



## Appel à projets «Bains-Douches»



## Préambule

---

Le Conseil Economique de la Ville d'Argenteuil et l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (T5) lancent un appel à projets pour imaginer le devenir du site des Bains-Douches, lieux d'exception en centre-ville d'Argenteuil, et dont la Ville est propriétaire.

L'appel à projets « Bains-Douches » constitue une opportunité pour les acteurs économiques et académiques dans le domaine de l'innovation et du numérique de faire émerger des propositions innovantes mais réalistes d'usages, de programmation et de gestion, en adéquation avec le potentiel du site et les attentes des acteurs locaux notamment en termes de partenariats.

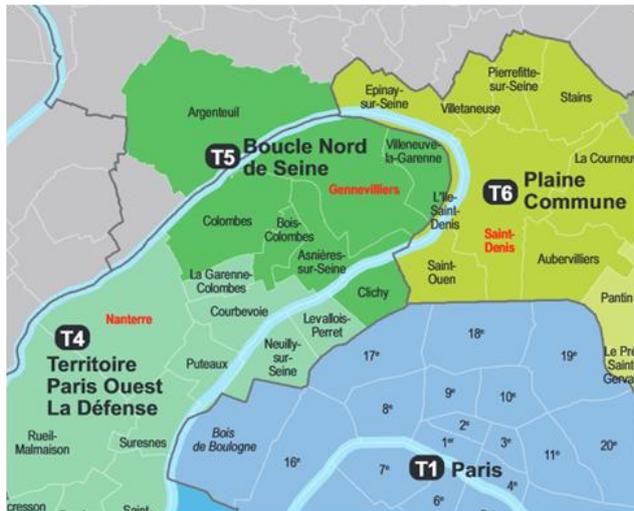
Cet appel à projets contribue à la réalisation des objectifs du Conseil Economique d'Argenteuil en s'inscrivant dans le déploiement du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation. La nouvelle identité des Bains-Douches constituera une vitrine du positionnement stratégique d'Argenteuil à l'échelle métropolitaine et régionale en matière d'innovation et d'entrepreneuriat.

A travers cet appel à projet, la Ville et le T5 s'engagent ainsi dans une démarche innovante de concertation permettant aux acteurs économiques et académiques de prendre part à la reconversion du site des Bains-Douches, et d'en permettre un usage adapté et pérenne.

## A – Contexte

### A.1 – Argenteuil, porte d'entrée du Val d'Oise et de la Métropole du Grand Paris

La Ville d'Argenteuil se situe à la confluence du Val d'Oise et de la Métropole du Grand Paris dont elle a rejoint l'Établissement Public Territorial « Boucle Nord de Seine » (T5 constitué de Gennevilliers, Asnières-sur-Seine, Colombes, Bois Colombes, Clichy et Villeneuve le Garenne) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Argenteuil se positionne ainsi comme le principal relai dans le rayonnement de la dynamique industrielle et d'innovation de Paris vers Cergy.



Boucle Nord de Seine

1<sup>ère</sup> ville du Val d'Oise et 3<sup>e</sup> ville d'Ile-de-France avec près de 110 000 habitants, elle bénéficie d'une taille critique métropolitaine. De ce fait, elle se positionne 1<sup>ère</sup> ville du Territoire Boucle Nord de Seine en termes d'habitants (430 000 habitants).

Pôle économique majeur de la Métropole du Grand Paris et du Val d'Oise, Argenteuil compte 8 200 établissements et 28 000 emplois. Elle se classe ainsi 4<sup>e</sup> en matière d'emplois parmi les 7 communes du T5 (3<sup>ème</sup> pour l'emploi industriel). Le territoire compte également un important vivier de jeunes actifs entre 15 et 24 ans<sup>1</sup>.

Forte de son passé et de son implantation sur la Vallée de la Seine, la Ville accueille des industriels historiques (Dassault-Aviation, Elna, Otis, Cuinick-Chrome, Matériel naval et Industriel, etc.), et se positionne comme Terre d'innovation sur des secteurs de pointe tels que l'automobile et l'aéronautique.

Deux antennes universitaires (Paris 13 et Cergy), ainsi que la 1<sup>ère</sup> école de l'Automobile en France, le GARAC, sont également implantées sur la Ville. Ce tissu constitue un riche potentiel en matière de développement technologique et d'innovation.

Enfin, le territoire possède une offre d'implantation économique non négligeable avec 3 parcs d'activités représentant près de 7 300 emplois (1/3 de l'emploi privé), confortant sa place économique majeure dans l'espace métropolitain et valdoisien.

<sup>1</sup> 6 633, chiffres INSEE 2013 publiés en juin 2016

## A.2 – Une nouvelle dynamique économique

Depuis 4 ans, le territoire a fait du soutien à l'entrepreneuriat un des axes prioritaires de sa stratégie de développement économique. A travers le renforcement de l'offre de services au sein de la pépinière d'entreprises L'Ouvre Boite, il dispose d'outils pour promouvoir et accompagner la création d'entreprises.

Dans la continuité de ces actions, la Ville a créé en février 2016 le Conseil Economique d'Argenteuil (CEA), dont le rôle est de porter un projet global de développement économique, engageant une nouvelle dynamique économique à l'échelle locale et métropolitaine.

Les principaux enjeux de développement poursuivis par le CEA sont les suivants :

- Encourager l'innovation en la plaçant au cœur de la stratégie de développement économique régionale et argenteuillaise à travers notamment le déploiement du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation<sup>2</sup> ;
- Maintenir et valoriser l'identité industrielle du territoire en favorisant une offre foncière dédiée et en accompagnant le développement de l'industrie du futur.
- Structurer et développer des domaines d'excellence tels que :
  - les « senteurs et arômes » (cosmétique et parfumerie fonctionnelle), avec Givaudan comme tête de réseau et en partenariat avec le Pôle de compétitivité Cosmetic Valley ;
  - la sécurité, à travers un tissu d'établissements publics et privés non négligeable (Head Body Best Sécurité, Groupe Security, Aasset Security, Optimum Connect...) et le positionnement du Val d'Oise comme « territoire de confiance » par la cluster Security Systems Valley ;
- S'inscrire dans la filière « tourisme d'affaire et hôtellerie » afin de répondre aux besoins des entreprises du territoire et du projet touristique et culturel départemental et régional, en valorisant le patrimoine culturel argenteuillais (impressionnistes, Abbaye Notre-Dame, Basilique Saint-Denys, les vignes et chais...) et en déployant un label « Argenteuil Business » ;
- Valoriser les parcs d'activités économiques afin de soutenir l'attractivité de l'offre d'accueil, ainsi que de créer et de préserver l'emploi.

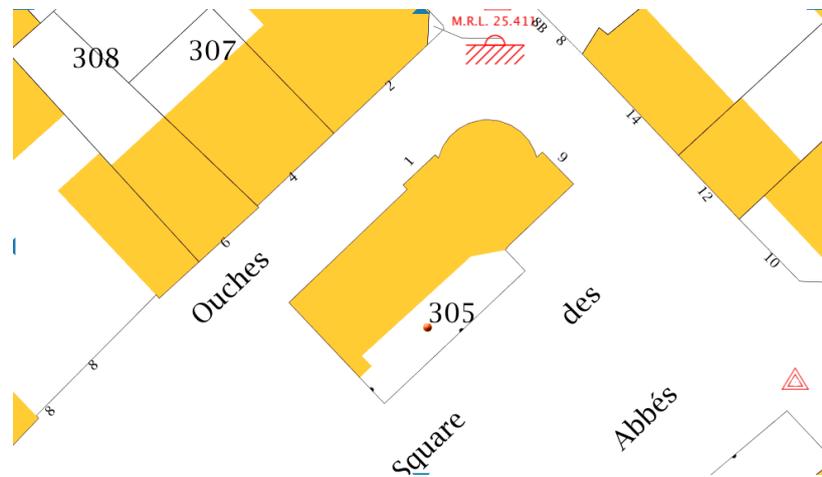
---

<sup>2</sup> Cf. paragraphe C.2

## B - Présentation synthétique du site

---

Ce bien immobilier est composé d'un bâtiment de 430 m<sup>2</sup> environ, hors sous-sols. Il est situé 9 rue de Calais, à l'angle des rue Ouches et de Calais à Argenteuil, sur la parcelle cadastrée section BM0305.



La Ville et l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine souhaitent mobiliser cette propriété dans le cadre d'un projet de revalorisation économique et/ou académique du site s'inscrivant dans le déploiement du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation.

Ce site bénéficie d'une situation privilégiée en cœur de ville et d'un bon accès en transports en commun :

- Joutant la basilique Saint-Denys et le square des Deux Abbés,
- à proximité immédiate du linéaire commercial de la rue Paul Vaillant Couturier (dont le centre commercial Côté Seine)
- à 15 minutes à pied de la gare SNCF
- présence de lignes régulières de bus

Le site est également à proximité d'un vivier d'étudiants qui ne cessent de s'élargir à travers la présence de l'Université Paris 13 (UFR d'Économique), du GARAC, ainsi que de l'École de la Seconde Chance.

A noter, son inscription dans le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville du Centre-Ville.

## Basilique Saint-Denys et Square des Deux Abbés



## Linéaire commercial Paul Vaillant Couturier



## Centre culturel, théâtre et cinéma « Le Figuier Blanc »



La superficie totale de 430 m<sup>2</sup> environ se décompose sur 3 niveaux.

**Rez-de-chaussée** : 200 m<sup>2</sup> dont une grande salle de 115 m<sup>2</sup> et une rotonde de 70 m<sup>2</sup>

**Entrée principale**



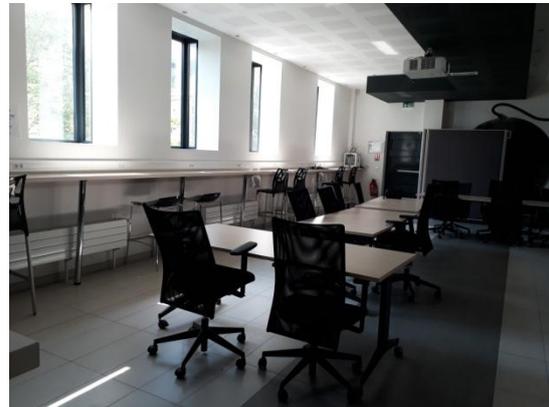
**Entrée secondaire**



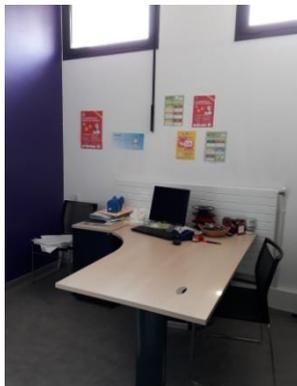
**Grande salle**



**Grande salle**



**Bureau individuel**



**Rotonde**

**1<sup>er</sup> étage** : 160 m<sup>2</sup> dont une grande salle de 117 m<sup>2</sup> avec verrière et une salle en rotonde de 42 m<sup>2</sup>

**Grande salle**

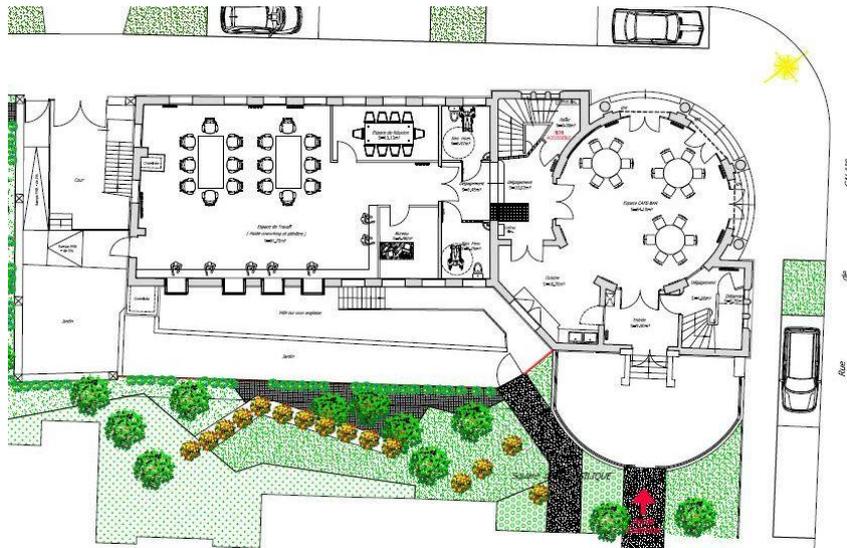


**2<sup>ème</sup> étage** : 75 m<sup>2</sup> de pièces en enfilade

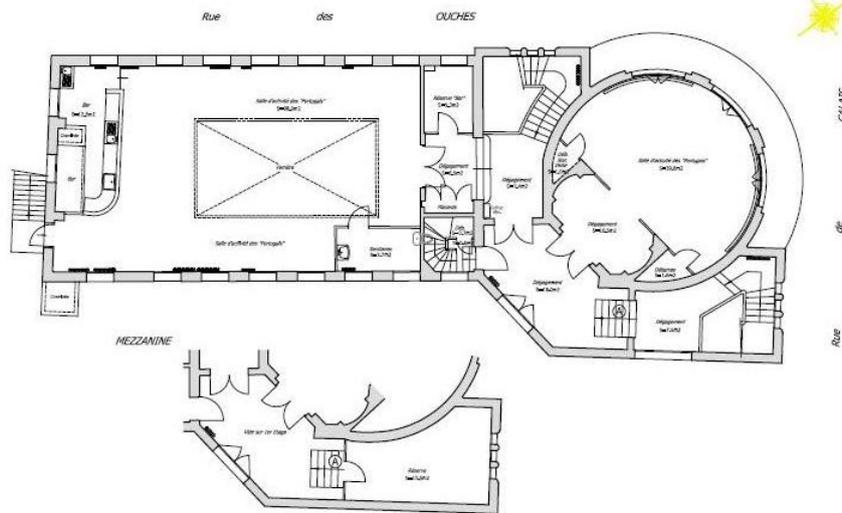


Les surfaces en sous-sols comprennent les locaux techniques du bâtiment (chaufferie, eau, fioul), ainsi que deux espaces dédiés à l'activité de la Ville (local techniques des espaces verts, vestiaires et réfectoire des agents municipaux de la voirie) qui ne font pas l'objet du présent appel à projets et qui pourra éventuellement bénéficier d'un accès indépendant.

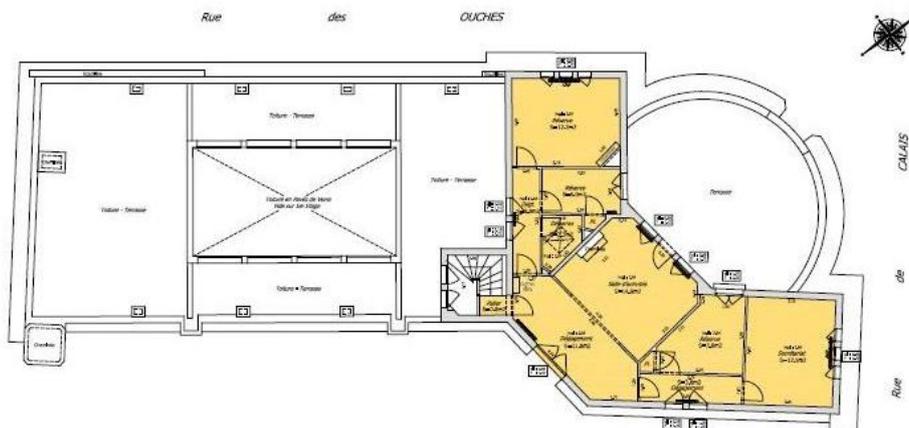
## Rez-de-chaussée



## 1<sup>er</sup> étage



## 2<sup>ème</sup> étage



## C - Objectifs de l'appel à projets

---

### C.1 – Le renouveau des bains-douches

Portée par la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons puis par la Ville d'Argenteuil, le site des anciens Bains-Douches accueille depuis 2013 l'espace de coworking « Silicon Banlieue » afin d'y développer sur un même lieu :

- des espaces de travail partagés ouverts à tous et gratuits du lundi au vendredi de 9h à 19h
- des rencontres entre professionnels
- un accompagnement aux outils et pratiques numériques

L'ambition de « Silicon Banlieue » était de proposer un lieu ouvert à tous (mixité de public) visant un enjeu d'inclusion sociale par le numérique (réduction de la fracture numérique) et d'animation d'une communauté de coworkeurs. Il s'adressait aux porteurs de projets, créateurs d'entreprises, ainsi qu'au plus grand nombre au travers d'actions tout public en lien avec le numérique.

En dehors du 2<sup>ème</sup> étage et des sous-sols, l'ensemble de la surface des Bains-Douches était exploité par « Silicon Banlieue » à travers les services et usages suivants :

- un open space de 20 postes de travail avec connexion wifi gratuite
- un espace café ouvert à tous et gratuit
- 2 salles de réunion
- un espace de présentation pouvant accueillir de 40 à 120 personnes
- une salle de conférence

Le site proposait également la possibilité de réserver les locaux (salles de réunion, conférence, séminaires, petit-déjeuner...).

Malgré plusieurs ajustements en 2016 et 2017, l'activité de Silicon Banlieue ne s'avère pas concluante. Le coworking n'a pas trouvé son public, et pâtit à ce jour d'une activité et d'une gestion ne permettant pas sa viabilité : absence de communauté de coworkeurs, pas de personnels dédiés pour en assurer la gestion, plages horaires réduites de 13h à 19h, isolement de l'écosystème économique...

A ce jour, les Bains-Douches n'hébergent plus de coworkeurs et l'activité du site se limite à l'accueil d'événements ponctuels du Conseil Economique d'Argenteuil, de l'Ouvre-Boite et de la Mission Emploi de la Ville.

Face à ce constat, la Ville et son Conseil Economique et l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine ont souhaité proposer une nouvelle feuille de route à ce lieu au potentiel remarquable. La vocation économique et académique du site est réaffirmée mais son usage devra s'inscrire dans la nouvelle stratégie économique du territoire, et notamment, le projet cohérent et fédérateur de Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation.

## C.2 – L'objet et les attendus de l'appel à projets

L'objet de l'appel à projets « Bains-Douches » est de sélectionner un projet économique et/ou académique réalisable à court terme sur le site des Bains-Douches, dont la Ville est propriétaire.

Il doit permettre aux acteurs économiques et académiques, experts en leur domaine, de faire émerger des propositions d'usages, de programmation et de gestion au sein du site, en s'attachant à les inscrire dans les orientations détaillées ci-dessous souhaitées par la Ville, son Conseil Economique et le T5 Boucle Nord de Seine de la Métropole du Grand Paris.

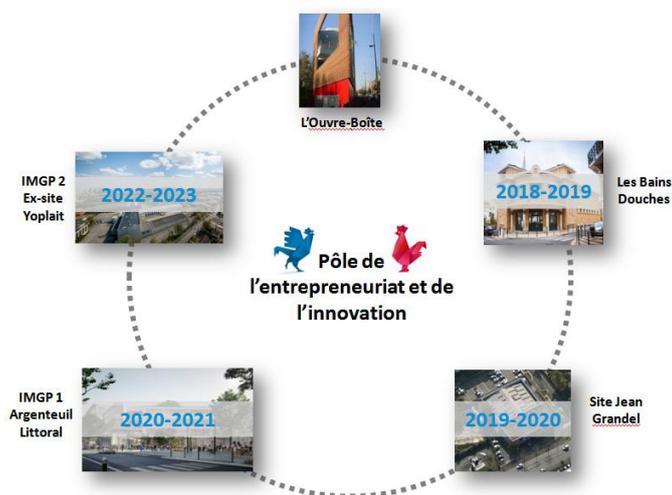
Cet appel à projet doit permettre d'exploiter au mieux le patrimoine existant dans une logique de valorisation et d'attractivité, d'émergence de nouveaux services, tout en maîtrisant les charges d'un site à ce jour sous-occupé.

### Orientation 1 – Un projet qui s'inscrit dans le Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation :

La nouvelle programmation du site des Bains-Douches devra s'inscrire dans la démarche globale du territoire en faveur du développement de l'entrepreneuriat et de l'innovation s'incarnant à travers le déploiement du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation. Son intégration au sein d'un écosystème entrepreneurial élargi et connecté aux acteurs économiques locaux et régionaux permettra notamment d'éviter son isolement.

Outil au service du développement économique du territoire, le Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation vise à délivrer une offre de services lisible et un parcours résidentiel cohérent, destinée à répondre aux besoins d'accompagnement des entreprises, notamment innovantes et à fort potentiel, sur le territoire. Point d'ancrage pour les entreprises, ce pôle s'incarnera dans un dispositif multi-sites maillés entre eux et faisant l'objet d'une animation dédiée. Au travers des services qui y seront incarnés, l'ensemble des lieux « labellisés » disposeront de leur identité et vocation propres, et viseront un rayonnement local et régional :

- **L'Ouvre-Boîte** (Val d'Argent - 800 m<sup>2</sup>) : pépinière d'entreprises et point d'accueil à la création d'entreprises, il s'agit du premier point d'accroche dans le parcours résidentiel pour la création d'entreprises sur le territoire ;
- **Les Bains-Douches** (Centre-ville - 430 m<sup>2</sup>) : nouvel usage entrepreneuriat et/ou académique à définir dans le cadre du présent appel à projets, et visant un usage numérique dans le cadre d'une approche innovante, créative, et ouverte sur l'écosystème local ;
- **Jean Grandel** (Val d'Argent - 1 700 m<sup>2</sup>) : nouvel espace productif favorisant le parcours résidentiel des TPE-PME industrielles innovantes ;
- **Argenteuil Littoral – IMGP 1** (Gare d'Argenteuil - 23 500 m<sup>2</sup>) : polarité économique et éventuellement académique à haute valeur ajoutée et au rayonnement métropolitain ; futur hub du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation ;
- **Site Yoplait – IMGP 2** (Berges de Seine - 29 000 m<sup>2</sup>) : polarité industrielle et académique à haute valeur ajoutée et au rayonnement métropolitain orientée vers l'industrie du futur et l'innovation industrielle.



Cette offre diversifiée et complète aura vocation à se déployer progressivement dans le temps. En complément de la pépinière d'entreprises « l'Ouvre-Boîte », le site des Bains-Douches constituera l'un des premiers lieux catalyseurs des nouvelles ambitions du territoire en matière d'innovation et d'entrepreneuriat.

#### Orientation 2 – Un projet visant une programmation numérique :

La programmation proposée au sein des Bains-Douches devra viser un usage numérique à travers des approches innovantes et créatives.

Bien plus qu'une filière, le numérique est devenu un outil au service du développement de l'économie et de l'emploi des territoires. En affirmant le développement d'un usage numérique au sein du site des Bains-Douches, plusieurs enjeux sont poursuivis par le territoire : développement de l'écosystème d'entreprises des secteurs producteurs de biens et de services numériques et connexes, transition numérique des entreprises, développement des compétences numériques des salariés et des habitants, inclusion sociale par le numérique (réduction de la fracture numérique)...

Par ailleurs, le site des Bains-Douches est un lieu connu des acteurs locaux et régionaux pour avoir déjà accueilli une programmation en lien avec le numérique (« Silicon Banlieue »). Il semble pertinent de capitaliser sur cette image « numérique » faisant consensus, malgré les difficultés rencontrées dans son déploiement opérationnel.

Cet usage numérique s'inscrit également dans la politique d'innovation portée par le Conseil Economique d'Argenteuil, dans le cadre du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation, qui se situe à la convergence de plusieurs lignes de force du territoire :

- Positionnement en interface entre les territoires innovants du Grand Paris et du Val d'Oise : Argenteuil se positionne comme un relai dans le rayonnement de la dynamique d'innovation de Paris vers le Val d'Oise. De part sa proximité et son intégration à la Métropole du Grand Paris, Argenteuil commence à capitaliser sur la dynamique de l'innovation propre à Paris Intramuros en captant les entreprises innovantes qui recherchent de nouveaux sites d'implantation et des profils hautement qualifiés. Le développement d'une nouvelle polarité académique permet également d'appuyer la capacité d'innovation du territoire et de ses industriels.

- Mise en œuvre de l'industrie du futur : Implantée sur la Vallée de la Seine, Argenteuil capitalise sur la rencontre entre l'historique industriel du territoire et sa dynamique d'innovation au sein de la Métropole du Grand Paris. Les disponibilités foncières industrielles actuelles sont autant d'opportunités de mise en œuvre de l'industrie 4.0 sur le territoire francilien.

Enfin, l'approche créative souhaitée doit répondre à la volonté du territoire de réinventer les Bains-Douches en y développant de nouveaux services, éventuellement hybrides, se nourrissant de cultures et de savoir-faire divers, ainsi que de nouveaux modèles de gestion s'ils s'avèrent pertinents. L'appel à projets cherche à favoriser des réponses novatrices dans le contenu du projet, sa programmation, et ses spécificités techniques.

### Orientation 3 – Un projet ouvert et favorisant les partenariats locaux :

Pilier de la stratégie économique déployée dans le cadre du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation, le développement d'un projet impliquant les forces vives du territoire et ayant une forte dimension partenariale avec les acteurs locaux, qu'ils soient économiques, éducatifs ou encore culturels, est essentiel.

Une ouverture le plus possible sur le quartier et la Ville est recherchée. Le projet proposé devra ainsi veiller à développer des partenariats à même de faire émerger des actions inédites, attractives, qui s'insèrent de façon cohérente et harmonieuse dans l'environnement local.

Il est ainsi exclu que le site accueille l'activité d'un ou de plusieurs entrepreneurs dont le seul but serait d'y héberger leurs entreprises et projets de développement, sans aucun projet partenarial d'ouverture sur l'écosystème local.

### **C.3 – Le portage du projet**

La nature du candidat peut être une société (quel que soient sa taille et son statut juridique), une association ou un établissement public.

Le projet peut être porté par :

- un opérateur unique
- par un consortium d'opérateurs (2 à 3 maximum) représenté par un mandataire. Les opérateurs qui le composent devront être clairement identifiés.

Dans tous les cas, il devra être justifié dans la candidature de la capacité juridique, opérationnelle et financière (coûts détaillés, modèle économique, business plan) à porter le projet présenté.

### **C.4 – Modalités contractuelles**

Cet appel à projets a vocation à aboutir à l'attribution d'une convention d'occupation précaire d'une durée d'un an renouvelable permettant l'occupation du site. Selon les résultats obtenus, la durée de la convention pourra être relevée à 3 ans renouvelable à l'issue de la première année d'exploitation.

Cette convention précisera les engagements pris par chacune des parties en vue de l'exploitation et de l'animation du bâtiment.

A noter que la Ville et le T5 Boucle Nord de Seine se réservent ainsi la possibilité de réserver une salle (désignée préalablement par l'opérateur lors de sa candidature) à hauteur d'une fois par mois maximum en vue de l'organisation de rencontres de type « Workshop » ou « Petit-déjeuner » Economie et emploi mobilisant une cinquantaine de personnes maximum. Le territoire se soumettra aux conditions d'accès et de réservation prévues par l'opérateur occupant les lieux. Ces conditions auront fait l'objet de propositions dans le cadre de la candidature et seront détaillées dans la convention d'occupation.

Le candidat ou le consortium lauréat devra faire une proposition de montage locatif permettant la mise en œuvre du projet et intégrant une proposition financière à la ville et T5 sur la base d'une fourchette préétabli située entre 70% et 90% de la valeur locative du marché estimée à 100 euros/m<sup>2</sup>/an/HT/HC.

Selon le projet retenu et les modalités de son portage, le conventionnement avec le territoire sera à ajuster et prendra soit la forme :

- d'une convention entre le territoire et l'unique opérateur du projet
- d'une convention entre le territoire et chacun des opérateurs (2 à 3 maximum) du projet.  
Dans ce cas, le contrat précisera l'opérateur mandataire désigné dans le cadre du projet.

Toute cession du bien concerné par le présent appel à projets est exclue, la Ville souhaitant en rester propriétaire.

Les travaux d'aménagement intérieur à réaliser sur le bien dans le cadre du présent appel à projets ne devront pas contrevenir à l'identité architecturale du bien concerné.

## **D - Déroulement de l'AAP et modalités de réponse**

---

### **1/ Planning et déroulé**

Le présent document est publié par la Ville d'Argenteuil suite à son approbation par le Conseil des Territoires le 27 septembre 2018, et mis à disposition des candidats, via les réseaux sociaux du Conseil Economique d'Argenteuil et du site Internet de la Ville, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Le site des Bains-Douches concerné par le présent appel à projets pourra faire l'objet d'une visite des candidats sur des créneaux qui seront proposés par le Conseil Economique d'Argenteuil (fin octobre et 1<sup>ère</sup> quinzaine de novembre). Tout candidat souhaitant procéder à une visite du site devra en faire la demande par mail à l'adresse suivante : conseil.economique@ville-argenteuil.fr.

Le présent document constitue l'intégralité des informations transmises dans le cadre du présent appel à projets. Il est donc très fortement recommandé aux éventuels candidats de procéder à une visite du site suivant le planning mentionné ci-avant.

Au cas où une information complémentaire devait être portée à connaissance d'un ou plusieurs candidats dans le cadre du présent appel à projets, celle-ci serait diffusée à l'ensemble des porteurs de projets s'étant fait connaître à l'adresse mail mentionnée ci-dessus. Aucun autre envoi ne sera effectué.

La Ville d'Argenteuil et son Conseil Economique et le T5 se réservent la possibilité d'organiser une rencontre entre les porteurs de projets s'étant fait connaître à l'adresse mail mentionnée ci-dessus. Cette rencontre doit permettre, pour les porteurs de projets qui le souhaitent, une mise en relation facilitée avec d'autres porteurs complémentaires et qui permettrait d'envisager la mise en place éventuelle d'un consortium dans le cadre du présent appel à projets. Trois dates de visite seraient proposées et organisées la 1<sup>ère</sup> quinzaine de novembre, en amont de la date de remise des offres.

La date limite de remise des offres est fixée au 30 novembre à 12h00.

Les dossiers de candidature doivent être impérativement transmis par écrit, en 2 exemplaires, préférentiellement par voie postale, en recommandé avec accusé de réception postale, mais peuvent également être remis contre décharge auprès du Conseil Economique de la Ville d'Argenteuil.

Les dossiers devront être envoyés à l'adresse suivante :

Mairie d'Argenteuil  
Conseil Economique d'Argenteuil  
Appel à projets « Bains Douches »  
12-14 boulevard Léon Feix  
95107 ARGENTEUIL CEDEX

Dans le cadre de l'examen des candidatures reçues, la Ville d'Argenteuil et le T5 se réservent le droit d'organiser un entretien oral avec l'ensemble ou une sélection de candidats.

L'objectif du présent appel à projets est de procéder à la sélection d'un porteur de projet ou d'un consortium de porteurs pour le 31 janvier 2019.

## **2/ Composition du dossier de candidature**

Les porteurs de projets devront soumettre au Conseil Economique de la Ville d'Argenteuil un dossier de candidature synthétique de 20 pages maximum comprenant :

- Un descriptif détaillé du projet et des activités projetées
- Une présentation de la structure envisagée ou existante pour porter le projet, incluant une présentation de l'expertise, des références et des compétences de l'équipe
- Une étude de marché et business plan sur une durée à minima de 3 années
- Une proposition de projet d'exploitation et de montage locatif permettant la mise en œuvre du projet, et intégrant une proposition financière à la Ville sur la base de la fourchette proposée (cf. paragraphe C.4)
- Une présentation de l'aménagement projeté en fonction des activités envisagées. Le dossier de candidature devra comprendre un ou plusieurs visuels du lieu et de son environnement en fonction de ou des activités proposées.
- Une approche financière et budgétaire des travaux à réaliser
- Un calendrier de mise en œuvre du projet et du planning de réalisation des travaux d'aménagement

## **3/ Critères d'analyse et de sélection des projets**

Les projets proposés dans le cadre du présent appel à projets seront étudiés par le Conseil Economique d'Argenteuil qui portera son attention sur les critères d'appréciation et de sélection suivants :

- pertinence de la programmation développée : approche qualitative du projet ; participation aux ambitions de la Ville en matière de développement économique, notamment dans le cadre du déploiement du Pôle de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation ; approche et qualité des partenariats du projet ;
- garanties de mise en œuvre et de la pérennité des usages et des activités proposées
- cohérence et solidité du montage financier (business plan)
- montage et coût locatif proposés
- cohérence et solidité du montage juridique
- faisabilité technique du projet et conformité aux réglementations : travaux d'aménagement, préservation de l'authenticité des locaux et insertion harmonieuse dans son environnement, adéquation aux réglementations relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) si nécessaire, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, volet sécurité...
- qualité, référence et compétences du porteur de projet ou du consortium : tout élément permettant d'apprécier la capacité du candidat ou du consortium candidat à mettre en œuvre le projet présenté dans le cadre de sa candidature.

## **E – Engagement respectifs de la Ville d’Argenteuil et des porteurs de projet**

---

### **E.1 – La garantie de réalisation du projet**

Pour la Ville d’Argenteuil, la réalisation du projet présenté par le candidat ou le consortium lauréat constitue un critère déterminant à l’octroi d’une convention d’occupation et du loyer préférentiel associé.

Les clauses de réalisation du projet porteront notamment sur :

- le respect du calendrier de mise en œuvre du projet lauréat
- le maintien dans le temps de la programmation et des usages développés dans le projet

### **E.2 - L’engagement de signer la convention d’occupation**

Dans le cadre de la remise de son projet final, le candidat ou le consortium lauréat s’engage à l’égard de la Ville d’Argenteuil et du T5 Boucle Nord de Seine à signer la convention d’occupation précaire relative au projet porté par lui et conformément aux termes de son projet final.

Le candidat ou le consortium lauréat devra reconnaître que, dans le cadre du présent appel à projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par la ville d’Argenteuil, il a pu analyser, visiter le bâtiment 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 signature de la convention d’occupation, si elle se réalise, aura lieu sans aucune autre garantie.

Il devra également reconnaître et accepter qu’en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

### **E.3 – L’engagement de confidentialité**

Il est précisé que tout au long de la démarche, la Ville d’Argenteuil et le T5 s’engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres.

Les porteurs de projet s’engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu’ils auraient reçue de la Ville d’Argenteuil et du T5 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 projets et notamment lors de la préparation du contrat finalisant la convention d’occupation (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l’autorisation écrite préalable de l’autre partie.

Nonobstant les stipulations 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 de la nature confidentielle des informations et devront 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 ces 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.

Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des sociétés ou entités, contrôlant ou contrôlées par les porteurs de projet.