



appel à PROJET

● pour la reconversion de
la prison de Pontaniou ■

Règlement de l'appel à projet

Date limite de remise des candidatures :

17 mai 2023 à 12h00

Organisateur de l'appel à projet :
BREST METROPOLE



Sommaire

Art 1. Déroulement de l'appel à projet	3	Art 11. Engagements du projet final et garantie de réalisation du projet	10
Art 2. Objectifs de l'appel à projets	3	Art 12. Désignation du projet retenu	11
Art 3. Portage du projet - groupement d'opérateurs économiques.....	4	Art 13. Déclaration sans suite	11
Art 4. Remise des candidatures.....	4	Art 14. Absence de prime ou d'indemnisation	11
Art 5. Pièces à l'appui des candidatures..	5	Art 15. Modifications de l'appel à projets	11
Art 6. Sélection des candidatures.....	6	Art 16. Renseignements complémentaires.....	11
Art 7. Pièces à remettre au stade des projets	6	Art 17. Visites	12
Art 8. Modalités de remise des projets	8	Art 18. Droits à l'image, à la reproduction et à la communication.....	12
Art 9. Négociations	8		
Art 10. Analyse des projets	9		



Préambule

Brest métropole lance un appel à projet sur l'emprise et l'ensemble immobilier de l'ancienne prison de Pontaniou situés rue de Pontaniou et rue Pierre Ozanne à Brest, en vue de la réalisation d'une opération compatible avec l'environnement d'un secteur, en cœur de métropole et en profonde mutation.

Bâtiment emblématique et unique de la ville, l'ancienne prison de Pontaniou occupe une place importante dans l'histoire et le paysage brestois. Cher aux habitants, ce site fait partie de la liste des bâtiments remarquables du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les opérations conduites en proximité ces dernières années l'ont révélé et mis en évidence comme un monument fort de la ville.

À ce titre, l'édifice et sa parcelle, propriétés de Brest métropole, offrent aujourd'hui une base de travail et une matière première pour un projet à la mesure de sa singularité, qui se devra ambitieux dans sa capacité à faire la synthèse entre patrimoine et contemporanéité, porteur de sens dans les réponses d'aménagement et de programmation qui seront proposées.

La métropole entend, par le présent appel à projet, sélectionner un porteur de projet dans le cadre d'une cession ou d'un bail longue durée du site.

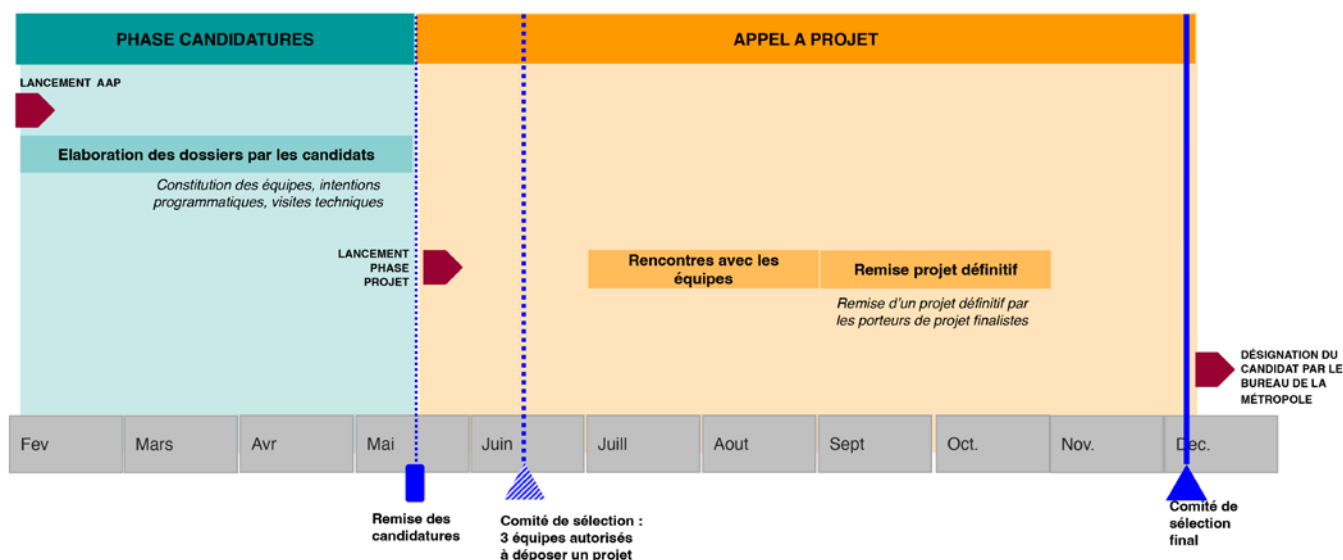
Les projets relèveront de l'initiative privée uniquement (entreprises, associations, collectifs, artistes...) pour faire de l'ancienne prison reconvertie un vrai lieu d'attractivité.

Art 1. Déroulement de l'appel à projet

L'appel à projets se déroulera en deux phases principales :

- Un appel à candidatures
- L'élaboration des projets

Calendrier prévisionnel de l'appel à projets (susceptible d'ajustements)



Art 2. Objectifs de l'appel à projets

Le projet qui sera mis en place au terme de l'appel à projets est purement privé.

À l'issue de la procédure de sélection du projet, le lauréat conclura un contrat avec Brest métropole, portant sur l'acquisition du site ou sa location pour une longue durée, en fonction de la nature du projet retenu.



Art 3. Portage du projet - groupement d'opérateurs économiques

Les équipes porteuses de projets devront traduire les ambitions de l'appel à projets. Les équipes pourront être plurielles et pluridisciplinaires.

Par équipe projet, est entendu le candidat, ou l'ensemble des membres du groupement quelle que soit sa forme juridique, qui déposera une candidature dans le cadre de cet appel à projets.

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité. Aussi, les équipes projet devront disposer d'une composition la plus complète possible lors de la remise de leur candidature. Toute modification ou substitution de sa composition au cours de l'appel à projets devra être justifiée, notamment pour l'étoffer sur de nouvelles dimensions ou pour approfondir les éléments du projet.

En cas de groupement, les dossiers transmis par les candidats devront impérativement indiquer le rôle pris par chacun des membres du groupement.

Dès la phase de candidatures, l'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec Brest métropole. Le terme mandataire désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié de Brest métropole et sera destinataire des informations transmises par celle-ci. Le mandataire devra rester identique tout au long du processus d'appel à projets et ce jusqu'à la contractualisation avec Brest métropole.

Art 4. Remise des candidatures

Les candidatures doivent être rédigées intégralement en langue française.

La transmission par voie électronique est obligatoire.

Les candidatures seront à déposer à l'adresse électronique suivante :
coeurdemetropole@brest-metropole.fr

Si une nouvelle candidature est envoyée par voie électronique par le même porteur de projet, celle-ci annule et remplace l'envoi précédent.

Les candidats pourront utilement :

- Consulter la documentation mise à disposition sur le site internet de Brest métropole
- Contacter les services : Direction de l'aménagement et des équipements métropolitains – Brest métropole - coeurdemetropole@brest-metropole.fr

Les candidatures devront impérativement parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquée en page de garde du présent règlement. Toute candidature qui serait remise postérieurement à ces date et heure serait automatiquement rejetée.

Les candidats retenus à l'issue de la phase de candidatures seront directement informés de la date et heure limites de remise de leurs projets initiaux par mail.

Art 5. Pièces à l'appui des candidatures

Les candidats transmettent un dossier de candidature complet, comprenant :

1. Le cadre de présentation juridico-financier (annexe) intégralement complété ;
2. En cas de réponse en groupement, le pouvoir du mandataire du groupement et le montage juridique envisagé (constitution d'une société dédiée...);
3. Les éléments relatifs à la forme juridique du candidat unique ou de chaque membre du groupement (en cas de société, joindre un Kbis) ;
4. Les trois derniers bilans du candidat unique ou du membre du groupement pressenti pour porter les investissements ;
5. La déclaration sur l'honneur de ne pas faire l'objet d'une interdiction de concourir à une procédure de passation de contrats avec une collectivité publique, complétée par le candidat ou chaque membre du groupement le cas échéant (modèle joint) ;
6. La déclaration sur l'honneur que le candidat ou chaque membre du groupement est en règle avec ses obligations fiscales et sociales
7. L'indication des compétences, références (projets similaires avec indication des surfaces, du montant d'investissement et des principes du modèle économique) et expériences du candidat unique ou des différents membres du groupement candidat ;
8. Une lettre d'intention, de 5 pages A4 maximum (recto/verso), décrivant :
 - Une présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans la dynamique recherchée par l'appel à projets ;
 - La composition et le rôle de chaque membre de l'équipe projet ;
 - Une description des activités, du programme et du projet tel qu'il pourrait être envisagé ;
 - Les grands principes du modèle économique

Une société nouvellement créée qui ne disposerait pas, pour ce motif, d'un des documents ou informations sollicités ci-avant peut néanmoins participer à la procédure en produisant tout document ou moyen de preuve équivalent. Le cas échéant, Brest métropole pourra solliciter d'un candidat qu'il complète son dossier si un document est manquant. Dans ce cas, il devra inviter tous les candidats dans la même situation à compléter leur dossier. Une telle demande de complément ne constitue néanmoins qu'une simple faculté et la métropole pourra rejeter les candidatures incomplètes sans les inviter au préalable à régulariser leurs dossiers.



Art 6. Sélection des candidatures

Les candidatures seront analysées sur la base des dossiers remis. Brest métropole se laisse la possibilité de demander aux équipes projet tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de la candidature.

Les réponses devront être apportées dans la forme demandée et le délai imparti. Les candidatures incomplètes ou celles qui ne présenteraient pas les capacités économiques, financières, techniques ou professionnelles de nature à porter utilement un projet pour le site de l'ancienne prison de Pontaniou seront éliminées.

Dans l'hypothèse où le nombre de candidatures qui ne seraient pas éliminées par application de l'alinéa précédent serait supérieur à trois, alors une sélection des meilleures candidatures sera opérée, sur la base des critères suivants, lesquels ne sont ni hiérarchisés, ni pondérés, mais appliqués globalement :

- Compétences de l'équipe et références de projets comparables
- Pertinence des intentions programmatiques développées
- Solidité financière

Au maximum trois candidatures, par application des critères ci-dessus, seront alors retenues pour le stade suivant par Brest métropole, après avis du comité de sélection visé à l'article 10 du présent règlement. Dans l'hypothèse où le nombre de candidatures qui ne seraient pas éliminées en application du second alinéa du présent article serait inférieur à trois, elles seraient alors toutes admises à la suite de la procédure.

Art 7. Pièces à remettre au stade des projets

Seuls les candidats admis à l'issue de l'analyse des candidatures seront invités à remettre le projet prévu par le présent article. Un courrier doublé d'un mail en ce sens leur sera adressé directement et leur indiquera la date et l'heure limites pour la remise de leur projet.

Les candidats invités à remettre un projet produiront toutes pièces de nature à permettre à Brest métropole d'apprécier la qualité de leur projet et sa faisabilité, et notamment, a minima :

Pour le projet initial :

Sur la base du dossier de candidature et des éventuelles observations formulées par le comité de sélection portées à connaissance du candidat lors de sa notification, les candidats seront invités à préciser leurs intentions de projet par le dépôt de pièces complémentaires au dossier de candidature permettant de compléter et améliorer la bonne appréhension du projet ce afin d'engager les échanges et négociations avec Brest métropole jusqu'au dépôt du projet final.

Les pièces attendus à minima lors du dépôt du projet initial en juillet :

- Une présentation détaillée de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans la dynamique recherchée par l'appel à projets ;
- La composition et le périmètre d'intervention de chaque membre de l'équipe projet ;
- Une description détaillée des activités, du programme et du projet tel qu'il pourrait être envisagé ;
- Les principes du modèle économique et les invariants de son équilibre.

Pour le projet final :

1. Le pré-programme d'utilisation du bâtiment sur lequel le porteur de projet se positionne ;
2. Un panneau A0 portrait de présentation générale de la proposition, permettant au comité de sélection d'appréhender le projet dans son ensemble. La composition de ce panneau est laissée à la discrétion des porteurs de projet ;
3. La description des travaux envisagés avec indication de leur montant et de leur durée d'amortissement. Cette description comprendra obligatoirement une planche graphique A3 permettant d'apprécier le résultat des travaux et leur insertion dans l'environnement ;
4. La description détaillée du projet d'exploitation permettant d'évaluer la qualité du projet ;
5. Un mémoire environnemental détaillant les moyens mis en œuvre en vue de promouvoir le développement durable à tous les stades du projet (travaux, exploitation...) ;
6. Le plan détaillé de financement des investissements et tous éléments permettant d'apprécier la solidité financière du projet ;
7. Le montage juridique envisagé (en précisant notamment si celui-ci repose sur une acquisition ou une location) et, en cas de location, la nature du bail et ses principales caractéristiques,
8. Une note sur l'ensemble des autorisations et déclarations administratives nécessaires à la réalisation du projet,
9. Un compte d'exploitation prévisionnel au format du type MS Excel ou équivalent, avec formules apparentes ;
10. Une offre financière dans l'option d'une cession du terrain : l'opérateur devra présenter une offre de prix net vendeur pour l'acquisition du site, comprenant les frais inhérents, notamment les frais d'acquisition, de démolition partielle éventuelles, et autres aléas, qui seront à sa seule charge.
11. Une offre de fixation du loyer dans le cadre d'un bail longue durée.

Il est rappelé que Brest métropole sollicitera l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État sur ce montant avant de pouvoir conclure la cession ou le bail avec le porteur de projet sélectionné ;

Les porteurs de projets pourront produire tout autre élément qu'ils jugent nécessaire à la compréhension de leur proposition.

Le cas échéant, Brest métropole pourra solliciter d'un porteur de projet qu'il complète son dossier si un document est manquant. Dans ce cas, il devra inviter tous les porteurs de projet dans la même situation à compléter leur dossier. Une telle demande de complément ne constitue néanmoins qu'une simple faculté et Brest métropole pourra rejeter les projets incomplets sans les inviter au préalable à régulariser leurs dossiers.



Art 8. Modalités de remise des projets

Les projets initiaux comme les projets finaux seront transmis en un exemplaire papier et un exemplaire sur support physique électronique. Ces exemplaires doivent être placés dans un pli cacheté portant la mention lisible :

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER
APPEL A PROJETS Ancienne prison de Pontaniou »

Les plis devront parvenir avant la date et l'heure limites qui seront indiquées aux porteurs de projet invités à remettre ces projets, par courrier recommandé ou remise contre récépissé. Les modalités de transmission seront précisées ultérieurement.

Adresse pour transmission par voie postale :

HÔTEL DE METROPOLE
Direction de l'aménagement et des équipements métropolitains
24, rue Coat-ar-Guéven - CS 73826
29238 BREST CEDEX 2

Courriel pour transmission par voie électronique : coeurdemetropole@brest-metropole.fr

Art 9. Négociations

Les projets initiaux seront analysés par Brest métropole. Sur la base de cette analyse, des auditions seront conduites avec les porteurs de projet.

Brest métropole informera les porteurs de projet de la durée et de la forme des réunions d'échange. Brest métropole pourra éventuellement solliciter la remise de projets intermédiaires, en cours de négociation. À l'issue des négociations, les porteurs de projet seront invités à remettre leur projet final.

Les échanges avec les candidats pourront porter sur tous les aspects du projet, notamment sur les points suivants :

- La précision et l'ajustement du programme du projet ;
- Les conditions d'insertion architecturale et paysagère du projet ;
- L'approfondissement du modèle économique d'exploitation et l'étude de la faisabilité du plan de financement du projet ;
- Les engagements de performance environnementale du projet ;
- L'optimisation de l'offre financière ;
- La composition et le fonctionnement de l'équipe, étant entendu que l'équipe projet a pu être étoffée depuis la candidature.

Art 10. Analyse des projets

Les projets initiaux et finaux seront analysés par un comité de sélection.

Composé d'élus de Brest métropole et de la Ville de Brest, ce comité de sélection aura vocation à se réunir à deux étapes de l'appel à projet :

1. À l'issue de la phase candidature : le comité de sélection procédera au classement des candidatures au regard de critères énoncés au règlement.
2. À l'issue de la phase appel à projet : il procédera à l'analyse et au classement des projets finaux en vue de retenir un unique porteur de projet.

Au regard des fortes dimensions patrimoniales et mémorielles et des enjeux de reconversion du site visé, il est proposé que ce comité de sélection s'appuie sur l'analyse et l'avis de deux collègues consultatifs composé de professionnels, d'experts et d'associations :

- un collègue « Architecture, Patrimoine et Mémoire »
- un collègue « Programmation, Finances et économie de la construction »

Ces deux collègues seront appelés à se réunir environ 15 jours avant la date du comité de sélection.

Les porteurs de projet pourront être invités à présenter oralement leur projet définitif devant le comité de sélection et à répondre à ses questions. Cette présentation du projet pourra s'appuyer, au choix des porteurs de projet, sur tous supports visuels ou audio-visuels pertinents, étant entendu que les éléments correspondants pourront faire l'objet ultérieurement d'une communication publique.

Le comité rendra un avis simple sur le classement des projets définitifs sur la base des critères suivants, lesquels ne sont ni hiérarchisés ni pondérés, mais seront appliqués globalement :

- Pertinence de la programmation ;
- Apport du programme à la vie de la métropole, de la ville, du quartier et cohérence avec la stratégie générale du cœur de métropole ;
- Échéances de réalisation ;
- Qualité architecturale, patrimoniale et mémorielle du projet et du programme de travaux envisagé ;
- Caractéristiques et performances environnementales ;
- Solidité du montage juridico-financier proposé, qualité économique et financière du projet (cohérence du CEP, montant de la cession/loyer proposé, robustesse du plan de financement) ;



Art 11. Engagements du projet final et garantie de réalisation du projet

Le contenu du projet final engagera le porteur de projet de manière ferme et définitive, notamment la proposition de loyer ou prix de cession, sans conditions suspensives autres que celles éventuellement liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.

Le porteur de projet retenu ne pourra prétendre à indemnité ou révision notamment des conditions financières de son projet final. Il fera son affaire des provisions financières destinées à couvrir les risques éventuels connus au moment du dépôt de son projet final ou révélés postérieurement.

Le porteur de projet retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte, toutes taxes, frais, contributions et émoluments du notaire se rapportant à l'acte et à son enregistrement. Il fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Par sa décision de remettre un projet final, le porteur de projet reconnaît que, dans le cadre du présent appel à projet, il a pu analyser, visiter le terrain 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 parfaitement la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet.

La remise d'un projet final constitue une offre de contracter avec Brest métropole ferme, non modifiable et qui ne peut être rétractée jusqu'à la signature de l'acte authentique, de la promesse de cession ou de bail, laquelle devra intervenir dans un délai d'un an à compter de la remise de l'offre finale, sur tous les aspects de celle-ci, notamment financiers et relatifs aux usages, incluant les compléments éventuellement apportés postérieurement à la remise de l'offre sur demande de Brest métropole.

Pour Brest métropole, la réalisation effective du projet présenté par le lauréat constitue un critère déterminant de son choix de lui octroyer des droits sur le site ou de lui céder celui-ci.

Les clauses de réalisation du projet porteront sur :

- Le respect du calendrier de mise en œuvre du projet lauréat : cette clause est relative à la garantie attendue de réaliser le projet tel que présenté dans l'offre définitive dans le respect du calendrier prévisionnel sur lequel les parties se sont accordées :
 - Dépôt de demande des autorisations administratives
 - Signature du contrat d'acquisition ou de bail
 - Démarrage des travaux
 - Achèvement des travaux
- Le maintien dans le temps de la programmation et des usages développés dans le projet ;
- Le respect des engagements pris dans l'offre définitive en matière de qualité environnementale et sociale.

Dans le cas de non-respect de ces conditions, Brest métropole se réserve la possibilité d'écarter le lauréat au bénéfice du projet classé immédiatement après lui.

Art 12. Désignation du projet retenu

Le comité de sélection visé à l'article 10 procédera à l'analyse du projet initial et final des porteurs de projets, au regard des critères énoncés. Il proposera un classement des projets en fonction du meilleur avantage global au regard de ces critères. Ce classement final sera ensuite soumis à l'approbation du Président qui le proposera pour approbation au bureau de Brest métropole, lequel est souverain.

Art 13. Déclaration sans suite

Le bureau de Brest métropole se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus à tout moment et pour motif d'intérêt général, ou si aucune des propositions déposées ne lui paraît acceptable ou satisfaisante, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnité.

Art 14. Absence de prime ou d'indemnisation

Aucune prime ou indemnité ne sera versée aux candidats et porteurs de projets, quelles que soient les études et prestations qu'ils auront dû réaliser en vue de préparer leurs candidatures, projet initial et projet final (ainsi que d'éventuels projets intermédiaires en cours de négociation). Les candidats décident de participer à la présente procédure sous leur entière responsabilité et ne sauraient donc solliciter pour cela une quelconque compensation financière.

Art 15. Modifications de l'appel à projets

Brest métropole pourra apporter toute modification au contenu des différents documents de l'appel à projets jusqu'à 10 jours calendaires avant la date limite de remise des candidatures puis de celle de remise des projets.

Art 16. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire au cours de la préparation de leur candidature ou de leur projet, les candidats devront présenter une demande écrite à l'adresse suivante : coeurdemetropole@brest-metropole.fr

Les questions devront être posées au moins 10 jours avant la date limite de remise des candidatures et des projets. Les réponses seront accessibles par tous les candidats.



Art 17. Visites

Un temps de rencontre et d'échanges entre Brest métropole et les opérateurs potentiellement intéressés par ce projet est prévu le 27 mars 2023 à 16h30. Une telle participation n'est pas obligatoire pour participer à la procédure mais est naturellement fortement recommandée.

Une visite du site de l'ancienne prison sera proposée en phase candidature.

Les candidats qui souhaitent participer à l'événement de rencontre et/ou à la visite du site sont invités à adresser un courriel à l'adresse coeurdemetropole@brest-metropole.fr, en indiquant les noms et qualités des personnes qui les représenteront (dans la limite de 5 représentants par candidat) avant le mercredi 17 mars 2023.

D'autres visites du site seront organisées en phase projet, pour les candidats sélectionnés. Les modalités de celles-ci leur seront communiquées en temps utile.

Art 18. Droits à l'image, à la reproduction et à la communication

Par la transmission d'un projet final dans le cadre de la présente procédure, les porteurs de projets autorisent Brest métropole à utiliser les visuels des projets dans le cadre de sa communication publique.

Brest métropole est également autorisée à communiquer autour des caractéristiques principales desdits projets. Cette autorisation d'utiliser l'image et le contenu des projets est délivrée sans restriction de temps, de lieu, de support, et est consentie sans aucune contrepartie financière. Cette autorisation n'implique aucune cession du droit de propriété intellectuelle sur ces éléments, qui demeurera la pleine propriété du porteur de projet.

ANNEXES

- Annexe 1 - Dossier de présentation de l'appel à projets dont Prescriptions patrimoniales de l'Architecte des Bâtiments de France
- Annexe 2 - Étude historique et documentaire (agence Perrot et Richard – 2018)
- Annexe 3 - Recueil des dimensions mémorielles
- Annexe 4 - Modèle d'attestation sur l'honneur
- Annexe 5 - Cadre de présentation juridico-financier