



Appel à Manifestation d'Intérêt
CHATEAU DES CONFLUENCES – PINSAGUEL

Juin 2024

Annexe n°1 :
MODALITES DE LA CONSULTATION

Porteurs de projets concernés

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 du présent AMI.

Le critère premier de sélection reposera sur la **crédibilité en matière de références et capacités financières** à porter le projet ; la présente consultation ayant vocation à rechercher des opérateurs qui seront à même d'investir et gérer eux-mêmes les projets présentés, et non pas simplement à alimenter des idées dont la réalisation reposerait sur des partenariats encore non identifiés ou récurrents largement sur de seules subventions publiques.

Les concepteurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études experts et de manière générale les prestataires travaillant pour une équipe projet devront préciser le cadre juridique dans lequel ils interviennent au sein de l'équipe 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.

Projets éligibles au regard des objectifs de la Municipalité

Les projets présentés devront répondre aux cinq objectifs fixés par la Municipalités par rapport à ses attentes de valorisation du site :

- **La valorisation du patrimoine bâti et de l'environnement du site**
- **La prise en compte des initiatives existantes**
- **Les nouvelles vocations et les nouveaux usages**
- **Le modèle économique**
- **Un mode de gouvernance à construire**

Chaque candidat à l'AMI devra donc exposer en quoi et comment son projet participe à l'atteinte de ces objectifs.

Les éléments programmatiques et les esquisses d'occupation du site présentés dans le dossier devront être repris par les candidats pour en présenter leur appropriation. Il n'est pas attendu une réponse à chacun des thèmes ou programmes pressentis, les porteurs de projet devant se positionner sur leurs compétences propres tout en expliquant en quoi leur projet peut contribuer à un projet plus global (liens entre les activités, mutualisations, gouvernance commune...).

Il n'est pas forcément attendu que les porteurs de projet se positionnent sur l'entièreté des espaces disponibles au sein des bâtiments.

Rappel du calendrier

L'appel à projets se déroulera en deux phases :

- 1/ la remise d'une manifestation d'intérêt**
- 2/ la remise d'un projet final**

Phase 1 : Appel à manifestation d'intérêt

- Juin 2024 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêt
- 12 Juillet 2024 : journée rencontre, échanges et partages sur site à l'attention des porteurs de projets et des partenaires potentiels
- **30 septembre 2024 : date limite dépôt de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projets**
- Octobre 2024 : 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

- Novembre 2024 : remise d'éléments complémentaires aux équipes retenues pour qu'elles puissent préciser leur projet final
- Hiver 2024-2025 : échanges et négociations avec les candidats ;
- Mars 2025 : remise du projet final par les porteurs de projets ;
- Avril-mai 2025 : analyse technique des offres définitives par le comité de sélection
- Juin 2025 : désignation du ou des lauréats par la commune de Pinsaguel.

Le calendrier de cette phase 2 est susceptible de modification au regard du nombre et du contenu des offres sélectionnées en fin de phase 1 en vue de concourir à la remise d'un projet final ; une confirmation sera adressée aux porteurs de projet concernés.

Dans tous les cas, la commune de Pinsaguel se réserve le droit de modifier le calendrier en repoussant notamment les dates limites de remise d'offre si elle le jugeait nécessaire.

Contenu du dossier de la manifestation d'intérêt

La manifestation d'intérêt qui résultera de l'expression libre des candidats devra obligatoirement comporter :

- **Un courrier d'intention** présentant la motivation du candidat et reformulant les besoins/objectifs que la lecture des documents mis à disposition pourrait suggérer – 2 pages maximum
- **Fiche 1 : Une présentation du porteur de projet** (individuel ou équipe projet) et de ses références – 6 pages maximum

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

Le porteur de projet présentera les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par son projet.

En cas de réponse sous la forme d'une équipe, 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 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.

- **Fiche 2 : Une présentation du projet** porté – 10 pages maximum

La description du projet est attendue comme suit :

- Présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis ;
- 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...);
- Travaux et divers aménagements prévisionnels nécessaires ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation ;
- Prise en compte des objectifs présentés par la Municipalité. 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.

- **Fiche 3 : Une description des modèles économique et de gouvernance proposés** – 4 pages maximum

Ce document, 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.

Il devra présenter :

- le type de contrat de mise à disposition envisagé, sa durée et la redevance proposée (étant entendu que cela relève de premières proposition en phase 1 et que ces éléments constitueront ensuite une base de négociations avec la commune pour les candidats présélectionnés en phase 2) ;
- le montage financier envisagé et le modèle économique du projet, aussi bien en matière d'investissement que de fonctionnement.

- Des annexes pourront apporter toute précision utile à la compréhension du projet.



Modalités de dépôt des candidatures

La manifestation d'intérêt devra être réceptionnée au plus tard le :

Lundi 30 septembre 2024 à 12h00

Elle sera obligatoirement remise par voie dématérialisée.

L'offre sera envoyée par mail à l'adresse : contact@chateau-des-confluences.fr

La date de réception du message électronique fera foi.

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 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.

Le comité de sélection proposer à la commune la liste des porteurs de projet sélectionnés, qui seront admis à remettre un projet final, et auditionnera si nécessaire les porteurs de projet sélectionnés.

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.

Les porteurs de projet non sélectionnés en seront informés.

Remise du 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.

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/ou les membres de l'équipe projet tant sur la forme et le contenu du projet que sur ses modalités de réalisation.

Le projet final devra notamment présenter le projet plus en détail que lors de la phase d'intention, en décrivant finement les activités prévues, leur organisation, le montage financier et juridique retenu et le modèle économique définitif.

Les modalités et la date de remise du projet final seront précisées aux équipes projets en lice, au terme de la manifestation d'intérêt. Des documents complémentaires leur seront également remis afin de disposer de plus d'éléments techniques pour répondre aux attendus de cette phase 2.

Désignation du ou des lauréats

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.

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 ci-après.

La commune se réserve néanmoins le droit de ne désigner aucun lauréat, si aucun des projets finaux présentés ne lui paraît pleinement satisfaisant.

Par ailleurs, 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.

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 attendu constitue 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 des montages économiques et juridiques proposés ;
- la redevance proposée ;
- les performances environnementales du projet ;
- le respect de la valeur patrimoniale du bâtiment et du site.

Accès à l'information

Une page internet dédiée à l'appel à projets est ouvert et accessible à tous jusqu'au terme du projet final, à partir du site chateau-des-confluentes.fr. Elle rassemble les informations liées au règlement, au calendrier de l'AMI et donne des informations techniques sur le château et son environnement.

Des documents complémentaires seront adressés par mail aux porteurs de projets sélectionnés pour la phase 2.

Pour toute question générale, l'adresse de messagerie contact@chateau-des-confluentes.fr permettra aux équipes projets de questionner la commune de Pinsaguel.



Visite du site

Une visite de découverte du site sera proposée à l'ensemble des porteurs de projets par la commune de Pinsaguel au cours de la première phase de l'AMI

Le 12 juillet 2024 à 14h30

Afin d'organiser au mieux ce rendez-vous, les participants à cette visite sont invités à se faire préalablement connaître en adressant un mail à contact@chateau-des-confluences.fr

En cas d'empêchement ou si elle jugeait cela nécessaire, la commune proposera une autre date de visite ; dans ce cas les modalités seraient communiquées ultérieurement via le site internet.