les façades existantes et l'intégration des nouveaux éléments architecturaux
- Le zoom en plan au 1/100e sur certains programmes au choix qui mériteraient un niveau de détail supplémentaire (sera discuté en atelier intermédiaire)
- Un tableau des surfaces de plancher par niveau et par programme et des surfaces dédiées aux stationnement
- Un tableau de répartition typologique pour les logements et le nombre de places de stationnement
- Un document graphique permettant d'illustrer le bâtiment avec les surfaces démolies, réhabilitées et crées

Note technique d'intervention sur l'existant (structure, sécurité incendie, organisation des travaux...)

- La **conception bioclimatique**, les choix constructifs et la matérialité proposée, présentée de façon argumentée, ainsi que les mesures en matière d'économie circulaire pour répondre aux objectifs énoncés dans le document d'Orientations. La note devra démontrer l'atteinte des labels visés pour chacun des programmes, selon le cadre fourni ultérieurement sur le cloud ;
- Description de la **stratégie globale prévue pour le réemploi** (Organisation, stratégie au long de l'opération, acteurs sollicités, assurances, stockage, sourcing, …) avec identification des volumes conservés en l'état, volumes déposés et réemployés in situ, volume provenant d'un circuit de réemploi ex-situ, neuf

- Plan de repérage des éléments conservés, réemployés, déconstruits, neufs
- Schéma / plan masse présentant la stratégie bioclimatique pour l'opération avec identification des dispositifs mis en œuvre pour tirer parti des atouts/contraintes du site
- Descriptif des performances de l'enveloppe envisagée (Principe constructif, choix des matériaux et performance des isolants prévus, étanchéité à l'air visée) et repérage sur plan /Schéma. Les points singuliers qui nécessiteront une attention particulière pour la performance énergétique devront être préidentifiés
- Calcul du Volume de biosourcé prévu pour l'opération, du taux de bois Français, du taux de matériaux locaux
- Descriptif de la stratégie en termes d'efficacité énergétique prévue pour l'opération (système de production de chaleur, Taux ENR, etc) et ambitions visées
- Analyse en coût global pour justifier le choix d'approvisionnement énergétique
- Calcul de la performance globale atteinte sur l'opération pour les usages suivants (Chauffage, Ventilation, Climatisation, Production ECS, Auxiliaires, Eclairage, usages spécifiques aux activités) avec transmission du rapport SED qui devra préciser l'ensemble des hypothèses retenues pour la modélisation
- Calcul Réglementaire (RT Existant, RT2012, RE2020 selon applicabilité)
- Descriptif de la stratégie pour le confort d'été (mesures prises pour limiter les besoins de froid, dispositifs passifs mis en place, etc) et rapport de la modélisation STD pour a minima les 3 locaux les plus défavorisés par typologie d'usage
- Descriptif de la stratégie paysagère prévue pour l'opération et son rôle sur l'ilôt de chaleur urbain, l'insertion de la faune dans la ville, la gestion intégrée des eaux pluviales [notice architecturale?]
- Description de la prise en compte des enjeux acoustiques pour l'opération
- Description de la stratégie vis à vis des enjeux de confort visuel avec transmission d'un rapport de calcul de l'autonomie en lumière naturelle atteint pour a minima 3 locaux les plus défavorisés par usage,
- Description de la stratégie vis à vis des enjeux de Qualité d'air, Gestion de l'eau
- Labels et certifications visées pour l'opération et niveaux obtenus

Panneaux A0 thématiques (le cadre précis et le nombre seront précisés ultérieurement)

- 1 panneau composition et insertion urbaine
- 1 panneau analyse architecturale, intervention architecturale, qualité architecturale et qualité de vie
- 1 panneau stratégie développement durable et bas carbone
- 1 panneau programmation (avec focus socle)

Panneaux de présentation du projet aux habitants et acteurs locaux

Voir 3.5.7 Présentation publique des offres finalisées et recueil d'un avis citoyen sur chacun des projets

Deux à trois panneaux seront à produire afin de présenter publiquement les projets. Le cadre sera fourni par GAM, il assurera l'anonymat des groupements et ne comportera pas d'éléments financiers, conformément au secret des affaires.

Ces panneaux seront anonymisés et serviront dans le cadre de la consultation citoyenne organisé par GAM.

Le protocole d'Evaluation des Engagements (PEE) / grille d'engagements

Afin d'assurer l'engagement des opérateurs privés à tenir la réalisation et le suivi de leurs propositions, une grille d'engagement sera remise aux candidats en phase offre. Elle reprendra les grands items de l'appel à projets : insertion urbaine, qualité architecturale, qualité environnementale, qualité programmatique, chantier propre etc.

Montage juridique (10 pages)
Le candidat joindra à son offre un descriptif du montage juridique envisagé ainsi que les éventuelles réserves ou conditions émises par le candidat, comprenant notamment :

- Le retour du candidat sur le projet de promesse de vente qui sera remis sur cloud en temps utile pour la remise des offres,
- La description des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que le phasage envisagé,
- L'organisation juridique future de l'ensemble immobilier (divisions foncières et/ou divisions en volume envisagées, gestion en copropriété et/ou par une association de propriétaires, etc.) ,
- La nature des relations contractuelles (par exemple, vente en VEFA, bail commercial, etc.) et rôles (par exemple : investisseur, promoteur, exploitant, etc.) de chaque membre de l'équipe dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Offre financière
Le montant objectif de cession du bâtiment est fixé à 8 000 0000 € (huit millions euros) HT.
Elle précisera et justifiera notamment :

- La proposition financière
- Les modalités de versement du prix :
  - Montant annuel,
  - Clauses de révision,
  - Montant versé à la signature.
- Le montage financier détaillant :
  - Le montant de l'investissement,
  - Les cout travaux justifiant le niveau de performances environnementales proposé,
  - Les fonds propres prévus,
  - Le recours à l'emprunt,
  - Les garanties financières.
  - Les niveaux d'engagements des investisseurs et financeurs pressentis dans le montage envisagé par le candidat ;

- Une première version du bilan d'opération complétée selon le tableur Excel fourni dans le cloud, cette approche conduisant à l'estimation du prix d'acquisition évoquée plus haut.

Un cadre financier type sera transmis. Il sera complété par les équipes et remis au format xls et pdf.

Une lettre d'engagement de rémunération des concepteurs, détail des modalités de paiement (modèle fourni)

2.5.5. Auditions et sélections des candidats en phase offre

Après la remise de ces offres, le jury sera appelé à se prononcer sur le contenu de ces offres.

Une audition des Equipes sera organisée par Grenoble Alpes Métropole en vue de leur permettre de présenter leurs offres et d'apporter les précisions et les clarifications jugées nécessaires à la suite de l'analyse des offres. Les réponses apportées par les Equipes seront réputées faire partie intégrante de leurs offres.

A la suite de cet avis, Grenoble Alpes Métropole désignera comme lauréat l'Equipe ayant remis la meilleure offre par application des critères de jugement des offres (cf. infra).

2.5.6. Critères de sélection

Les offres finales seront analysées sur le fondement des critères listés ci-après et seront classées.

La complétude du dossier, conformément aux contenus détaillés au sein du présent règlement, constitue un élément préalable de leur régularité.

En cas d'offres irrégulières, les candidats concernés seront appelés à régulariser leur offre à la condition que cela n'emporte pas de modification substantielle.

Les dossiers reçus seront analysés par un jury sur la base des critères suivants non pondérés et non hiérarchisés :

Critères environnementaux

- Stratégie bas carbone :
  - Conservation de l'existant
  - Réemploi
  - Matériaux biosourcés et locaux
- Stratégie énergétique
  - Approche bioclimatique
  - Performance énergétique globale atteinte
  - Taux ENR
- Stratégie Confort Bien être
  - Confort hygrothermique
  - Confort visuel
  - Qualité d'air
  - Acoustique
  - Biodiversité / biophilie
- Management de Chantier
  - Organisation du chantier
  - Limitation des nuisances

Critères architecturaux

- Qualité de l'insertion urbaine et paysagère (place André Malraux, repère dans la ville, réhabilitation mettant en avant les singularités du bâtiment, notamment Malraux, la relation entre le bâtiment et son contexte)
- Qualité architecturale, mise en valeur des qualités et de l'âme du bâtiment existant
- Qualité de réhabilitation
- L'intégration de nouveaux usages et la qualité d'usage proposée pour ces derniers
- Le juste équilibre à trouver entre l'amélioration énergétique du bâtiment et la frugalité de l'intervention en termes d'impact carbone

Critères programmatiques

- Logements : 25% de LLS PLUS-PLAI dont 30% PLAI
- Mixité programmatique et ouverture sur le quartier
- Animation de la place Malraux
- Prise en compte de la synthèse concertation et des retours habitants

Critères économiques

- Pertinence des coûts de la construction au regard des programmes envisagés
- Pertinence des prix de cession / niveau de loyer au regard des programmes envisagés
- Montant du prix de l'offre et engagement du prix de cession du bâtiment

Critères montage

- Relation contractuelle avec les investisseurs / exploitants
- Politique de commercialisation
- Acquisition ou bail emphytéotique

Critères mise en œuvre du projet

- Processus de travail avec les collectivités et partenaires
- Association de la population locale

2.5.7. Présentation publique des offres finalisées et recueil d'un avis citoyen

En raison du caractère stratégique du bâtiment Hoche-Malraux pour l'évolution du centre-ville de la ville centre et de son statut emblématique pour les habitants du territoire, la Métropole a souhaité associer riverains et usagers à son évolution future.

Une première phase d'association volontaire des habitants été organisée entre février et avril 2023. Elle visait à alimenter le corpus très technique composant l'appel à projet d'une approche plus sensible. L'objectif était d'alimenter un document qui capte « l'âme » de ce bâtiment, une annexe qui permette d'exprimer une vision sensible des personnes qui vivent et travaillent à l'intérieur et autour de ce bâtiment. Cette démarche était portée vers les passants, habitants, acteurs du quartier et agents métropolitains (actuels occupants). Elle a fédéré un nombre significatif de participants et a permis d'enrichir l'appel à projet du regard des habitants sur la mutation de ce bâtiment. La matière récoltée est condensée dans le « cahier d'acteurs », joint à la présente note.

La Métropole et la Ville de Grenoble souhaitent poursuivre cette démarche. Ainsi, les projets finalisés feront l'objet d'une présentation publique au cours d'un temps fort d'exposition, au

sein du bâtiment Malraux (une demi-journée). Les candidats ne seront pas présents à ce temps fort, les projets seront présentés par un tiers neutre.

L'animation de ce temps sera confiée à un tiers extérieur. Les participants à cette exposition seront invités à réagir sur les offres, exprimant les points forts et les points faibles des projets.
Ces réactions feront l'objet d'une synthèse qui sera remise au jury. La synthèse des échanges sera transmise aux membres du jury comme une aide à la décision indicative, et présentée par un technicien lors du jury.

L'exposition se fera sous forme de panneaux dont le formalisme sera prédéfini et imposé par la collectivité. Les projets seront présentés de manière synthétique, anonymisée, ciblant des aspects précis communs à tous les candidats. Les éléments présentés ne comprendront pas d'élément financier conformément au droit des affaires.

Les offres ne pourront en aucun cas être modifiées suite à l'analyse citoyenne.

2.5.8. Diffusion de la démarche d'appel à projet auprès des acteurs locaux

Au cours de la phase candidature, un temps spécifique à destination des acteurs économiques, associatifs ou institutionnels locaux (échelle départementale) sera organisé afin de leur présenter l'appel à projet et leur faire visiter le bâtiment.
Il s'agit :

- De constituer un temps évènementiel afin de diffuser la démarche auprès d'un maximum d'acteurs, locaux (échelle départementale), de **faire connaitre localement l'appel à projet et de créer un intérêt**
- De constituer une liste de **porteurs de projet intéressés** et leurs besoins qui sera mise à disposition des candidats admis à remettre une offre.
- D'identifier des **porteurs de projets plus matures**, prêt à se projeter, dans 4 ou 5 ans dans de nouveaux locaux au sein du bâtiment Hoche Malraux, dont le **projet est en cohérence avec les choix programmatiques** défini au cours de la présente consultation en phase offre. Ces porteurs de projet pourraient être intégrés à un meet-up avec les candidats admis à remettre une offre, ou ultérieurement avec le lauréat.

2.5.9. Durée de validité des offres

Le lauréat s'engage à maintenir son offre jusqu'à la signature de l'acte authentique de cession du bien et en toute hypothèse pendant un délai de 24 mois à compter de la réception de la dernière offre. La durée de validité des offres remises pour la phase 2 est donc de vingt-quatre (24) mois à compter à compter de la réception de la dernière offre.

2.5.10. Sélection à l'issue de la consultation

En cas d'absence de signature de la promesse de vente au bout de 12 mois à compter de la sélection du lauréat, Grenoble Alpes Métropole aura la possibilité d'engager des négociations avec l'Opérateur ou le Groupement Candidat classé second, puis avec les autres.

CHAPITRE 3 - CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS

Grenoble Alpes Métropole se réserve le droit d'accepter ou non une offre, à tout moment de l'Appel à Projets. Cette décision ne peut donner lieu à des droits ou actions quelconques en faveur de tout candidat en vue d'obtenir des dommages et intérêts de Grenoble Alpes Métropole et/ou des sociétés qui lui sont directement ou indirectement affiliées.

Grenoble Alpes Métropole n'aura en outre aucune obligation, vis à vis de tout candidat, de fournir les motifs de son refus de l'offre présentée ni de fournir les motifs de sa décision de mettre fin à la procédure et/ou de la modifier.

3.1. Modification du dossier de consultation

Grenoble Alpes Métropole se réserve le droit d'apporter, au plus tard trente (30) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers successifs, des modifications au présent dossier de consultation et/ou de mettre fin à la procédure d'Appel à Projets à tout moment.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

3.2. Exclusion de responsabilité

Grenoble Alpes Métropole a constitué de bonne foi le dossier de consultation, qui contient les pièces significatives en sa possession.

La responsabilité de Grenoble Alpes Métropole ne pourra pas être recherchée ou engagée pour quelque raison que ce soit, et notamment en raison du contenu du dossier de consultation, de son caractère incomplet ou inexact.

Par ailleurs, Grenoble Alpes Métropole n'encourra aucune responsabilité quelle qu'elle soit pour avoir mis fin aux négociations avec un candidat, à quelque moment que ce soit, et/ou pour avoir modifié la procédure de quelque manière que ce soit, à quelque moment que ce soit et/ou pour y avoir mis fin à tout moment.

3.3. Renonciation à la procédure

Grenoble Alpes Métropole se réserve à tout moment le droit d'interrompre la présente procédure et/ou de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La désignation d'un lauréat à l'issue de la procédure ne constitue en aucun cas un engagement de vendre.

3.4. Absence de rémunération

De manière générale, aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation à l'Appel à Projets.

Pendant toute la durée de la procédure d'Appel à Projets, y compris à l'occasion de toutes investigations préliminaires précédant les premières étapes de la procédure, chaque partie sera responsable de tous les frais engagés par elle, y compris ceux de ses conseils et agents.

Les frais de participation à la procédure d'Appel à Projets seront et resteront ainsi à la charge des candidats.

Aucune indemnité ne sera due par qui que ce soit dans le cas où la soumission d'un candidat ne serait pas retenue.

Grenoble Alpes Métropole se réserve également la possibilité de déclarer sans suite la procédure, sans qu'aucune indemnité ne soit due aux candidats.

3.5. Engagements du candidat

3.5.1. Durée de validité des offres

Les candidats s'engagent sur une durée de 24 mois à compter de la remise de leur offre complétée.

3.5.2. Engagement par le candidat de signer les contrats sur la base de son offre dans un délai maximum

Dans le cadre de la remise de son offre définitive, le mandataire de l'équipe projet s'engage à l'égard de Grenoble Alpes Métropole et de ses partenaires à signer les contrats relatifs au projet porté conformément aux termes de son offre, et à maintenir cette offre pendant une durée de 24 mois.

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 Grenoble Alpes Métropole et ses partenaires, 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 l'opération si elle se réalise, aura lieu sans aucune autre garantie que la garantie d'éviction dans les termes du Code Civil.

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 Grenoble Alpes Métropole.

Il est précisé aux candidats que les actes relevant de la publicité foncière seront conclus en la forme authentique avec la participation du notaire de Grenoble Alpes Métropole. A ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés (décret n°78-262 du 8 mars 1978, modifié), taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers etc.) seront à la charge exclusive du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur plan de financement.

3.5.3. Pénalité forfaitaire en cas de violation par le candidat de son engagement de signer

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de Grenoble Alpes Métropole d'une pénalité forfaitaire de 5 % du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.

3.6. Confidentialité

Il est précisé que tout au long de la démarche de Grenoble Alpes Métropole et de ses partenaires, ces derniers s'engagent à assurer la stricte confidentialité des candidatures et des offres remises par les candidats, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres.

Les candidats s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue des partenaires, 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 :

- A ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseil, 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.

Les candidats acceptent, en participant à cette consultation, qu'en tant que de besoin (notamment dans le cadre d'une concertation publique, de publications de toute nature ou d'expositions) une présentation des contenus programmatiques, urbanistiques et architecturaux de leurs offres, à l'exception des propositions financières, pourra être réalisée par Grenoble Alpes Métropole, y compris pendant la phase de consultation.

Par ailleurs, les candidats acceptent, en participant à cette consultation, que les documents qu'ils auront produits pour les besoins de la procédure puissent être reproduits en tout ou partie, en l'état ou modifiée, par tout procédé, sur tout support, par Grenoble Alpes Métropole et/ou aux partenaires, conseils et assistants à maîtrise d'ouvrage de Grenoble Alpes Métropole.

A l'issue de la consultation, Grenoble Alpes Métropole se réserve le droit de communiquer/publier les éléments de l'offre lauréate, y compris les conditions économiques et financières, dès lors qu'ils ne sont pas couverts par le secret des affaires.

3.6.1. Utilisation et protection des données

Protection des données à caractère personnel

Les parties au contrat sont tenu de respecter leurs obligations en matière de protection des données à caractère personnel au regard, notamment, de l'article 57 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et des articles 24, 30 et 32 du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (règlement général sur la protection des données, le « RGPD »).

Confidentialité

Les parties au contrat s'engagent à garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent contrat. En particulier, les parties veillent à ce que les **personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel** en vertu du présent contrat :

- s'engagent à respecter la **confidentialité** ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité ;
- figurent sur une liste limitée de personnes autorisées à traiter les données ;
- reçoivent la **formation** nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel.

Mise à disposition de données pour les besoins du contrat

Si l'exécution du présent contrat nécessite la mise à disposition de données détenues par Grenoble-Alpes Métropole, la demande et la mise à disposition des données est réalisée dans les conditions prévues à l'annexe 1 – Règles relatives à la mise à disposition des données.

* * *