

APPEL A PROJETS REHABILITATION D'UNE FRICHE VITICOLE

COMMUNE DE RIQUEWIHR



CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DE LA CONSULTATION

DATE DE REMISE DES CANDIDATURES ET DE L'OFFRE INITIALE :

MARDI 5 FEVRIER 2024 A 12H00

Commune organisatrice de la consultation :

Ville de RIQUEWIHR

1, place Voltaire

68340 RIQUEWIHR

Tél 03 89 49 09 11

mairie@riquewihr.alsace

Nom du propriétaire des terrains à céder :

Commune de RIQUEWIHR

Table des matières

CHAPITRE I : Présentation Générale	3
1. Préambule :	3
2. Contexte communal et site d'implantation :	3
3. Contexte règlementaire :	8
3.1. Zonage :	8
3.2. Servitude :	9
3.3. Limites cadastrales :	10
4. Répartition des différentes catégories d'activités et d'équipements qui seront implantées sur le site :	12
5. Modes de réalisation de l'opération :	13
6. Descriptions des différentes activités et équipements :	13
7. Récapitulatif des prescriptions techniques, architecturales et urbaines relatives à l'Opération :	16
7.1. Prescriptions de l'ABF/ DRAC :	16
7.2. Orientations d'aménagement et de programmation : PLU de la commune de Riquewihr :	19
CHAPITRE II : ORGANISATION ET MODALITES DE LA CONSULTATION	22
1. Coût du foncier – principes de financement :	22
2. Modalités de consultation :	22
2.1 : Objectifs et organisation générale de la consultation	22
2.2 : Délai d'exécution :	23
2.3 : Contenu du dossier de consultation :	23
2.4 : Modifications du dossier de consultation :	24
2.5 : Visite du site :	24
2.6 : Questions écrites :	25
2.7 : Conditions de participation – documents de candidature :	25
2.8 : Contenu des offres :	26
2.9 : Présentation des dossiers d'offre et dépôt :	26
2.10 : Comité de suivi de l'Appel à projets :	27
2.11 : Sélection des candidatures :	27
2.12 : Choix de l'offre :	27
2.13 : Phase de négociation :	27
2.14 : Remise des offres finales et offres définitives :	28
2.15 : Critères de jugement des offres :	29
2.16 : Désignation du lauréat :	29
2.17 : Indemnisation des candidats non retenus :	29
2.18 : Règles de confidentialité :	30

CHAPITRE I : Présentation Générale

1. Préambule :

La commune de Riquewihr, au titre de sa politique de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie, propose un nouvel appel à projet portant sur la réhabilitation d'une friche viticole située à l'entrée de la vieille ville.

Le projet de réhabilitation de la friche viticole fait partie des principales préoccupations de la Ville de Riquewihr. Sur plus d'un hectare, le site accueillera un ensemble de commerces, logements, centre paramédical ainsi qu'une diversité de services publics (parking, tiers-lieu, service technique, aménagement paysager, etc.).

« Le projet, au vu de son emplacement à l'entrée du centre historique, constitue l'opportunité d'offrir un accueil de qualité pour les visiteurs et des services pour les habitants du centre-ville. Cela permet de repenser les parkings dispersés en ville et le flux visiteurs tout en gérant des services à l'usage des résidents. Un des enjeux est que ce site ne soit pas uniquement à destination des touristes. » L'architecte des Bâtiments de France.

Le projet a fait l'objet d'une modification du plan local d'urbanisme de la commune de Riquewihr afin de redéfinir les prescriptions et les préconisations à prendre en compte dans la conception. Cette modification permettra ainsi de garantir une meilleure qualité urbaine et architecturale du projet.

2. Contexte communal et site d'implantation :

La commune de Riquewihr est située entre Colmar et Sélestat dans le piémont viticole, à 4 kilomètres au Sud de Ribeauvillé, sur la prestigieuse route des Vins d'Alsace.

Elle est bordée par les bans de Bennwihr, Mittelwihr, Beblenheim, Zellenberg, et Hunawehr côté piémont viticole. Au Sud-Ouest s'étendent les espaces boisés de Kaysersberg, et au Nord-Ouest ceux de Ribeauvillé. Sur le flanc occidental de Riquewihr, jouxtant le Pays Welche à l'Ouest, les bans d'Aubure et de Fréland.

Riquewihr fait administrativement partie du canton de Sainte-Marie-aux-Mines et de la Communauté de Communes de Ribeauvillé.

Le ban communal, d'une superficie de 1668 hectares est occupé aux trois quarts par la forêt, qui occupe presque tous les terrains situés à plus de 350 mètres d'altitude. Le village d'origine est localisé au débouché du vallon du Sembach, dans un écrin de vignes.

L'ensemble du territoire communal s'étend à l'Ouest de la Route des vins.

Après un accroissement régulier de la population jusque dans les années 2000, Riquewihr semble avoir atteint les limites de son attractivité résidentielle. Son développement spatial s'est stabilisé sous la contrainte du vignoble et du paysage, et un certain desserrement se fait sentir, ce qui tend à faire diminuer la population.

Très fortement attractive sur le plan touristique, en toutes saisons, elle doit aujourd'hui parier sur une cohabitation sereine entre les résidents et les visiteurs saisonniers.

La ville doit se préparer à faire face aux nouvelles exigences des habitants, pour équilibrer la composition de sa population : offrir aux jeunes générations les services et équipements qui les retiendront, offrir aux séniors, de plus en plus nombreux, les services et moyens adaptés à leurs besoins propres, diversifier l'offre en logement pour fidéliser les jeunes ménages et pouvoir ramener sa démographie aux alentours de 1300 habitants.

Pour améliorer ce cadre de vie, la commune s'emploie à mieux organiser la circulation automobile et le stationnement, en améliorant les espaces publics et en hiérarchisant les parkings. Elle doit faire en sorte que le patrimoine historique reste vivant, et s'appuyer sur la qualité de vie que procure un site aussi prestigieux, le vignoble et le paysage du piémont restant les principaux atouts de cette cité.

Ces objectifs doivent s'inscrire dans une approche conciliant développement, respect du caractère de la ville (urbain, architectural et paysager) et intégration des démarches en faveur du développement durable, des énergies renouvelables et de la recherche du lien social propice au bien vivre ensemble.

C'est dans ce contexte qu'a été élaboré le projet d'aménagement de l'opération de réhabilitation de cette friche viticole qui permettra d'atteindre les objectifs suivants :

- L'augmentation de la population de Riquewihr en attirant notamment de jeunes couples avec enfants ;
- Le maintien d'une population séniors ;
- L'amélioration des services de proximité et de santé ;
- La proposition d'un nouvel espace de vie ;
- La création d'un nouveau local technique ;
- La réflexion autour du stationnement, de la circulation et des modes de mobilité autour de la Ville ;
- L'amélioration de l'accueil des touristes.

La friche viticole à réhabiliter est située à l'entrée de la ville de Riquewihr, à proximité du noyau médiéval historique. Cet emplacement, en continuité du tissu urbain existant, permettra de compléter l'aménagement architectural et urbain en tenant compte de l'évolution progressive de la ville et de ses besoins.





3. Contexte règlementaire :

3.1. Zonage :

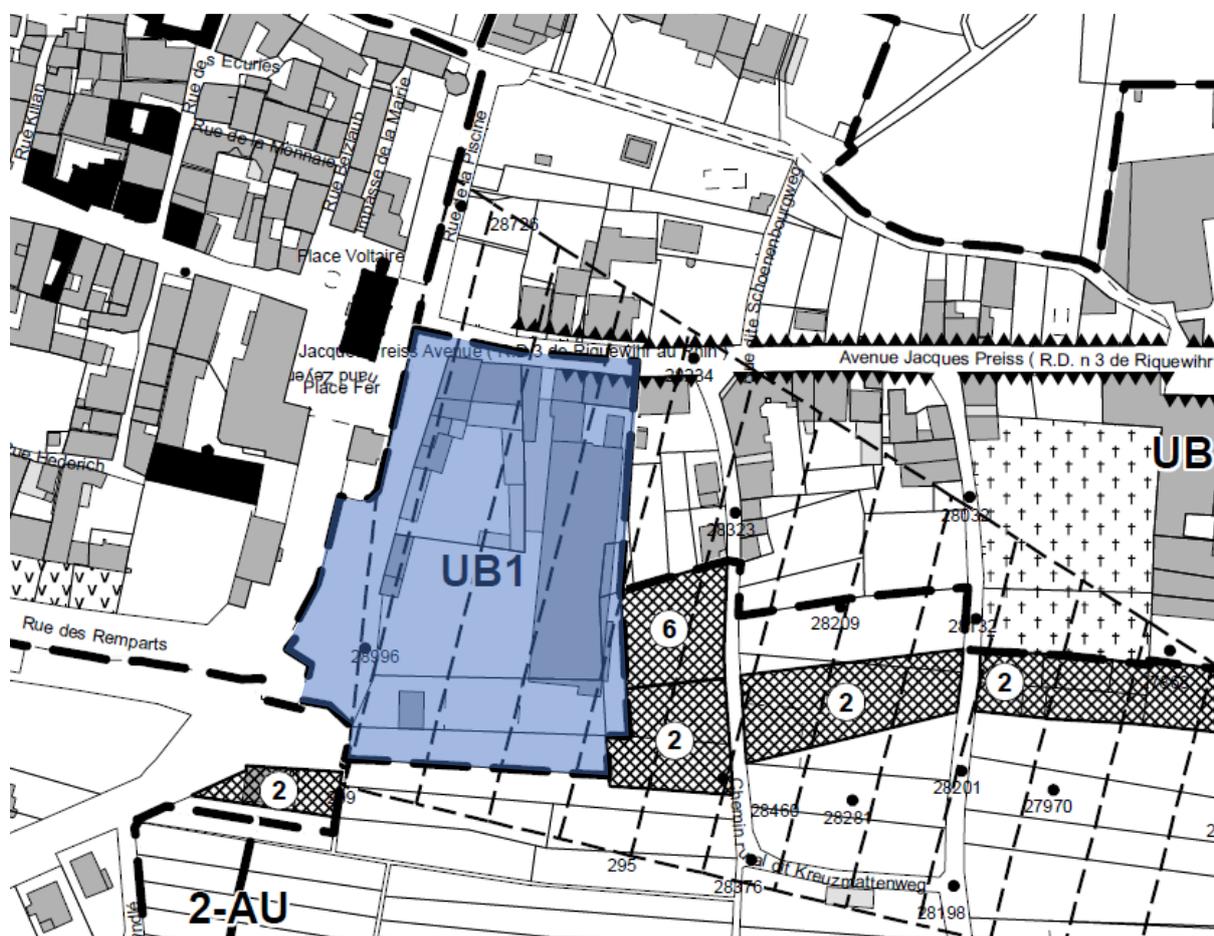
La Ville de RIQUEWIHR est couverte par un plan local d'urbanisme communal (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal de RIQUEWIHR en date du 2 avril 2019.

Le document d'urbanisme a mis en place un sous-zonage UB1 sur la friche viticole permettant une reconversion urbaine plurifonctionnelle du secteur.

L'urbanisation de la zone UB se partage principalement entre habitat et activité viticole. Globalement, le quartier est dense mais reste assez aéré, avec des espaces verts et d'anciens vergers.

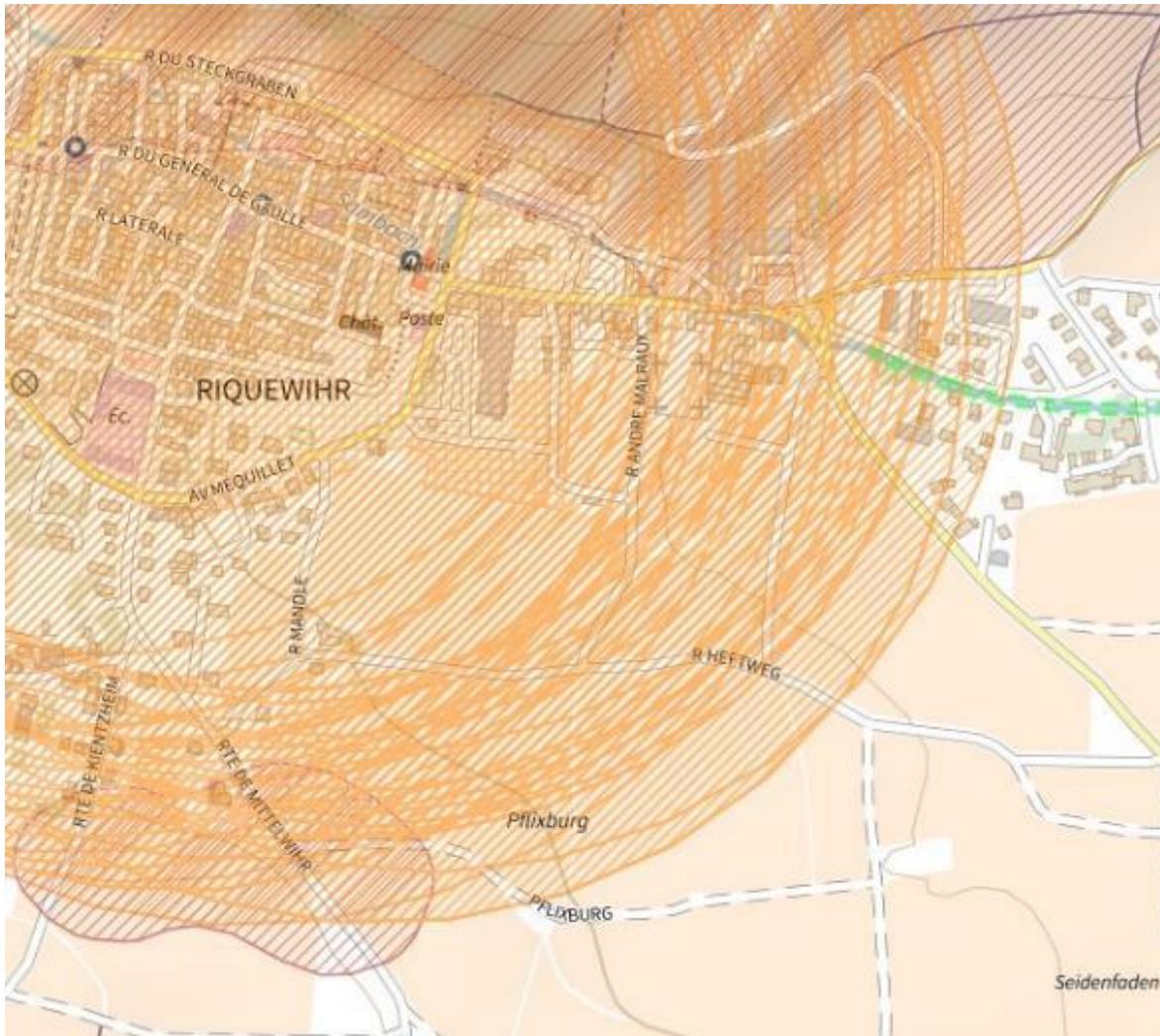
Cette zone se caractérise par une densité du bâti plus faible qu'en zone UA ainsi que par la présence d'un tissu hétérogène dans ses formes, volumes et architecture. La mixité des fonctions y est également importante.

La zone comprend une sous-zone UB1 correspondant à une ancienne friche viticole acquise par la collectivité et dont la localisation à l'entrée de la Ville lui confère un potentiel fort d'attractivité.



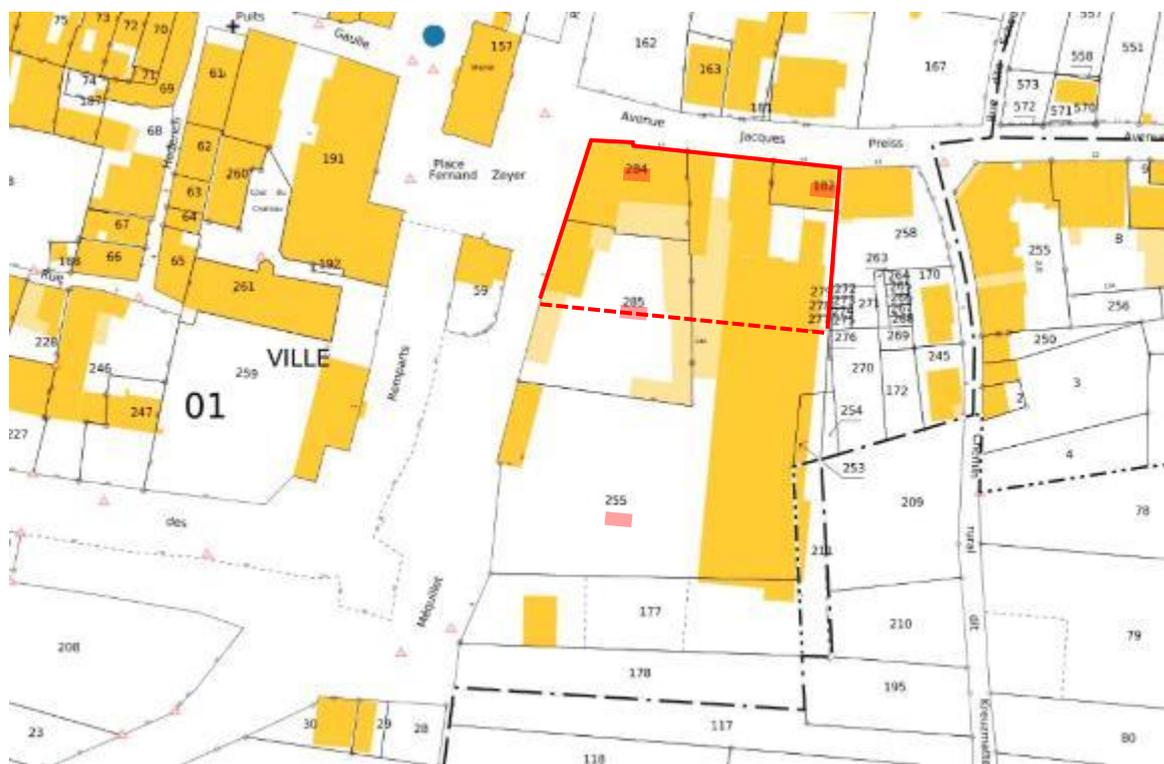
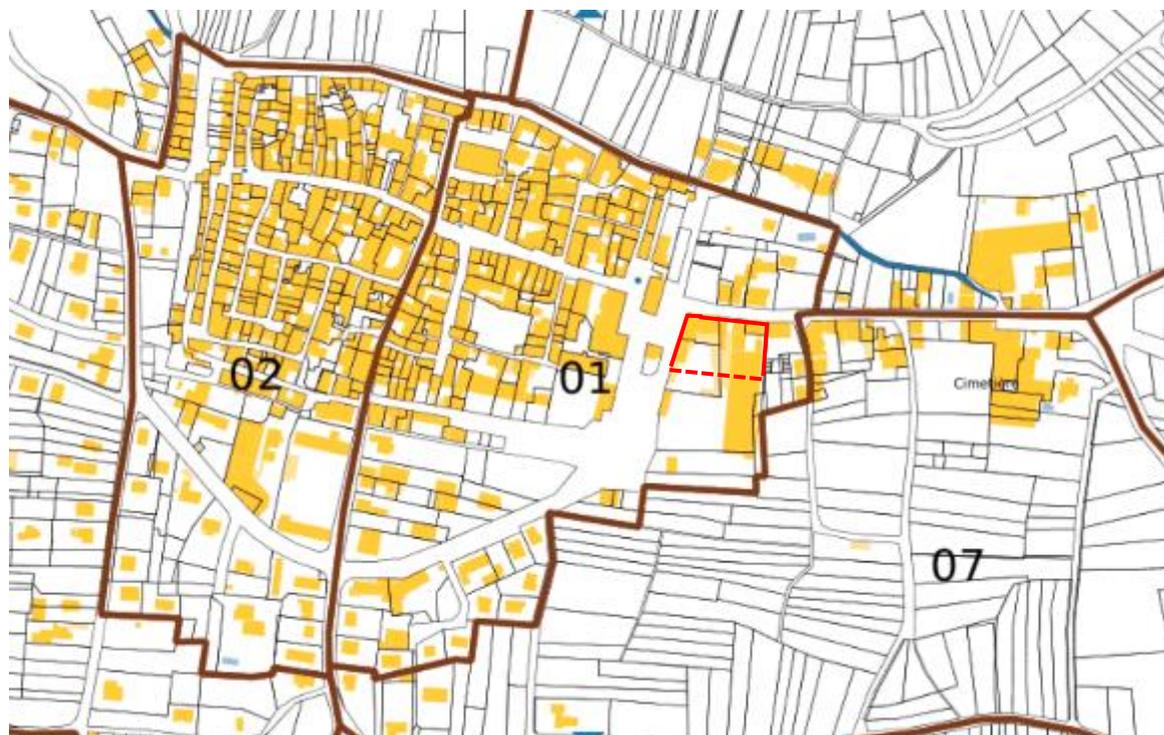
3.2. Servitude :

Le site d'implantation du projet intègre un périmètre des abords des monuments historiques.



3.3. Limites cadastrales :

L'assiette foncière du projet soumise à l'appel à projet est constituée des parcelles 284, 182, 285 (partielle) et 255 (partielle) de la section cadastrale 01.



Le bien est propriété de la commune de Riquewihr (propriétaire unique). La vente du terrain se fera suite à une proposition d'achat à la commune.

La limite sud de l'emprise du projet est mobilisable (dans la limite des 5m) permettant ainsi d'ajuster la limite du projet selon les besoins et l'étude de faisabilité proposée.



L'accès au projet se fera depuis l'avenue Jacques Preis.

Les bâtiments existants pourraient être conservés ou démolis partiellement ou en totalité selon le projet proposé (réhabilitation, rénovation, restauration...).

Les éléments architecturaux remarquables des bâtiments existants devront être repris au niveau de la construction ou faire l'objet d'une mise en valeur sur un autre site.

Les sols ne présentent pas de pollution.

4. Répartition des différentes catégories d'activités et d'équipements qui seront implantées sur le site :

Deux types d'activités et d'équipements seront à terme implantées sur le site :

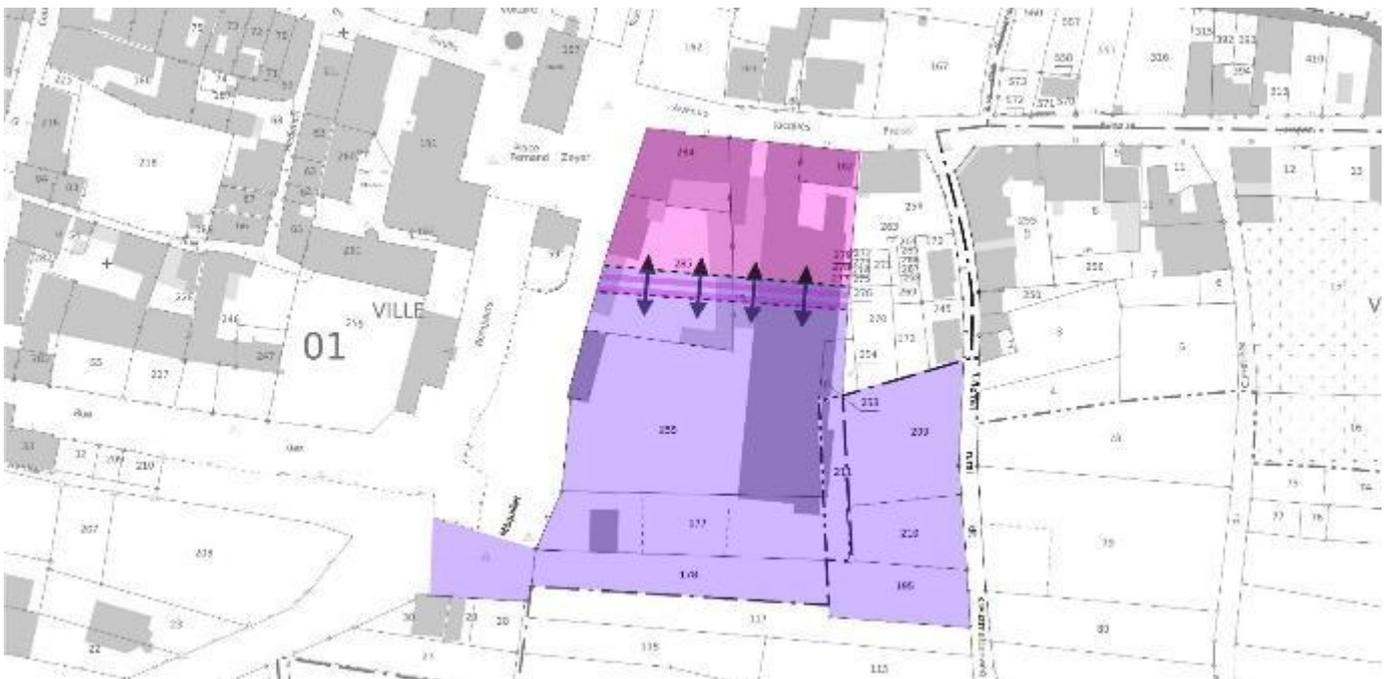
- Des activités qui ont vocation à être prises en charge par la collectivité ou externalisées sous sa responsabilité :

Parking public en ouvrage, tiers lieu, conciergerie, service technique (lieux de stockage pour associations, atelier technique), « dernier kilomètre » pour les commerçants et les restaurateurs, esplanade et aménagement paysager, aire de lavage agricole, voiries...

NB : Toutes les orientations et prescriptions qui concernent cette zone sont données à titre informatif pour une prise en compte dans la conception du projet/ garantir une harmonisation/ cohérence de l'ensemble. Le présent appel à projet concerne uniquement la partie Nord (en rose) du site.

- Des activités et équipements pris en charge par des personnes privées

Commerces de bouche (stationnement, stockage), logements mixtes (logements et stationnement), locaux d'activité paramédicales et tertiaires (locaux et stationnement).



5. Modes de réalisation de l'opération :



Activités qui ont vocation à être prises en charge par la collectivité

Passation de contrats de la commande publique pour la réalisation des études, des travaux et le cas échéant l'exploitation de ces activités dans le respect des orientations et des prescriptions établies par les documents d'urbanisme, l'ABF et la DRAC.



Activités qui ont vocation à être prises en charge par des personnes privées

Désignation d'un opérateur promoteur en vue de la cession d'un bien immobilier dans le cadre d'un appel à projet. La cession est subordonnée à certains objectifs d'intérêt général et orientations concernant la destination des constructions à réaliser définies dans le présent cahier des charges.

6. Descriptions des différentes activités et équipements :



Activités et équipements publics



Parking :

Entre 400 et 500 places (dont 20 places motos + 20 places destinées aux grands véhicules) niveaux souterrains/ niveau Hors sol possibles

Parking à vélos extérieur abrité : 100 places



Tiers lieu :

500m² modulable accessible depuis l'avenue Méquillet

Espace de coworking/ start-up/ associations...

Mode de gestion à définir (en régie propre, Délégation de Service Public...)



Services techniques :

1300 m² environ (intérieur et extérieur)

Garages véhicules techniques

Bureau/ Vestiaires/ magasin

Places de stationnement- personnel

Aire de stockage extérieur

Aire de lavage et de désinfection des engins agricoles



Conciergerie :

50m² à 100m²

Location de vélo/ borne de chargement téléphonique/ dépôt des bagages/ plan de la ville/ Bornes photo



Dernier kilomètre :

300 m² minimum/ 3m de hauteur utile : Stockage (ambient, froid positif et froid négatif) accessible de plein pied avec quai mobile pour déchargement

Mode de gestion à définir (pas de régie)

● Activités privées objet du présent appel à projet



Esplanade :

Aménagement paysager

Espace mutualisable



Commerce de bouche :

300m² environ

Exemple : boulangerie/ boucherie/ superette

Stockage inhérent à l'activité commerciale

Tous stationnements nécessaires à l'activité



Locaux pour des activités paramédicales/ tertiaires

200m² environ

Places de stationnement



Logements

1600m² environ

15 à 20 logements/ typologies variées (dont 5 logements seniors)

Places de stationnement



Le programme intègre la démolition partielle ou totale des bâtiments existants sur l'emprise du projet.

● Infrastructure à réaliser hors périmètre de l'opération



Aménagement de sécurité et de gestion de flux de voiture, piétons et cyclables :

- Bouclage entre L'avenue Méquillet et la route de Colmar à travers la création d'une nouvelle voie au Sud de la friche sur les parcelles cadastrées section N°1 178 et 195/ Aménagement d'un rond-point à l'intersection entre l'avenue Méquillet et la nouvelle voirie projetée.

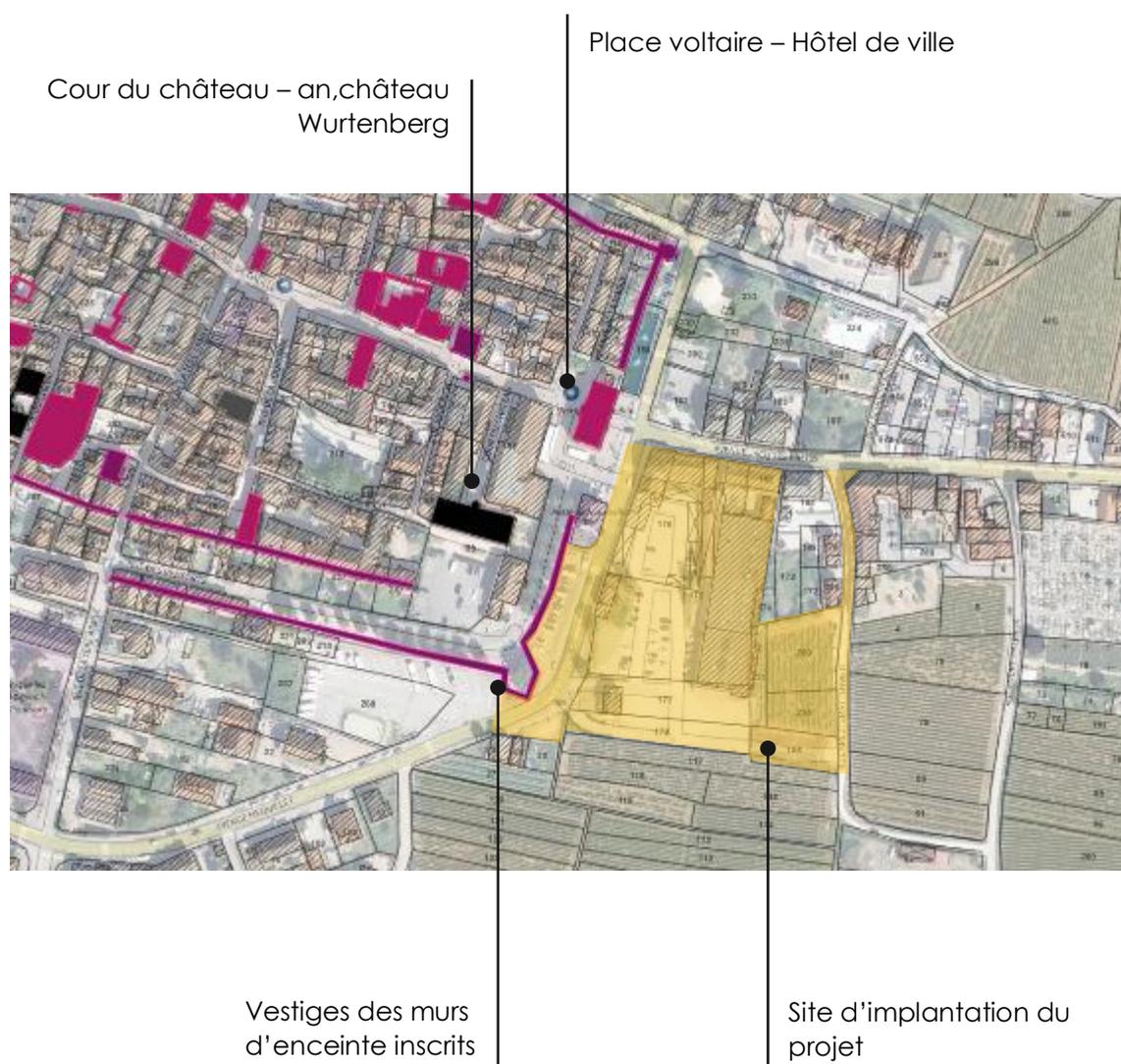
- Accès à sens unique depuis l'avenue Jacques Preiss vers l'aire de lavage et les services techniques.

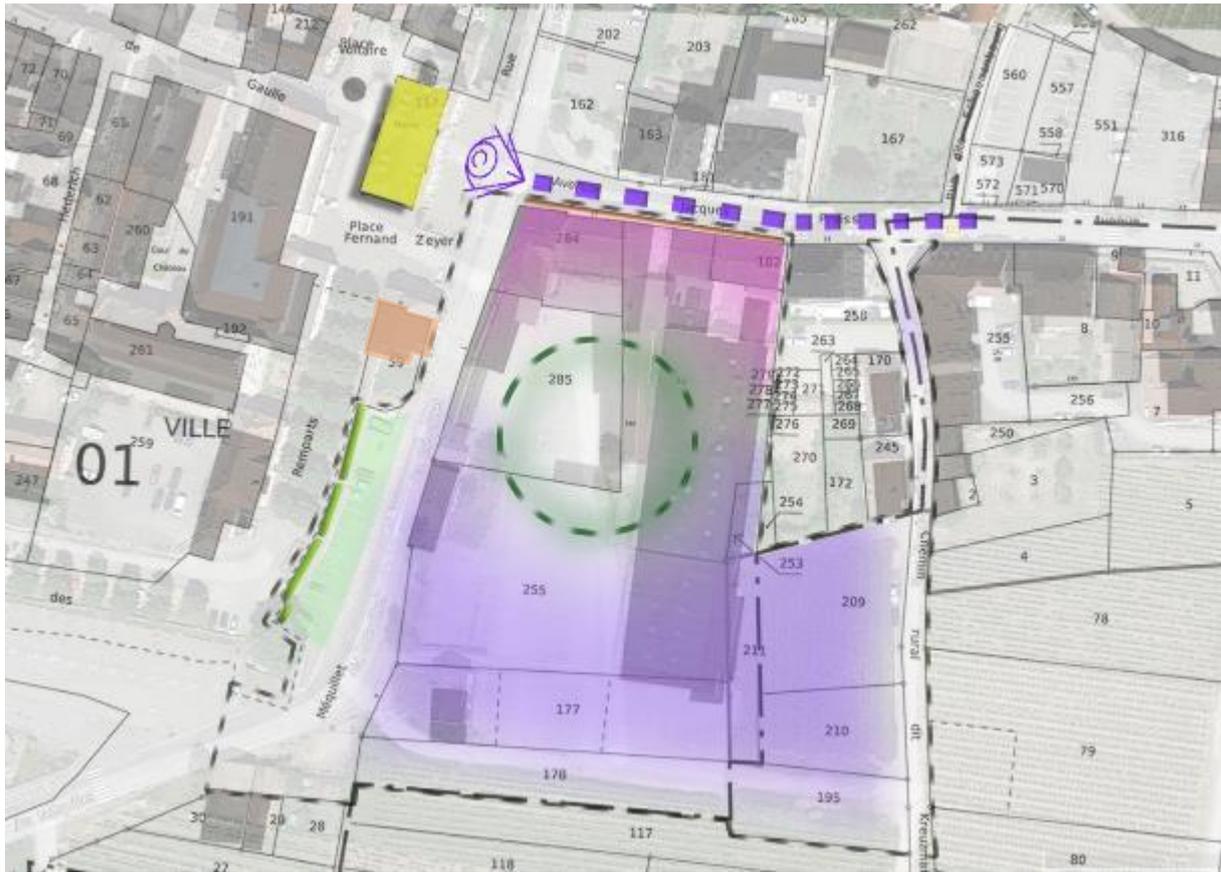
7. Récapitulatif des prescriptions techniques, architecturales et urbaines relatives à l'Opération :

7.1. Prescriptions de l'ABF/ DRAC :

La zone d'implantation du projet se situe à l'intérieur de plusieurs périmètres de protection de monuments historiques. Une consultation préalable de l'Architecte des bâtiments de France et de la Direction régionale des affaires culturelles du Grand-Est a été effectuée afin de tenir compte de leurs prescriptions lors de la conception du projet.

Monuments historiques à proximité du site d'implantation





- Périimètre du projet
- Extension possible
- Hôtel de ville
- La poste
- Conserver l'échelonnement du bâti en 3 ou 4 volumes en cas de démolition totale ou partielle des bâtiments existants.
- Reprendre les codes de l'architecture traditionnelle locale (volumétrie, faîtage parallèle à la rue, proportions des ouvertures, implantation en L, usage de matériaux naturels qualitatifs, matériaux composites proscrits, etc...).
- Préserver le point le plus haut (hôtel de ville en tant que monument historique) en restant sur les gabarits actuels en R+1+combles à 40°.
- Traiter qualitativement les Rez-de-chaussée et privilégier les commerces sur rue (envisager les activités en étage).

- L'accès automobile au projet depuis la rue Jacques Preiss doit respecter le rythme des façades et l'alignement sur rue (reprendre les éléments architecturaux actuels ; porche, ...).
- Inviter les piétons à se diriger vers la place Fernand Zeyer en reculant le bâti de quelques mètres par rapport à l'hôtel de ville.
- Eviter les places de stationnement à l'articulation entre l'avenue Méquillet et l'Avenue Jacques Preiss (donner plus de place aux piétons).



- Limiter la hauteur du bâti à 4m/ 5m maximum afin de préserver les perspectives depuis l'entrée de ville vers le noyau médiéval).
- Les toitures plates devront obligatoirement être végétalisées (éviter les grandes dalles de parking).



- Aménagement paysager qualitatif limitant au maximum les îlots de chaleur : esplanade et espaces verts intégrant des arbres en pleine terre, places de stationnement aériennes dissimulées par un jeu de demi-niveaux, etc...
- Privilégier les revêtements de sol perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.
- Donner une place plus importante et plus sécurisée aux piétons et modes doux.
- Privilégier les matériaux naturels et qualitatifs : grès, finitions minérales, pavés, dalles, béton désactivé, etc...



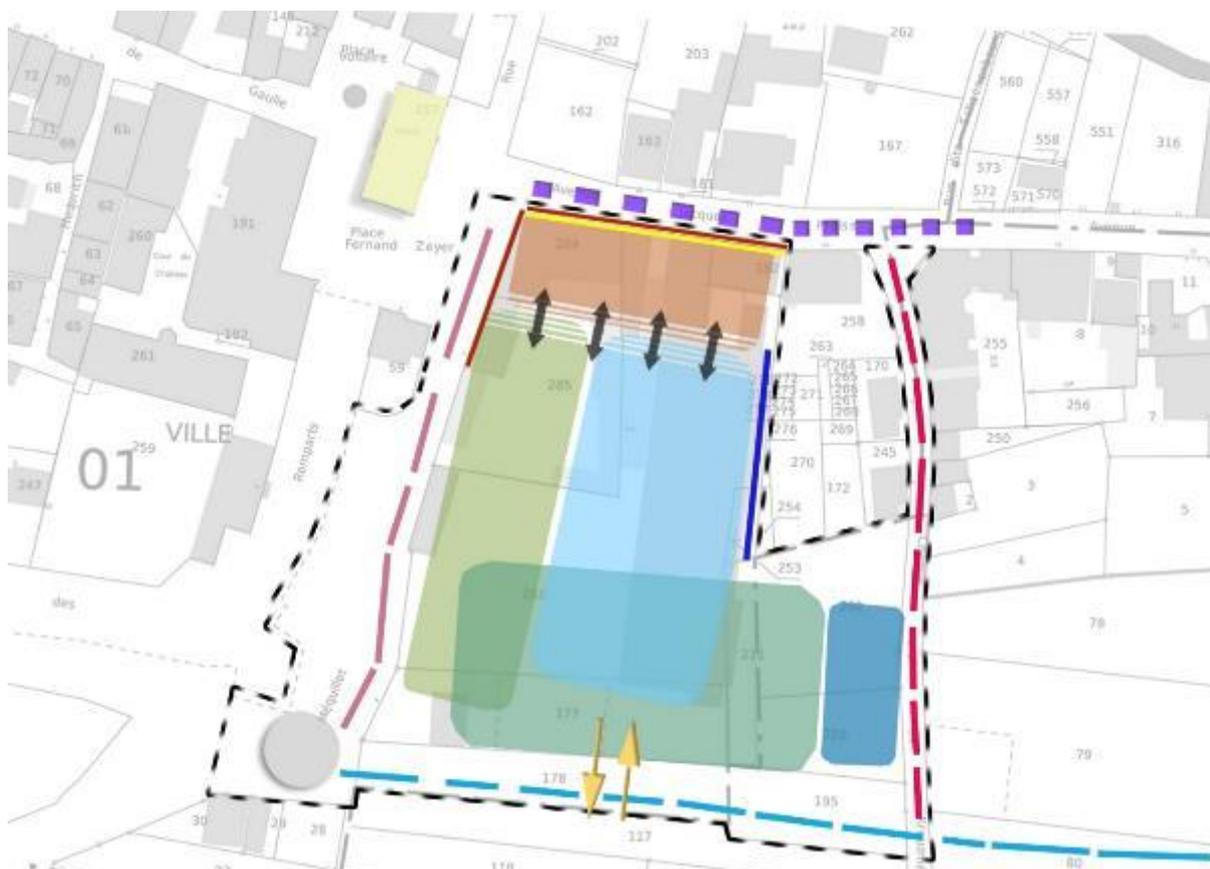
- Participer à la mise en valeur de l'hôtel de ville par la préservation de l'effet « couloir » de l'avenue Jacques Preiss Espace apaisé/ piétons et modes doux prioritaires.



- Mettre en valeur les remparts et proscrire les stationnements en pied de mur.
- Créer un cheminement tout au long de la voirie.

NB : Les volumétries des bâtiments à créer doivent préserver les cônes de visibilité vers le centre-ville (centre ancien, églises, château des comtes, ...) depuis la route de Colmar. Les ouvrages en cœur d'îlot doivent être à rez-de-chaussée maximum avec toit plat avec végétation extensive.

7.2. Orientations d'aménagement et de programmation : PLU de la commune de Riquewihr :



Immeubles de logements, commerces, bureaux, services :

- Présenter un faîtage orienté dans le sens de l'avenue ; les pans de toit côté avenue Jacques Preiss auront une pente comprise entre 35° et 45°.
- Fractionner les volumes dans le sens de la pente tout en respectant un alignement architectural.

Stationnement en silo souterrain et aérien :

- Créer au moins 400 places dans un ouvrage en majorité enterré comprenant un ou deux niveaux de sous-sol. Le niveau aérien sera partiellement couvert et comprendra des places pour les PMR

- 
- Réaliser des aires de stationnement supplémentaires pour les logements, commerces et services présent dans la zone.
 - Planter des espaces verts dans les abords immédiats des aires de stationnement de surface afin de réduire les îlots de chaleur et masquer les véhicules (plantations essentiellement composées d'arbustes et d'arbres à moyen développement afin de ne pas altérer les perspectives visuelles sur le rempart et les édifices emblématiques de Riquewihhr).
 - Privilégier les toitures végétalisées sur les parkings couverts.

- 
- Espace public, parc, esplanade : Agrémenter le site à travers la création d'un aménagement paysager tout en gardant un aspect minéral en harmonie avec le noyau ancien très dense.
 - Tiers lieu, services techniques/ associatifs

- 
- Aire de lavage et parvis technique

- 
- Fluidifier le trafic à travers la création d'un rond-point à l'intersection de l'avenue Méquillet et de l'accès principal au site.

- 
- Circulation à double sens: Modifier les conditions de circulation à l'entrée du site médiéval.

- 
- Bouclage futur vers la route de Colmar à travers les vignobles pour une meilleure gestion du trafic aux périodes de forte fréquentation.

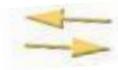
- 
- Maintenir un accès à sens unique depuis l'avenue Jacques Preiss vers l'aire de lavage et les services techniques.

- 
- Circulation à double sens: créer un aménagement qualitatif permettant de distribuer le trafic et guider les visiteurs vers le site et les places de stationnement.

- 
- Créer une paroi séparant les aires de stationnement des habitations limitrophes extérieures au projet.



- Conserver un alignement partiel des constructions le long de l'avenue Méquillet aux abords du carrefour avec l'avenue Jacques Preiss.
- Maintenir un alignement architectural le long de l'axe d'entrée de ville.
- Améliorer la visibilité et la sécurité des usagers à l'angle des deux avenues Jacques Preiss et Méquillet.



- Desserte des parkings souterrains et aériens du site.

Préserver les perspectives depuis l'entrée de ville vers le noyau médiéval en respectant un plafond de hauteur défini par un cône de vue inscrit au PLU.



CHAPITRE II : ORGANISATION ET MODALITES DE LA CONSULTATION

1. Coût du foncier – principes de financement :

Unité monétaire : l'euro

La collectivité entend valoriser le foncier à la hauteur de son potentiel.

Il est ainsi attendu que le candidat propose un prix d'acquisition (net vendeur, à la date de dépôt du dossier), découlant de son modèle économique, et qu'il liste les points susceptibles d'influer sur celui-ci.

Les candidats pourront joindre à leur dossier une matrice de partage des risques liés aux inconnues du dossier.

Le prix d'acquisition sera pris en compte au sein de l'analyse du critère de jugement des offres ainsi que la solidité et le réalisme du montage économique envisagé lors du choix du bénéficiaire de la cession.

La Commune attire l'attention des candidats sur la nécessité de prendre en compte dans leur montage financier l'ensemble des taxes et dépenses induites par leur projet.

Ceci inclura notamment les frais associés à la modification ou à la réalisation des ouvrages sur domaine public rendus nécessaires par les flux générés (possibilité d'un aménagement spécifique sur la voie publique au droit de la construction projetée/ recul par rapport à la rue Méquillet), dont les conditions de financement détaillées seront fixées lors de l'établissement du compromis de vente.

2. Modalités de consultation :

2.1 : Objectifs et organisation générale de la consultation

La Commune de RIQUEWIHR est l'unique organisateur de la présente consultation.

La présente consultation a pour objectif de solliciter des porteurs de projet pour la mise en valeur de la friche viticole hors ouvrages et équipements publics.

Le présent appel à projet n'est pas soumis aux dispositions du code de la commande publique.

La consultation sera une consultation ouverte : les candidats remettront simultanément les pièces de la candidature et leur offre initiale.

La proposition des opérateurs devra décrire :

- Un projet.
- Un montage juridique et financier pertinent.
- Une mise en œuvre opérationnelle du projet.
- Un prix d'acquisition du foncier attractif pour la commune.
- Un cahier des charges de la construction.

A l'issue de la consultation, un compromis de vente sera conclu entre la Commune et le lauréat de l'appel à projets après négociations et mises au point avec la Commune.

Le lauréat sera retenu sur la base d'un projet architectural, d'une offre financière et de garanties quant à l'intensité de l'engagement du lauréat qui seront contractualisés dans le cadre de la cession.

La consultation se déroulera ainsi qu'il suit :

- ☐ Remise d'un dossier de candidature et d'une offre initiale ;
- ☐ Négociations (auditions, échanges de courriers, courriels ...) ;
- ☐ Remise d'une proposition finale.

La Commune se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation ou de l'interrompre, à tout moment, pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

2.2 : Délai d'exécution :

Le démarrage de l'exécution des travaux doit se faire dans un délai de 24 mois au plus tard à partir de la date à laquelle la délibération autorisant le Maire à signer la promesse de vente sera exécutoire.

2.3 : Contenu du dossier de consultation :

L'ensemble des pièces du dossier est disponible et téléchargeable depuis le site de la Commune, à l'adresse suivante :

Profil d'acheteur : <https://marchespublics-amhr.safetender.com/>

Le présent dossier de consultation comprend :

☑ Le présent appel à projet et ses annexes :

- Extrait du PLU
- Deux avis de la DRAC et de l'ABF
- Etude de sol
- Plans de géomètre
- Diagnostics techniques des bâtiments existants
- Avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la DDFIP

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme applicable à la Commune de RIQUEWIHR est consultable dans sa version papier à la Mairie ou sur le site www.Riquewihr.fr.

La version dématérialisée de l'ensemble des pièces est consultable sur le site internet suivant : www.Riquewihr.fr

La Commune ne donne aucune garantie sur l'exhaustivité des informations et documents présentés dans le dossier d'information de l'appel à projets.

2.4 : Modifications du dossier de consultation :

La Commune de RIQUEWIHR se réserve le droit d'apporter au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise de la proposition initiale, des modifications de détail au dossier de consultation, et, si nécessaire, d'enrichir les dossiers d'informations. Les équipes candidates devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des propositions est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

2.5 : Visite du site :

L'organisation de visites n'est pas prévue. Le site est toutefois visible et accessible. Une visite du site par les candidats est vivement recommandée.

2.6 : Questions écrites :

Les éventuelles demandes de renseignements complémentaires doivent être formulées obligatoirement par écrit, depuis le site <https://marchespublics-amhr.safetender.com/> et au plus tard 7 jours avant la date limite de dépôt des dossiers. Une réponse écrite sera alors adressée à l'ensemble des candidats. Toute question reçue après la date limite ne pourra faire l'objet de réponse.

2.7 : Conditions de participation – documents de candidature :

La présente consultation est ouverte à tout candidat, et notamment aux opérateurs ou groupements d'opérateurs disposant de références sur des opérations de promotion, de construction, et de commercialisation comparable.

Afin de justifier de ses compétences, qualités et capacités, chaque candidat fournira, séparément de sa proposition, les renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique suivants :

- 1- Une lettre de candidature signée par une personne habilitée à engager la société ou le groupement indiquant les coordonnées auxquelles les différentes notifications à intervenir dans le cadre de la consultation pourront être adressées ;
- 2- Un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou Kbis ou équivalent étranger datant de moins de 3 mois au jour de la remise de l'offre ;
- 3- Une présentation exhaustive de la structure ou du groupement (moyens en personnel, organisation et organigramme détaillé ...); en cas de groupement, une présentation par structure.
- 4- Le chiffre d'affaires des 3 dernières années (pour chaque structure en cas de groupement) ;
- 5- Un cahier illustré de références significatives présentant des opérations de même nature et faisant ressortir pour chacune d'entre-elles les aspects qualitatifs les plus marquants et les moyens mis en œuvre par le candidat pour les atteindre (montant, date, et maître d'ouvrage à préciser) ;
- 6- En cas de groupement l'organisation précise et le rôle de chacun des membres tout au long de l'opération de la phase d'études à celles de la commercialisation

Ils devront être signés par le candidat par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (joindre les documents justificatifs nécessaires).

2.8 : Contenu des offres :

Les propositions devront être communiquées de manière synthétique.

L'ensemble des documents transmis par le candidat sera rédigé en langue française.

Les propositions devront rester concises et ne pas dépasser 30 pages (A4 recto simple), hors annexes éventuelles.

Eléments de rendus :

- Plans, coupes et élévations à l'échelle 1/200
- Elévations complètes du front de rue et sur cœur d'îlot
- Perspectives
- Tableau des surfaces par ensemble fonctionnel
- Notice descriptive sommaire (volume intérieurs, aspects extérieurs, traitement des abords, ...)
- Notice explicative des dispositions et performances techniques proposées
- Indication d'un délai global de réalisation de l'opération comprenant, le cas échéant, un phasage par tranches fonctionnelles
- Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux
-

L'architecte choisi devra présenter des références et qualifications pour des projets similaires déjà réalisés.

2.9 : Présentation des dossiers d'offre et dépôt :

Contenu de l'offre : l'offre comprendra obligatoirement deux sous-dossiers :

- les documents de candidature ;
- les documents de l'offre.

Les dossiers ne respectant pas les consignes inscrites au présent appel à projet ou le délai imparti ne seront pas acceptés.

Date limite de dépôt :

Lundi 5 février 2024 à 12h00

La transmission se fait par voie électronique via la plate-forme : <https://marchespublics-amhr.safetender.com/>

Un accusé de réception est alors adressé aux porteurs de projet.

2.10 : Comité de suivi de l'Appel à projets :

Le pilotage de l'appel à projets (sélection des candidats, examen des offres initiales, négociation, analyse des offres finales et avis sur le candidat à retenir ...) sera assuré par un Comité de suivi de l'Appel à projets constitué ainsi qu'il suit :

Président : Mr Daniel KLACK, Maire de RIQUEWIHR ou son représentant

Membres élu(e)s :

Mr Vincent SCHERRER, 1^{er} adjoint au maire

Mme Marie Lucie FREGUIN, adjointe au maire

Mme Christine DEMESSE, conseillère municipale

Mme Sylvie STRIBY, conseillère municipale

-

Représentant des services de la ville de Riquewihr :

Madame Claudine GANTER Directrice générale des services

Monsieur Alain ELTZER Responsable des services techniques

Assistant à maître d'ouvrage technico-financier : Cabinet SETUI (Monsieur Paul BASS)

Assistant à maître d'ouvrage juridique : Cabinet d'avocats SOLER-COUTEAUX ET ASSOCIES (Maitre Willy ZIMMER)

Le Comité de suivi peut décider à chaque réunion d'inviter toute personne qu'il estimerait utile en fonction de ses compétences.

2.11 : Sélection des candidatures :

Les candidats seront admis à la phase d'examen de l'offre en fonction de leurs capacités économiques et financières, professionnelles et techniques appréciées.

2.12 : Choix de l'offre :

Les candidats admis verront leur offre initiale examinée et analysée par le comité de suivi sans qu'à ce stade elles ne soient classées.

2.13 : Phase de négociation :

Après l'analyse des offres initiales, la Commune se réserve la possibilité de demander tout document nécessaire ou toute information complémentaire qu'elle jugerait utile à l'examen des projets.

Après l'analyse de l'ensemble des offres initiales, le Comité de Suivi engage librement la négociation avec un ou plusieurs candidats.

La négociation peut se dérouler dans le cadre de réunion en présentiel ou en distanciel, ou par voie écrite

Lors de la première réunion, chaque candidat fera une présentation de son offre initiale sous la forme d'une présentation de type PowerPoint.

Le format et les modalités des autres éventuelles réunions seront précisés dans les courriers d'invitation.

A l'issue de la première réunion de présentation, la commune se réserve la complète liberté d'engager librement les négociations avec un ou plusieurs candidats.

Une ou plusieurs réunions de négociation seront alors organisées avec le ou les candidats admis à la négociation.

Les discussions pourront porter sur l'ensemble des éléments (techniques, financiers ou juridiques) de l'offre initiale des candidats.

Elles permettront aux candidats de préciser le contenu de leurs propositions et, le cas échéant, d'améliorer certains aspects de leur projet.

Le candidat définit librement le nombre et la qualité des personnes qui participeront aux réunions de négociation dans la limite de 5 personnes. 48 heures au plus tard avant chaque réunion, le candidat informera la Commune de la composition de l'équipe de négociation.

La date, le lieu, la durée et l'ordre du jour seront communiqués au moins sept jours avant la réunion à chaque candidat par mail à l'adresse qu'il aura indiqué dans son acte de candidature.

Cette invitation pourra être accompagnée de questions et/ou de demandes de pièces complémentaires.

2.14 : Remise des offres finales et offres définitives :

Lorsque le Comité de suivi de l'Appel à Projets estimera être parvenu au terme du processus de négociation, il en informera le ou les candidats dont il souhaite qu'ils remettent une offre finale.

L'invitation à remettre une offre finale en précisera les modalités et conditions de remise.

Les candidats s'engageront sur une durée de 12 mois à compter de la remise de leur offre finale.

L'offre finale est en principe l'offre définitive, toutefois, la Comité se réserve la possibilité de rouvrir les négociations après la remise de l'offre finale si celle(s)-ci ne correspond(ant) pas à ses attentes.

2.15 : Critères de jugement des offres :

Les offres finales seront appréciées au regard des critères suivants :

- La solidité et le réalisme du montage financier envisagé (incluant le prix d'acquisition proposé) ;
- La pertinence du projet au regard du site, de sa localisation, du contexte urbain, paysager et historique ;
- La qualité de l'architecture proposée ;
- La qualité en matière de fonctionnement (exploitation) et d'animation commerciale
- L'attention aux enjeux environnementaux et le respect des contraintes réglementaires

Ces critères ne sont ni pondérés ni hiérarchisés.

2.16 : Désignation du lauréat :

La Commune après que le Comité ait classé les offres sélectionnera le lauréat pressenti et mettra au point avec lui le compromis de vente.

Le projet de promesse synallagmatique de vente sera soumis à l'approbation du Conseil municipal qui :

- Validera le choix du Comité ;
- Autorisera le Maire à signer la promesse de vente et les actes subséquents.

Le lauréat sera informé de sa désignation par lettre recommandée avec avis de réception. L'acquéreur supportera tous les frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation de son offre.

2.16 : Notification des résultats aux candidats non retenus :

Les candidats non retenus seront informés par courrier recommandé avec avis de réception.

2.17 : Indemnisation des candidats non retenus :

Les candidats non retenus ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de la Commune de RIQUEWIHR.

2.18 : Règles de confidentialité :

Les candidats sont informés que les informations, pièces et éléments transmis à la ville de RIQUEWIHR à l'occasion de la présente consultation sont confidentielles et couverts par le secret commercial.

Fait à Riquewihr,
le 16 novembre 2023

Daniel KLACK,
Maire de Riquewihr .

