

Appel à projets

Pôle de loisirs –salle « multi-loisirs »



Règlement général de la Consultation



ARTICLE 1: CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1.1 Objet de l'Appel à Projets

1.2 Présentation du site objet de l'Appel à projets

1.2.1 Caractéristiques principales du site

1.2.2 Périmètres ou dispositifs réglementaires s'appliquant au site

1.3 Gouvernance et pilotage de l'appel à projets

ARTICLE 2 : CONTEXTE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

2.1 Le prolongement de la dynamique de centre-ville autour du pôle gare

2.1.1 La dynamique du cœur de ville

2.1.2 Le secteur gare en pleine expansion

2.1.3 Un « secteur projet » particulièrement accessible

2.2 Un projet développé en un lieu stratégique et dédié aux loisirs

2.2.1 L'environnement dédié aux loisirs préexistant

2.2.2 La création du nouveau « pôle de loisirs gare »

ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

3.1 Calendrier de la consultation

3.2 Conditions de participation

3.2.1 Présentation et composition des équipes

3.2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

3.2.3 Évolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

3.3 Accès à l'information

3.3.1 Plateforme de la CUD

3.3.2 Organisation des visites de site

3.3.3 Documents mis à disposition des candidats

3.4 Indemnisation des équipes

ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

4.1 Critères d'analyse des manifestations d'intérêt

4.2 Critères d'analyse des offres finales

4.3 Processus de sélection

4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer une offre

4.3.2 Désignation des lauréats

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

5.1 Complétude

5.2 Manifestation d'intérêt

5.2.1 Contenu et format des dossiers

5.2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

5.3 Offres

5.3.1 Contenu et format des dossiers

5.3.2 Conditions de remise des offres

5.3.3 Modalités d'échange avec les candidats

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR

ARTICLE 1: CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1.1 Objet de l'Appel à Projets

La procédure d'Appel A Projets a pour objet **la sélection d'un groupement d'opérateurs pour la réalisation d'un projet de construction – puis l'exploitation d'une « salle multi-loisirs ».**

Ce projet est lancé par la communauté urbaine de Dunkerque, territoire bénéficiant depuis une dizaine d'année d'une dynamique exceptionnelle, conduisant à une attractivité en pleine croissance (Ex : tourisme avec la station balnéaire de Malo les bains, 20 000 nouveaux emplois dans l'industrie, créations logements, nouveaux services publics, ...).

La construction de cette salle s'inscrit dans le développement, déjà amorcé, du grand pôle de loisirs de notre agglomération. Elle sera une composante complémentaire à la grande salle de spectacle qui accueillera environ 7000 personnes.

Sa situation, dans le secteur gare en pleine expansion, au pied du cœur de ville redynamisé, et à proximité des grands axes de circulation, avec de grandes capacités de stationnement, est particulièrement privilégiée.

La salle, dite « multi-loisirs », envisagée comprendra notamment un bowling, avec 14 pistes ou plus. Cette activité viendra en remplacement du bowling actuel (A Malo les bains) dont l'exploitation prendra fin, avant la mise en service du présent équipement.

En complément du bowling, et dans l'objectif d'optimiser la surface de projet disponible, un certain nombre d'autres activités, dans le domaine du loisir, seront à proposer. Une attention particulière sera portée sur leur aspect innovant, et la complémentarité avec l'offre déjà existante déjà existante sur le territoire (publique et privée).

Une offre de restauration totalement intégrée au concept de loisirs pourrait également être proposée.

Dans le cadre d'une solution variante, un projet pourra être proposé, intégrant en partie haute du bâtiment une destination autre que le loisir.

Le projet devra se composer en articulation avec l'aménagement global du futur pôle de loisirs (décrit dans la suite du document) et en particulier avec les 2 autres bâtiments envisagés. Un cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères fixera les objectifs à atteindre et règles à respecter.

A plus grande échelle, le projet s'articulera avec les enjeux urbains et architecturaux de la ville de Dunkerque, dans l'objectif de toujours améliorer le cadre de vie des habitants.

Le projet proposé devra répondre aux objectifs et aux attentes générales exprimées par la collectivité dans le présent règlement.

Un contrat de « bail à construction » sera conclu à l'issue de la consultation, entre le groupement de candidats retenu et la Communauté urbaine.

La durée du bail fera l'objet d'une proposition formulée par les candidats.

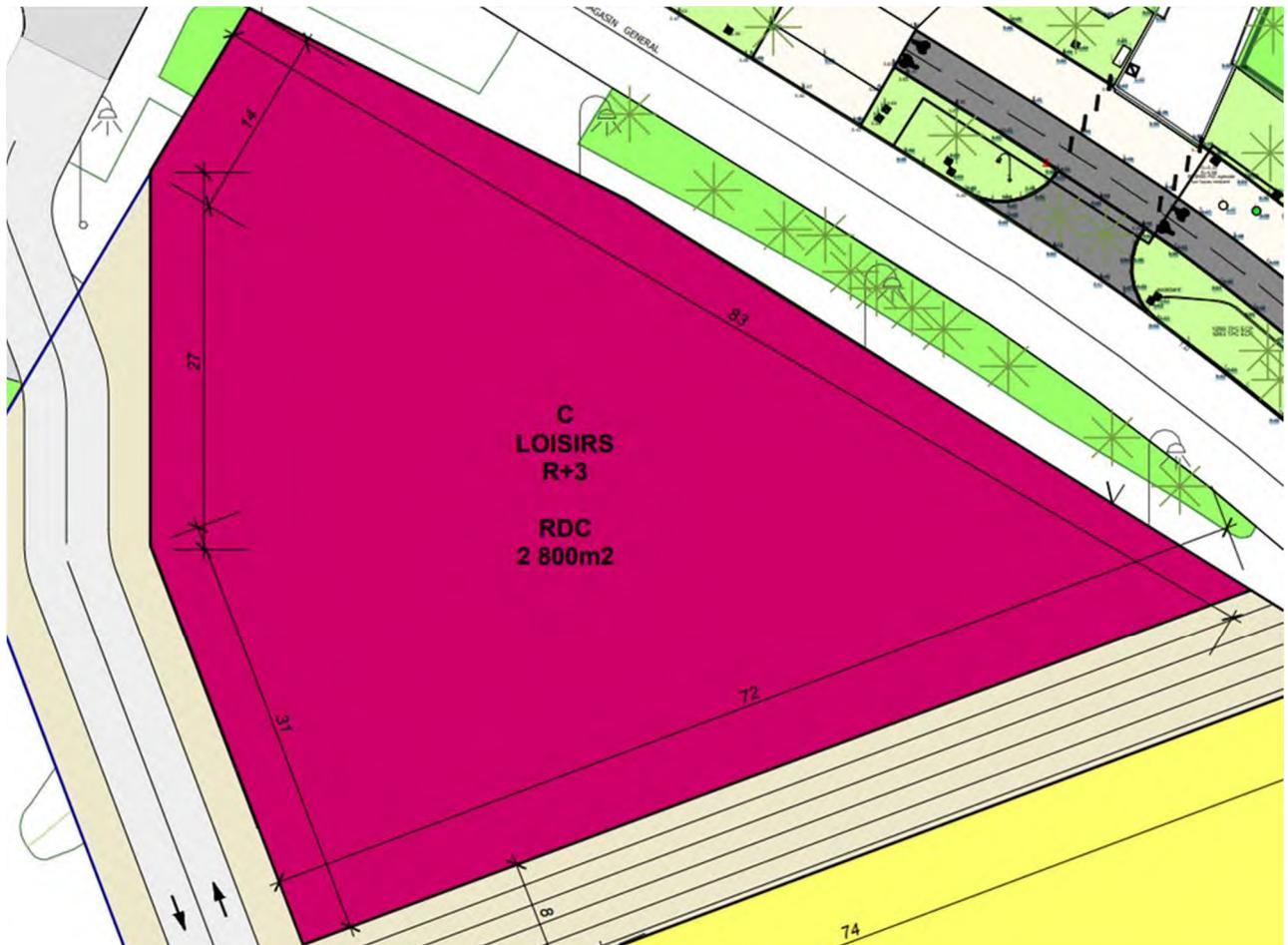
Il est précisé qu'à l'issue du bail à construction, la propriété des constructions deviendra la propriété du bailleur sans indemnité versée au preneur.

La Communauté Urbaine reste maître d'ouvrage des espaces publics adossés au projet, en particulier l'intégration au projet des aménagements paysagers et de circulations alentours, permettant notamment sa desserte. L'emprise de ces espaces publics ne sera pas comprise dans le terrain mis à bail à l'issue de l'appel à projets.

1.2 Présentation du site objet de l'Appel à projets

1.2.1 Caractéristiques principales du site

Le périmètre de l'appel à projet s'inscrit sur une emprise foncière totale de 2800 m² (zone de couleur rouge au Nord sur l'extrait du plan masse ci-après)





1.2.2 Périmètres ou dispositifs réglementaires s'appliquant au site

PLUIHD :

Il sera pris en considération que les dispositions actuelles du PLUIHD sont en cours d'évolution. Ces changements devraient être effectifs courant d'été 2024.

Ces modifications ont pour objectif de favoriser les conditions de constructibilité sur ce site (possibilité de construire sur plusieurs étages, optimisation de la surface bâtie...)

Des précisions complémentaires pourront être apportées, pendant la procédure de consultation, à la demande des candidats.

CRAUP et fiche de lot:

Prenant en considération l'objectif de faire construire de manière harmonieuse les 3 futurs bâtiments constitutifs du pôle de loisirs, un cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères sera été établi, avec une fiche de lot spécifique à l'emprise des 3 salles (document en annexe)

La qualité d'ensemble ainsi obtenue augmentera d'autant l'attractivité générale du site.

Ce cahier de prescription est en cours de finalisation. Un document de travail provisoire sera fourni en annexe du présent dossier de consultation. Le document définitif sera communiqué aux candidats retenus pour participer à la 2nde phase du présent appel à projet.

1.3 Gouvernance et pilotage de l'appel à projets

La Communauté Urbaine de Dunkerque possède une l'ingénierie lui permettant notamment de mettre en œuvre ses compétences en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat, de foncier, de voirie-espaces publics, de mobilité-transport, de développement économique, de déchets, d'énergie, d'eau et d'assainissement.

Impliquée en amont dans les politiques et stratégie d'aménagement à travers l'élaboration des documents d'urbanisme dont elle est maître d'ouvrage, elle est en aval également maître d'ouvrage ou maître d'œuvre de nombreuses opérations spatiales ou actions thématiques.

En ce qui concerne plus particulièrement les opérations du centre d'agglomération, la Direction Générale Adjointe Transition Ecologique des Territoires (DGTET) de la Communauté Urbaine organise et anime d'ores et déjà des instances techniques de coordination des projets du centre-ville se réunissant régulièrement pour coordonner l'avancement des projets. Ces instances peuvent rassembler les représentants des différents services de la CUD (voirie-mobilité, habitat, aménagement, économie, tourisme, commerce...), les représentants techniques des collectivités concernées, et la Sem S3D.

La Ville de Dunkerque développe son action en construisant des réponses adaptées et innovantes en étant plus en lien avec l'exigence citoyenne.

La Ville assure, au titre des stratégies municipales et de ses compétences, la coordination des projets de développement ; son développeur Centre-ville assure la synergie d'actions en cours et l'animation commerciale du centre-ville. En son sein, une équipe est dédiée à la qualité urbaine et au suivi du Programme de Ravalement obligatoire.

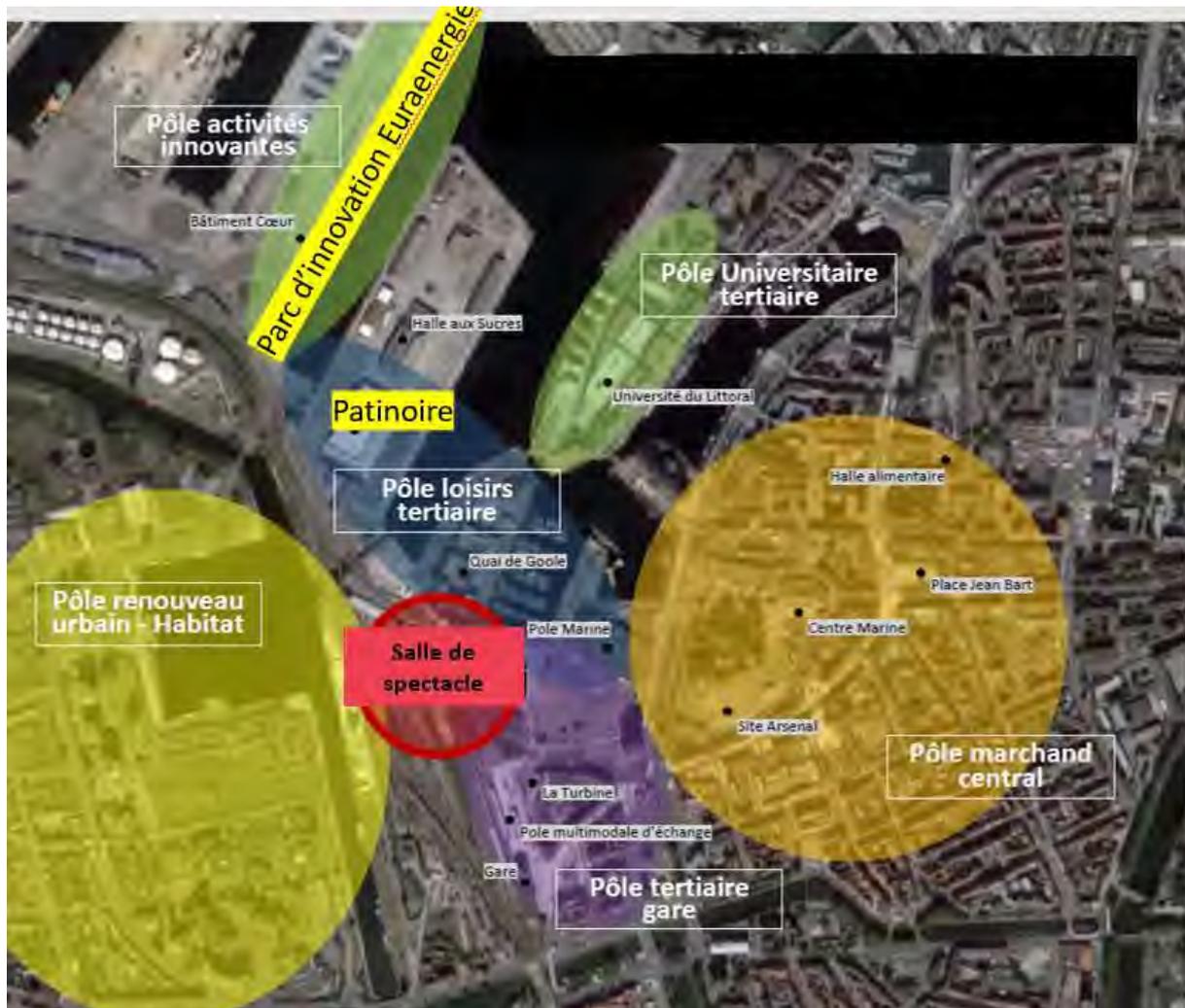
Une « équipe projets » à l'échelle du futur pôle de loisirs a été constituée, sous le pilotage de la Direction Générale de Transition Ecologique du Territoire, prenant en considération l'ensemble des facettes de ce projet, représentée par Stéphane PANNIER, directeur de projet « Aménagement des équipements de loisirs ».

ARTICLE 2 : CONTEXTE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

2.1 Le prolongement de la dynamique de centre-ville autour du pôle gare

2.1.1 La dynamique du cœur de ville

Positionnement privilégié du projet Pôle de loisirs –salle de spectacle



Programme action cœur de ville

En mars 2018, le centre-ville de Dunkerque a été désigné bénéficiaire du programme « Action Cœur de ville » par le Ministère de la Cohésion des Territoires suite à l'appel à candidature lancé par l'Etat fin 2017.

Le programme Action cœur de ville porte l'objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, à lutter contre l'étalement urbain, à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique, en renforçant notamment les actions sur les quartiers de gare et d'entrées de ville.

Cette démarche encourage la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analyse le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

Pour l'intégration de cette seconde phase du programme, la CUD a rédigé un avenant constitué autour des 5 grands axes du programme Action Cœur de Ville, à savoir :

Axe 1: Habitat / De la réhabilitation à la restructuration: Vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

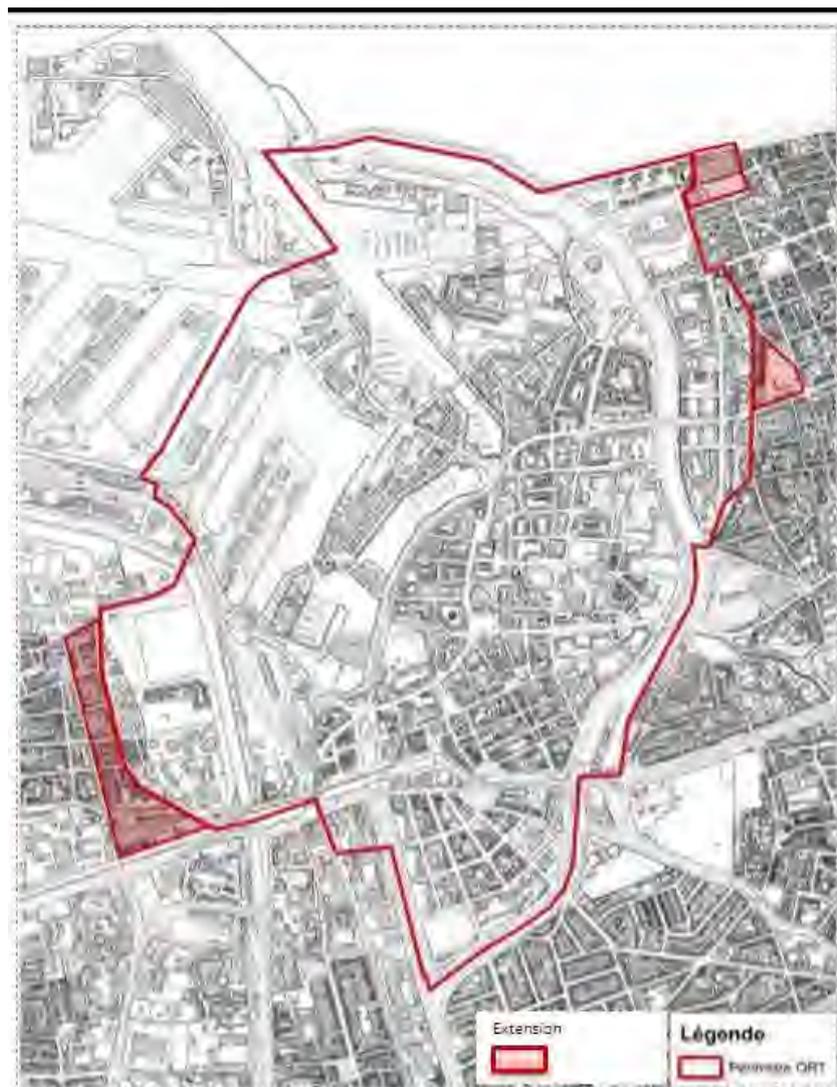
Axe 2 : Economie et Commerces / Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Axe 3 : Accessibilité, Mobilité et Connexions / Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées

Axe 4 : Formes Urbaines, Espace Public et Patrimoine / Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs / Constituer un socle de services

Périmètre retenu :



Développement commercial

La restructuration de l'avenue des fusiliers marins à proximité du site, et l'émergence de nouveaux projets va grandement améliorer encore l'attractivité du site, aux alentours du pôle de loisirs et de la gare.

Parmi les principaux projets commerciaux :

- a. Fin 2024, **une halle alimentaire**, ouverte 6j/7 prendra place au niveau du cours François Bart. Situé à proximité du marché bi-hebdomadaire et de l'hyper centre-ville. Cette halle d'environ 1 100 m² pour une vingtaine d'étals accueillera des producteurs alimentaires locaux d'ici l'automne 2024. La jauge de l'établissement est fixée à 320 personnes.
- b. **Le projet des Docks de la Marine** (aussi dénommé « Projet de l'arsenal) comprend à la fois le projet immobilier et commercial développé en 3 lots distincts, le réaménagement du parc et le réaménagement de la rue des Fusiliers Marins (végétalisation des espaces publics). En l'état actuel, le projet immobilier comprend 143 logements, pour 160 places de stationnement en sous-sol. Le projet se réalise dans la logique de création de boucles marchandes et de continuités piétonnes entre le centre-ville (boulevard et place JB), le site de l'Arsenal (à construire), le centre marine et le pôle marine. La totalité des nouvelles surfaces commerciales envisagées est de 10000m². Il devrait voir le jour en 2026.

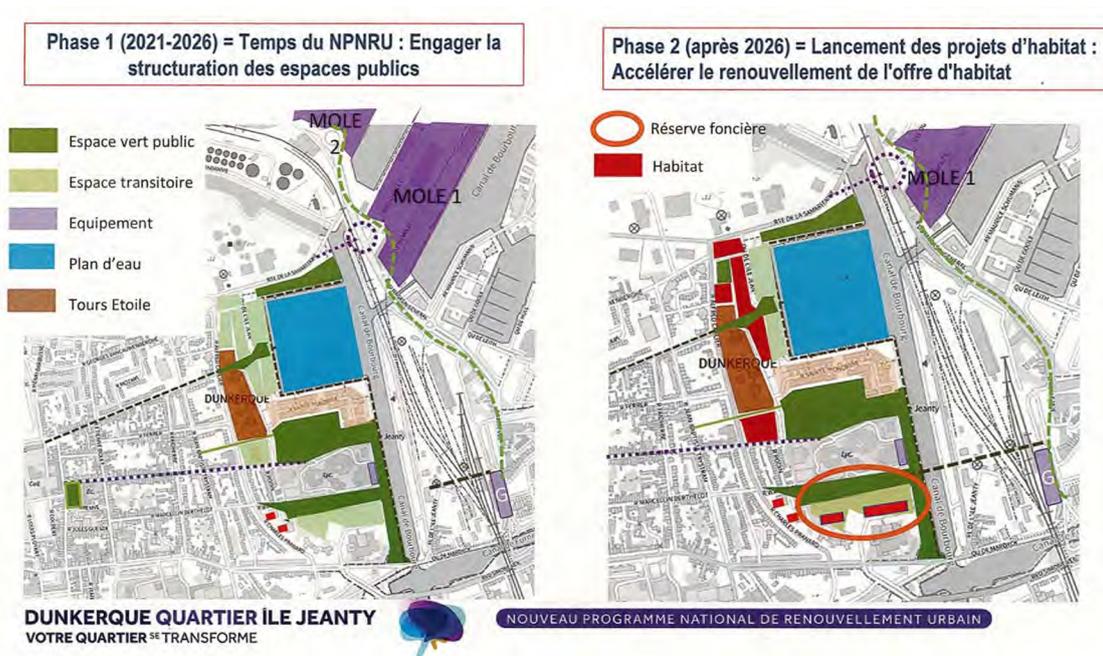


Autres grands projets proches du pôle de loisirs

ANRU ile Jeanty

De l'autre côté du canal de l'île Jeanty se situe le **quartier ANRU Ile Jeanty**. A ce stade, des études sont en cours pour la rénovation du quartier, et notamment pour la structuration des espaces publics.

Un programme de **280 logements neufs** y sera engagé dès 2025.



EURAENERGIE au môle 2

Sur le môle 2, un parc d'innovation dénommé "EURAENERGIE" est en cours de développement. **Le bâtiment cœur "EURAENERGIE", intégrera en particulier des écoles d'ingénieurs, des start-ups et des acteurs du monde de la recherche .**
Le parc d'innovation accueillera de nouvelles implantations, avec bon nombre de salariés.

Redynamisation en cours du môle 1

En complément des grands équipements publics déjà existants (patinoire et halle aux sucres), il est projeté de le **réinvestissement de bâtiments patrimoniaux** (« chais à vins », « Hangar IV-4 », « Jokelson »,...) dans d'autres AMI en cours de lancement

2.1.2 Le secteur gare redynamisé, en pleine expansion

Le secteur de la gare est la porte d'entrée majeure de la ville de Dunkerque. Le pôle de loisirs figure parmi les premières images qu'auront les voyageurs au sortir du train, au pied du pôle multimodal.

Les projets en cours et à venir permettent d'envisager des fréquentations de la gare qui continueront à augmenter :

En 2017, la gare de Dunkerque a été fréquentée par 1,753 847 millions de voyageurs après avoir connu entre 2016 et 2017 une augmentation de fréquentation de + 4% qui la positionne maintenant à la 66ème place des gares françaises hors IDF (données SNCF). Les possibilités d'une augmentation de l'offre de desserte des trains sont en cours d'évaluation, avec tout particulièrement une augmentation de la fréquence des trains TERGV du matin et du soir entre Dunkerque et Lille. Ceci, en lien avec le projet de pôle tertiaire à proximité de la gare et du pôle de transport public performant, DK + qui vient d'être réalisé. De plus, avec l'arrivée de grands pôles industriels (Verkor, Clarebout, Prologium,...). La ligne Calais-Dunkerque devrait également s'intensifier.

Ces enjeux propres au secteur de la gare s'accompagnent d'autres projets à proximité immédiate, et notamment une redynamisation du commerce.

2.1.3 Un « secteur projet » particulièrement accessible

Le positionnement du projet est particulièrement stratégique, sur le volet accessibilité : au cœur du centre d'agglomération, au pied de la gare et du pôle multimodal, et en liaison directe avec les autoroutes A16 et A25 via la chaussée des darses.

Le pôle d'échange cœur d'un réseau de transports en commun gratuit et à haut niveau de service

Depuis septembre 2018, la Communauté Urbaine a mis en place le Transport à Haut Niveau de Service (THNS), ainsi que la gratuité totale de son réseau. On compte en moyenne sur l'ensemble du réseau 56 000 passagers et 20,6 millions de voyageurs en 2022.

Le pôle d'échange de Dunkerque-gare permet aux usagers de se rendre sur l'ensemble de l'agglomération. Aujourd'hui, 7 lignes de bus passent par la gare et 3 sont des lignes chrono (fréquence de passage à 10 minutes). Deux lignes devraient passer à une fréquence de 9 minutes.



Proximité des grands axes de circulation

En quelques minutes de trajet, le pôle de loisirs est relié, via la chaussée des darses à la jonction des autoroutes A25 et A16.

Ce positionnement privilégié permet de venir facilement, depuis l'ensemble de la CUD, la Flandre intérieure, le Pas de Calais et la Belgique

Une offre de stationnement abondante à proximité

Tout en prenant en considération la politique volontariste de la collectivité en faveur du transport en commun, une attention particulière reste portée sur le stationnement

Le stationnement existant

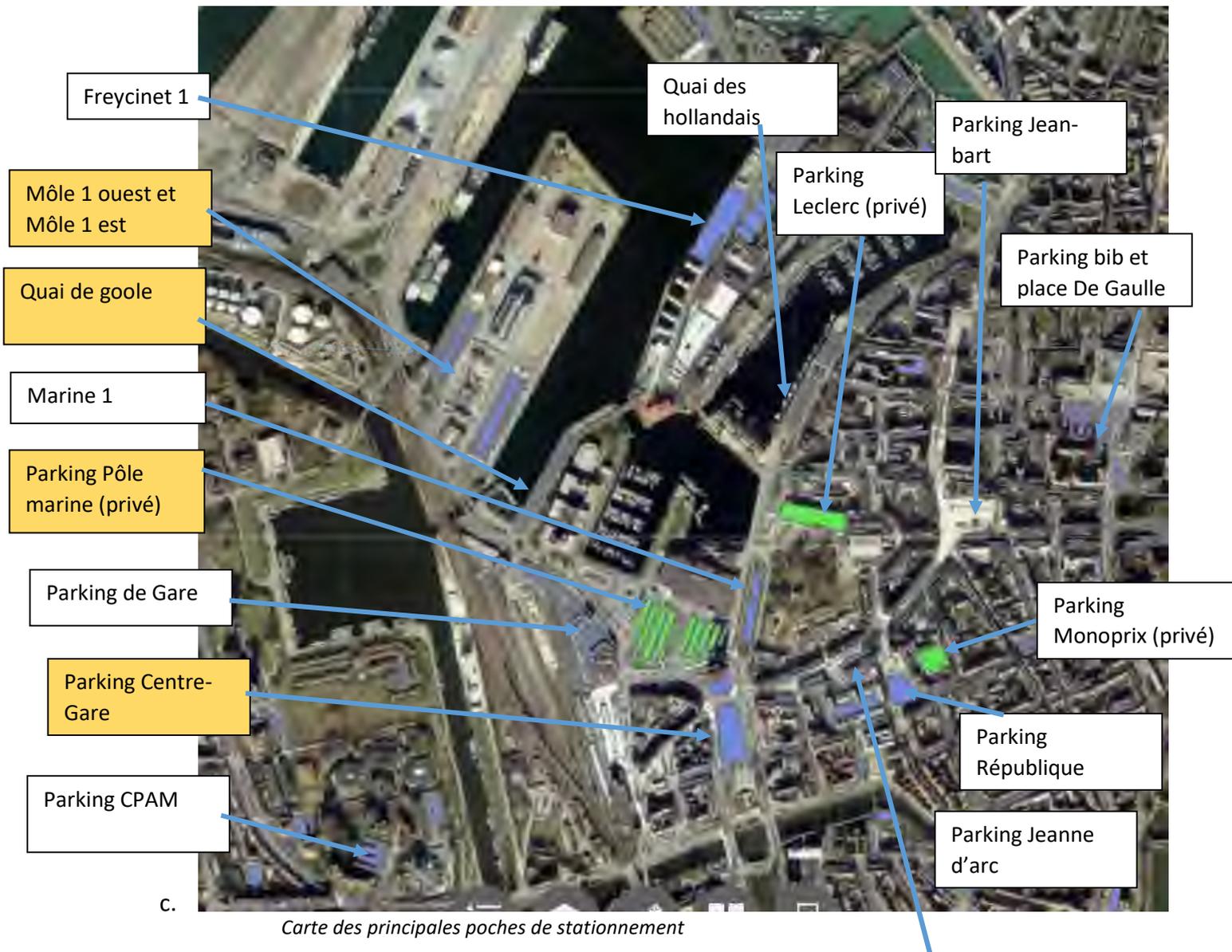
- a. La ville de Dunkerque dispose d'environ 2500 places de stationnement en voirie payante. Ces places sont réparties en 2 zones : l'orange et la jaune. Le tarif est unique à 1,20€/h, toutes les places disposent d'une gratuité de 20 minutes. La zone orange est en hyper-centre et la zone jaune, est située en périphérie des secteurs commerciaux, est gratuite le samedi. Enfin, une zone située quai des hollandais est gratuite tous les jours 2h. Le système d'abonnement existe pour les résidents sur les 2 zones et pour les non-résidents (uniquement en zone jaune).
- b. De plus, en centre-ville ou en proximité immédiate se trouvent de nombreuses zones de stationnement reprises ci-après, dans les grandes lignes

Plus de 2000 places dans un rayon d'environ 300m :

1) Parkings existants avec plus 1600 places (repris dans tableau et plan ci-après):

| Parking à moins de 300m | Nombre de places | Réglementation |
|-------------------------|--|---|
| Môle 1 Est et ouest | 438 | gratuit |
| Quai de Goole | 180 | gratuit |
| Pôle Marine | 650 | Privé, gestion INDIGO., gestion INDIGO. 2 h de gratuité / 3h pour le cinéma (validation ticket) . 3h = 4,8€ |
| Centre Gare | 250 | Gestion CUD 2h gratuites, 2h15 : 0,8€, 3h : 2€, 4h : 3,6€ . 11h : 12€ + abonnement possible (hebdo à annuel) |
| Voirie | 100 places (rue du chemin de fer, avenue Guynemer, rue de l'écluse de Bergues) | 1,20€ /h. gratuit le samedi |

A plus grande échelle :



2) Création d'un nouveau parking dédié à la gare et au pôle de loisirs 400 places :

Avant la destruction du parking actuel de la gare (dans l'emprise de projet de construction des futurs bâtiments), un parking de 400 places va être réalisé, d'ici mi-2025.

En complément ou en remplacement, un parking silo est envisagé sur une temporalité à définir. Le futur pôle de loisirs sera directement relié à ces poches de stationnement par une passerelle, qui enjambera les voies SNCF à l'horizon 2028.



Création d'une double passerelle reliant pôle de loisirs au nouveau parking et au quartier de l'Île Jeanty

2 nouvelles passerelles seront créées :

- Une 1^{ère} passerelle, faisant la jonction du nouveau parking 401 places avec les quais de la gare (ainsi accessibles) et le parvis de la gare, en liaison direct avec le pôle de loisirs.
- Une 2^{nde} reliant, à l'ouest, le quartier de l'Île Jeanty à la 1^{ère} passerelle et ainsi au centre-ville et au pôle de loisirs.

Un aménagement paysager est prévu à terme entre les 2 passerelles, créant ainsi un parvis d'accès à la gare côté ouest.

En liaison avec la construction du pôle de loisirs, une étude de stationnement et flux a été lancée. L'étude en cours (démarrée fin septembre 2023) délivrera « Etat des lieux et prescriptions » courant de 1^{er} trimestre 2024. Ces éléments seront communiqués en 2^{nde} phase du présent appel à projets.

2.2 Un projet développé en un lieu stratégique et dédié aux loisirs

2.2.1 L'environnement dédié aux loisirs préexistant

=

La réalisation du pôle de loisirs en ce lieu répond à une stratégie de rassemblement des grands équipements de loisirs.

A proximité immédiate du site se situent un certain nombre d'équipements déjà existants, pour certains construits récemment :

- **Le centre commercial pôle Marine dédié aux loisirs : Cinémas OCiné (15 salles) et Studio 43 (3 salles), salle de fitness Basic fit**, ainsi que des commerces dans le domaine du loisir (ex : Le furet)
- **la patinoire Michel Raffoux** (1400 places assises)
- **La halle aux sucres et son « learning center »**
- Enfin, des évènements plus ponctuels s'installent dans ce secteur comme par exemple le cirque Arlette Gruss en mars/avril, évènements sur l'eau avec proximité bassins,...

2.2.2 La création du nouveau « pôle de loisirs »

Situé à proximité de la gare, du pôle d'échange et du quartier de la citadelle, le nouveau pôle de loisirs se composera de 3 grands équipements, qui se construiront dans la même temporalité :

La salle de spectacles destinée à accueillir les grands évènements scéniques et sportifs de l'agglomération dunkerquoise. Cette salle multifonctionnelle pourra accueillir environ 7000 personnes.

L'ambition est d'y d'accueillir des artistes de niveau national, voire international.

Les matchs de hand ball (équipe masculine en D1) s'y dérouleront également, avec une capacité d'accueil fixée à 5500 personnes, dont environ 1000 VIP.

L'écriture en cours du programme, et l'ensemble des phases d'étude et de lancement, conduiront à une réalisation qui démarrera en 2026, pour une mise en exploitation en 2028.

Une étude de positionnement réalisée entre juillet et octobre 2023 montre l'attractivité particulière de notre territoire pour développer un tel équipement, et plus globalement un tel pôle de loisirs (extrait de cette étude en annexe)

La salle multi-loisirs, objet du présent appel à projets

Une troisième salle, dont l'usage sera complémentaire aux 2 premières salles précitées.

Les flux générés par ces 2 autres salles (salle spectacle et 3^{ème} salle) seront importants et de nature à conforter l'attractivité de la salle multi loisirs.

La présentation de l'ensemble du projet pôle de loisirs, et de ses temporalités figure dans le document « Master plan » en annexe de cet appel à contribution.

ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

3.1 Calendrier de la consultation

L'Appel à projets se déroulera en deux tours :

- Une 1^{ère} phase (**Appel à manifestation d'intérêt**) pour recueillir les candidatures de la part de groupements d'opérateurs et sélectionner les équipes autorisées à proposer une offre (4 équipes envisagées à concourir en phase 2).
- Une 2^{ème} phase (**Appel à projets**), à l'issue de laquelle les groupements finalistes devront remettre une offre détaillée ; la collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un programme, d'un projet architectural, d'une offre financière assortie d'un bilan prévisionnel, et d'éléments permettant d'apprécier la solidité du montage et l'engagement des membres du groupement.

Le déroulement de la consultation favorisera un esprit de dialogue entre la collectivité, les partenaires nationaux et locaux et les groupements candidats.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Lancement de l'appel à projets : 17/11/23

Phase 1 – Manifestation d'intérêt des groupements d'opérateurs : Du 17/11/23 au 16/02/24

- Mise à disposition du dossier de consultation et du dossier d'information global comprenant divers documents utiles
- Visites de site possibles à la demande des candidats
- Questions / réponses écrites entre la Communauté Urbaine et les candidats du 17/11/2023 au 19/1/2024

Remise des manifestations d'intérêt : le 02/02/24 à 16h00

Jury de sélection des manifestations d'intérêt : 16/02/24

Phase 2 – Projet et offre des opérateurs : Du 04/03/24 au 28/06/24 Réunions d'échanges techniques avec les groupements

- Questions / réponses écrites entre les villes et les candidats du 04/03/24 au 1/06/24
- Visites de site obligatoires

Auditions des candidats : 18 et 19/4

Remise des offres finales : 18/06/24

Jury de sélection du lauréat final : 28/06/24

3.2 Conditions de participation

3.2.1 Présentation et composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre aux objectifs énoncés dans le règlement de consultation. Les compétences, le rôle le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Chaque mandataire de groupement candidat pourra présenter une seule offre sur le site versé par la CUD organisatrice à l'Appel à Projets. En ce sens, l'ensemble des membres du groupement ne pourra participer qu'à une seule candidature.

Statuts des membres du groupement et compétences obligatoires

Chaque équipe sera obligatoirement composée :

- D'un opérateur-investisseur (MANDATAIRE) potentiellement associé à d'autres opérateur(s) / promoteur(s) / constructeur(s) / bailleur(s),
- D'une équipe de conception incluant un ou plusieurs maîtres d'œuvre
- Du futur exploitant de la salle multi-loisirs

3.2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa manifestation d'intérêt ou son offre écartée.

3.2.3 Évolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe ne pourra qu'évoluer entre la phase Manifestation d'Intérêt et la phase Offre qu'avec l'accord de la CUD. Une évolution du groupement devra faire l'objet d'une demande écrite auprès de la collectivité. L'accord de cette dernière ne peut être qu'explicite. Il peut notamment être refusé si la modification envisagée du groupement est de nature à porter atteinte à l'égalité entre les candidats.

3.3 Accès à l'information

3.3.1 Plateforme de la CUD

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via la plateforme créée par la commande publique., via l'adresse : <https://www.marches-securises.fr>

Les échanges interviendront essentiellement par le biais du profil d'acheteur, sur cette même plateforme. Ils pourront se faire également sous format électronique à l'adresse suivante : stephane.pannier@tud.fr

La remise des offres s'effectue par le biais du profil d'acheteur, sur cette même plateforme.

3.3.2 [Organisation des visites de site](#)

Les candidats pourront participer à une visite du site organisée par la Communauté Urbaine. Ils devront en faire la demande auprès de la CUD à l'adresse suivante afin de convenir d'une date : [stephane.pannier@cud.fr](mailto:stephane.pannier@ cud.fr)

Les visites ne sont pas obligatoires au stade de la manifestation d'intérêt, mais sont recommandées. Elles seront organisées entre le 17/11/2023 et le 19/01/2024.

A l'issue du premier tour, la CUD organisera une visite obligatoire avec chacun des groupements retenus pour remettre une offre

3.3.3 [Documents mis à disposition des candidats](#)

En phase Manifestation d'intérêt, sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

Le guide pour la transmission des offres sur la plateforme de la commande publique ([annexe_RC_transmission_des_offres] ;

Le présent [Règlement de consultation] et ses additifs ultérieurs ;

Un ensemble de pièces complémentaires, à savoir :

- Dernières éditions du magazine « Dunkerque l'attractive »
- Extrait conférence de presse octobre 2022
- Diagnostic urbain pôle de loisirs gare
- Scénario urbain pôle de loisirs gare
- Plan masse pôle de loisirs gare
- Version de travail de la fiche de lot extraite du cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères
- Extrait de l'étude de positionnement salle de spectacle

En phase Offre, sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

Un [Bilan opérationnel] à compléter par les candidats

Un ensemble de pièces complémentaires, à savoir :

- Levé topo
- Etude de sols
- Cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères

3.4 [Indemnisation des équipes](#)

Une indemnité forfaitaire et ferme de 7 000 € HT sera attribuée aux équipes dont la candidature a été sélectionnée pour remettre une offre en phase 2 mais qui ne seront pas retenues. Des abattements seront susceptibles d'être appliqués en cas de remise d'une offre incomplète, non conforme aux attendus et livrables demandés. Elle sera versée par mandat administratif dans un délai de 30 jours au mandataire du groupement sur présentation d'une note d'honoraires établie au plus tard dans les 3

mois suivant la date du jury de sélection du lauréat. À charge du mandataire du groupement d'assurer la répartition entre les membres de l'équipe, en particulier l'équipe de programmation et de conception.

ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

4.1 Critères d'analyse des manifestations d'intérêt

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants :

Critère 1 - Composition du groupement : solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du projet.

Critère 2 - Références et compétences du groupement : Mixité de l'équipe au regard des enjeux du projet – Compétences dans la conception, la réalisation et l'exploitation d'équipements similaires au projet

Critère 3 - Note d'intention : compréhension des enjeux du site et capacité à répondre aux orientations exprimées dans le règlement de consultation.

4.2 Critères d'analyse des offres finales.

| Critères d'analyses | Pondération |
|---|--------------------|
| Critère 1 : Pertinence et qualité de la proposition programmatique <ul style="list-style-type: none"> • Qualité de la proposition programmatique • Cohérence et adéquation avec le projet de territoire | 30% |
| Critère 2 : Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique <ul style="list-style-type: none"> • Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, insertion architecturale et prise en compte des enjeux patrimoniaux • Qualités et ambitions environnementales : certifications recherchées, performances énergétiques... | 30% |
| Critère 3 : Solidité du montage juridico-financier et opérationnel <ul style="list-style-type: none"> • Bilan et crédibilité du montage juridico-financier • Solidité du groupement par rapport aux ambitions du projet et engagement des membres du groupement • Feuille de route opérationnelle et modalités de mise en œuvre : phasage, implication dimension participative et/ou citoyenne... | 20% |
| Critère 4 : Offre financière <ul style="list-style-type: none"> • Redevance et durée figurant dans promesse de bail à construction | 20% |

4.3 Processus de sélection

4.3.1 Sélection des candidats admis à déposer une offre

La CUD se réserve le droit de demander aux candidats tout élément supplémentaire ou complément qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

4.3.2 Désignation des lauréats

La CUD se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 30 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres finales.

Le cas échéant, les candidats seront informés depuis la plateforme de la commande publique de la CUD dédiée à l'Appel à Projet (<https://www.marches-securises.fr>), ou par mail depuis l'adresse : stephane.pannier@tud.fr et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la CUD procédera à leur analyse. Comme lors de la première phase, elle portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement et sera transmise à l'ensemble des membres du jury final.

Le jury sera pluridisciplinaire et comprendra des représentants de la collectivité et du monde de la conception.

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

5.1 Complétude

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des manifestations d'intérêts et des offres finales. Néanmoins la collectivité se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

5.2 Manifestation d'intérêt (phase 1)

5.2.1 Contenu et format des dossiers

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous:

Livrable 1 - Composition du groupement et de l'équipe projet

(20 pages maximum)

- Lettre de motivation (1 page)
- Présentation des membres avec lettre d'engagement pour chacun d'eux en annexe
- Organisation interne du groupement
- Cahier de Références : cahier exhaustif et sélection de 3 à 5 références significatives pour le mandataire et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Livrable 2 - Note d'intention

(10 pages maximum)

- Compréhension des enjeux et positionnement stratégique
- Intentions programmatiques dans le domaine du loisir
- Intentions architecturales et paysagères, environnementales...
- Méthodologie de projet
- Note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence.

Livrable 3 - Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Formulaire K-Bis pour chaque membre du groupement
- Chiffres d'affaires des membres des membres du groupement (états financiers des trois derniers exercices clos)
- Le cas échéant, estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements

5.2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

5.2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre leur dossier sous la forme d'un dossier en version dématérialisée, en suivant les instructions fournies dans l'[annexe_RC_transmissions_des_offres] mise à disposition des candidats dans le dossier d'informations global, sur la plateforme de la commande publique dédiée à l'appel à projet : <https://www.marches-securises.fr> à compter du 15/1/2024 jusqu'au 2/2/24 à 16h00, heure de Paris.

5.3 Offres (phase 2)

5.3.1 Contenu et format des dossiers

Les candidats invités à remettre une offre devront remettre les pièces suivantes :

Livrable 1 - Notice explicative du projet

(20 pages maximum)

- Vision et justification de la programmation, des orientations prises dans le domaine du loisir
- Une note d'insertion urbaine présentant les choix urbains, patrimoniaux, architecturaux et paysagères
- Des perspectives du projet
- Une notice de prise en compte de la performance énergétique dans le projet
- Dossier de pièces graphiques (au format informatique) dont le contenu et le niveau de précision est laissé à l'appréciation du candidat pour la bonne compréhension du projet : insertions urbaines (A privilégier à hauteur d'homme et depuis chaussée des darses, et rue du magasin général) ; plan de masse montrant les différents usages (diverses activités envisagées)
- Tableau de surfaces par entités programmatiques

Livrable 2 - Notice juridique et financière

(10 pages maximum)

- Lettres d'engagement des membres du groupement
- Bilans prévisionnel de l'opération
- Conditions de gestion
- Proposition de conditions de bail à construction (durée, redevance dont une part pourra être fixe et une part variable, conditions suspensives demandées par le candidat). Etant précisé que la promesse synallagmatique de bail à construction sera soumise à condition suspensive dans l'intérêt des deux parties d'obtention d'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours. Le bail

inclura une obligation de démarrage de travaux dans un délai qui sera précisé, suivant sa signature, sanctionnable par indemnité et résiliation du bail. L'offre financière sera validée après avis rendu par la direction immobilière de l'état.

- Montant des travaux
- Pour l'investisseur et le futur exploitant :
 - la composition de l'actionnariat, le bilan et compte de résultats certifiés des trois derniers exercices écoulés,
 - le chiffre d'affaire des trois derniers exercices avec répartition par type d'activités,
 - une note de présentation de la société (statut, évolution du chiffre d'affaires, composition du capital),
 - tout document de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière de la société ainsi que sa capacité d'endettement,

Livrable 3 - Notice des modalités de mise en œuvre

Planning prévisionnel de l'opération jusqu'à sa livraison avec les catégories suivantes :

- Etudes pré-opérationnelles
- Dépôt du PC
- Signature d'un acte authentique de bail à construction
- Engagements des travaux
- Mise en exploitation

Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l'offre.

5.3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre sous la forme d'un dossier en version dématérialisée, à la date du 18/6/2024, sur la plateforme de la commande publique dédiée à l'appel à projet : <https://www.marches-securises.fr> en suivant les instructions fournies dans l'[annexe_RC_transmissions_des_offres] mise à disposition des candidats dans le dossier d'informations global.

5.3.3 Modalités d'échange avec les candidats

La consultation est organisée par la Direction Générale de Transition Ecologique du Territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque.

- La sélection d'un lauréat en vue de la signature d'une promesse de bail avec la collectivité et ultérieurement de la prise à bail.

La collectivité entrera librement en négociation avec un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Le cas échéant, les groupements finalistes pourront être invités à soutenir oralement leur offre devant les membres de la commission technique et/ou le jury. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre temps de questions-réponses avec les groupements. Les candidats pourront poser des questions auprès de stephane.pannier@tud.fr

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la Communauté Urbaine de Dunkerque à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à projet, notamment l'Etat, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.