

Appel à Idées

Devenir du château de Villers-Cotterêts

Ministère de la Culture et de la Communication

Ville de Villers-Cotterêts

Communauté de Communes Villers-Cotterêts – Forêt de Retz

Agence Aisne Tourisme

Ministère de l'Economie et des Finances – Direction de l'Immobilier de l'Etat

Sommaire

Sommaire.....	2
Contexte	3
Objectif de l'appel à idées	4
Etudier une alternative à la création d'un site à vocation touristique et culturelle porté par l'Etat	5
Présentation du site	6
Stratégie patrimoniale nationale	6
Contexte urbain	6
Un ensemble architectural important	6
Cadastre et origine de propriété	7
Procédure et déroulement	7
Cible	7
Mesures de publicité de l'appel à idées	7
Traitement des questions et réponses	8
Demi-journée de présentation à destination des opérateurs	9
Attendus	9
Présentation des dossiers	10
Analyse des propositions	11
Retour d'expérience sur la concertation	11
ANNEXES	12

Contexte



Le Château de Villers-Cotterêts a été édifié par François 1^{er} entre 1532 et 1540, qui y signa en 1539 une ordonnance imposant l'usage du français dans les actes officiels.

Le site de 23 000 m² a été utilisé en partie par l'Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (EPHAD) jusqu'à la fin de l'année 2014. Il est aujourd'hui placé sous la seule responsabilité de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (Ministère de l'Economie et des Finances), excepté une partie du site qui appartient à la Ville.

Le site est aujourd'hui totalement désaffecté. La Direction de l'Immobilier de l'Etat a pris en charge des

travaux de mise en sécurité et de gardiennage du site.

Cependant, l'état général de l'ensemble des bâtiments du site, et du château renaissance en particulier, est préoccupant. La dégradation des toitures du château renaissance a notamment nécessité l'installation d'une superstructure afin de couvrir les parties défectueuses.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat, en pleine concertation avec le Ministère de la Culture et de la Communication ainsi que l'ensemble des parties prenantes du projet, souhaite consulter le marché des opérateurs et investisseurs nationaux et internationaux dans le cadre d'un appel à idées, en vue de trouver des opérateurs prêts à développer une activité touristique et culturelle dans ce château, tout en s'engageant à en protéger le caractère historique et architectural. Une première réflexion a été développée en ce sens par l'Agence Aisne Tourisme permettant de valoriser ce site d'exception qui reste à ce jour le seul château royal français libre, dans sa totalité, de toute affectation.

Compte-tenu de l'impact symbolique d'une telle démarche, l'appel à idées constitue un préalable à une démarche d'appel à projets permettant de donner à bail tout ou partie du site. Un bail emphytéotique de longue durée pourrait être envisagé.

Objectif de l'appel à idées

Dans ce contexte, le présent appel à idées poursuit un double objectif :

- recueillir au triple plan programmatique, architectural et urbain des propositions de réutilisation des bâtiments existants, constituant une véritable solution de sauvegarde du site.
- établir la démonstration que cette volonté affirmée de reconversion est compatible avec le plein respect de la valeur patrimoniale du site.

Cet appel à idées est une procédure innovante. Il n'est pas destiné à sélectionner un acquéreur ou preneur des biens immobiliers concernés. Il doit être regardé comme une démarche préalable à la procédure d'appel à projets proprement dite, permettant à l'Etat de faire connaître son intention de donner à bail ses biens. La procédure d'appel à projets n'interviendra qu'après l'aboutissement de la présente démarche et à l'issue des opérations préparatoires qui sont actuellement conduites par l'État.

Qu'il ait ou non participé à l'appel à idées, tout professionnel qui souhaiterait se porter candidat preneur au bail emphytéotique devra concourir dans le cadre de l'appel à projets.

Ce n'est donc ni une procédure officielle de vente, ni un concours, ni une candidature.

Il est précisé que les bilans, conclusions et perspectives ouvertes par l'ensemble des idées qui auront été exprimées seront prises en compte dans le cadre des réflexions sur le développement urbain de ce secteur. Tous les éléments issus de cette consultation pourront aussi être utilisés ultérieurement dans le processus d'appel à projets notamment pour la composition du cahier des charges sans que les participants ayant proposé ces idées puissent s'y opposer ni invoquer le droit de propriété intellectuelle ou réclamer une quelconque indemnité ou rémunération.

Etudier une alternative à la création d'un site à vocation touristique et culturelle porté par l'Etat

L'appel à idées a pour but d'explorer les perspectives de préservation du château de Villers-Cotterêts. Une reconversion intelligente, économiquement viable et pleinement respectueuse de la qualité de composition des plans et des volumes, et de l'inscription urbaine comme de la nature de la construction est certainement possible. La préservation et valorisation du site méritent donc d'être étudiées, et ce pour plusieurs raisons liées :

- à la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble classé monument historique : monumentalité des édifices, qualité de la facture et bon état du gros œuvre, qualité de composition des plans de masse, lisibilité des volumes des bâtiments et de l'enceinte.
- à la symbolique historique : résidence royale de François 1^{er} à Louis XIV puis résidence princière jusqu'à la Révolution.

A l'issue du présent appel à idées, la Direction de l'Immobilier de l'Etat, en pleine concertation avec le Ministère de la Culture et de la Communication envisage de lancer un appel à projets permettant d'étudier les possibilités de donner à bail le site sous forme de bail emphytéotique de très longue durée. L'appel à idées permettra également de préciser les conditions économiques d'une éventuelle prise à bail : durée (maximum 99 ans), montant de la redevance éventuelle due à l'Etat.

L'appel à idées est ainsi ouvert à tout autre type de proposition économique et juridique qui permettra à l'Etat d'établir le cahier des charges de l'appel à projets.

Présentation du site

Stratégie patrimoniale nationale

La qualité de l'architecture du château de Villers-Cotterêts et son importance dans l'histoire de France, font de ce dernier un édifice de haut niveau patrimonial. Aussi, la stratégie de conservation et de réutilisation est à examiner dans une perspective élargie de valorisation économique, en lien étroit avec le développement urbain de Villers-Cotterêts.

Par ailleurs, les opérateurs et investisseurs attacheront une attention particulière dans leurs propositions au maintien de l'ouverture au public des parties du Château les plus nobles (chapelle et escalier du logis).

Contexte urbain

Les orientations d'urbanisme et les éléments de programmation urbaine de la Ville de Villers-Cotterêts sont joints en annexes au règlement (data-room pour les opérateurs qui y seront autorisés) ou téléchargeables sur le site de la Ville de Villers-Cotterêts :

<http://www.mairie-villerscotterets.fr>

Enfin, du point de vue des pratiques de la concertation en vigueur, les premières orientations feront l'objet d'un dispositif d'information et de concertation avec les habitants et le tissu associatif local.

Un ensemble architectural important

La démarche de projet à la fois patrimoniale et créative devra valoriser la conception originelle du Château en se fondant sur le patrimoine bâti existant.

Cadastre et origine de propriété

Le château de Villers-Cotterêts, est cadastré sous la référence :

Parcelle	Superficie (en m ²)	Propriétaire
AB50	14048	Etat
AB52	1801	Etat
AB333	1010	Etat
AB334	34	Etat
AB335	66	Etat
AB336	1429	Etat
AB337	1928	Etat
AB674	598	Etat
AB51	1402	Ville de Villers-Cotterêts
AB330	142	Ville de Villers-Cotterêts
AB331	196	Ville de Villers-Cotterêts
AB673	8	Ville de Villers-Cotterêts

Procédure et déroulement

Cible

L'appel à idées est ouvert aux investisseurs et opérateurs des secteurs immobiliers, hôteliers, touristiques et culturels.

Les soumissionnaires pourront participer seuls ou en équipe associant des compétences complémentaires.

Mesures de publicité de l'appel à idées

Dans le but de lui donner la publicité la plus étendue possible, le présent appel à idées est publié dans plusieurs titres de la presse écrite, et mis en ligne sur le site :

- du ministère de l'Economie et des Finances.

Ces mesures de publicité ne constituent pas le lancement de l'appel à projets. Aussi, l'appel à idées ne constitue pas une mise en concurrence en vue de l'attribution d'un quelconque contrat mais donne la possibilité aux investisseurs et opérateurs d'apporter leur contribution à la réflexion du devenir du site.

Modalités d'inscription et de retrait du dossier

Pour plus d'information sur le Château de Villers-Cotterêts et pour accéder à la data-room, les opérateurs sont invités à se connecter sur :

- Pour la version française : www.chateau-royal-france.com
- Pour la version anglaise : www.royal-heritage-france.com
- Pour la version chinoise : www.faguohuangjiachengbao.com

L'accès à la documentation (historique, technique, urbaine, ...) pourra être donné par la Direction de l'Immobilier de l'Etat aux opérateurs qui en feront la demande via le formulaire de la rubrique CONTACT des sites Internet susmentionnés.

Les candidats retenus à l'issue de la manifestation d'intérêt seront informés par courriel. Les opérateurs ou groupement d'opérateurs auront accès à la data room du site sur lequel ils ont été retenus dès réception de l'engagement de confidentialité, dûment signé par une personne habilitée à les représenter et à les engager sur le document qui leur aura été préalablement communiqué.

Accord de confidentialité et de non transmission des données

Les opérateurs ou groupement d'opérateurs qui accéderont aux données s'engagent à garder strictement confidentielle, à ne pas utiliser, communiquer, révéler à quiconque tout document, information, donnée, ou élément de toute nature qui seront transmis par la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou observé à l'occasion des visites dans le Château pour quelque cause que ce soit.

Traitement des questions et réponses

L'Etat traitera les questions selon la procédure qui suit :

Les questions et demandes des opérateurs devront être adressées avant la date du **21 juillet 2017** en remplissant le formulaire dans l'onglet CONTACT des sites internet (version française ou versions internationales) ou en transmettant leur demande directement par mail à l'adresse suivante :

domaine.villers-cotterets@dgfip.finances.gouv.fr

La Direction de l'Immobilier de l'Etat répondra aux questions et demandes d'information dans les meilleurs délais en répondant directement aux opérateurs et groupement d'opérateurs ainsi qu'en publiant la question et la réponse dans la rubrique FAQ du site Internet (version française ou versions internationales).

La presse et les médias sont invités à adresser leur demande par écrit à :

Ministère des Finances et des Comptes Publics

Direction de l'immobilier de l'Etat

Bureau DIE 2 B – Expertises de la Politique Immobilière de l'Etat

120, rue de Bercy

75572 PARIS CEDEX 12

Ou par mail : domaine.villers-cotterets@dgfip.finances.gouv.fr

Demi-journée de présentation à destination des opérateurs

Une demi-journée de visite, de présentation et d'échanges pourra être organisée entre **le 2 mai et le 30 novembre 2017** pour les opérateurs ou groupements qui en feront expressément la demande auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat via la rubrique CONTACT du site internet (version française ou version internationale).

Afin d'organiser la visite, il sera impérativement demandé aux opérateurs et groupement d'opérateurs :

- Un imprimé KBIS pour les entreprises ;
- Le numéro d'inscription à l'ordre pour les architectes ou les avocats ;
- La liste des personnes, nom et qualité qui effectueront cette visite ainsi qu'un justificatif d'appartenance à la personne morale ou à la société autorisée à effectuer la visite.

Une invitation sera adressée aux demandeurs. Seules les personnes porteuses de cette invitation seront admises à participer à la visite du site.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat se réserve le droit de refuser la visite à toute personne ou toute entité qui n'aurait pas été autorisée à effectuer la visite.

Attendus

Les propositions de reconversion du site et des bâtiments comprendront une note de synthèse explicitant le parti proposé, les propositions de programmes, la composition urbaine et la faisabilité financière du projet. Elles seront illustrées par un plan masse. Elles expliciteront également le type d'évolution(s) du PLU éventuellement nécessaire(s) à la réalisation du projet.

Les propositions d'aménagement, dans le cadre d'une préservation totale, devront s'orienter selon les axes suivants :

Recherche d'une cohérence globale sur le projet, associant :

- d'une part la pertinence et l'intégration d'une composition urbaine et architecturale
- d'autre part la lisibilité et la mise en valeur des parties historiques dialoguant avec des parties de construction neuve éventuelles. Les opérateurs

accorderont une attention particulière au respect du classement Monument Historique du Château.

Pertinence du projet au regard du respect des enjeux patrimoniaux :

- Montrer l'adéquation de la fonctionnalité à la valeur patrimoniale.
- Exposer la pertinence du projet et sa compatibilité avec les contraintes patrimoniales

Recherche d'un modèle vertueux et viable économiquement

- Démontrer la viabilité économique du modèle et expliciter les grandes lignes dans le cadre d'un montage de type bail emphytéotique. D'autres types de montages peuvent également être proposés.
- Démontrer les possibilités de maintien d'une programmation culturelle sur le site pour les parties les plus nobles (chapelle et escalier).
- Démontrer l'évolution vers un système plus exemplaire en matière de développement durable.

Présentation des dossiers

Les propositions et/ou lettres d'intérêts pourront se présenter sous la forme d'un dossier de 50 pages A4 ou 25 A3 au maximum composé de 3 parties :

- Présentation de l'opérateur ou groupement d'opérateur :
 - o Equipe
 - o Capacités financières et économiques
 - o Références
- L'idée :
 - o Description du programme envisagé
 - o Planches graphiques
 - o Réponses aux problématiques et enjeux
 - o Montage juridique envisagé
 - o Calendrier prévisionnel de mise en œuvre
 - o Note à destination des services de la Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques explicitant le parti architectural du projet au regard du classement du Château aux Monuments Historiques.
- La modélisation économique et plan de financement
 - o Financement du projet
 - o Investissement initial
 - o Comptes d'exploitation prévisionnels : recette et dépenses
 - o Analyse du marché fonction de la programmation proposée.
 - o Le montant de l'éventuelle redevance versée à l'Etat

La participation à cet appel à idées ne donnera droit à aucune rémunération ni défraiement.

Analyse des propositions

Les dossiers seront examinés par une commission composée notamment des services de l'État concernés, de la Ville de Villers-Cotterêts, de l'Agence Aisne Tourisme. Certaines propositions pourront faire l'objet d'une restitution orale à la demande de la commission.

Retour d'expérience sur la concertation

A l'issue de l'analyse, les opérateurs qui le souhaitent pourront être invités à une présentation des résultats et conclusions de l'appel à idées.

Les dossiers seront remis en **3 exemplaires papier accompagnés d'un CD Rom et ou clé USB comprenant les fichiers sous format PDF de l'ensemble des documents, annexes comprises.**

Les dossiers sous pli cacheté seront expédiés par voie postale par lettre recommandée avec accusé réception à l'adresse suivante au plus tard le **30 novembre 2017 à 12H00**, heure de Paris (le cachet de la poste faisant foi) à l'adresse :

Ministère de l'Economie et des Finances - Direction Générale des Finances Publiques
– Direction de l'Immobilier de l'Etat – Bureau des Expertises de la Politique Immobilière
de l'Etat – 120, rue de Bercy – 75012 PARIS.

L'enveloppe portera la mention :

« Appel à idées

Devenir du château de Villers-Cotterêts

Ne pas ouvrir par le service courrier »

Ce pli pourra également être remis en main propre contre récépissé établi par la Direction de l'Immobilier de l'Etat

ANNEXES

L'ensemble des annexes du présent appel à idées sont communiquées aux opérateurs qui en feront la demande via la rubrique CONTACT des sites internet :

- Pour la version française : www.chateau-royal-france.com
- Pour la version anglaise : www.royal-heritage-france.com
- Pour la version chinoise : www.faguohuangjiachengbao.com

Annexe 1 : Photographies du château

Annexe 2 : Présentation historique

Annexe 3 : Cadre réglementaire urbanistique : Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Villers-Cotterêts

Annexe 4 : Plans et coupes

Annexe 5 : Arrêté de classement Monument Historique

Annexe 6 : Surfaces

Annexe 7 : Cadre de réponse pour les aspects juridico-financiers