

Appel à manifestation d'intérêt (A.M.I.) pour l'occupation des étages Nord des Halles de Tours, Cité Internationale de la Gastronomie



Préambule

La municipalité a, depuis 2021, affiché sa volonté que les Halles de Tours, inaugurées en 1980 à la place des anciennes halles Baltard et lieu emblématique pour tous les tourangeaux et tourangelles participent au rayonnement de Tours en tant que Cité Internationale de la Gastronomie (CIG). Cette dénomination a été attribuée à la ville en 2017, au moment de la reconnaissance par l'Unesco du repas gastronomique des français comme patrimoine mondial immatériel.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans ce cadre et doit permettre de voir émerger au sein des trois étages (partie Nord) des Halles de Tours un (ou plusieurs) projet(s) participant à une meilleure visibilité et reconnaissance de la cité de la gastronomie tourangelle, tout en autorisant la découverte de ces espaces méconnus à un large public de tourangeaux et tourangelles.

La culture de la gastronomie s'exprime singulièrement à Tours depuis plusieurs années au travers de la bibliothèque gourmande et de la programmation développée par l'Institut Européen d'Histoire et des Cultures de l'Alimentation au sein de la Villa Rabelais, premier lieu phare de la CIG.

La « Cité Internationale de la Gastronomie » doit à terme s'incarner également sur le site St-Paul, dans le cadre du programme de rénovation urbaine, au cœur du quartier du Sanitas. Un incubateur d'entreprises autour des métiers liés à la cuisine, et un « food court cuisines du monde » sont notamment envisagés à ce jour sur ce site qui fera l'objet d'un autre appel à projet.

En limite du Vieux Tours, les Halles se situent au centre d'une esplanade minérale vers laquelle convergent au nord les rues des Halles, Bretonneau, de la Victoire et Rouget de l'Isle, au sud, les rues Chanoineau, de Clocheville et Jules-Charpentier. Très intégrées dans un tissu urbain diversifié et dynamique, elles vivent aujourd'hui essentiellement par l'activité de commerce de bouche du rez de chaussée. Le(s) projet(s) présentés doi(ven)t bien entendu considérer comme centrale dans leur réussite la dynamique permise par et pour les commerçants et artisans.

Enfin cet AMI souhaite inscrire les Halles dans une démarche d'urbanisme transitoire, en permettant d'identifier des porteurs de projet sachant tirer partie des atouts et contraintes d'un site patrimonial et ce pour une durée d'exploitation comprise entre deux et cinq ans.

1 - Statut juridique des Halles

Le bâtiment des Halles de Tours est un bâtiment faisant l'objet d'une division en volumes entre différents propriétaires, dont les commerçants du rez-de-chaussée regroupés en syndic de copropriété et Tours Métropole Val de Loire au sous-sol (parking sous-terrain à gestion concédée). La Ville quant à elle est propriétaire des étages 1, 2, 3 et 4.

La gestion des volumes est assurée dans le cadre d'une Association Foncière Urbaine (AFU). L'AFU doit être associée dans le cadre des éventuelles déclarations d'urbanisme (PC, AT, DP) requises pour la mise en œuvre du projet et notamment pour les travaux qui impacteraient les ouvrages d'intérêt collectifs (réseaux), la structure de l'ensemble immobilier, ou encore la sécurité incendie du complexe.

A travers l'AFU, la copropriété en charge du lot volume galerie commerciale disposera d'un droit de regard sur le programme de travaux. C'est un point qu'il convient d'anticiper par les candidats pour ne pas risquer des blocages éventuels. Une réunion avec les commerçants s'est tenue le 19 juin 2024 afin de leur présenter cet AMI.

Le reste des espaces des étages 1, 2, 3 est soit, pour la partie Nord, non occupé, soit, dans les espaces au sud, confié par convention à des associations de façon pérenne ou ponctuelle. Une salle polyvalente occupée régulièrement par la Ville de Tours est également présente au 2eme étage partie Nord. Ces espaces occupés ne rentrent pas dans le périmètre de cet AMI.

2 - Principales caractéristiques techniques des espaces proposés dans l'AMI

Le premier étage : la surface intégrée à l'AMI est de 719 m² (non compris les locaux communs et espaces de circulation); cet espace de 719 m² a fait l'objet de travaux de restructuration (désamiantage + traitement thermique façade) en 2015.); elle ne comprend pas la salle polyvalente qui se trouve à cet étage et est gérée par la Ville de Tours.

L'ensemble est en très bon état. Il pourra y avoir des travaux d'aménagements à réaliser en fonction de l'usage donné à ce plateau. Le plateau est alimenté en eau (sanitaires existants dans les communs) et en électricité courant fort et faible (gaine technique). La portance du plancher est de 250 kg / m²

Le second étage : la surface mise à disposition dans le cadre de l'AMI est de 393,36 m² (non compris les locaux communs et espaces de circulation

Cet espace de 393,36 m² a lui aussi fait l'objet de travaux de restructuration (désamiantage + traitement thermique façade) en 2015. Dans cet espace, 216 m² ont été aménagés en 2017 pour les besoins de France Télévisions. L'ensemble est en très bon état. Il y a le raccordement à l'eau et à l'électricité.

La portance du plancher est de 250 kg / m²

Une terrasse accessible via les locaux du deuxième étage pourra éventuellement être exploitée sous réserve des études techniques menées actuellement par la Direction des Bâtiments de la Ville de Tours, qui seront transmises en septembre aux candidats (via la transmission d'un carnet technique).

Le troisième étage : surface de 1023 m² (non compris les locaux communs et espaces de circulation)

Cet espace a lui aussi fait l'objet de travaux de rénovation (désamiantage + traitement thermique façade) en 2015.

L'ensemble est en très bon état et une partie a été utilisée à usage tertiaire pendant plusieurs mois. Il pourra y avoir des travaux d'aménagements à réaliser en fonction de l'usage donné à ce plateau. Le plateau est alimenté en eau (sanitaires existants dans les communs) et en électricité courant fort et faible (gaine technique). La portance du plancher est de 250 kg / m²

Nota : Un rapport sur la structure porteuse de ces 3 niveaux (planchers, poutres, poteaux) est en cours d'élaboration et apportera des précisions sur les limites de portance des différents locaux, les données indiquées sont donc des minimums.

Un carnet technique sera proposé aux candidats lors de la visite du 27 septembre. Il comprendra des indications en matière d'E.R.P., de S.S.I., d'électricité, d'eau, de ventilation, d'isolation du site.

3. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

L'objet du présent appel à manifestation d'intérêt (A.M.I.) est de susciter, d'identifier, et de sélectionner un ou plusieurs projets qui ont pour objectif d'occuper les espaces identifiés ci-dessus des étages nord des Halles en l'état. Des aménagements peuvent être proposés par le futur occupant dans le cadre d'un projet social, écologique, créatif en lien avec les orientations solidaires et écologiques de la Ville de Tours.

Une cohérence entre les objectifs du projet et sa réalisation, dans l'ensemble de ses aspects, est souhaitée.

Les candidatures peuvent proposer soit une occupation de l'ensemble des surfaces proposées, soit une occupation partielle. Cette occupation partielle peut concerner seulement un ou deux étages par exemple et le cas échéant, le ou les projets présentés pourront proposer un déploiement progressif sur les différents espaces.

De même, les candidatures peuvent proposer des occupations temporaires (du type évènementiel) et/ou une occupation permanente sur la durée proposée et sur tout ou partie des locaux.

4. Les projets susceptibles d'être retenus

Le présent A.M.I. s'adresse aux projets présentant les caractéristiques suivantes :

- Les projets présentés doivent démontrer comment ils pourront contribuer à faire rayonner la dénomination Cité Internationale de la Gastronomie et les éventuels liens avec les structures existantes (en particulier la villa Rabelais).

- Les projets devront s'inscrire dans une ou plusieurs des dimensions suivantes : culturelle, pédagogique, commerciale, alimentaire, (par l'organisation d'ateliers, de formations, d'expositions, ou tout autre format à préciser...).
- Les projets devront proposer des modalités de collaboration ou a minima des modalités de cohabitation avec d'autres occupants (commerçants du rez de chaussée, locataires potentiels sur le deuxième étage, etc.)
- Les projets proposés s'inscriront dans une éthique écologique, frugale et solidaire.

5. Conditions de mise à disposition

- Les surfaces seront mises à disposition brutes, soit en l'état actuel (NB : est considéré comme « plateau » un espace libre de toute activité) :

1^{er} étage :	1 plateau de 104 m ² + 1 plateau de 615 m ²
2^{ème} étage :	1 plateau aménagé de 216 m ² + 1 plateau de 133 m ² + terrasse (sous réserve de confirmation technique et de travaux de sécurisation)
3^{ème} étage :	1 plateau de 621 m ² + 1 plateau de 402m ²

- Sur l'ensemble des surfaces mises à disposition, accueil d'un effectif maximum de 400 personnes en simultané, en dehors des périodes d'usage de la salle polyvalente.
- Espaces soumis à fortes chaleurs pendant l'été pouvant rendre difficile l'occupation par des usagers les jours de forte chaleur
- Présence des non-conformités de SSI sur une partie des surfaces aux 1^{er} et 3^{ème} étages qui peuvent être plus ou moins limitantes en fonction de l'activité exercée.
- Eventuels coûts de raccordement d'un ou plusieurs espaces à l'eau et l'énergie (et charges d'énergie et fluides) à la charge du porteur de projet.
- Soumission de toute proposition d'aménagement intérieur des surfaces à l'approbation de la Ville de Tours.
- Bail établi sous forme de convention d'occupation précaire, sans fonds de commerce, avec toutefois possibilité d'exploitation commerciale.

6. Dates importantes

- Une visite de découverte du site est prévue le 24 juillet.
- Une visite technique sera organisée le 27 septembre
- La remise des dossiers est attendue pour le 11 octobre 2024
- Le jury se réunira le 8 novembre 2024

7. Conditions de dépôt du dossier

Il est possible de répondre seul ou en équipe, avec une structure cheffe de file (= mandataire) du consortium éventuel et représentante juridique du consortium le cas échéant.

Pour la structure cheffe de file et les éventuels membres du consortium :

- Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et son numéro SIRET
- Fournir un tableau récapitulatif de la composition de l'équipe, des compétences propres des personnes représentantes
- Fournir une lettre de candidature du mandataire de l'équipe et une lettre de candidature signée par chacun des acteurs de l'équipe désignant le mandataire de l'équipe
- Kbis de moins de trois mois
- Moyens humains (dont CV des personnes appelées à être engagées sur le projet)
- Moyens matériels
- Attestation d'assurance de responsabilité civile et professionnelle en cours de validité
- Attestations sociales et fiscales à jour (Attestation de vigilance URSSAF). Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet.
- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires de la structure, des trois derniers exercices disponibles
- Un Bilan comptable concernant les trois dernières années.

Capacité technique et professionnelle

Pour chaque membre de l'équipe

- L'appel à projet est ouvert à toute équipe pluridisciplinaire qui serait capable d'offrir une réponse complète. Ainsi, seront particulièrement appréciées les compétences et qualités suivantes : animation de tiers lieux, animation d'écosystèmes, expérience autour des thématiques d'économie circulaire, capacité à travailler avec des associations d'habitants ... et toute autre compétence que le groupement souhaite apporter pour la réalisation d'un projet souhaité dans cet AMI.
- Produire les Certificats de qualifications professionnelles et/ou titres d'études correspondants (ou équivalents) à chaque compétence que vous jugez essentielle au projet, avec CV
- Présenter des réalisations faisant écho au projet porté dans le cadre de cet AMI

- Les candidats doivent identifier les contraintes et les autorisations nécessaires à leur projet.

8. Dossier à remettre

Les dossiers se veulent des documents précis et synthétiques. Au travers de la rédaction d'une note d'intention (5 à 8 pages), intégrant le budget du projet, ils comprendront :

- Diagnostic de la situation géographique, économique (forces et faiblesses), du site
- Identification des grands enjeux en lien avec les objectifs cités ci-dessus
- Intégration de la stratégie de la Ville (ville démocratique, solidaire et écologique) dans le projet, avec une dominante sur la Cité Internationale de la Gastronomie
- Programme développé par le porteur et notamment, espaces qu'il est prévu d'occuper à travers ce programme
- La vision globale portée sur le complexe des Halles
- La stratégie de réveil du lieu (occupation, travaux, et plan programme)
- Le projet d'animation du lieu et le calendrier
- La gouvernance du projet

Modèle économique

- Le budget prévisionnel en fonctionnement et en investissement sur 5 ans. Ce budget doit comprendre une proposition d'effort de loyer pour l'occupation globale prévue du site.
- La nature des investissements prévus et le mode de financement envisagé (fonds propres, emprunt, mécénat, etc.)

9. Processus de proposition et de sélection d'un projet

Les projets présentés seront évalués sur la base des critères suivants :

- Pertinence de la proposition au regard des objectifs fixés ci-dessus d'occupation des Halles premier, deuxième et troisième étages Nord, en particulier le lien avec la Cité Internationale de la gastronomie
- Impact du projet sur l'aménagement des locaux
- Qualité du montage et de la gouvernance du projet, seul ou en consortium, afin de pouvoir rendre des comptes régulièrement auprès de la collectivité
- Solidité financière du projet

Un jury se réunira début novembre 2024. Il sera composé d'élus et de techniciens ainsi que de personnalités qualifiées. Une étape de pré-sélection et de rencontre avec les porteurs de

projet présélectionnés pourra être proposée selon la nature et le nombre de propositions reçues.

A l'issue des sélections, plusieurs candidats pourraient être retenus. Une réunion de coordination sera dans ce cas proposée pour acter une répartition des espaces.

10 .Contacts

Les réponses à l'A.M.I. devront parvenir **au plus tard le 11 octobre 2024**. Ce pli sera soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Tours

Direction de la Valorisation du Territoire

3 rue des minimes

37926 Tours Cedex 9

Le pli portera la mention suivante :

« Appel à Manifestation d'intérêt les Halles bloc nord »

CANDIDATURE - NE PAS OUVRIR

Le contact à la Ville de Tours est la Direction de la Valorisation du Territoire, M. Sylvain BENAÏN, chargé de projets, s.benain@ville-tours.fr.

Annexes

Plan des espaces mis à disposition

Eléments financiers