

A MÉNAGER  
I INNOVER  
R REDESSINER  
E ENTREPRENDRE

# APPEL A MANIFESTATION D'INTERET AIRE : AMENAGER, INNOVER, REDESSINER, ENTREPRENDRE

Règlement général de la consultation



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONSULTATION .....</b>	<b>3</b>
1. Objet et organisation générale de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
2. Biens concernés par l'appel à manifestation d'intérêt .....	3
3. Gouvernance de l'appel à manifestation d'intérêt .....	3
4. Documents de la consultation .....	4
<b>CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....</b>	<b>5</b>
5. Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt .....	5
6. Conditions de participation.....	6
7. Composition des candidats pendant la consultation .....	6
7.1. <i>Principes généraux</i> .....	6
7.2. <i>Situation particulière du mandataire</i> .....	6
7.3. <i>Situation particulière de l'architecte</i> .....	7
7.4. <i>Compétences attendues</i> .....	7
8. Conditions d'accès au Dossier d'informations .....	7
9. Visite des lieux .....	7
10. Modalités d'échanges avec les candidats tout au long de la consultation .....	8
11. Candidatures et offres .....	8
11.1. <i>Le site internet public et les modalités d'inscription</i> .....	8
11.2. <i>Première phase de la consultation : candidatures</i> .....	8
11.3. <i>Seconde phase de la consultation : offres</i> .....	10
<b>CHAPITRE 3 : CONDITIONS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....</b>	<b>15</b>
12. Modification du dossier de consultation .....	15
13. Exclusion de responsabilité.....	15
14. Durée de validité des offres.....	15
15. Renonciation à la procédure.....	15
16. Indemnisation .....	15
17. Information complémentaire.....	16
18. Confidentialité .....	16

# CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONSULTATION

## 1. Objet et organisation générale de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet d'organiser les conditions et modalités de la cession ou la mise à bail de terrains et biens immobiliers (ci-après dénommés « Les Biens ») destinés à l'implantation de programmes de construction pour l'activité économique, dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

La consultation est organisée en deux phases :

- une première phase destinée à sélectionner, par site, au maximum trois candidats qui seront admis à présenter une offre
- une seconde phase durant laquelle les candidats retenus constitueront leurs offres

Les candidats pourront répondre à la consultation sur un ou plusieurs sites, chaque candidature et offre étant analysée site par site.

Pour chaque site, l'opérateur ou le groupement d'opérateurs choisi à l'issue de la consultation s'engage à signer, selon le site et le propriétaire, une promesse unilatérale, une promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir ou une promesse de bail, portant sur les Biens, à conclure avec le propriétaire concerné, dans les conditions usuelles en pareille matière et dans celles prévues par la présente consultation.

## 2. Biens concernés par l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur les sites proposés par Bordeaux Métropole et les communes concernées, en coordination avec la SPL, la fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), répartis sur l'ensemble du périmètre de Bordeaux Métropole.

Ils constituent une offre foncière variée (terrain à bâtir, terrain bâti à requalifier...) et de toutes tailles.

Les sites, objets du présent appel à manifestation d'intérêt sont la propriété :

- Soit de Bordeaux Métropole
- Soit des communes
- Soit de propriétaires privés qui auront conclu un protocole avec Bordeaux Métropole

Les sites concernés et leur dénomination sont listés en annexe (Annexe n° ...); les caractéristiques essentielles et conditions particulières de chaque site seront détaillées dans les pièces de la consultation.

## 3. Gouvernance de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt est conduit par Bordeaux Métropole avec la société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), chargée de son organisation pour le compte de la métropole (ci-après collectivement « Les Organismes »).

Les partenaires de l'appel à manifestation d'intérêt sont les propriétaires des Biens concernés par le présent appel à manifestation d'intérêt et visés à l'article 2 ci-dessus, et les collectivités territoriales / communes dans lesquelles sont localisés ces biens.

Les Partenaires sélectionneront dans le cadre de jurys de sites, selon les règles et critères communs définis ci-après et pour chaque site, les candidats retenus lors de la première phase de l'appel à manifestation d'intérêt, puis le lauréat retenu au terme de la seconde phase.

Il est ici rappelé que le choix du lauréat pour chaque site sera soumis, pour ce qui concerne les Biens propriété d'une personne publique ou d'un pouvoir adjudicateur à l'approbation de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, dans le cadre des règles qui le régissent et notamment au vu d'une évaluation sollicitée auprès du directeur départemental des finances publiques, le cas échéant.

La Caisse des Dépôts et Consignations est partenaire de l'appel à manifestation d'intérêt. La Caisse des Dépôts et Consignations, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique du pays, peut prendre des participations dans certains projets structurants pour le territoire.

Dans ce cadre, dans l'hypothèse où l'équipe lauréate (d'un site de l'AMI) souhaiterait associer la Caisse des Dépôts et Consignations au projet, elle peut proposer à la CDC une prise de participation au capital d'une société de projet à hauteur d'au plus 49% dans les conditions qui seront définies entre les actionnaires de la-dite société et la Caisse des Dépôts et Consignations.

#### 4. Documents de la consultation

Les documents de la consultation sont composés :

- du présent règlement général de la consultation et de ses éventuels additifs ultérieurs
- des conditions particulières de sites
- le dossier d'informations pour chaque site : seront fournis pour la seconde phase a minima : un plan topographique, des études de sol
- les trames des contrats (bail ou convention de cession) fournies en seconde phase.

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leurs dossiers de candidature et leurs offres et se conformer au présent règlement général de la consultation et aux conditions particulières de site. Ces éléments seront disponibles sur la data room.

## CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

### 5. Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt

À titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

#### PHASE 1 : CANDIDATURES (JUIN - DÉCEMBRE 2017)



#### PHASE 2 : OFFRES (DÉCEMBRE 2017 - JUILLET 2018)



#### PHASE 1

Date de lancement de la consultation : juin 2017

- Ouverture de la data room aux candidats et ouverture des questions/réponses aux candidats : juin 2017
- Ajouts de documents dans la data room
- Fermeture des questions/réponses dans la data room : 15/09

Date de remise des dossiers en phase 1 : **le vendredi 29/09 avant 12h.**

Date de sélection des candidats qualifiés pour la phase 2 : décembre 2017

#### PHASE 2 (les dates ci-après sont prévisionnelles et seront précisées lors de la notification aux candidats admis à présenter une offre)

- Date d'ouverture de la data room de phase 2 et ouverture des questions/réponses : sera précisé ultérieurement
- Fermeture des questions/réponses : sera précisé ultérieurement

Date de remise des offres initiales : février 2018

Auditions et négociations avec les équipes : mars-avril 2018.

Date de remise des offres finales : fin mai 2018.

Sélection des lauréats sur audition: juillet 2018.

## 6. Conditions de participation

Dans le cadre de la présente consultation, le programme devra être réalisé dans son intégralité par l'opérateur économique retenu, le cas échéant en groupement. S'il s'agit d'un groupement d'opérateurs immobiliers, celui-ci devra être solidaire et s'engagera à réaliser le projet dans les délais initialement convenus. L'un des opérateurs devra être désigné mandataire et sera l'interlocuteur unique des Organismes. Il pilotera l'équipe projet formée pour répondre à la consultation.

L'opérateur candidat, mandataire du groupement, devra s'adjoindre toutes les autres compétences nécessaires à la formulation de son offre au sein de l'équipe projet.

Hormis l'opérateur économique mandataire ou le groupement d'opérateurs économiques, et l'architecte qui doivent rester identiques pendant la durée de la consultation, les membres de l'équipe projet pourront évoluer entre la phase 1 et la phase 2.

Le mandataire d'un groupement ne pourra pas présenter plusieurs offres pour un même site, soit seul, soit en qualité de membre d'un ou de plusieurs groupements.

## 7. Composition des candidats pendant la consultation

### 7.1. Principes généraux

Les groupements d'opérateurs candidats pourront se constituer en société pour la poursuite du projet.

En cas de modification touchant la structure du groupement candidat, ou en cas de changement dans la composition du capital ou de l'actionariat de la société dédiée constituée par un groupement candidat, le candidat devra en informer les Organismes et justifier sans délai qu'il respecte les diverses conditions prévues dans le présent règlement et qu'il dispose de capacités professionnelles et financières au moins équivalentes à celles présentées en première phase.

En toute hypothèse, toute modification touchant à la structure ou à la composition d'un candidat devra être agréée par les Organismes.

### 7.2. Situation particulière du mandataire

En cas de présentation en groupement, le candidat aura l'obligation de présenter un mandataire en capacité de signer la promesse d'achat ou la promesse de bail et une convention de partenariat pour le groupement et assurera l'interface avec les Organismes.

Le mandataire ne pourra pas être substitué par un autre membre du groupement. Les Organismes pourront néanmoins accepter une demande de substitution totale ou partielle lorsque :

- le substitué est contrôlé par le substituant au sens des articles L. 233-1 et L. 233.3 du code de commerce ou est une société de crédit-bail si le crédit preneur est l'auteur de l'offre (ou son substitué contrôlé par lui) ;

- le substitué est l'un des membres de l'équipe autre que le mandataire, et que la substitution est justifiée par la mise en œuvre du projet.

En cas de substitution, le substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requis pour le mandataire.

### 7.3. Situation particulière de l'architecte

L'opérateur économique ou le groupement d'opérateurs économiques devra nécessairement associer dès le stade de la candidature le concours d'un architecte pour la conception du projet. La mission de cet architecte devra porter sur toutes les étapes de conception et de réalisation du projet.

En tout état de cause, le mandataire doit assurer la rémunération de l'architecte et en justifier.

### 7.4. Compétences attendues

Au sein de l'équipe projet, en appui du Mandataire, les Organismes attendent une mobilisation de tous les acteurs de l'immobilier d'entreprises et de l'innovation : promoteurs, investisseurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, consultants, start-ups, entrepreneurs, commercialisateurs, associations...

Le mandataire est libre de s'entourer de l'équipe qu'il jugera la plus adaptée pour le présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

## 8. Conditions d'accès au Dossier d'informations

Compte tenu du volume important de la documentation rassemblée pour les besoins de la présente consultation, les candidats auront accès à une base documentaire (le Dossier d'informations) sur un site internet sécurisé (la dataroom) regroupant la documentation sous format électronique à l'adresse suivante : <http://aire.bordeaux-metropole.fr>.

Il sera également possible de poser des questions qui seront mises en ligne et visibles par tous les candidats, afin d'assurer l'égalité entre eux. Afin de préserver l'anonymat, l'attention des candidats est attirée sur le fait qu'ils ne devront en aucun cas signer les questions posées en ligne ni y inclure un signe de nature à les identifier.

**Les candidats accédant au site sécurisé sont incités à s'identifier afin d'être informés automatiquement de toute nouvelle question ou nouveau document intégré à la dataroom concernant les sites objet de la présente consultation.**

## 9. Visite des lieux

Des visites collectives des sites seront organisées par les Organismes à partir d'inscriptions sur le site internet public de l'appel à manifestation d'intérêt.

## 10. Modalités d'échanges avec les candidats tout au long de la consultation

Les candidats souhaitant des renseignements complémentaires devront poser leurs questions en français et exclusivement sur la dataroom dans les conditions fixées ci-avant. En aucun cas il ne sera possible de poser des questions par voie postale, courrier électronique ou télécopie, auprès des Organisateurs.

Toute question orale devra être confirmée sous forme de question écrite dans la base de données partagée.

## 11. Candidatures et offres

### 11.1. Le site internet public et les modalités d'inscription

Les candidats intéressés par l'appel à manifestation d'intérêt auront accès à un site internet public à l'adresse suivante : [aire.bordeaux-metropole.fr](http://aire.bordeaux-metropole.fr).

Sur ce site internet pourront être consultés une présentation des sites objet de l'appel à manifestation d'intérêt ainsi que le règlement de celle-ci.

Les personnes souhaitant s'inscrire à la phase candidature seront automatiquement renvoyées vers un formulaire d'adhésion puis redirigés vers le site sécurisé achat-public où ils sont incités à s'identifier.

### 11.2. Première phase de la consultation : candidatures

#### 11.2.1. Contenu des dossiers pour la première phase de la consultation

Les candidats remettront un dossier comprenant les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats, nommages et ordre indiqués ci-dessous :

- (i) **Présentation de l'équipe et de son organisation et présentation de chaque membre de l'équipe projet** [formulaire fourni dans la dataroom]
- (ii) **Références de chaque membre de l'équipe projet** : Sélection de trois références ou expériences pour chaque membre de l'équipe indiquant : nom du maître d'ouvrage / nom du projet / année de réalisation / surface de plancher réalisée / programme général / partenaires associés [une page maximum par référence]
- (iii) **Engagement et modalités de paiement de l'architecte** : [lettre signée en format .pdf]
- (iv) **Lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres de l'équipe projet** [formulaire fourni dans la dataroom]
- (v) **Éléments financiers sur le mandataire** :

Ces éléments sont les suivants :

- le chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur,
- les bilans des trois derniers exercices clos.



(vi) **Présentation des lignes directrices du projet envisagé :**

La présentation du projet comporte exclusivement les documents suivants dans les formats indiqués :

1. Note d'intentions urbaines et programmatiques en réponse aux conditions particulières fixées par les Organisateur [10 pages maximum y compris illustrations en format A4]
2. Note sur les pistes d'innovation envisagées et l'ambition environnementale. [5 pages maximum en format A4]
3. Une planche A3 format paysage maximum présentant le parti architectural / urbain envisagé (images de référence ou schémas ou illustration)

11.2.2. Conditions matérielles de présentation des dossiers

Les candidats sont invités à remettre un dossier papier comprenant les documents pré-cités rédigés en français, et un dossier électronique comprenant les mêmes documents contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nommages indiqués ci-dessus

Aucun autre format de remise des dossiers ne sera accepté.

Les candidats remettront leurs candidatures par courrier ou en main propre contre récépissé au plus tard à la date fixée paragraphe 5.

Les dossiers pourront être remis du lundi au jeudi de 09h à 12h et de 14h à 17h45 et le vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h à l'adresse indiquée ci-dessous :

La Fabrique de Bordeaux Métropole  
60/64 rue Joseph Abria  
33 000 BORDEAUX

Le pli devra porter la mention suivante : « **Consultation AIRE. Noms des sites. Ne pas ouvrir** ».

Les candidats sont informés que les dossiers parvenus hors délais ne seront ni ouverts, ni examinés. Si un tel cas se présentait, les dossiers pourront être récupérés à l'adresse indiquée ci-dessus.

11.2.3. Sélection des candidats admis à remettre une offre (phase 1)

Les dossiers reçus seront analysés sur la base des critères suivants non hiérarchisés :

- La qualité de l'équipe projet proposée
- La capacité financière du mandataire au regard du projet
- La capacité à renouveler la typologie de l'immobilier d'entreprises
- Les principales ambitions urbaines et programmatiques poursuivies, au regard des problématiques du site
- Les ambitions environnementales et en matière d'innovations

Les analyses des dossiers seront transmises au jury qui procédera à la sélection des candidats selon les critères ci-avant définis. Au maximum trois candidats seront admis à présenter une offre.

Seuls les candidats retenus à l'issue de la première phase seront admis à participer à la seconde phase de l'appel à manifestation d'intérêt. Les groupements resteront identiques, mais les équipes projet pourront être complétées de nouvelles compétences pour tenir compte des enjeux spécifiques à chaque site.

### 11.3. Seconde phase de la consultation : offres

#### 11.3.1. Communication aux candidats retenus des orientations arrêtées par le jury

Les Organismes adresseront aux candidats un courrier leur communiquant les remarques et avis émis par le jury à propos de leur candidature.

#### 11.3.2. Contenu des dossiers pour la seconde phase de la consultation

Les candidats admis à présenter une offre remettront un dossier papier comprenant les sept documents suivants rédigés en français, et un dossier électronique comprenant les mêmes documents contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nommages indiqués ci-dessous :

(i) **La présentation détaillée de l'équipe projet :**

- composition, rôles, responsabilités et compétences des membres de l'équipe au regard du projet
- désignation du mandataire par les autres membres de l'équipe
- structuration juridique et capitalistique de la société de projet le cas échéant

L'offre identifiera clairement le mandataire qui signera les actes (offre, promesse, acte définitif,... ). L'offre devra ainsi faire apparaître clairement, au moyen d'un courrier signé du mandataire et de l'équipe de conception, le cadre contractuel des missions confiées aux partenaires et notamment à l'architecte ou à l'équipe de maîtrise d'œuvre : rôle et positionnement au sein de l'équipe projet, nature et définition des missions architecturales confiées par le porteur du projet, rémunération, échelonnement du versement de la rémunération).

(ii) **Le contenu du projet :**

- présentation générale
- programmation
- projet architectural
- calendrier de réalisation

Le porteur de projet décrira de manière détaillée son projet. Cette description comportera :

- une note synthétique (5 pages maximum) exposant la philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis et démontrant en quoi le projet répond aux problématiques et enjeux décrits dans la fiche de site et dans les informations de la dataroom.
- une note de présentation de l'organisation des membres de « l'équipe projet » (2 pages maximum) pour la conduite du projet
- une note de présentation (3 pages maximum dont un tableau de synthèse format A3) du programme global du projet, le cas échéant décomposé par bâtiment : cette note exposera le détail du programme et des usages envisagés
- le calendrier prévisionnel de réalisation du projet (1 page maximum)
- le projet architectural au niveau esquisse (texte et schémas) comprenant :
  - o un cahier explicatif du projet (10 pages A3 maximum, facilement reproductibles)
  - o des planches graphiques (format A3) (10 planches A3 maximum)
- une synthèse de l'offre : un panneau reprenant, au choix du candidat, les éléments graphiques et tous les éléments pertinents permettant d'apprécier le programme et les dispositions architecturales (format A0). Ce panneau sera présenté au jury et pourra être utilisé dans le cadre d'expositions à destination du grand public.

**(iii) La mise en œuvre des innovations :**

Une note de format A4 (10 pages maximum) détaillant les points suivants :

- description des innovations
- ambition environnementale et adaptation au changement climatique
- participation citoyenne à la définition du projet
- indicateurs de performance relatifs à la mise en œuvre des innovations

**(iv) Le montage juridique du projet :**

Ce document comportera :

- Une note de description du montage
- la ou les promesse(s) d'achat ou promesses de bail signées
- la convention de partenariat signée

**(v) Le montage financier du projet :**

Ce document comportera :

- le coût détaillé du projet selon une approche en coût global, intégrant les coûts de construction et de fonctionnement du ou des bâtiment(s) ou espaces ouverts ;
- le modèle économique du projet mettant en exergue sous un format détaillé et précis les recettes et dépenses prévisionnelles argumentées à l'appui d'une analyse succincte du marché justifiant les prix de sortie proposés et / ou les conditions de location ;
- le business plan du projet (de préférence sous format Excel), avec une proposition de prix par m<sup>2</sup> de surface de plancher et intégrant obligatoirement les délais et niveaux de rentabilité attendus et précisant le plan de financement envisagé, accompagné de lettres d'engagement des investisseurs, des financeurs et des prospects témoignant de la solidité financière du projet.

**(vi) L'offre financière**

Les candidats proposeront, selon le montage immobilier qu'ils envisagent, un prix d'acquisition ou un montant de la redevance et ses modalités de paiement. Le prix sera exprimé en euros net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais. En cas de doute le prix indiqué sera de fait considéré comme net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais.

Les candidats devront impérativement présenter une offre financière ferme comprenant un détail des prix de sortie de ventes ou de locations proposés par type de lot. La fermeté de l'offre financière sera assurée à la fois par :

- l'accord du candidat sur la ou les promesse(s) d'achat ou la promesse de bail par l'apposition du paraphe de son représentant sur chacune des pages et de sa signature sur la dernière page;
- la production de lettres d'engagements des investisseurs et/ou financeurs des projets ;
- la production de lettre d'engagement des utilisateurs finaux ainsi qu'un descriptif du montage contractuel jusqu'à l'utilisateur final dès lors que celui-ci participe du projet innovant ;

Il est porté à la connaissance des candidats que Bordeaux Métropole se réserve le droit de ne pas retenir un projet dont la solidité financière pourrait être remise en cause en l'absence de garanties nécessaires et suffisantes.

### (vii) Synthèse des engagements

- Le candidat joindra à son offre la synthèse des engagements, dont le cadre de réponse figurera dans la dataroom. Il devra obligatoirement être signé par le mandataire.

#### 11.3.3. Conditions matérielles de présentation des offres initiales et finales (phase 2)

Les candidats sont invités à fournir leurs offres et leurs compléments éventuels après demandes de précisions et échanges, selon les modalités décrites ci-dessous.

Les offres devront être fournies sous forme de documents sur support papier en deux (2) exemplaires dont un reproductible et devront être également fournies sur support électronique.

Les candidats remettront leurs offres par courrier ou en main propre contre récépissé au plus tard à une date fixée ultérieurement.

Les offres papier pourront être remises du lundi au jeudi de 09h à 12h et de 14h à 17h45 et le vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h à l'adresse indiquée ci-dessous :

La Fabrique de Bordeaux Métropole  
60/64 rue Joseph Abria  
33 000 BORDEAUX

Le pli devra porter la mention suivante : « **Consultation AIRE. Noms des sites. Ne pas ouvrir** ».

Les candidats sont informés que les dossiers parvenus hors délais ne seront ni ouverts, ni examinés. Si un tel cas se présentait, les dossiers pourront être récupérés à l'adresse indiquée ci-dessus.

Aucun envoi par télécopie ou voie électronique ne sera accepté.

#### 11.3.4. Phase de négociation et auditions le cas échéant

Après la remise de leurs offres initiales, les candidats pourront recevoir des demandes de précisions.

Une réunion spécifique de négociation pourra être organisée pour chaque site. Des réunions complémentaires pourront être organisées en tant que de besoin.

#### 11.3.5. Offres finales

À l'issue des auditions, les candidats devront remettre une offre complétée à une date précise qui leur sera communiquée.

L'offre finale comprendra l'ensemble des éléments prévus à l'article 11.3.2. .

Le prix de l'offre finale sera ferme et définitif. L'offre sera faite sans autres conditions suspensives que celles prévues dans les documents de la consultation.

L'offre, pour être recevable, devra comporter une proposition de prix en euros net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais et le cas échéant un échéancier des paiements.

Les candidats retenus ne pourront prétendre à indemnité ou révision notamment des conditions financières de leur proposition. Ils feront leur affaire dans le montant de l'offre proposée, des provisions financières adéquates destinées à couvrir les risques éventuels connus au moment du dépôt de l'offre ou relevés postérieurement à celle-ci.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte toutes taxes, tous frais, la contribution de sécurité immobilière et tous émoluments du notaire se rapportant au transfert de droits.

Il fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Le candidat devra reconnaître que, dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par les Organismes, 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 la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du Bien et de son projet, et qu'en conséquence la transaction, si elle se réalise, aura lieu sans recours contre le Vendeur. Le candidat devra également reconnaître et accepter qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec les Organismes.

L'offre est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la signature de la promesse achat ou de la promesse de bail et en toute hypothèse avant un délai de 18 mois à compter de sa réception.

#### 11.3.6. Sélection des offres initiales et finales

Les analyses des offres seront transmises à un jury.

Les candidats présenteront leurs offres au jury qui procédera au classement des offres selon les critères suivants, non hiérarchisés :

- Le prix d'acquisition ou de prise à bail des emprises concernées, et les modalités de paiement de ce prix
- La solidité du montage juridique et financier
- La qualité urbaine et architecturale du projet
- L'adéquation de la programmation au site et la diversité des usages favorisés par le projet
- La performance environnementale
- Le caractère innovant du projet notamment en termes de nouveaux modes de travail, de dispositifs constructifs, numérique, social, et d'implication des acteurs de l'innovation dans le projet

#### 11.3.7. Conditions essentielles et déterminantes

Sur chacun des sites les offres présentées par les candidats devront respecter les conditions essentielles et déterminantes ci-après qui s'imposeront aux lauréats, en sus des conditions particulières définies pour chacun des sites et indiquées dans la dataroom.

Il est ici rappelé à titre de conditions essentielles et déterminantes que la Métropole et ses partenaires n'ont aucunement vocation à conserver la pleine propriété de tout ou partie de l'immeuble objet de l'appel à manifestation d'intérêt, sauf conditions particulières de la Métropole ou de ses partenaires.

Ces conditions seront retranscrites dans les trames de promesses de vente et de promesse de bail et devront être acceptées sans réserve.

#### **(i) Clause de mise en œuvre du Projet**

Il est ici rappelé que pour la Métropole et ses partenaires, la réalisation du projet présenté par le candidat lauréat constitue un critère de leur choix de lui céder l'emprise concernée, dont dépend directement la valorisation de la cession ou de la location. Cette réalisation est conditionnée par les trois éléments figurant dans le règlement, à savoir:

- le respect du programme et des spécificités du projet innovant : le candidat retenu s'engage à respecter ses engagements et notamment à réaliser le Projet résultant de son offre, tel que retenu par le Jury;
- le respect du calendrier prévisionnel pour ;
- le respect des engagements pris par le candidat dans son offre en particulier en matière de qualité environnementale du projet.

La Métropole et ses partenaires assortiront ces engagements de garanties d'exécution ou de sanctions adaptées aux types de projets et de contrats. Ces engagements seront inscrits dans les trames de contrats transmis dans la dataroom.

**(ii) Complément de prix en cas de constructibilité supplémentaire ou changement de destination**

Toute clause relative à un éventuel complément de prix sera incluse dans les trames de contrats transmis.

## CHAPITRE 3 : CONDITIONS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

### 12. Modification du dossier de consultation

Les Organismes se réservent le droit d'apporter, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers successifs, des modifications au présent dossier de consultation, notamment dans l'intérêt du projet ou en raison de contraintes nouvelles non connues au jour de l'envoi du présent document.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

### 13. Exclusion de responsabilité

Les Organismes ont constitué de bonne foi le dossier de consultation qui contient les pièces significatives en leur possession.

Le dossier de consultation est fourni à titre informatif et répond aux exigences réglementaires. En conséquence, la responsabilité des Organismes ne pourra être recherchée ni engagée en raison de l'éventuel caractère incomplet du dossier de consultation, de prescriptions imposées par l'autorité administrative, de l'évolution de la réglementation applicable au projet ou de non obtention, de retrait ou d'annulation de l'une quelconque des autorisations nécessaires à la réalisation du projet. Il ne dispense pas les candidats de procéder à des expertises, reconnaissances et des investigations complémentaires.

### 14. Durée de validité des offres

Les candidats s'engagent sur une durée de 18 mois à compter de la remise de leur offre finale.

### 15. Renonciation à la procédure

Les Organismes se réservent, à tout moment jusqu'à la conclusion de la promesse de vendre et d'acquérir ou la promesse de bail propre à chaque site, le droit d'interrompre la présente procédure, sur un ou plusieurs sites, et/ou de ne pas donner suite aux offres reçues sur un ou plusieurs sites, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

### 16. Indemnisation

De manière générale, aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation à la présente consultation par les Organismes (Bordeaux Métropole et La Fab).

Toutefois une indemnité d'un montant de 5 000 Euros HT sera attribuée par les Organismes au groupement de maîtrise d'œuvre de chaque équipe candidate admise à présenter une offre et dont l'offre finale n'aurait pas été retenue, et ayant effectivement remis une offre complète et recevable.

Cette indemnité sera obligatoirement abondée d'une rémunération, au moins équivalente, qui sera versée par le mandataire du groupement au maître d'œuvre, et dont il justifiera le versement auprès des Organismes.

Le mandataire du groupement retenu s'engage en outre à verser, dès le résultat connu, à sa maîtrise d'œuvre, la part de la rémunération correspondant au travail effectué à la date du jury, à hauteur a minima du double du montant de l'indemnité versée aux candidats non retenus les Organismes.

## 17. Information complémentaire

Il est précisé aux candidats que le transfert de droits sera conclu en la forme authentique devant notaire. À ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés (décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice), taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rôles, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers etc.) seront à la charge exclusive du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur plan de financement.

## 18. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue des Organismes, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable des Organismes.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les candidats pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.