



Rénovation Urbaine

Îlot Chateauvert1 (CV 01)

APPEL À PROJETS POUR
CESSION DE DROITS À CONSTRUIRE

REGLEMENT DE LA CONSULTATION
PHASE 1

DATE LIMITE DE REPONSE : **12 mai 2025 – 17 heures**

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
I. OBJET DE L'APPEL À PROJETS.....	3
I.1. Portée générale	3
I.2. Prix	5
II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION.....	5
III. MODALITES DE LA CONSULTATION.....	6
III.1. Déroulé prévisionnel de la consultation	6
III.2. Composition du dossier de consultation	7
III.3. Modalité de publicité et de retrait du dossier de consultation	8
III.4. Demandes d'informations complémentaires.....	8
III.5. Planning de la consultation	9
III.6. Conditions de réponse et de remise des dossiers de candidatures	9
IV. CONDITIONS PARTICULIERES	10
IV.1. Profils et compétences recherchés.....	10
IV.2. Caractéristiques des groupements.....	10
V. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE ET SELECTION DES CANDIDATS.....	12
V.1. Dossier de candidature.....	12
V.2. Dossier d'offre initiale.....	12
V.3. <i>Dossier d'offre finale</i>	14
VI. MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS	15
VII. CONDITIONS JURIDIQUES.....	16
VII.1. Engagements des candidats.....	16
VII.2. Conflit d'intérêt	16
VII.3. Accord de confidentialité et communication	16
VII.4. Délai de validité des dossiers	17
VII.5. Prime	17
VII.6. Propriétés intellectuelles	17

PREAMBULE

L'établissement public d'aménagement Euroméditerranée, dans le cadre de l'extension de l'opération d'intérêt national du même nom, poursuit sur 169 hectares le réaménagement du centre-Nord de Marseille. En lien avec ses partenaires, la Ville de Marseille, la Métropole Aix Marseille Provence, le Département des Bouches du Rhône et la Région Sud, l'établissement a initié des interventions structurantes telles que la création de la ZAC Littorale ou la réalisation du parc Bougainville.

À l'interface entre le périmètre « historique » de l'opération d'intérêt national, son extension, et des quartiers hors de l'OIN concernés par des programmes de rénovation urbaine, Les Franges Sud constituent un quartier de vie de l'ancien hinterland portuaire marseillais et l'un des rares noyaux villageois du nouveau périmètre, avec le village des Crottes. À l'échelle de l'opération, il participe à la diversification des formes urbaines grâce à un tissu singulier, marqué par une alternance de petits immeubles d'habitat de type faubourien et de hangars industriels anciens, qu'il convient de préserver et valoriser.

L'îlot Châteauvert 01 (CV 01) est situé à l'extrémité Ouest de ce quartier. Il est à l'interface de plusieurs séquences urbaines distinctes (parc habité de la CIMED, parc Bougainville, secteur Cazemajou), et en lien direct avec le futur projet de cité judiciaire.

Dans le cadre de projet du NPNRU co-financé par l'ANRU, l'EPAEM ambitionne principalement d'y créer et réhabiliter des logements, tout en prêtant une attention particulière au patrimoine urbain et industriel maintenu sur le site, ainsi qu'à l'implantation d'activités visant à redynamiser ce quartier dégradé.

L'EPAEM s'est doté d'un référentiel visant à promouvoir la ville méditerranéenne durable, qui encadre le développement de toutes les opérations immobilières développées au sein de l'OIN et qui fait donc partie des pièces de la présente consultation.

I. OBJET DE L'APPEL À PROJETS

I.1. PORTÉE GÉNÉRALE

La présente consultation a pour objet la sélection d'un groupement d'opérateurs présentant un programme immobilier, correspondant à des droits à construire fixés à 14 000 m² environ de surfaces de plancher, à destination de logements, de bureaux et d'activités. Le prix d'acquisition est fixe.

Cette consultation concerne un ténement foncier propriété de l'EPAEM, dénommé CV 01, d'une superficie de 5 500 m² environ. Il se situe, à l'articulation entre le Bd Lesseps, le chemin de la Madrague-Ville et l'avenue Roger Salengro qui accueillera à court terme le futur tramway. Aujourd'hui libre de toute occupation, le site a longtemps accueilli des activités industrielles.

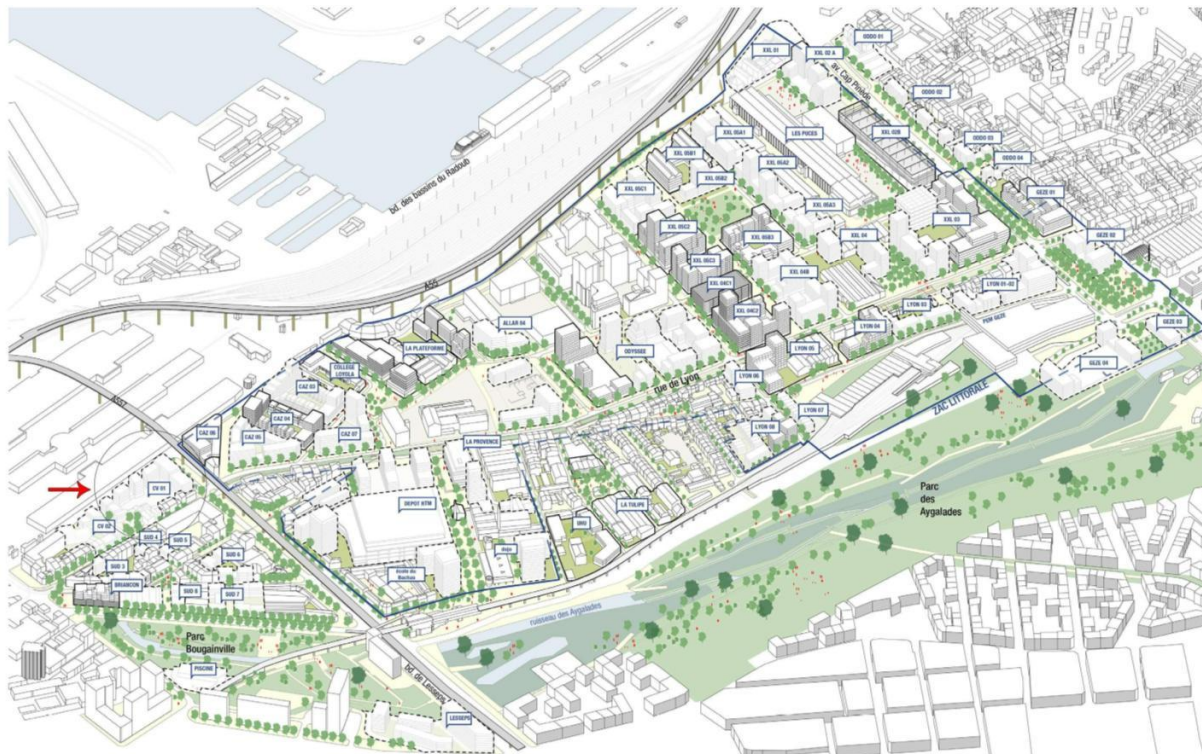
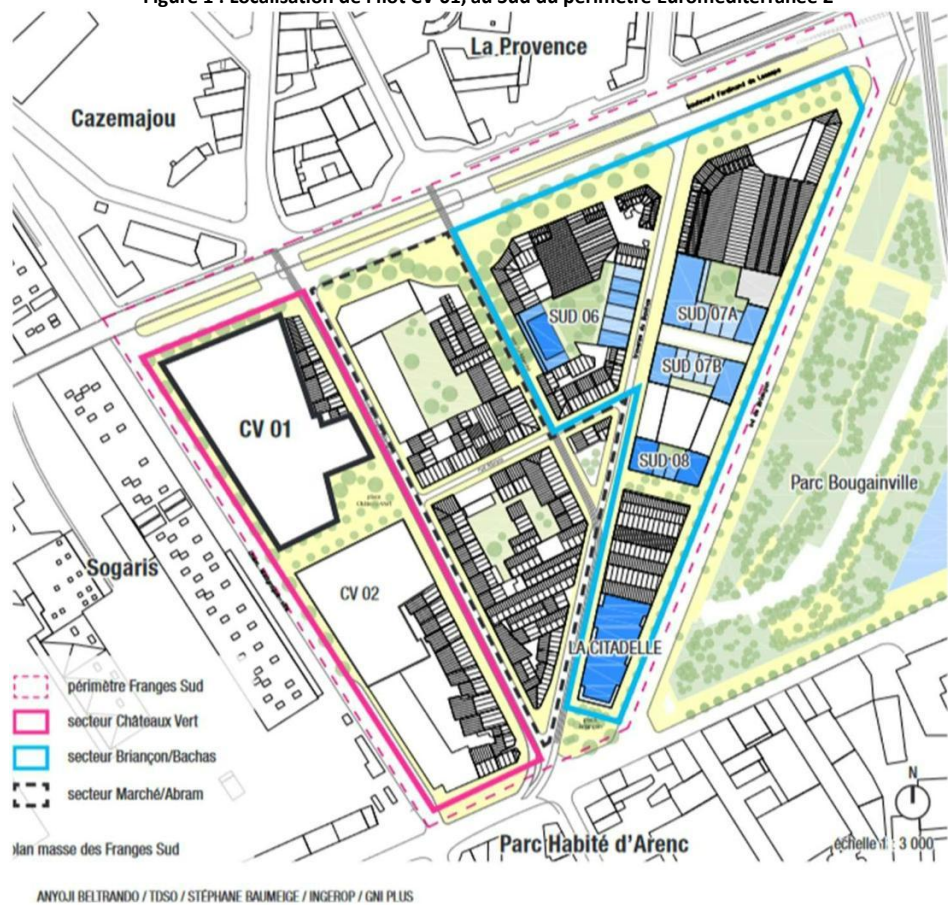


Figure 1 : Localisation de l'îlot CV 01, au Sud du périmètre Euroméditerranée 2



I.2. PRIX

La présente consultation présente le cadre suivant :

- **Un prix d'acquisition des charges foncières plancher**, précisé dans le tableau joint au présent règlement. Ce prix prend en compte les attendus de la consultation en matière d'innovation, de qualité architecturale et environnementale mais aussi de contraintes techniques, du coût de terrassement, d'éventuelles contraintes géotechniques comme des fondations profondes et d'éventuels surcoûts liés aux travaux de dépollution dans la limite de 450 000 euros HT (au-delà de ce plafond, une clause de revoyure spécifique sera intégrée dans la promesse de vente à régulariser conformément à la clause spécifique intégrée dans l'annexe 3 au présent règlement de consultation).
- Un prix moyen de vente prévisionnel (m² habitable TTC), accompagné d'une grille de prix au m² par typologie de logement et par étage à compléter dans le tableau transmis en annexe.

II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

La présente consultation est une consultation spontanée d'opérateurs. Elle n'entre pas dans le champ de la commande publique, ni de la maîtrise d'ouvrage publique.

L'ensemble de la procédure est établi par l'EPAEM et défini aux termes du présent règlement de consultation.

Il est précisé que l'EPAEM se réserve la faculté d'arrêter à tout moment la présente consultation, pour quelque motif que ce soit, sans que cette décision ne puisse engendrer le versement de dommages et intérêts.

L'EPAEM se réserve le droit d'apporter, au plus tard cinq (5) jours avant la date limite fixée pour la réception des candidatures, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié. En cas de modification substantielle, la date limite de réponse sera reportée.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats la date limite ci-dessus est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

III. MODALITES DE LA CONSULTATION

III.1. DÉROULÉ PRÉVISIONNEL DE LA CONSULTATION

Le présent appel à projets se déroulera de la manière suivante :

Phase Candidatures

1.1 Publicité de la démarche et remise d'un dossier de candidatures et d'offre

- La présente consultation fait l'objet d'un avis de publicité sur le site internet de l'établissement <https://www.euromediterranee.fr> et par voie de presse. Le dossier peut être retiré par les candidats selon les modalités définies ci-après.

1.2 Analyse des dossiers de candidature et d'offre initiale

- Les dossiers de candidature et d'offre initiale déclarés complets font l'objet d'une analyse effectuée par un comité technique composé par des représentants de la collectivité, de l'EPAEM ainsi que du groupement architecte-urbaniste coordonnateur.
 - Ce comité technique émet un avis simple sur les dossiers à l'intention de la Directrice Générale.
 - La Directrice Générale sélectionne trois (3) dossiers de candidature et d'offre retenus pour poursuivre la démarche de la consultation.

Phase Offres finales

2. Offre finale, Audition et choix du lauréat

- Si nécessaire, mise à jour du dossier de consultation
- Une visite de site sera proposée aux trois candidats retenus
- Remise des offres définitives par les trois équipes
- Analyse des dossiers déclarés complets par un comité technique composé de représentants de l'EPAEM, de représentants de la collectivité, assistés du groupement architecte-urbaniste coordonnateur. Le comité technique émet un avis simple sur les dossiers, à l'attention de la Directrice Générale.
- Une audition des trois candidats lors d'une commission consultative est organisée à une date et selon des modalités qui seront précisées ultérieurement.
- La commission consultative composé d'élus, de la Directrice Générale ainsi que l'architecte coordonnateur procède à la désignation du lauréat à l'issue de l'audition.

III.2. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est composé comme suit :

1. Le présent règlement de consultation (pièce n°1) et ses annexes :
 - Annexe 1 : Grilles tarifaires à remplir concernant l'économie générale du projet
 - Annexe 2 : Support de référence (en version PPT à compléter)
 - Annexe 3 : Les conditions particulières de la vente qui seront intégrées à la promesse synallagmatique de vente à régulariser avec l'EPA par l'opérateur retenu.
2. La fiche de lot CV 01
3. Les référentiels Qualité « Logement » et « tertiaire », et leurs annexes
 - Annexe 1 : méthodologie de gestion de projet
 - Annexe 2 : tableau des livrables
 - Annexe 3 : guide d'utilisation du référentiel,
 - Annexe 4 : charte Euromed d'engagement pour la ville méditerranéenne durable et désirable, valeurs et principes pour une ville méditerranéenne durable et désirable,
 - Annexe 5 : charte smartgrid Euroméditerranée,
 - Annexe 6 : guide de la construction durable et des matériaux,
 - Annexe 7 : démarche MOVE,
 - Annexe 8 : charte chantier environnement,
 - Annexe 9 : document démarche open innovation et partenaires,
 - Annexe 10 : cahier des charges STD.
4. Le plan DWG de l'îlot
5. L'étude de sol
6. L'étude initiale de pollution + plan de gestion prévisionnel
7. L'ensemble des plans, diagnostics, études et chiffrages concernant les bâtiments à réhabiliter, en particulier le bâtiment Alice Dona
8. Charte des maitres d'ouvrage pour l'emploi

L'EPA Euroméditerranée se réserve la possibilité de modifier le dossier de consultation jusqu'à cinq jours avant la date limite de remise des candidatures. En cas de modification substantielle la date de remise sera prolongée.

Entre la phase candidature et la phase offre, le dossier pourra éventuellement être amendé ou complété, suite notamment aux études techniques en cours.

III.3. MODALITÉ DE PUBLICITÉ ET DE RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est disponible uniquement sous forme dématérialisée et est remis gratuitement à chaque candidat sur sa demande.

Les dossiers de consultation sont à demander sur : <https://www.marches-publics.gouv.fr/>

La demande de dossier devra faire clairement apparaître les coordonnées de la personne requérante ainsi que celles de la structure qu'elle représente.

Lors du téléchargement du dossier de consultation, le candidat est invité à renseigner le nom de l'organisme soumissionnaire, le nom de la personne physique téléchargeant les documents et une adresse électronique permettant de façon certaine une correspondance électronique, afin qu'il puisse bénéficier de toutes les informations complémentaires diffusées lors du déroulement de la présente consultation, en particulier les éventuelles précisions ou report de délais.

Le candidat ne pourra porter aucune réclamation s'il ne bénéficie pas de toutes les informations complémentaires diffusées par la plateforme de dématérialisation lors du déroulement de la présente consultation en raison d'une erreur qu'il aurait faite dans la saisie de son adresse électronique, en cas de non identification de la personne lors du téléchargement, en cas de non indication de la dite adresse électronique, en cas de suppression de l'adresse ou en cas de téléchargement du DCE ailleurs que sur le profil d'acheteur. Il est recommandé à tout candidat de consulter régulièrement la plateforme afin de s'assurer qu'il bénéficie bien des dernières modifications éventuelles.

III.4. DEMANDES D'INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les demandes d'informations complémentaires doivent se faire par <https://www.marches-publics.gouv.fr/>.

Les demandes de renseignements devront parvenir à l'EPAEM **au plus tard le 23/04/2025 - 12h00.**

Les réponses seront communiquées par écrit.

Aucune demande par courrier électronique ne sera acceptée

III.5. PLANNING PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

Phase de la consultation	Date
Publication de la consultation et mise à disposition du dossier de consultation	12/03/2025
Remise des candidatures :	12/05/2025
Sélection des candidats autorisés à remettre une offre	23/06/2025
Remise d'offres	26/09/2025
Audition des candidats	Semaine 47
Choix du lauréat	Semaine 49

III.6. CONDITIONS DE RÉPONSE ET DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Les conditions d'envoi et de remise des candidatures qui suivent s'imposent aux candidats.

Toute remise sous une autre forme que celle imposée au présent règlement de la consultation entraînera l'irrégularité de l'offre. Dans cette hypothèse, le pouvoir adjudicateur pourra néanmoins s'il le souhaite demander aux candidats concernés de régulariser leur offre.

La remise des dossiers de candidatures se fera par voie dématérialisée, à l'adresse suivante accessible sur Internet à l'adresse suivante : <https://www.marches-publics.gouv.fr/> à la rubrique correspondant à la consultation référencée.

Si le candidat adresse plusieurs offres différentes, seule la dernière offre reçue, dans les conditions du présent règlement, sera examinée. Les Dossier de candidature devront être transmis avant le jour et l'heure inscrits sur la première page du présent règlement de la consultation

IV. CONDITIONS PARTICULIERES

IV.1. PROFILS ET COMPÉTENCES RECHERCHÉS

Chaque groupement devra être constitué a minima :

- d'un ou plusieurs opérateur(s) immobilier(s),
- d'une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant au moins deux architectes (dont une équipe avec une expérience significative dans des projets de réhabilitation).
- de bureaux d'études techniques dont un spécialisé dans le développement durable avec des compétences pour mener des études bioclimatiques et environnementales de la construction (compétence attendue pour mener des études bioclimatiques, énergétiques et la réalisation d'Analyse du Cycle de Vie du projet de construction), ainsi qu'un BET spécialisé en structure et démontrant une expérience en réhabilitation
- de la compétence paysage,
- de la compétence d'un économiste.

Le groupement pourra se doter de toutes compétences complémentaires qu'il juge nécessaire (programmation...).

Une compétence et des propositions liées à des stratégies spécifiques de portage des locaux en RDC ou locaux communs (urbanisme transitoire, économie sociale et solidaire, portages associatifs, tiers-lieux...) seront valorisées. En ce sens, la présence de structures de portage pour ces locaux au sein du groupement, favorisant ainsi les principes précédemment cités, est fortement encouragée, sous la forme de marque d'intérêt.

Des compétences en réhabilitation et en intervention en tissu urbain existant devront être démontrées. Des propositions en termes de stratégies de portage et/ou l'identification de porteurs de projets et d'usagers potentiels pour les parties réhabilitées sont attendues.

La présence d'investisseurs est fortement encouragée, comme partie du groupement ou sous la forme de marque d'intérêt.

Il sera également demandé à chaque groupement de faire référence aux partenaires et conseils pressentis (banques, notaires, avocats...).

IV.2. CARACTÉRISTIQUES DES GROUPEMENTS

Le groupement désignera un mandataire qui représentera l'ensemble des membres et qui coordonnera leurs prestations. Il sera l'interlocuteur privilégié de l'EPAEM et son identité ne pourra pas évoluer au cours de la consultation.

Le mandataire a vocation à être un opérateur immobilier qui, s'il est désigné lauréat, contractualisera la cession des droits à construire avec l'EPAEM, étant précisé que les groupements pourront comporter plusieurs opérateurs immobiliers comme précisé ci-dessus.

Le groupement a vocation à rester inchangé tout au long du processus (avec la faculté de s'adjoindre des compétences spécifiques en fonction des besoins). La présence d'un bailleur est encouragée en première phase mais non obligatoire. Elle ne sera imposée qu'aux groupements appelés à concourir en seconde phase. La composition du groupement étant un élément d'appréciation de la capacité du porteur de projet, toute modification de sa composition au cours du processus de sélection devra être justifiée et approuvée par l'EPAEM. Ces modifications ne pourront être admises qu'à la condition que le groupement conserve des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles qui avaient conduit à sélectionner sa candidature.

Les candidats sont informés des limitations de groupement suivantes :

- Il est interdit à un architecte et à un promoteur d'être membre de plus de 1 groupement et il est interdit à toutes les autres compétences exigées (paragraphe IV.1) d'être membre de plus de deux groupements.

V. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE ET SELECTION DES CANDIDATS

Le dossier devra présenter l'ensemble des points énoncés ci-dessous. Tout dossier incomplet sera rejeté.

V.1. DOSSIER DE CANDIDATURE

1/ Les candidats remettront une note de présentation **[une feuille maximum au format A4 recto-verso]** du groupement hors annexes. Elle devra expliquer l'organisation de l'équipe.

En annexe de cette note seront joints les éléments suivants :

- Les moyens humains et matériels ;
- Des références détaillées **[maximum trois (3) références par membre du groupement une feuille maximum / Annexe 3 – Pièce 1]** que les membres du groupement jugent représentatives de leur production au regard de l'objet de la présente consultation : le choix de chaque référence sera motivé : lien avec le contexte de la présente consultation, l'expérience en réhabilitation, la nature du programme, les attentes programmatiques spécifiques, l'ambition environnementale (au regard notamment des thématiques de qualité d'usage, de conception bioclimatique et de stratégie bas carbone) ; ...
- La capacité juridique et financière de l'Opérateur et des investisseur(s) et/ou exploitant(s) : chiffres clés (capitaux propres, niveau d'endettement, CA, effectifs des trois dernières années), éléments indicateurs du niveau d'activité spécifique dans le domaine auxquels se réfère la présente consultation ;
- Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager chacun des membres du groupement.

V.2. DOSSIER D'OFFRE INITIALE

Le dossier d'offre initiale est constitué par les éléments suivants :

1/ Une note d'intention et d'engagement **[six (6) pages A4 ou trois (3) pages A3 maximum]** comprenant les éléments suivants répartis en deux parties :

- intentions
 - La démonstration d'une bonne compréhension du contexte de l'opération et de ses enjeux sur les volets urbains, architecturaux, environnementaux et paysagers notamment en termes de prise en compte de l'existant (contexte urbain et paysager, patrimoine bâti, matières, teintes et ambiances...) ;
 - Les ambitions et principes de fonctionnement de l'îlot formalisant les premières intentions de parti-pris urbain (insertion dans le contexte existant et liaisons), architectural et paysager avec des illustrations sommaires types images de références, schémas, diagrammes...

- La programmation projetée et la présentation des ambitions du groupement sur la qualité des logements, des espaces extérieurs, des lieux de vie communs au regard du Référentiel qualité de l'EPAEM
 - Les intentions de l'équipe en termes de développement durable, en cohérence avec l'économie du projet : conception bioclimatique tirant parti de l'environnement du projet (ensoleillement / protection solaire, ventilation naturelle), en fonction des saisons pour assurer confort d'été et d'hiver, sobriété et frugalité visant une utilisation parcimonieuse des ressources, des énergies et des matériaux, mise en place de dispositifs constructifs à faible impact environnemental (matériaux biosourcés, géosourcés et issus du réemploi).
 - Les intentions de réhabilitation des trois immeubles à conserver (France Piano + extension en option, 199 et 201 Salengro) : traitement architectural et programmatique, stratégie de portage et utilisateurs identifiés.
 - Les intentions concernant les deux options laissées pour le bâtiment Alice Dona : démolition/reconstruction ou réhabilitation en argumentant notamment sur le traitement architectural et programmatique envisagé sur la base des éléments de diagnostic, de la stratégie de portage et d'utilisateurs pressentis ou identifiés.
- engagements
 - L'engagement du candidat à respecter l'ensemble des objectifs et conditions de développement du projet décrits dans les pièces de la présente consultation, en particulier la fiche de lot, le référentiel qualité ;
 - L'engagement du candidat à respecter les règles de la consultation, en cas de sélection pour la Phase 2 et à formuler une offre définitive dans les délais impartis ;
 - L'engagement du candidat à respecter les règles de la consultation en cas de désignation comme lauréat du présent Appel à Projet, de conduire de bonne foi les négociations avec l'établissement public afin d'aboutir à la signature d'une promesse synallagmatique, sur la base des conditions de son offre finale et aux conditions indiquées dans la consultation en particulier l'annexe relative aux conditions particulières de la vente.

La remise d'esquisses n'est pas autorisée au stade de la phase 1.

2/ Une note de cohérence sur l'économie du projet [trois (3) pages maximum]

Cette seconde note comprendra une projection financière équilibrée détaillant les principaux postes du bilan, sur la base de la fiche de lot.

La projection financière attendue détaillera de manière prévisionnelle : la charge foncière, le coût des travaux, selon des ratios et au regard de l'ambition définie pour atteindre les principales cibles environnementales, le prix moyen de vente/m² SHAB des logements libres par typologie.

Cette note devra également présenter les modalités et rythmes de commercialisation envisagés.

En annexe de cette note devront être complétés selon les modèles joints en annexe au présent règlement de la consultation :

- L'économie générale du projet et l'approche d'un coût de construction objectif corrélées à une analyse du marché immobilier produite par le promoteur (grilles tarifaires en version Excel à remplir concernant l'économie du projet)
- Un cadre de de décomposition du cout des travaux (grille à remplir)

V.3. Dossier d'offre finale

Le contenu attendu du dossier d'offre finale sera précisé aux équipes admises à participer à la Phase 2. L'offre finale décline et précise les éléments du dossier de candidature et d'offre initiale remis en Phase 1 sur le fond et la forme, en faisant apparaître les évolutions apportées. Elle apporte la preuve des engagements pris par le mandataire et les membres de l'équipe sur la forme, le contenu du projet et sur les modalités de réalisation.

À titre indicatif, l'offre finale pourra comprendre :

1. Une lettre d'offre présentant la programmation projetée et l'économie des projets.
2. La charte d'Euromed d'engagement pour une ville méditerranéenne durable et désirable paraphée et signée.
3. Une note d'intention et d'engagement
Il s'agit de la mise à jour de la note d'intention et d'engagement visée au point V.2.accompagnée notamment de la grille des indicateurs issu du référentiel « qualité ».
4. Une note de faisabilité technique et réglementaire
5. Une note de programmation exposant la programmation détaillée, le bilan promoteur détaillé avec prix de sortie / coût de construction par produit. Le coût des travaux (grille transmise en annexe du présent règlement complétée et mise à jour).
6. Les éléments graphiques

Le dossier graphique sera établi sur 3 panneaux A0. Le cartouche d'une hauteur de 6 cm étant situé en bas, sur toute la largeur du panneau, devra comprendre le numéro de la planche, l'indication « consultation îlot CV 01 - Châteauevert », le nom des intervenants composant l'équipe ainsi que les logos et titres d'Euroméditerranée.

L'agencement des panneaux A0 sera fourni dans l'additif au dossier de consultation.

Les candidats devront également fournir les documents sur support informatique DWG et PDF ainsi qu'une réduction en format A3 des panneaux de présentation en un exemplaire papier et informatique.

- Un rendu du projet architectural et urbain au niveau esquisse

- Une notice architecturale et urbaine compacte intégrant une proposition de programmation pour la constructibilité de l'ensemble du site (niveau faisabilité) ; il s'agira de présenter les programmes développés (par type de programme, m² SDP développés, répartition spatiale sur le site...) ;
- Les plans d'échelles différentes (1/1000^{ème}, 1/500^{ème}) permettant la compréhension des principes d'insertion du projet global dans son environnement plus ou moins proche
- Une ou plusieurs élévations précisant les matériaux mis en œuvre au 1/500 ;
- Deux coupes 1/200 cotées faisant figurer notamment les hauteurs libres sous plafond
- Deux documents graphiques de l'opération selon un même axe déterminé pour toutes les équipes (perspective, collage) : vers le Nord/Ouest, depuis l'angle de la rue Salengro et de la rue Abram (pers1) et vers le Sud/Est, depuis l'angle du bd Cazemajou et du Bd Lesseps (pers2);
- Deux axonométries à vol d'oiseau permettant d'apprécier la volumétrie d'ensemble dans le contexte urbain ainsi que l'architecture et le paysage projetés selon deux axes déterminés pour toutes les équipes (cf. exemples d'axonométries au dossier)
- Un héliodon simplifié comprenant des visuels d'ombres portées aux solstices et équinoxes selon les différentes orientations.

7. Le calendrier prévisionnel de l'opération.

VI. MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée choisit librement les groupements autorisés à remettre une offre définitive en phase 2 en fonction des critères suivants :

- Références et fonctionnement du groupement,
- Note d'intention et compréhension des enjeux du secteur,
- Parti architectural, urbain et engagements en matière de développement durable et d'innovations,
- Qualité du montage immobilier et des garanties financières, optimisations proposées par le groupement au regard du contexte économique
- Premières propositions de réhabilitation et/ou de destination des bâtiments existants en lien avec les usages et les utilisateurs pressentis (Alice Dona si conservé, France Piano + extension, 199 et 201 Salengro)

Les critères d'analyse de la Phase 2 seront indiqués dans l'additif « phase 2 » au présent règlement de consultation

VII. CONDITIONS JURIDIQUES

VII.1. ENGAGEMENTS DES CANDIDATS

Les candidats s'engagent :

- En cas de sélection pour la Phase 2, à en respecter les différents jalons de rendus intermédiaires et d'ateliers éventuels, et formuler une offre ferme dans les délais ;
- En cas de désignation comme lauréat du présent Appel à projets, de conduire de bonne foi les négociations avec l'EPAEM afin d'aboutir à la signature d'une promesse synallagmatique de vente, sur la base des conditions de son offre finale et aux conditions indiquées dans la consultation en particulier l'annexe relative aux conditions particulières de la vente

VII.2. CONFLIT D'INTÉRÊT

Le mandataire du groupement a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe ne présente pas de conflits d'intérêts, et devra être en mesure d'en justifier à première demande de l'EPAEM, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée à tout moment.

VII.3. ACCORD DE CONFIDENTIALITÉ ET COMMUNICATION

Durant le processus de la consultation, les parties s'engagent réciproquement à préserver la confidentialité des documents, informations et données qu'elles sont appelées à se communiquer dans le cadre de l'Appel à projets, quels que soient les supports utilisés et le contenu des informations communiquées ou échangées, pendant une durée de 5 ans à compter du lancement de l'appel à projets, sauf durée plus courte visée ci-dessous, ou sauf accord des parties.

Il est précisé en particulier que les candidats ne devront communiquer aucune information liée aux candidatures retenues ou rejetées par l'EPAEM qui, seul, aura la possibilité de procéder à l'annonce des candidats retenus (Phase 1) et des projets lauréats (Phase 2) une fois l'appel à projets achevé.

Le respect de la confidentialité est une obligation essentielle dont la violation expose le candidat à une élimination de l'appel à projets et à des poursuites judiciaires. Le candidat s'engage à prendre toutes dispositions à l'égard de ses salariés, consultants, sous-traitants, co-traitants, pour faire respecter cette obligation essentielle et se porte fort de leur respect, la violation de cette obligation par l'un d'entre eux l'exposant aux sanctions visées ci-avant.

VII.4. DÉLAI DE VALIDITÉ DES DOSSIERS

Les candidats seront liés par les offres finales remises pendant douze (12) mois à compter de leur réception par l'EPAEM, délai dans lequel le candidat lauréat sera tenu de régulariser une promesse de vente.

VII.5. PRIME

Les études réalisées par les candidats sont à leur charge. Néanmoins, compte tenu de l'investissement que peut représenter cet appel à projets, l'EPAEM versera une prime à destination des concepteurs. Elle n'aura pas vocation à se substituer à leur rémunération et sera versée sous les conditions suivantes :

- La prime sera réservée aux groupements ayant déposé une offre finale conforme aux attendus de l'additif au présent règlement de consultation en Phase 2, et n'ayant pas été retenus lauréat ;
- Elle est forfaitaire et égale à 15 000 (QUINZE MILLE) euros hors taxe ;
- Elle est versée directement aux concepteurs et les promoteurs sont invités à verser une somme au moins équivalente selon des modalités qui seront précisées dans le dossier de consultation transmis aux candidats admis en Phase 2

En dehors de la prime prévue au présent article, les dépenses et frais de toute nature engagés par les candidats pour répondre au présent appel à projets demeureront à leur charge exclusive, tant pour la Phase 1 que pour la Phase 2. Les candidats ne pourront donc demander aucun remboursement à ce titre.

VII.6. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les projets des candidats, tels que présentés et remis à l'EPAEM, peuvent être constitués de différents types de contenu : images, dessins, photographies, documentation, plans, vidéos, plaquettes, etc... (ci-après dénommé ensemble ou individuellement le « Contenu »).

Le candidat concède à l'EPAEM les droits de propriété intellectuelle sur ce Contenu nécessaire à son exploitation par l'EPAEM et en particulier le droit de :

- **Reproduction** : droit de fixer, faire fixer, reproduire, faire reproduire, dupliquer, imprimer, télécharger, numériser, enregistrer tout ou partie des Contenus ainsi que leur adaptation, pour une exploitation de manière isolée ou avec d'autres éléments, sans limitation de nombre, sur tout type de supports papier, numérique, analogique, ou accessibles par voie de téléchargement.
- **Représentation** : droit de communiquer au public, d'exposer, tout ou partie des Contenus, ainsi que leurs adaptations, par tous procédés de communication connus ou inconnus à ce jour, par fils ou sans fils, publics ou privés, gratuits ou payants, et

notamment par ondes, par voie hertzienne, par câble, par satellite, par affichage sur tout type de support, analogique numériques (internet, intranet, réseaux sociaux, blogs, chaînes payantes ou gratuites, etc.) de type 5G, 4G, 3G, Edge, UMTS, notamment, par voie de téléchargement, de télétransmission ou tout autre type de système destiné aux téléphones portables, tablettes, consoles de jeux, sites internet ou tout procédé analogue, destiné à tout média, et tout type de public.

- **Adaptation** à des fins de diffusion du Contenu : traduire en toute langue, modifier ou adapter les contenus (les couleurs, les tailles, etc...) ; le droit de faire des extraits destinés à être reproduits sur tout support. Le droit d'en faire des œuvres dérivées en vue de la fabrication et la vente de produits, sans que cette liste soit exhaustive, des goodies, des jeux (y compris jeux interactifs exploités par tous procédés de télécommunication), des jouets, textiles, pin's, magnet, figurines, etc. Le droit d'utiliser des procédés techniques de compression, et de numérisation, d'utiliser des procédés d'effets spéciaux afin de transformer les Contenus, par exemple dans le cadre de morphing, aux fins notamment de créer des animations.

Ces droits sont consentis pour les besoins de l'appel à projets et de la promotion des projets, ainsi qu'à des fins de rétrospective et d'archivage, dans le monde entier, lors de tout type d'événements (exposition, salon, foire, conférence de presse, manifestations, etc.) pendant toute la durée de l'appel à projets et pour la durée de protection des Contenus par les droits d'auteur, prévue par les législations française et étrangères, ainsi que par les conventions internationales applicables, y incluant toute prolongation éventuelle qui pourrait être accordée.