



La Ville de Dumbéa vous invite à participer
au développement de son centre-ville !

Appel à projets urbains innovants
Innov'
Dumbéa centre !

Un potentiel de développement, ouvert à toutes les innovations !

En collaboration avec la  **secal**

POUR QUI ?
> Investisseurs
> Promoteurs
> Exploitants,
> Startups,
> Associations,
> Usagers...



REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS



Sommaire

1.	Présentation de Dumbéa Centre.....	4
1.1.	Contexte général de la commune	4
1.2.	Présentation de la ZAC	5
1.3.	Les infrastructures attractives dans la ZAC et à proximité :.....	6
1.4.	Un démonstrateur d'innovations urbaines	8
2.	Présentation des objectifs d' <i>Innov' Dumbéa centre !</i>	10
2.1.	Favoriser la création de partenariats novateurs	10
2.2.	Poursuivre le développement du centre-ville de Dumbéa	10
2.3.	Promouvoir des projets innovants	11
3.	L'objet d' <i>Innov'Dumbéa Centre !</i> : le macro-lot F	13
3.1.	Allotissement.....	13
3.2.	Les enjeux du macro-lot F	14
3.2.1.	Renforcer l'attractivité et la qualité des espaces publics.....	15
3.2.2.	Favoriser l'intégration et l'animation urbaine	15
3.2.3.	Optimiser la gestion des flux	15
3.2.4.	Programmation.....	16
4.	Organisation de l'APUI	17
4.1.	Calendrier	17
4.2.	Conditions de participation et composition des candidats.....	17
4.2.1.	Définitions	17
4.2.2.	Composition des équipes	18
4.2.3.	Candidatures et modalités de remise des offres.....	18
4.2.1.	Conditions matérielles de présentation des dossiers	18
4.3.	Phase I – Dossier de candidatures.....	19
4.3.1.	Contenu des dossiers pour la 1 ^{ère} phase	19
4.3.2.	Sélection des équipes candidates	19
4.4.	Phase II – Echanges et offres	20
4.4.1.	Echanges avec les candidats.....	20
4.4.2.	Offres	21
4.4.3.	Critères et attribution des offres.....	22
5.	Conditions de l'appel à projet	24
5.1.	Modification du dossier de consultation.....	24
5.2.	Durée de validité des offres	24
5.3.	Suites à donner à l'appel à projets	24
5.4.	Renonciation à la procédure	24

5.5.	Absence de rémunération	24
5.6.	Informations complémentaires.....	24
5.7.	Les engagements du candidat.....	25
5.8.	Confidentialité	25
5.9.	Publication des projets.....	25
6.	Annexes :	26

1. Présentation de Dumbéa Centre

1.1. Contexte général de la commune

La Ville de Dumbéa est la 2ème commune de Nouvelle-Calédonie en termes de démographie avec plus de 35 800 habitants (recensement ISEE 2019) ; elle s'étend sur 255 km².



Source : Google Earth – Juillet 2022

Caractérisée par des paysages « broussards » au nord entre rivières et montagnes, elle se veut plus urbaine au Sud où s'est développé plus récemment l'essentiel des activités économiques et des zones d'habitat.

Située au cœur et au barycentre de l'agglomération du Grand Nouméa, la commune connaît depuis les 20 dernières années un développement considérable puisque sa population a quasiment doublé et devrait atteindre les 40 000 habitants d'ici 2030.

L'expansion de la Ville s'est structurée notamment autour de plusieurs projets urbains de grande envergure avec pour ambition initiale d'accompagner la croissance démographique de la Nouvelle-Calédonie. L'objectif était de créer des emplois à l'extérieur de Nouméa et de rapprocher les zones d'habitat des zones d'activité afin d'améliorer le cadre de vie de ses administrés.

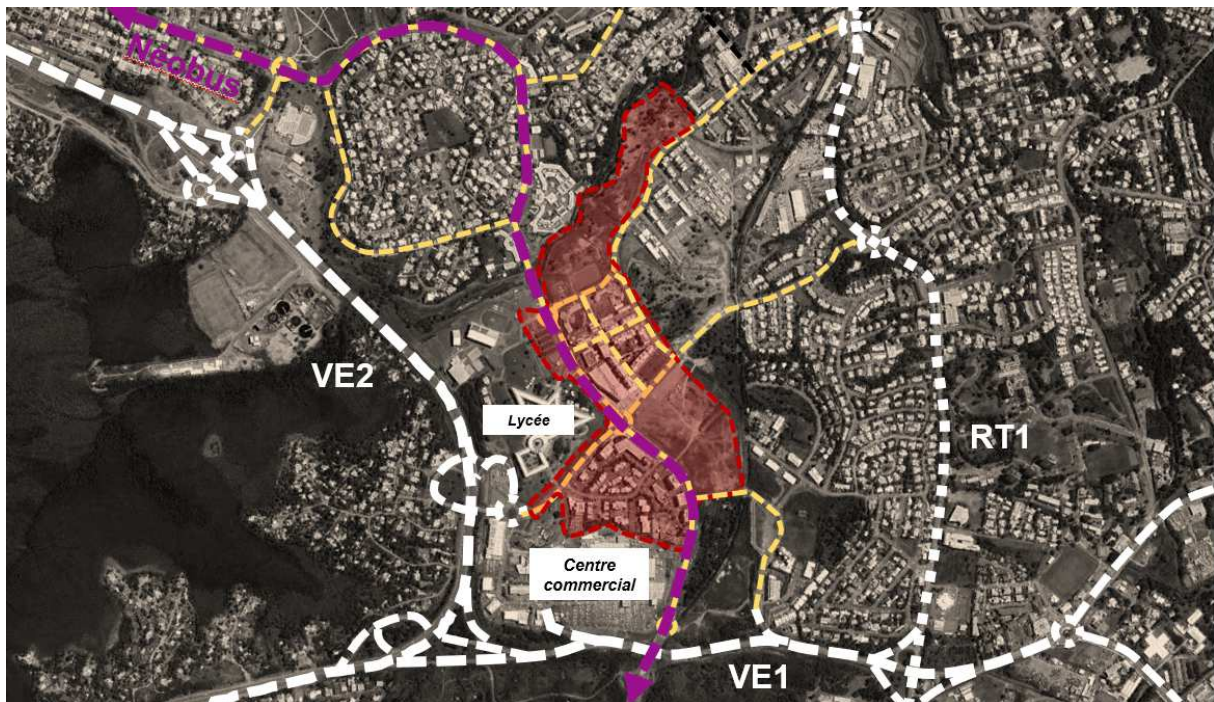
Trois ZAC (zones d'aménagement concerté) ont ainsi été créées au début des années 2000 :

- DUMBEA SUR MER, s'inscrit en continuité de l'extension urbaine de l'agglomération en se développant le long de la baie de Koutio sur 400 ha. Cette zone accueille désormais des équipements structurants (Medipôle, Centre commerciaux, bureaux, écoles, collèges, équipements sportifs, maison de quartier...).
- PANDA, associe activités industrielles, artisanales et commerciales en complément de la zone de « Ducos- Nouméa ». Plusieurs zones d'habitats sur les points hauts ont également été créées.

- **DUMBEA CENTRE**, au carrefour des communes de Nouméa et du Mont Dore, prévoit l'urbanisation d'un véritable centre-ville attractif et moderne.

1.2. Présentation de la ZAC

La ZAC « Dumbéa Centre », initiée en 2004, s'étire sur près de 30 hectares au sud de la commune entre les quartiers de Koutio, Auteuil à l'Est, le centre commercial Kenu In au Sud, le lycée Dick Ukeiwé et la VE2 à l'Ouest.



Source : Périmètre de la ZAC & axes structurants – Ville de Dumbéa

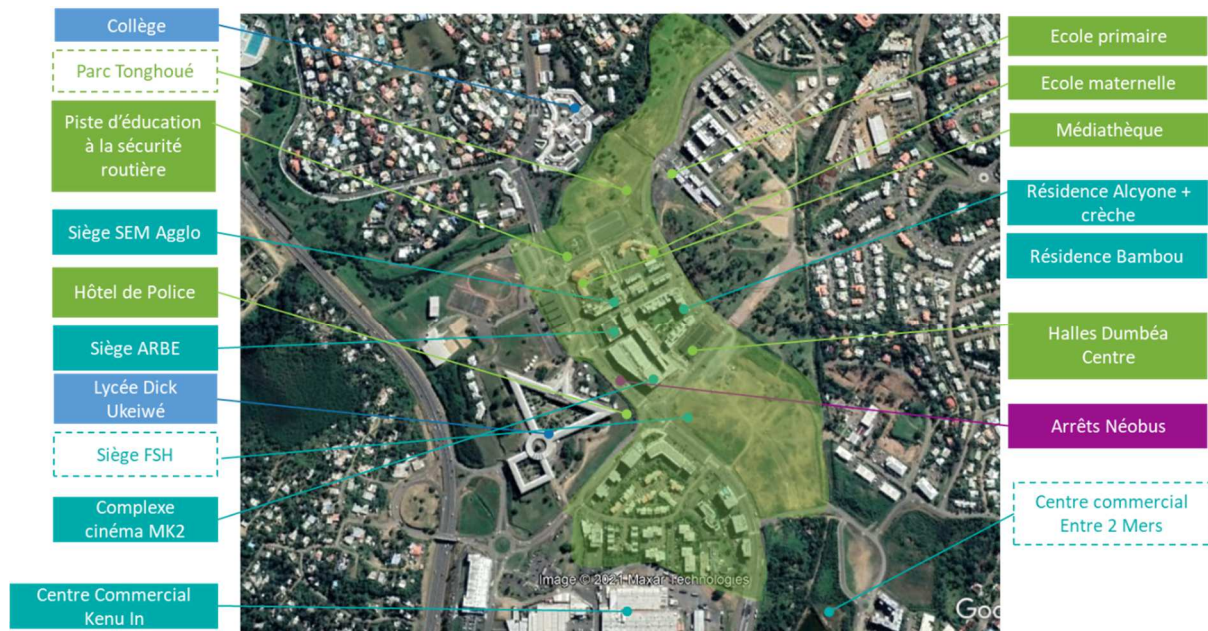
Les ambitions portées par la Ville de Dumbéa visent à faire de son centre-ville un **carrefour des innovations urbaines au cœur de l'agglomération**.

Il s'agit également de donner accès aux riverains et aux usagers toute l'offre de la vie urbaine moderne : services, commerces, loisirs, pôle sportif, culture, logements de qualité, équipements publics, établissements scolaires, l'ensemble desservi par un réseau de transport en commun performant (Néobus - 2^{ème} pôle multimodal du réseau Tanéo).

En grande partie réalisée, la ZAC compte à ce jour 740 logements livrés dont 104 logements étudiants soit environ 1600 habitants. C'est également environ 15 600 m² de bureaux et 7 400 m² de commerces qui ont été réalisés soit l'équivalent de 580 emplois déjà présents à ce jour.

L'installation du siège social du FSH (actuellement en chantier) viendra compléter ce bilan dès 2024 avec la réalisation d'une centaine de logements, 3 840 m² de bureaux et 6 commerces supplémentaires.

1.3. Les infrastructures attractives dans la ZAC et à proximité :



Source : SECAL – juillet 2022

▪ Mk2, un cinéma à Dumbéa



Le mk2 Dumbéa est un complexe cinématographique et culturel situé au cœur de Dumbéa centre, inauguré en décembre 2021. Avec ses 14 salles haut de gamme, ses 1 650 fauteuils, son espace expositions et ses snacks, le mk2 Dumbéa est un formidable équipement culturel de proximité.

▪ Un marché municipal aux halles de Dumbéa centre



Situé aux halles de Dumbéa centre, sur le parking derrière le mk2 Dumbéa, le marché municipal a été inauguré en juillet 2021. Cet espace d'accueil, de rencontres et d'échanges permet d'organiser des événements au cœur même de la ville. Le marché municipal affiche une double ambition : celle d'offrir un service de proximité supplémentaire à la population tout en permettant aux acteurs économiques, aux producteurs, aux maraîchers et aux artisans de Dumbéa d'écouler leurs produits directement sur la commune.

- **Une résidence étudiante**



Livrée en 2021, la résidence pour étudiants réalisée par la SIC compte 104 logements meublés. La résidence affiche désormais complet ainsi qu'une liste d'attente pour la rentrée prochaine.

- **Un centre de supervision urbain et le futur hôtel de police**



Le centre de supervision urbain, situé dans l'immeuble Arbé à Dumbéa centre, a été inauguré en avril 2022. Ce centre est un organe de commandement et un outil de pilotage des effectifs œuvrant sur le terrain. Il assure également le lien avec des institutions extérieures telles que la gendarmerie, les pompiers et le Médipôle. Les principales missions du centre de supervision urbain sont le visionnage des images des 23 caméras dotées d'un système d'intelligence artificielle actuellement en fonction, ainsi que les liaisons radios avec les brigades de voie publique. Il permet ainsi à la Ville de renforcer son dispositif de vidéoprotection. À terme, l'immeuble Arbé accueillera également le futur hôtel de police de Dumbéa.

- **Le centre commercial KENU IN**



A proximité immédiate de la ZAC se trouve l'un des plus anciens centres commerciaux du territoire. Celui-ci ne cesse de s'étoffer et propose aujourd'hui une gamme très variée de produits (alimentation, prêt à porter, ameublement, électroménager, équipements sportifs, pharmacie, banques...) ainsi qu'une offre de restauration avec 34 commerces.

▪ Le Néobus



La ZAC est desservie par 8 lignes de bus du réseau Tanéo dont la ligne 1 Néobus. qui dispose de deux arrêts qui constituent des pôles d'échange majeurs.

▪ Le Centre Aquatique Régional de Dumbéa



A deux pas du nouvel Hôtel de Ville, au cœur du croissant vert, le centre aquatique est doté d'un bassin olympique de 50 mètres, d'un bassin de 25 mètres, d'un bassin d'apprentissage, d'un bassin loisir avec des toboggans ainsi qu'une pataugeoire.

▪ Le futur parc urbain de la Tonghoué



Dans le prolongement du parcours Serge Agathe Nerine et du nouvel hôtel de Ville, un parc urbain sera prochainement aménagé sur l'actuelle plaine de la Tonghoué (environ 7 ha).

Actuellement en phase concours, le projet prévoit notamment des espaces de cheminement et des équipements de loisirs. Des espaces d'animation et de rencontres, un jardin de pluie ainsi que des

aménagements sur les berges de la Tonghoué. Ce parc assurera une liaison avec le quartier SIC NC et le pôle sportif à proximité

1.4. Un démonstrateur d'innovations urbaines

En partenariat avec la SECAL et Enercal, la Ville de Dumbéa est la première commune de Nouvelle-Calédonie à intégrer dans son développement urbain le principe de gestion intelligente ou « smart city ». Ce concept innovant consiste à mettre la technologie de pointe au service du confort des usagers afin d'améliorer la qualité des services urbains mais aussi de réduire les coûts. Ainsi, de nombreux dispositifs ont ou vont être mis en place à Dumbéa centre :

- **Smart Grid** – Les halles de Dumbéa centre et le parking-relais situé à côté du lycée Dick Ukeiwë sont équipés d'ombrières photovoltaïques qui alimentent en électricité le centre-ville de Dumbéa (équivalent 400 logements).

- **Smart Lighting** – Éclairage LED, variation de l'intensité lumineuse grâce à des capteurs de mouvements de présence, programmation de l'éclairage selon la lumière du jour ou le taux d'activité dans la journée...
- **Smart parkings** – Affichage en temps réel du nombre de places, détection de stationnements gênants, vidéoprotection, bornes de recharge de véhicules électriques (à venir) ...
- **Smart watering** - les espaces verts autour de nous sont "monitorés" via des capteurs qui permettent de mesurer la quantité d'eau contenu dans le sol et d'adapté les cycles d'arrosage toujours dans l'objectif d'économiser les ressources.

2. Présentation des objectifs d'*Innov' Dumbéa centre* !

L'Appel à Projet Urbain Innovant (APUI) est une démarche novatrice. De plus en plus utilisée pour valoriser le foncier public, l'APUI repense la méthode de création de la ville et les relations entre les collectivités locales - et leurs outils - et les opérateurs privés promoteurs et investisseurs.

Dans le cadre de l'APUI, la collectivité / l'aménageur identifie un site à fort potentiel sur lequel le choix de la programmation est à l'initiative des partenaires privés. Dans cette configuration, l'aménagement du territoire est alors négocié et collaboratif. La collectivité / l'aménageur devient un acteur essentiel de la négociation qui s'assure de la conformité des projets quand les partenaires privés sont force de propositions et accélèrent la mise en œuvre du projet de territoire.

Innov' Dumbéa centre ! s'inscrit résolument dans la volonté de la ville de Dumbéa de coconstruire avec des partenaires privés une partie du centre-ville de Dumbéa.

La Ville de Dumbéa s'appuie sur son aménageur, la SECAL, pour mener à bien cet appel à projets.

2.1. Favoriser la création de partenariats novateurs

Cet appel à projet a vocation à mobiliser l'inventivité et l'expertise de groupements de professionnels associant de multiples compétences en capacité d'offrir des solutions innovantes afin de proposer des projets intégrés et financés. Ainsi, sont invités à se rassembler : **investisseurs, promoteurs, architectes, urbanistes, constructeurs, gestionnaires, ainsi que l'ensemble des acteurs engagés dans les écosystèmes de l'innovation, de la création et de la vie sociale.**

Cet appel à projet est l'occasion de rassembler, dès la conception du projet, non seulement les équipes de conception-réalisation-financement mais aussi les gestionnaires et usagers.

Les équipes candidates ayant mobilisé une diversité de talents et de compétences seront particulièrement appréciée.

2.2. Poursuivre le développement du centre-ville de Dumbéa

Les équipes candidates qui répondront à cet APUI seront motivées par l'envie de participer à l'essor du centre-ville de Dumbéa. Les candidats sont invités à proposer des offres qui contribueront à promouvoir un centre-ville attractif et unique en ayant pour principaux objectifs :

- **Faire rayonner le quartier dans l'ensemble du Grand Nouméa** : La création du multiplex mk2 a accéléré la transformation de Dumbéa Centre. L'enjeu est de poursuivre cette dynamique et de renforcer l'attractivité du secteur par la réalisation d'équipements structurants pouvant attirer des usagers de l'ensemble du Grand Nouméa.
- **Un écosystème riche et diversifié** : Il est attendu des projets proposés qu'ils contribuent à amplifier la vitalité du quartier et notamment les interactions entre les différents usagers/habitants. Cela se traduit, notamment, par une mixité d'activités, de commerces et de services.
- **Un centre urbain à haute qualité architecturale, urbaine et paysagère** : La notion de qualité architecturale dont les fondements sont *durabilité, fonctionnalité et harmonie* est une des notions directrices de l'opération d'aménagement Dumbéa Centre. Ainsi, chaque bâtiment est travaillé pour répondre aux enjeux esthétiques, environnementaux, de confort d'usage, de pérennité dans

le temps, d'intégration, d'évolutivité, numériques, de maîtrise des consommations (construction et usage)... Aussi, la conception seule du bâti doit être dépassée pour souligner l'environnement urbain actuel et projeté. Les projets seront pensés autour d'une organisation optimale des pleins (bâtiments) et des vides et des flux au sein du quartier. Dans la même optique, l'implantation des espaces dédiés au stationnement est à prévoir dans les emprises bâties des constructions. Le principe de stationnement « à l'air libre » produit une image de densité faible, assez incompatible avec la centralité recherchée sur ce site majeur.

- **Un centre urbain animé** : Les services urbains (restauration, mobilité, services à la personne, loisirs, associations, agriculture urbaine...) sont des facteurs d'attractivité à intégrer dans le projet urbain. Il est recherché des projets ayant une capacité d'animation de l'espace public. Les activités et les bâtiments qui les accueillent sont conçus à cet effet. Il s'agit également d'imaginer de nouvelles organisations plus coopératives de l'espace privé et public. Les limites entre public et privé sont plus changeantes, sont alors créés des espaces poreux, des lieux de vie et d'échanges.

2.3. Promouvoir des projets innovants

La recherche d'innovation est au cœur de cet APUI. Elle peut se manifester sous de nombreuses formes et sujets :

- Nouveaux usages et modes de vie :
(mutualisation des espaces, immeubles « pluriels », habitat participatif, coworking, fab labs, conciergerie, agriculture urbaine, etc.)
- Méthodes de fond :
(procédures et modes de gestions, les modèles économiques, les formes de partenariat, etc.)
- Technique :
(technologies nouvelles, résilience, efficacité énergétique, approche bioclimatique, modes constructifs, etc.).

Voici plusieurs sujets à travailler :

Urbanisme : réversibilité des espaces, mixité des fonctions, animation des rez-de-chaussée, complémentarité avec les équipements présents, intégration des services et usages urbains en amont, bonnes pratiques dans la conception de l'espace social, ville attractive et accessible...

Construction : procédés, matériaux et modes constructifs innovants, construction numérique, protection contre les nuisances sonores, santé et bien-être des occupants...

Architecture et patrimoine : réversibilité des affectations, mixité fonctionnelle au sein d'un même immeuble, introduction de fonctionnalités nouvelles, place de la lumière, du végétal ...

Développement économique, tourisme, commerce, artisanat : offre de services innovants aux entreprises, à la population, aux utilisateurs du réseau de transport. Intégration de l'économie collaborative. Développement de services urbains innovants et accompagnement d'usages urbains innovants. Développement de commerces novateurs (structure et contenu des commerces, sociabilité et animation ...)

Transition énergétique, défi climatique et qualité environnementale : produire et consommer à l'échelle locale, économie circulaire (préservation, recyclage et valorisation des ressources à l'échelle locale, gestion et valorisation des déchets ...), sobriété énergétique, réseaux intelligents, résilience et adaptation au changement climatique, gestion de l'eau, nature en ville, qualité de vie

Innovation sociale et participation citoyenne : anticiper et héberger les nouveaux modes de vie, intégrer les nouvelles manières d'habiter, de travailler, les projets citoyens, la vie associative

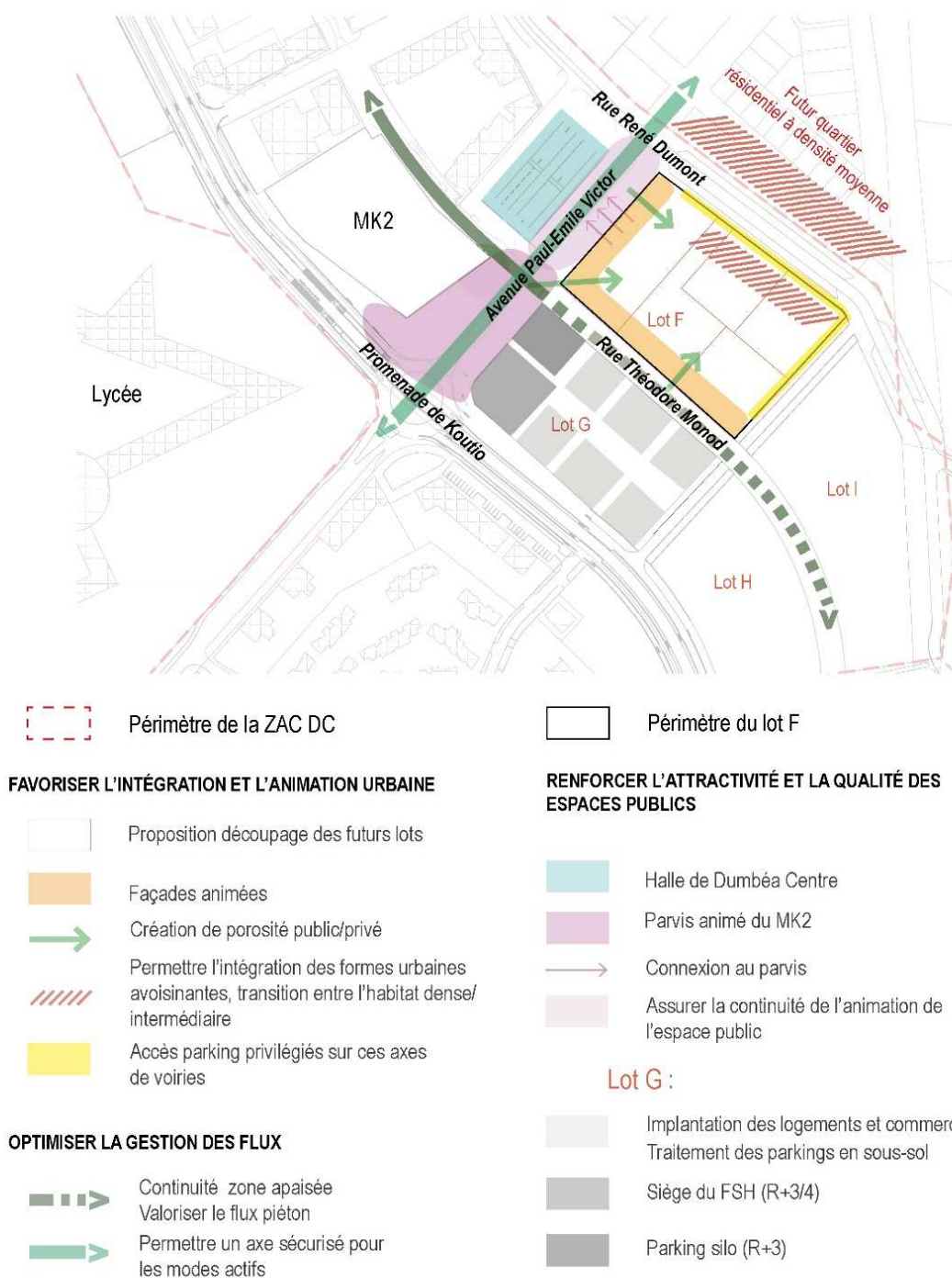
Mobilité: repenser la place de la voiture individuelle dans le mix global de l'offre de transport (transports en communs, modes actifs...).

Ces sujets sont des propositions. Les candidats ont toute liberté pour proposer des solutions innovantes.

3.2. Les enjeux du macro-lot F

Situé au cœur de Dumbéa Centre, le macro-lot F possède une situation idéale favorisant l'implantation d'équipements structurants et de programmes mixtes (logements, commerces, bureaux, centre de loisirs, espace culturel ou associatif...).

SCHEMA DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU LOT F



3.2.1. Renforcer l'attractivité et la qualité des espaces publics

Situé sur l'axe stratégique avenue Paul-Emile Victor, le site a pour vocation de répondre au parvis animé du multiplexe mk2. Les parvis connectés du mk2 et du lot F1 constitueront le cœur de Dumbéa Centre support d'animations et d'évènements. Les programmes constitueront des éléments fédérateurs, des lieux de vies et d'échanges.

Dans le découpage proposé, la ville de Dumbéa sera particulièrement attentive à la qualité des projets proposés sur le lot F1. Il s'agit d'un emplacement « premium » sur lequel est attendu un projet structurant marqueur de l'identité du centre-ville. A ce titre, l'angle Paul-Emile Victor/Théodore Monod fera l'objet d'un traitement urbain et architectural particulier.

3.2.2. Favoriser l'intégration et l'animation urbaine

L'intégration urbaine des projets est un enjeu important. Le macro-lot F se situe entre deux composantes de la ville :

- Le centre urbain de Dumbéa,
- Des quartiers résidentiels composés d'habitats semi-collectifs ou individuels.

Il est attendu des équipes candidates, des projets marquant l'urbanité de la zone, rues P-E Victor et T. Monod (lots F1, F2 et F4), et des projets instaurant une transition avec le quartier résidentiel à densité moyenne, rue René Dumont (lots F3 et F5).

Pour souligner le caractère urbain, les stationnements seront gérés en cœur d'îlot ou, de préférence, intégrés au bâti.

Outre l'animation structurante avenue P-E Victor, sur l'axe rue Théodore Monod, l'enjeu est de prolonger la dynamique commerciale amorcée sur la première partie de la rue. En effet, cette voie apaisée privilégie les déambulations piétonnes et les espaces de terrasses.

Enfin, il est attendu de la part des équipes candidates la création d'espaces poreux effaçant les limites entre le public et le privé. L'objectif est que le public puisse pénétrer dans les sites et s'approprier les lieux. Ces aménités urbaines participeront à l'attractivité du site.

Pour précision, ces espaces privés ouverts au public ne pourront pas faire l'objet de rétrocession à la ville.

3.2.3. Optimiser la gestion des flux

Bénéficiant de la desserte du Néobus, la trame viaire de Dumbéa Centre a été conçue pour favoriser l'émergence des modes actifs (marche, vélo, trottinette ...) tout en facilitant la circulation automobile. Ainsi, les axes forts de circulations automobiles sont la promenade de Koutio et l'avenue P-E Victor. En revanche, la rue Théodore Monod est quant à elle dédiée aux circulations piétonnes.

Pour respecter cette organisation, les équipes candidates devront privilégier les entrées/sorties des parcs de stationnement sur les axes Nord et Est du macro-lot. Les accès aux parcs stationnements sont à éviter sur les rues :

- P-E. Victor : pour garantir la continuité de l'espace public et ne pas entraver la circulation automobile,
- T. Monod : pour ne pas créer de flux automobile superflu sur la voie apaisée.

3.2.4. Programmation

Le choix des éléments programmatiques est laissé libre aux différents candidats. Seul le logement locatif aidé est à proscrire (le logement intermédiaire ainsi que le logement aidé spécifique de type résidences avec services peut être proposé).

4. Organisation de l'APUI

4.1. Calendrier

L'APUI est organisé en deux phases :

- **une première phase** destinée à sélectionner les équipes candidates qui seront admises à présenter une offre. Au cours de cette phase, une soirée « Synergie » sera organisée afin de favoriser les échanges entre porteurs de projets et susciter la création de groupements
- **une seconde phase** durant laquelle les candidats retenus constitueront d'abord un rendu intermédiaire, puis, après une cession d'échanges individualisés avec la commune, remettront une offre engageante.

Durant cette seconde phase, la Ville de Dumbéa et son aménageur la SECAL pourront proposer l'organisation d'ateliers de travail thématiques avec les candidats.

Le calendrier de l'appel à projet est le suivant :

Phase 1 : candidatures

- Lancement : 1^{er} août 2022
- Soirée « Synergies » : 25 août 2022
- Rendu des dossiers : 14 novembre 2022 (à 16h00)
- Sélection des candidats : mi-décembre 2022

Phase 2 : offres

- Cession d'échanges avec les candidats : avril 2023 - mai 2023
- Rendu dossiers offres : 15 juin 2023 (à 16h00)
- Sélection lauréat(s) : mi-juillet 2023

4.2. Conditions de participation et composition des candidats

4.2.1. Définitions

Opérateur : désigne toute entreprise ou tout groupement d'entreprises, notamment de promotion immobilière, responsable de la réalisation du projet dans le cas où son équipe serait désignée lauréate. En cas d'Opérateur constitué sous la forme d'un groupement, il conviendra :

- d'identifier les entreprises membres du groupement, afin notamment de les différencier des Partenaires et Prestataires,
- de préciser s'il s'agit d'un groupement conjoint ou solidaire,
- de désigner le mandataire solidaire du groupement, étant ici précisé qu'il sera alors aussi le Mandataire de l'Equipe Candidate.

Equipe Candidate : désigne ensemble les Opérateur(s), Prestataire(s) et Partenaire(s) dont les compétences sont associées pour répondre au présent Appel à Projets.

Mandataire solidaire : désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'Equipe Candidate et en assurera la coordination.

Prestataire : désigne toute entreprise, notamment de maîtrise d'œuvre, chargée par l'Opérateur de participer à l'Equipe Candidate.

Partenaire : désigne toute entreprise ou association, formellement engagée dans la réalisation du projet aux côtés de l'Opérateur.

4.2.2. Composition des équipes

Les candidats devront présenter une équipe candidate permettant de répondre à l'ensemble des enjeux d'innovation développés dans leurs offres et traduire les attendus de l'appel à projets en tenant compte des enjeux du site.

Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre de l'équipe candidate devront être précisément identifiés et notamment leur statut au sein de l'équipe au vu des définitions ci-avant développées. Lorsque l'équipe est constituée de plusieurs entités juridiques distinctes, celles-ci devront obligatoirement se constituer en groupement conjoint. Un seul mandataire sera désigné par équipe candidate.

4.2.3. Candidatures et modalités de remise des offres

Le dossier d'APUI est constitué du présent cahier des charges et de ces annexes.

Les dossiers de candidature puis d'offre pourront être remis sous format papier ou sous forme numérisée (clé USB).

Ils devront être déposés contre récépissé à l'adresse suivante et porteront uniquement les mentions suivantes :

SECAL, 40 rue Félix Trombe
Koutio, 98835 DUMBEA
Innov' Dumbéa Centre
Dossier de *(au choix)* candidature /d'offre
A ne pas ouvrir

Toutes les questions doivent être adressées à la SECAL via la rubrique « contact » du site internet www.dumbeacentre.nc.

Les porteurs de projet souhaitant participer à la soirée « SYNERGIES » prévue le 25 août 2022 doivent s'inscrire sur le site internet www.dumbeacentre.nc

Si la participation à l'évènement n'est pas obligatoire, la ville et la SECAL recommandent vivement d'y assister car cette soirée constitue une opportunité unique en vue de créer des partenariats innovants.

4.2.1. Conditions matérielles de présentation des dossiers

Il est attendu la production d'un seul document au format .pdf ou papier pour chacun des éléments constitutifs du dossier de candidature ou d'offre.

Par exemple, en phase I, pour l'élément « Présentation du projet envisagé », il est attendu un seul document regroupant à la fois la note d'intentions urbaines et programmatiques, la planche A3 présentant un croquis du parti architectural/urbain envisagé et l'estimation de charge foncière.

4.3. Phase I – Dossier de candidatures

4.3.1. Contenu des dossiers pour la 1^{ère} phase

Les équipes Candidates remettront un dossier de candidature comprenant les éléments suivants rédigés en français :

1 - Présentation de l'équipe candidate et de son organisation : il devra être précisé pour chaque membre de l'équipe, sa position (mandataire, opérateur, prestataire...) et son rôle dans le projet.

2 - Fiches de présentation de chaque membre du groupement : statut, activités, modalités d'engagement dans le projet.

3 - Références du groupement :

- Pour les mandataires et opérateurs : une sélection de 5 références pour chaque membre indiquant :
 - Le nom du maître d'ouvrage,
 - Le nom du projet,
 - L'année de réalisation,
 - La SHON réalisée,
 - Le programme général.
- Pour les partenaires et prestataires : une sélection de références en lien avec le projet porté.

4 - Eléments financiers sur le mandataire :

- Chiffre d'affaires HT sur les 3 derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires HT concernant les activités liées au secteur,
- Le bilan des trois derniers exercices clos,
- K-bis
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet.

5 - Présentation du projet envisagé :

- Une note d'intentions urbaines et programmatiques. Cette note devra faire apparaître les réponses aux enjeux du macro-lot lot F et de la ZAC et les pistes d'innovation envisagées. Cette note est limitée à 10 pages.
- Une planche A3 présentant un croquis du parti architectural/urbain envisagé,
- Une note exposant de façon très synthétique les modalités de financement et le montage juridique envisagés pour la réalisation du projet ainsi que pour son exploitation ultérieure. Cette note comprendra également une première proposition de fourchette de prix pour l'acquisition du terrain.

4.3.2. Sélection des équipes candidates

Les dossiers reçus seront analysés par le jury sur la base des critères suivants (non hiérarchisés) :

- L'organisation et la complémentarité des profils de l'équipe constituée,

- La solidité juridique et financière du mandataire,
- La qualité et l'adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé par l'équipe candidate,
- Les ambitions urbaines et programmatiques du projet envisagé par l'équipe candidate,
- Le caractère innovant des actions proposées par l'équipe candidate en réponse aux enjeux du site,
- La fourchette de charge foncière proposée

Après analyse, les dossiers de candidature seront soumis à un jury qui procédera à la sélection des candidats. Le jury sera constitué des membres suivants :

- o Le Maire de la Ville de Dumbéa,
- o Trois élus membres du Conseil Municipal de la Ville de Dumbéa,
- o La Secrétaire Générale de la Ville de Dumbéa,
- o Le Directeur du Développement Durable et de la Proximité
- o Le directeur de la SECAL,
- o 1 personnalité experte qui sera nommée par le Maire de la Ville de Dumbéa.

Seuls les candidats retenus à l'issue de la sélection des candidatures seront admis à concourir en phase II.

4.4. Phase II – Echanges et offres

Les candidats admis à participer à la phase 2 de la consultation seront invités à remettre une offre engageante. Elle contiendra l'ensemble des pièces décrites à l'article 4.4.2 du présent règlement. Les offres seront analysées au regard des critères mentionnés à l'Article 4.4.3. La sélection des offres sera effectuée in fine par le jury.

4.4.1. Echanges avec les candidats

Préalablement à la remise des offres, la ville et son aménageur organiseront une période d'échanges individualisés avec les équipes candidates.

Ces temps d'échanges serviront à la bonne compréhension des projets et à l'organisation de la cohabitation des différents projets sur le site. Ainsi, lors de cette phase, les équipes et les projets pourront être amenés à évoluer.

Pour préparer cette période d'échanges, des questions techniques, juridiques ou financières pourront être préalablement transmises aux candidats.

En préparation à la réponse à ces questions et pour servir de base de discussion, les équipes candidates devront préalablement remettre un rendu intermédiaire présentant les grandes caractéristiques du projet.

Ce support remis au format papier ou dématérialisé (30 pages maximum) comprendra les éléments suivants :

- 1- Un document présentant le contenu du projet et le rôle de chaque membre :
 - o Présentation générale,
 - o Programmation envisagée,
 - o Calendrier prévisionnel de réalisation,
 - o Intentions architecturales,

- Description des innovations proposées.
- 2- Les grands principes du montage juridique envisagé,
- 3- Les hypothèses financières :
 - Estimation du prix d'acquisition consolidée,
 - Les niveaux d'engagement des investisseurs et financeurs pressentis.

Sur cette base de discussion, les échanges se dérouleront selon un calendrier qui sera communiqué aux candidats concernés, avec un préavis d'au moins dix (10) jours ouvrés.

4.4.2. Offres

A l'issue de la période d'échanges, les équipes candidates remettront une offre engageante qui comprendra les éléments suivants :

1 – La présentation de l'équipe finale :

- Composition, rôles, responsabilités et compétences des membres de l'équipe au regard du projet,
- Désignation du mandataire,
- Structuration juridique de la société de projet constituée spécifiquement pour la mise en œuvre du projet le cas échéant,
- Notice synthétique indiquant comment l'ensemble des concepteurs, partenaires, financeurs, opérateurs, experts, exploitants, utilisateurs ou autres, sont impliqués dans le projet en précisant leur mission et leur niveau d'implication selon les phases de conception, de réalisation et d'exploitation.

2 - Le contenu final du projet :

- Présentation générale : exposé des objectifs du projet et des réponses aux enjeux du site,
- Programmation : exposé des éléments programmatiques, des différentes affectations, usages et cibles visées par le projet,
- Calendrier de réalisation du projet,
- Projet architectural (niveau esquisse) :
 - Notice descriptive du projet :
 - Présentation du parti pris architectural, paysager et environnemental,
 - Traitement de l'insertion urbaine du projet,
 - Traitement des porosités entre espace public et privé,
 - Traitements des enjeux de flux du site,
 - Traitement du stationnement,
 - Présentation argumentée des choix constructifs et matériaux utilisés,
 - Note de compatibilité au regard du PUD / PAZ RAZ de la zone.
 -
 - Planches graphiques (format A3) comprenant à minima :
 - Plan masse,

- Plan de rez-de-chaussée indiquant l'affectation des locaux,
 - Un plan d'étage courant indiquant l'affectation des locaux,
 - Une perspective mettant en valeur le parti pris architectural et son insertion dans le site.
- Une note présentant le caractère innovant du projet et son apport dans l'environnement socio-économique de Dumbéa Centre.

3 - Le montage juridique du projet :

- Note descriptive explicitant le mode de financement de l'acquisition foncière, l'organisation juridique future de l'ensemble immobilier, les modalités permettant la mise en œuvre des innovations, les relations juridiques (types de contrat) et rôle de chaque membre de l'équipe,
- Un document d'engagement qui sera annexé à l'acte de vente du terrain.

4 – le montage financier.

- Le plan de financement de l'opération qui détail la structure globale de financement (fonds propres, subventions, emprunts...),
- Offre financière : proposition de prix d'acquisition,
 - Le prix d'acquisition proposé est entendu net vendeur, hors droits, hors taxe, hors frais.
 - L'offre financière intègre les provisions financières adéquates, destinées à couvrir les risques éventuels, connus au moment du dépôt de l'offre.
 - Les candidats doivent préciser les éventuelles conditions suspensives à l'acquisition des terrains.

4.4.3. Critères et attribution des offres

Les offres reçues seront analysées sur la base des critères suivants, non hiérarchisés :

- La qualité, la pluridisciplinarité et la transversalité de l'équipe,
- Le caractère innovant du projet au regard des attentes exprimées dans le présent appel à projets et des enjeux de Dumbéa Centre,
- L'apport du projet à l'environnement économique et social de Dumbéa Centre,
- Les qualités paysagères, urbaines, environnementales, architecturales et d'usages du projet,
- La qualité des aménités urbaines et des porosités entre espaces publics et privés créées,
- La solidité du montage juridico-financier envisagé,
- La proposition financière : le jury appréciera la valeur du prix de cession du foncier proposé au regard des apports du projet à la réalisation des objectifs de développement de Dumbéa centre et de son contenu innovant.

La sélection des offres sera effectuée par un jury. Les candidats seront invités à présenter leur projet lors d'une audition devant le jury.

Le jury sera constitué des membres suivants :

- Le Maire de la Ville de Dumbéa,
- Trois élus membres du Conseil Municipal de la Ville de Dumbéa,
- La Secrétaire Générale de la Ville de Dumbéa,

- Le Directeur du Développement Durable et de la Proximité
- Le directeur de la SECAL,
- 1 personnalité experte qui sera nommée par le Maire de la Ville de Dumbéa.

Les candidats seront informés de l'acceptation ou du rejet de leurs offres par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception, dans les 15 jours suivants la tenue du dernier des jurys.

5. Conditions de l'appel à projet

5.1. Modification du dossier de consultation

La ville de Dumbéa et la SECAL, se réservent le droit d'apporter, au plus tard quinze jours ouvrés avant la date de remise des dossiers successifs (candidatures ou offres), des modifications au dossier de consultation. Le cas échéant, le dossier de consultation modifié sera disponible sur le site internet www.dumbeacentre.nc

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

Les candidats inscrits à la soirée « SYNERGIES » ou s'étant déclarés seront également informés des modifications réalisées par courrier électronique.

5.2. Durée de validité des offres

Les candidats s'engagent sur une durée de 15 mois à compter de la remise de leur offre complétée.

5.3. Suites à donner à l'appel à projets

La ville de Dumbéa et la SECAL se réservent le droit d'engager toutes les procédures nécessaires à la mise en œuvre du(des) projet(s) retenu(s) dans le respect de la réglementation publique.

En particulier, les candidats lauréats à l'issue de l'appel à projets n'ont pas de droit acquis à la signature des montages contractuels proposés.

Si ces derniers doivent être analysés comme des contrats porteurs d'une commande publique, une nouvelle procédure de publicité et de mise en concurrence adaptée devra être réalisée sans que les candidats lauréats ne puissent engager aucune réclamation ni solliciter aucune indemnisation à ce titre à l'encontre de la ville de Dumbéa et de la SECAL.

5.4. Renonciation à la procédure

La ville de Dumbéa et la SECAL se réservent le droit d'interrompre, à tout moment, la procédure d'appel à projets sur tout ou partie du lot F, et/ou ne pas donner suite aux offres reçues sur tout ou partie du lot F, sans que les candidats puissent demander indemnisation en contrepartie.

5.5. Absence de rémunération

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats par la ville de Dumbéa et la SECAL pour leur participation à la consultation.

5.6. Informations complémentaires

Les transferts de droits seront conclus 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'acteur (émoluments notariés, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôles frais du géomètre...) seront à la charge du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur plan de financement.

5.7. Les engagements du candidat

Les candidats s'engagent, à la remise de leur offre, et dans le cas où ils seraient lauréats, à réaliser leur projet tel que proposé dans le cadre de l'appel à projets. Ils s'engagent à signer en conséquence tout acte impliquant un transfert de droits nécessité par le projet et tout acte lié à un dépôt de permis de construire.

Toute modification du projet initial survenant après la fin de la procédure d'appel à projets devra être acceptée par les deux parties (équipe candidate retenue et la ville de Dumbéa/SECAL).

Ainsi, les candidats s'engagent :

- A signer une promesse de vente : maximum 3 mois après la désignation des lauréats,
- A déposer un permis de construire : maximum 4 mois après la désignation des lauréats.

5.8. Confidentialité

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

Toutefois, il est accepté que les candidats communiquent toute information confidentielle :

- À leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autre et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leurs conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages financiers 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 le candidat 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.

5.9. Publication des projets

Les participants restent propriétaires de l'intégralité des droits de propriété intellectuelle associés aux documents remis dans le cadre de cet appel à projets.

Ils permettent toutefois à la Ville de Dumbéa ou à son aménageur d'utiliser les documents graphiques (croquis, plans, insertion 3D, photos...) dans le cadre d'une exposition publique des projets, soit dans le cadre d'une diffusion physique, soit dans le cadre d'une diffusion numérique, après la publication des résultats l'appel à projets urbains innovants sans que cela puisse donner lieu à une rémunération.

6. Annexes :

- Plan macro-lot F (pdf et dwg)
- Cahier des Charges de Cession des Terrains
- Plan et règlement d'Aménagement de la ZAC Dumbéa Centre
- Charte d'usage des espaces publics de la commune de Dumbéa
- Etude de sol ZAC Dumbéa Centre