



**APPEL À PROJET CULTUREL POUR LA CHAUFFERIE
SUR LE SITE DES BRASSERIES**

GRANDES BRASSERIES RÉUNIES DE MAXÉVILLE

Société Anonyme au Capital de 7.000.000 de Francs

SIÈGE SOCIAL : MAXÉVILLE (Meurthe-et-Moselle)



Milieu du XIX^e siècle – Milieu du XX^e siècle



Milieu du XX^e siècle – Milieu du XXI^e siècle

1 - CONTEXTE, HISTOIRE ET MODALITÉS D'OCCUPATION DU SITE DES BRASSERIES À MAXÉVILLE

1.1 – Maxéville, porte d'entrée Nord de la métropole du Grand Nancy • **p.4**

1.2 – Les Brasseries : un lieu historique et emblématique de l'histoire industrielle de Maxéville • **p.6**

1.3 – Le quartier des Brasseries : un espace urbain en devenir à vocations culturelle, économique et socio-éducative • **p.7**

2 - RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROJET

2.1 – Les conditions de participation • **p.12**

2.2 – Appel à projet • **p.12**

2.3 – Contenu du dossier d'appel à projet • **p.12**

2.4 – Contenu du dossier de candidature à l'appel à projet • **p.12**

2.5 – Remise des dossiers, jury et calendrier • **p.14**

2.6 – Visites du site des Brasseries et du bâtiment la Chaufferie • **p.14**

2.7 – Précisions et engagements spécifiques • **p.15**

2.8 – Les critères de sélection • **p.15**

3 – LES MODALITÉS DE L'OCCUPATION

3.1 - Mise à disposition • **p.16**

3.2 - Signature d'un bail de louage • **p.16**

3.3 - Le loyer • **p.16**

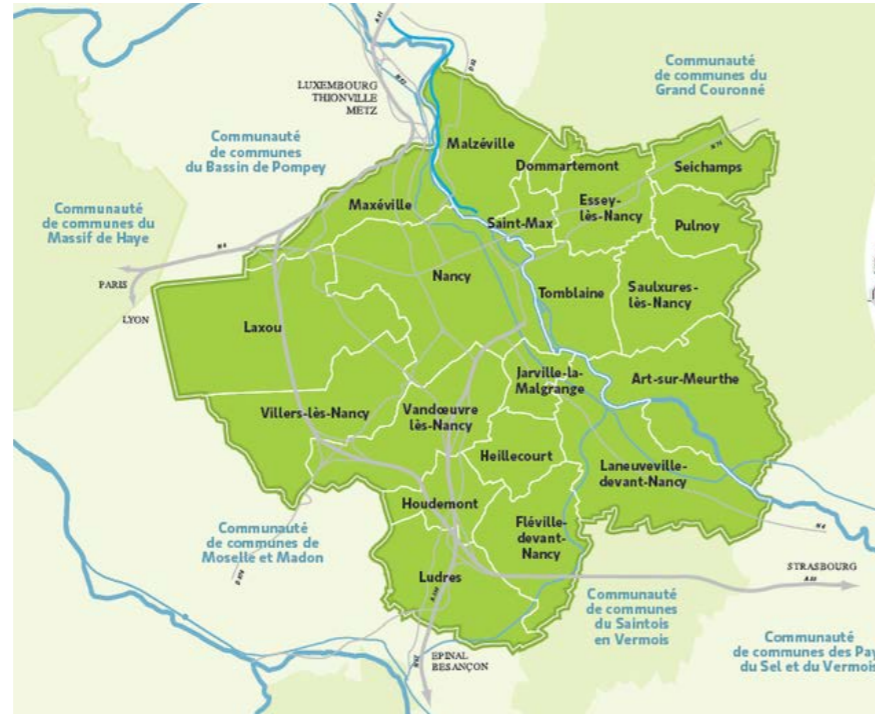
3.4 - Une mise à disposition à la ville de Maxéville et à d'autres partenaires de la commune • **p.16**

4 – LES MODALITÉS TECHNIQUES

4.1 - Revalorisation patrimoniale déjà à l'œuvre • **p.17**

4.2 - Des aménagements complémentaires à réaliser par le candidat lauréat • **p.17**

4.3 - Un aménagement inventif • **p.17**



1 - CONTEXTE, HISTOIRE ET MODALITES D'OCCUPATION DU SITE DES BRASSERIES A MAXEVILLE

1.1 - Maxéville : porte d'entrée nord de la Métropole du Grand Nancy

Ville d'un peu plus de 10 000 habitants située au nord de Nancy, Maxéville constitue la porte d'entrée de la Métropole du Grand Nancy (20 communes) ; trait d'union entre celle-ci et le Val de Lorraine sur l'axe Nancy / Metz / Luxembourg. S'étendant sur une superficie de 5,6 km², la commune, adossée à un massif forestier de Haye de 11 600 ha classé en forêt de protection, est composée de quatre quartiers, chacun ayant sa spécificité et son histoire : Centre, et Meurthe-Canal (en fond de vallée surplombée par des coteaux boisés) ; les Aulnes - Solvay et le Champ-le-Boeuf (sur le Plateau de Haye au-delà des coteaux boisés).

D'une géographie particulière liée aux paysages typiques de « côtes » (Plateau, coteaux boisés et fond de vallée), son espace reste fortement structuré (et marqué), par :

- Autoroute A31, infrastructure autoroutière majeure connectant le sillon rhodanien à l'ensemble du Bénélux,
- Voie ferrée SNCF (dont la ligne TGV Est) et canal de la marne au Rhin

Connaissez-vous Maxéville ?

1 Parc de la Mairie
Depuis l'occupation du château, devenu hôtel de ville en 1929. Le parc est un espace de rencontre privilégié pour les familles et les associations lors des grands événements municipaux.

2 Maison du Lien 26 de la Solidarité
La Maison du Lien et de la Solidarité permet d'aider les personnes âgées isolées dans quatre domaines essentiels : l'accueil et l'accompagnement social, la gestion financière et la parentalité, l'insertion professionnelle, et les personnes âgées et personnes handicapées.

3 Salle de restauration sociale David Jacob
Bastion du repas de Noël qui attire le parc de la mairie et qui Pa fait vivre pendant des années, cette salle est actuellement dédiée à la restauration sociale depuis 2015.

4 Lavoir communal
Autrefois, un lieu pour laver le linge, il jouait également des rôles sociaux, notamment religieux. Il est utilisé aujourd'hui comme préau public, en lien avec l'espace de la rue.

5 Entrée de la mine
Au fond du parking de l'église se trouve l'entrée de l'ancienne mine, dite « mine des Hêtres ». Des wagonnets sur rails, éblouis par le minerai de fer, sortent dans les Hauts Fourneaux du Pont Fléris.

6 Clos des Sages
La proximité du Clos des Sages est devenue un lieu de rencontre pour les personnes âgées et autres personnes vulnérables.

7 Maxéville
Maxéville est un accueil de qualité, sans cesse amélioré au fil des années. Les services sont adaptés à tous les âges pendant les vacances scolaires.

8 C.S. Léo Lagrange
Le club sportif est composé d'un club de tennis, d'un club de badminton et d'un gymnase plus particulièrement dédié au basket. Un club sportif est en activité toute l'année.

9 Salle des fêtes Les Carrières
Située sur un ancien site industriel d'extraction de calcaire, la salle des fêtes est réputée « Les Carrières » en 2015. La suite d'une consultation auprès des maires, elle est principalement aux événements familiaux, de célébration et de spectacles.

10 Zénith
Le Zénith est un espace polyvalent en forme de quatre étoiles, construit par l'architecte Denis Dache en 1993. Il est doté d'une scène équipée à ciel ouvert, d'un grand hall de spectacle de la Métropole du Grand Nancy.

11 Stades Jarrys
Un terrain synthétique et un terrain en herbe accueillent les pratiquants du football et plus particulièrement de l'Association FC Maxéville.

12 Pôle Formation des Industries Technologiques
Le CIFAT propose une formation basée sur le principe de l'apprentissage adapté aux besoins réels, dans le secteur de l'industrie : conception, production, maintenance, mécanique et soudage, maintenance et électronique.

13 Chaîne du Bon Dieu
De nombreuses églises catholiques ont été construites au XIXe siècle et y abritent des œuvres d'art précieuses. On y trouve également des œuvres de sculpture, de peinture, de vitrail, etc. On y trouve également des œuvres de sculpture, de peinture, de vitrail, etc.

14 Parc de la Mairie
Le parc de la Mairie est un espace vert de 10 hectares, situé au cœur du quartier Centre. Il est doté d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, etc.

15 Parc de la Mairie
Le parc de la Mairie est un espace vert de 10 hectares, situé au cœur du quartier Centre. Il est doté d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, etc.

16 Parc de la Mairie
Le parc de la Mairie est un espace vert de 10 hectares, situé au cœur du quartier Centre. Il est doté d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, etc.

17 Parc de la Mairie
Le parc de la Mairie est un espace vert de 10 hectares, situé au cœur du quartier Centre. Il est doté d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, etc.

18 Parc de la Mairie
Le parc de la Mairie est un espace vert de 10 hectares, situé au cœur du quartier Centre. Il est doté d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, etc.

19 Parc de la Mairie
Le parc de la Mairie est un espace vert de 10 hectares, situé au cœur du quartier Centre. Il est doté d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, etc.

20 Parc de la Mairie
Le parc de la Mairie est un espace vert de 10 hectares, situé au cœur du quartier Centre. Il est doté d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, etc.

➤ Bien qu'accueillant deux zones d'activités économiques dynamiques et attractives (Saint Jacques 1 & 2, et Nancy porte Nord), Maxéville compte parmi les 5 communes les plus pauvres du département de Meurthe-et-Moselle, et parmi les 100 communes les plus pauvres de France.

La commune de Maxéville présente une socio-démographie caractérisée par :

- 63% de logements sociaux principalement situés sur ses deux Quartiers Politiques de la Ville du Champ-le-Boeuf et des Aulnes du Plateau de Haye,
- un taux de chômage de 24,1%, dont 39,5% pour les 16 - 24 ans (taux les plus élevés de la Métropole du Grand Nancy),
- un revenu fiscal médian par ménage de 14 693€ (revenu le plus bas de la Métropole du Grand Nancy),
- une part des foyers fiscaux non imposables équivalente à 60% (taux le plus élevé de la Métropole du Grand Nancy).

Malgré cette atypie, la Ville de Maxéville souhaite dans une optique de rayonnement communal et métropolitain, au niveau culturel notamment :

- donner l'accès à tous les publics aux œuvres de qualité en facilitant la diffusion des associations et des compagnies partenaires mais aussi en programmant elle-même,
- aider la création artistique, en particulier sur les champs du spectacle vivant et de la création de rue, en privilégiant les démarches plurielles et pluri-techniques,
- favoriser l'accès au livre et à la lecture, et particulièrement pour les plus jeunes.

1.2 - "Les Brasseries" : un lieu historique et emblématique de l'histoire industrielle de Maxéville

Le site des anciennes Grandes Brasseries Réunies de Maxéville est **un espace emblématique de l'histoire de la commune**. Une grande partie des bâtiments visibles encore aujourd'hui témoigne d'une riche et intense histoire brassicole et viticole :

- › Salle de brassage, malterie, chaufferie et caves pour la brasserie,
- › Les halles, bâtiment béton et une partie des caves pour le vins.



› ©Mémoire de Maxéville

Ce site a successivement accueilli aux 19ème et 20ème siècles deux grandes entreprises marquantes :

- › **Les Brasseries de Maxéville** (de 1854 jusqu'à 1950). L'entreprise va de 1898 à 1950 (Grandes Brasseries Réunies de Maxéville), vivre quelques décennies de grande prospérité, en employant plus de 300 personnes et en écoulant annuellement 150 000 hectolitres d'une bière d'une grande renommée (même à l'exportation), La Guerre de 39-45 fut fatale aux brasseries, avec l'arrêt de la production en 1942.

Une partie est vendue aux :

- › **Établissement « Vins de la Craffe »** (de 1950 jusqu'à 1997). C'est là que se faisaient les opérations de mise en bouteille, d'encapsulage, d'étiquetage, d'encaissage, de déchargements et de chargements de camions. Il y avait également les laboratoires de dégustation et de surveillance de la qualité des vins. Victime de la concurrence, l'entreprise cesse toute activité sur le site de Maxéville vers 1997.

- › Quant à la malterie et à la salle de brassage qui abritent aujourd'hui deux entreprises : IREKs et GraphiK, elles seront à d'autres acteurs économiques.

Après la fermeture des Établissements « Vins de la Craffe », la Ville de Maxéville a engagé le recensement d'opportunités foncières se situant en centre-ville, dont la maîtrise serait adaptée pour installer des équipements publics ou d'intérêt général répondant aux besoins de la population.

Afin concomitamment d'assurer la maîtrise foncière et immobilière du site des Brasseries (et de ses différentes entités : Grandes Brasseries-Caves, Chaufferie-ex Totem et Pavillon Colin), la Ville de Maxéville a mobilisé les opérateurs SOLOREM et EPFL, avec pour contrepartie le rachat à terme de ces biens immobiliers, selon les conditions fixées par :

- deux conventions originelles de portage foncier passées avec l'EPFL en 1999 et 2003 pour les ensembles immobiliers :
 - › Pavillon Colin : portage foncier reconduit en juin 2014, puis ensemble immobilier acquis par la Ville de Maxéville en juillet 2016,
 - › Chaufferie – ex Totem : portage foncier reconduit en juin 2014 pour une durée de 4 ans acquisition en cours par la Ville de Maxéville,
- une Convention Publique d'Aménagement (C.P.A) passées avec SOLOREM en 2003 pour le portage et le pré-aménagement des Grandes Brasseries-Caves. Convention prorogée en 2011 par voie d'avenant jusqu'au 30 juin 2014,
- une convention tripartite EPFL / Ville de Maxéville / SOLOREM, précisait également en 2003 les modalités par lesquelles l'EPFL assurerait ultérieurement le portage foncier de l'opération Grande Brasseries-Caves.

L'EPFL reprenant en lieu et place de la SOLOREM en juillet 2014, le portage des Grandes Brasseries-Caves, pour une durée de 4 ans, via convention de portage foncier. Toutefois, les travaux conduits en 2018 par l'E.P.F.L pour la déconstruction et le désamiantage des bâtiments et structures à dépolluer et sécuriser dans le cadre de crédits affectés à la requalification des friches industrielles, conduisent à proroger cette convention jusqu'au 30 juin 2019. Acquisition prévue des Grandes Brasseries-Caves par la Ville de Maxéville à compter de cette échéance.

1.3 - Le quartier des Brasseries : un espace urbain en devenir à vocations culturelle, économique et socio-éducative

Le site des Brasseries s'intègre aujourd'hui dans un ensemble urbain plus vaste, le quartier des Brasseries, englobant :

- le Centre des Mémoires Michel DINET,
- le collège Jean LAMOUR,
- Le «Mémo» : site permanent dédié aux arts de la Rue et sous chapiteaux,
- ARELIA (Grand Sauvoy),
- l'EPAHD Notre Dame de Bon Repos,
- l'Ecole Supérieure de Professorat et de l'Education avec Le Préau, espace d'art et création et sa Maison pour la Science.

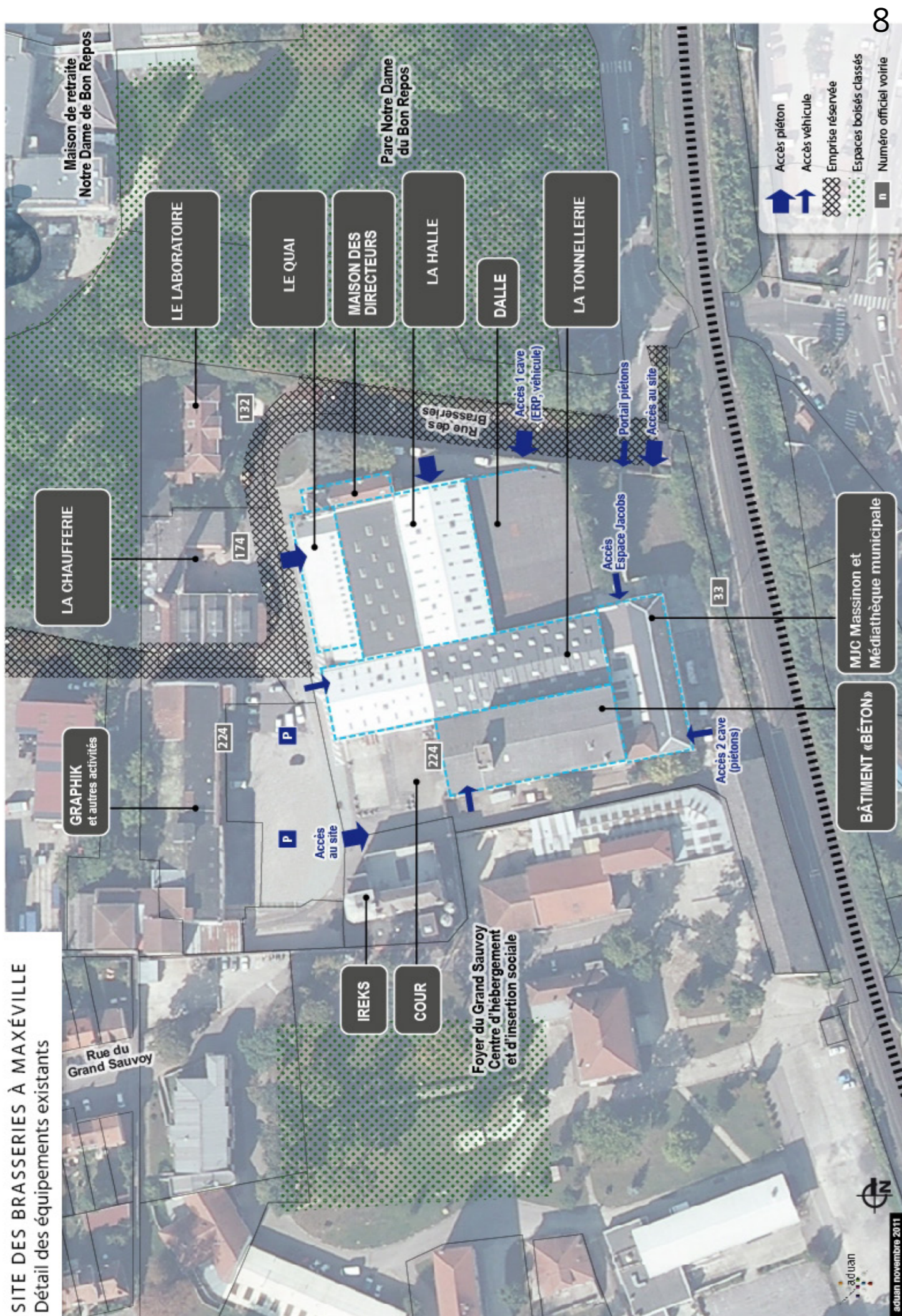
Ce quartier s'inscrit dans la nécessité d'un désenclavement via des voies apaisées :

- maillant l'avenue de Metz au boulevard de Scarpone (en cohérence avec la nouvelle ligne 2 de Transport en Commun en Site Propre et son futur parking relais en procédure contentieuse d'expropriation),
- reliant le long de la voie ferrée, les entrées du centre des mémoires Michel DINET (rue Marcel DORR), du Grand Sauvoy (avenue de Metz) et du site des Brasseries (rue Général Leclerc).

- › *À compter de 2019, les travaux d'aménagement de voirie prolongeant la rue Marcel DORR jusqu'au pont de la voie ferrée du site du Grand Sauvoy seront engagés par la Métropole du Grand Nancy.*

Après ouverture du portail entre le Grand Sauvoy à l'automne 2016, les travaux conduits par l'EPFL dans le cadre du traitement des friches urbaines, ont porté, en entrée du site des Brasseries en 2018 :

- *Sur la démolition de la conciergerie en ruine le long de la voie ferrée,*
- *L'ouverture du portail et la démolition de la halle du bas pour une liaison douce le long de la voie ferrée jusqu'au pont ferré d'entrée du Grand Sauvoy.*



SITE DES BRASSERIES À MAXÉVILLE
Détail des équipements existants

Chacun de ces espaces répondant à des fonctions et des activités à ce jour installées et/ou en devenir :

LIEUX	VOCATIONS	OCCUPANTS	DEVENIR ET PROJETS
Laboratoire : 180m ² emprise, 350m ² planchers	<i>Cession envisagée</i>	Aucun	Démolition
Bâtiment Béton : 750m ² emprise sur 3 niveaux	<i>Cession en cours</i>	Atelier décors et costumes théâtre de Manufacture en RDC	Commercialisation logts duplex en R+1 et 2, stationnements / caves RDC
Les Caves : emprise 6 060m ² dont 1 800 utilisables	• <i>Associatif</i> • <i>Patrimoine</i>	• Association Dynamo • Bike polo	Champignonnière en cours d'étude
La MJC Massinon et la médiathèque municipale : 806m ² planchers + salle de réunion	• <i>Culturel</i> • <i>Socio-éducatif</i>	• Médiathèque de Maxéville, • MJC Massinon.	
Maison des directeurs : 150 m ² emprise sur 2 niveaux	• <i>Associatif</i> • <i>Mutualisation</i>	• SCIC Turbul'ance • Ôlavach'	
La Halle et son Quai : emprise 1 950 m ² , ERP 200 personnes pour le Quai	• <i>Economique et artisanal,</i> • <i>Manifestations</i>	• Marché hebdo. producteurs locaux, • Restauration rapide Food trucks, • Micro-brasserie la BrÂss', La fabrique des GrÔ	Plateforme mixte de production artistique et artisanale L'ORRERY. Promotion des métiers d'art. Art'Lab, galerie, recyclerie. Bois, métal, verre, céramique, textile,..
La Tonnellerie : emprise 1810 m ² , ERP 200 personnes	• <i>Culturel,</i> • <i>Evènementiel,</i> • <i>Sortie de résidence,</i> • <i>Exposition</i>	• Espace provisoire de travail et de stockage pour LORRERY, • Manifestations, évènementiel, expositions Ville de Maxéville et autres	• Pôle technique de création des Gônes : stockage, atelier de préparation, (500 m2), • Parc logistique de Scènes et Territoires (800 m2), • Manifestations, évènementiel, expositions Ville de Maxéville et autres.
La Chaufferie : emprise 955 m ² , 1 780 m ² planchers	<i>Culturel</i>	Aucun	Appel à projet culturel

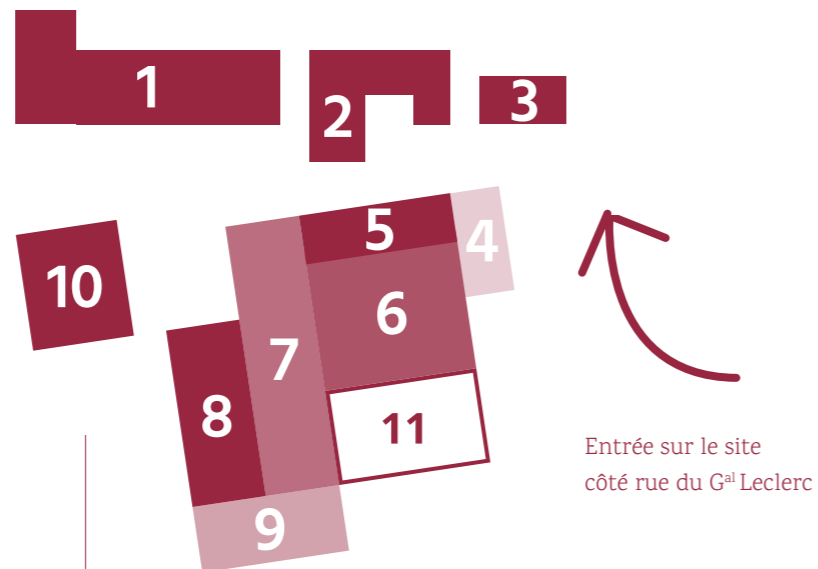
Dans une démarche éco-participative et innovante, et tout en affirmant un rôle phare au site des Brasseries à l'échelle du quartier, de la commune, et de la métropole du Grand Nancy, la municipalité a défini et arrêté en 2017 les vocations et orientations pour l'ensemble et chacune des parties du site des Brasseries.

Articulés autour des vocations artisanales et économiques (pré existantes notamment : entreprises IREKS et GRAPHIK), socio-éducatives, associatives, festives, évènementiels et culturelles, les différentes entités physiques du site des Brasseries sont :

- **Le Laboratoire,**
- **La Chaufferie,**
- **Le Quai et sa Halle,**
- **La Tonnellerie,**
- **La MJC Massinon et la médiathèque municipale,**
- **La maison des directeurs,**
- **Le Bâtiment Béton,**
- **Les Caves**
-

Plan du site

- 1 > Malterie | Batiment Graphik (entreprises privées)
- 2 > Chaufferie
- 3 > Laboratoire
- 4 > Maison des directeurs : Jardin du Michel
- 5 > Quai des brasseries : Marché de producteurs
- 6 > Halle des quais : La fabrique des GrÔ
- 7 > Tonnellerie : Artistes en résidence et associations
- 8 > Batiment béton
- 9 > Mjc Massinon Médiathèque des Brasseries
- 10 > Ireks France
- 11 > Esplanade



©Imagem | Rock'N Bock 2018

Enfin, le site des Brasseries reste un site vivant et ouvert aux fêtes, manifestations et évènements.

EXEMPLE DE LA PROGRAMMATION 2019 :

- MARS : Bal des communards (ASSI),
- MAI À SEPTEMBRE : Rendez-vous musicaux du Marché des producteurs locaux,
- MAI : Grô'stival (la brasserie des Grô) + Spectacle de cirque de la CIE Rasposo (Mémô) + Festival Epicurieux,
- JUIN : concert d'ouverture de la Fête des fraises
- JUILLET : Fête de la MJC Massinon,
- SEPTEMBRE : Festival Rock'N Bock #3 + Journées du patrimoine + Festival Jazz et saucisses
- OCTOBRE : festival Michtô.

2.1 - Les conditions de participation

Peut candidater à l'Appel à projet tout porteur de projets qu'il soit acteur économique, culturel ou bien encore associatif.

Les candidats sont invités à répondre seuls ou en groupement d'opérateurs/porteurs de projets sur l'ensemble du bâtiment La « Chaufferie ».

2.2- L'appel à projet

L'appel à projet peut être retiré : sur le site internet de la Ville de Maxéville :

www.maxeville.fr

Pour tout renseignement, contacter la direction Générale des Services à l'Hôtel de Ville de Maxéville :

03 83 32 30 00

2.3 - Contenu du dossier de l'appel à projet

Le dossier d'Appel à projet est composé :

1. Des éléments de contexte, d'histoire et de modalités d'occupation du site,
2. Du règlement de l'Appel à Projet,
3. Des modalités de l'occupation,
4. Des modalités techniques,
5. De ses annexes :
 - fiche descriptive précisant Nom et porteur du projet, structure,
 - plan de géomètre du bâtiment,
 - diagnostics solidité,
 - diagnostic incendie et accessibilité.

2.4 - Contenu du dossier de candidature à l'appel à projet

Les dossiers pour être recevables devront comporter obligatoirement les pièces suivantes :

1. Les éléments préalables relatifs :

- à la fiche descriptive précisant Nom et porteur du projet, Structure,
- au présent dossier « d'Appel à projet culturel pour la Chaufferie sur le site des Brasseries » paraphé et signé, à la fin du document avec la mention « lu et approuvé », par le candidat ou par l'ensemble des membres du groupement ou par le mandataire du groupement, selon l'option retenue dans la lettre de candidature ;

2. Une note de présentation du ou des candidats (15 à 20 pages A4 max. hors annexes) structurée selon les points suivants :

- Contexte, organisation de la structure (ou du groupement) et organisation des missions. Cette partie doit permettre d'appréhender et de comprendre de manière précise :
 - les projets similaires éventuellement réalisés durant les trois dernières années (lieu, concept, public),
 - Les moyens techniques et humains actuels de la structure,
 - Les données financières clefs de la structure sur les trois dernières années,
 - Immatriculation au Répertoire National des Associations ou formulaire KBIS du candidat (ou de chacun des candidats porteurs du projet),

- La composition de l'équipe et les personnes dédiées à la conduite du projet,
- Les différents acteurs / partenaires éventuels impliqués dans le projet et sa conduite opérationnelle, et leurs missions,
 - La structure interne de décision (au sein de la structure et du groupement, le cas échéant),
 - En cas de groupement d'opérateurs/porteurs de projets, les opérateurs devront expliciter précisément la répartition des missions au sein du groupement.
 - Capacités et savoir-faire du ou des candidats du groupement, qui doit permettre d'appréhender de manière précise les capacités techniques et les savoir-faire spécifiques de la structure pour la mise en œuvre du projet. L'opérateur devra notamment justifier de ses capacités, expertises et expériences relatives à :
 - > L'élaboration d'un projet en adéquation avec le contexte du territoire communal, et la vocation culturelle et modalités d'occupation du site des Brasseries présentés dans le présent dossier d'appel à projet culturel,
 - > L'élaboration et la sécurisation du montage juridique, financier et technique lié à la mise en œuvre opérationnelle du projet (travaux d'aménagement du bâtiment) et à une exploitation soutenable et dynamique (capacité à développer une programmation/animation culturelle et à créer une destination, viabilité de l'activité notamment au regard des investissements à la charge de l'exploitant..).

3. Une présentation du projet global envisagé précisant notamment :

- Le concept d'activité proposé et les ambitions qui s'y rattachent,
- La cohérence avec la réalité du territoire communal maxévillois, la politique publique municipale développée en matière culturelle, et le site des Brasseries,
- Un projet de programmation pour la première année d'exploitation,
- Les jours et horaires d'ouverture envisagés (qui pourront être variables selon les jours et les saisons),
- Les aménagements intérieurs des locaux envisagés, voire extérieurs (un premier schéma de principe devra être joint). Cette partie devra permettre d'apprécier la qualité de l'exploitation envisagée et sa cohérence avec le site des Brasseries et le territoire communal maxévillois.

4. Une présentation du « modèle économique ». Cette partie devra notamment inclure les éléments suivants :

- Le montage juridique et financier envisagé par le candidat (financements / partenaires financiers, rentabilité, ...),
- Un budget prévisionnel d'investissement et un budget prévisionnel de fonctionnement pour les 3 premières années d'exploitation,
- Un calendrier prévisionnel du projet, une fois le candidat retenu.

En pièces annexes peuvent figurer les éléments suivants : plans, photos et préfiguration architecturale.

2.5 – Remise des dossiers, jury et calendrier

Les dossiers des candidats sont impérativement à remettre en date limite du **vendredi 29 mars 2019, minuit** :

- par voie postale en Recommandé avec Accusé de Réception, à l'attention de Monsieur le Maire, Hôtel de Ville, 14 rue du 15 septembre 1944, 54320 MAXEVILLE ;
- doublée d'un envoi dématérialisé à l'adresse mail suivante : contact@mairie-maxeville.fr

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite au plus tard 10 jours ouvrables avant la date limite de réception des dossiers de candidatures fixée au vendredi 29 mars 2019, à l'attention de Monsieur le Maire, Hôtel de Ville, 14 rue du 15 septembre 1944, 54320 MAXEVILLE.

Présidé par M. le Maire de Maxéville, un jury de sélection des dossiers de candidature déposés, puis de désignation du projet retenu, sera composé de trois collègues réunissant :

- des élus de la Ville de Maxéville,
- de techniciens qualifiés dans le domaine architectural notamment,
- des personnalités qualifiées dans les domaines artistiques et culturels.

La sélection d'un ou plusieurs dossiers de candidature, puis la désignation du projet retenu, seront issus des délibérations des membres du jury.

L'Appel à projets se déroule en trois phases :

- **Phase 1 : Candidature**
 - > publication de l'Appel à Projets de février à mars 2019
 - > rendu des dossiers de candidature en date limite du vendredi 29 mars 2019 minuit,
 - > sélection en avril 2019 par le jury d'un ou plusieurs projets parmi l'ensemble des dossiers de candidature reçus.
- **Phase 2 : Mise au point et échanges**
 - > Temps d'échange et de mise au point avec la Ville de Maxéville, des dossiers des candidats retenus à la phase 1 en mai 2019,
- **Phase 3 : Désignation**
 - > Le jury se réunira pour auditionner les porteurs des projets sélectionnés au cours de la première quinzaine du mois de juin 2019. Les candidats seront informés au cours de la seconde quinzaine du mois de juin 2019.

2.6 – Visites du site des Brasseries et du bâtiment la chaufferie

Une visite du site est organisée le lundi 4 mars de 14h à 17h.

Le rendez-vous est fixé sur place au 174 Rue des Brasseries, 54320 MAXEVILLE.

Une visite complémentaire de site pourra être organisée sur demande écrite à l'attention de Monsieur le Maire, Hôtel de Ville, 14 rue du 15 septembre 1944, 54320 MAXEVILLE.

2.7 – Précisions et engagements spécifiques

La Ville de Maxéville apporte les précisions suivantes :

- Il n'est pas prévu d'indemnité des candidats à l'appel à projets,
- les candidats conserveront la pleine propriété de leurs projets au regard des dispositions législatives et réglementaires,
- la Ville de Maxéville se réserve le droit de ne pas donner suite au présent Appel à Projets et de l'interrompre à tout moment, sans que cela ne puisse ouvrir droit à une indemnisation quelconque des candidats, ainsi que d'apporter des modifications ou compléments au dossier d'Appel à Projets. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever la moindre réclamation à ce sujet.

2.8 – Les critères de sélection

Le jury de sélection des dossiers de candidature déposé, puis de désignation du projet retenu, attend des candidats qu'ils s'inscrivent dans la philosophie, la dynamique et la réalité :

- du territoire communal maxévillois,
- de la politique publique municipale développée en matière culturelle,
- et du site des Brasseries à vocation notamment culturelle.

La sélection des projets/candidats s'effectuera sur la base des critères suivants, non classés et non pondérés :

- **Organisation et répartition des missions :**
 - > Cohérence de l'organisation interne de la structure candidate ou du groupement candidat (moyens humains et techniques) et de la répartition des missions en son sein (missions des différents acteurs et partenaires éventuels impliqués dans le projet culturel et sa conduite opérationnelle) ;
- **Savoir-faire du candidat ou du groupement candidat / Références :**
 - > Cohérence des références, savoir-faire, capacités techniques, économiques et financières du candidat ou du groupement candidat, nécessaires à la mise en oeuvre du projet culturel,
- **Cohérence et pertinence du projet culturel**
 - > Cohérence du projet d'occupation présenté par le candidat, ou le groupement candidat, avec les attendus du dossier d'appel à projet culturel.
- **Sécurisation du montage juridique, financier et technique :**
 - > Cohérence du montage juridique, financier et technique envisagé, lié à la mise en oeuvre opérationnelle du projet culturel et à une exploitation/programmation soutenable et dynamique.

3.1 - Mise à disposition

L'occupation temporaire est établie sur une durée de 10 ans, pouvant être prolongée à 15 ans. Les réponses devront ainsi être établies dans le respect de cet intervalle de temps.

La Ville de Maxéville mettra à disposition du lauréat désigné le bâtiment à compter du dernier trimestre 2019 (sous réserve du calendrier de travaux engagés et réalisés par la Ville) ; ceci afin de permettre de lancer au plus vite les travaux d'aménagements secondaires.

3.2 - Signature d'un bail de louage

Afin de permettre au lauréat de mettre en œuvre le projet culturel retenu, la Ville de Maxéville mettra à disposition le bâtiment la Chaufferie, sous la forme d'un bail de louage d'une durée de 10 ans, pouvant être prolongée à 15 ans.

Garanti ainsi d'un droit réel de longue durée sur le bien concerné par le bail, le lauréat pourra entreprendre les travaux nécessaires à la réalisation du projet. Cela signifie que toute la durée du bail, l'occupant sera notamment seul responsable de :

- la sécurité liée à l'accueil du public et des travailleurs au sein des halles, dans le respect de la réglementation des ERP,
- la souscription, à ses frais, à une assurance appropriée,
- l'entretien courant et la réparation des locaux,
- la sécurisation des bâtiments,
- le règlement des charges liées à sa consommation d'eau potable et d'électricité,
- l'évacuation des déchets,
- la gestion du stationnement « sauvage », le cas échéant, notamment afin de garantir le bon fonctionnement et accès des locaux.

3.3 - Le loyer

Afin de favoriser une émulation et de sélectionner les candidats sur la qualité de leur projet et l'inventivité de leur programme, la Ville de Maxéville mettra à disposition le bâtiment « Chaufferie » pour un loyer modéré fixé en fonction :

- des ambitions de projet culturel,
- du niveau d'investissements portés par le candidat,
- et du modèle économique présenté.

Celui-ci sera ajusté, et pourra comporter une part variable indexée sur les résultats d'exploitation.

3.4 - Une mise à disposition à la ville de Maxéville et à d'autres partenaires de la commune

Après concertation avec la Ville de Maxéville, le candidat retenu s'engage à mettre à disposition à titre gracieux le bâtiment « Chaufferie » et ses espaces extérieurs directs, afin que puissent y prendre place des événements organisés par la commune ou ses partenaires du site des Brasseries. (Une dizaine d'événements par an).

4.1 - Revalorisation patrimoniale déjà à l'œuvre

Le bâtiment emblématique du lieu du fait de sa cheminée et de sa position centrale, fait actuellement l'objet d'un programme de rénovation du clos et du couvert avec entre autre la reprise de sa toiture et la sécurisation des volumes vitrés de ses façades.

Après acquisition en 2018 par la Ville de Maxéville du bâtiment auprès de l'Établissement Public Foncier Lorraine pour un montant de 418 455€, un programme de 500 000 € de travaux est entrepris et à charge en 2019, de la Ville de Maxéville.

Pour la bonne connaissance des lieux, la Ville de Maxéville fournit aux candidats les documents techniques déjà en sa possession à savoir :

- plan de géomètre du bâtiment,
- étude de structure du bâtiment,
- diagnostics solidité SOCOTEC du 31/05/2017 et Incendie et accessibilité SOCOTEC du 20/04/2017
- diagnostic ERP (sécurité incendie, accessibilité) à compléter en fonction du projet proposé.

4.2 - Des aménagements complémentaires à réaliser par le candidat lauréat

L'ensemble des autres travaux d'aménagement et de mise aux normes reste néanmoins à effectuer par le ou les candidats lauréats avant toute occupation. La Ville de Maxéville ne participera pas à leur financement.

Le projet lauréat aura à sa charge toutes les demandes d'urbanisme réglementaires ainsi que les dossiers de gestion et d'ouverture d'un Établissement Recevant du Public (E.R.P.) afin de :

- procéder aux aménagements indispensables aux activités du projet,
- mettre le bâtiment en conformité avec les usages prévus (type et catégorie d'E.R.P.),
- ajuster le réseau électrique aux installations et aux usages prévus.

L'ensemble des aménagements, dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public devront être accompagnés des vérifications réglementaires produites par des organismes agréés pour les effectuer.

En tant que propriétaire des lieux, la Ville de Maxéville prendra part aux choix de l'architecte et du projet d'aménagement qui prendra place à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment. Elle autorisera les travaux et validera les autorisations d'urbanisme nécessaires.

4.3 - Un aménagement inventif

Le bâtiment fera l'objet d'un aménagement inventif par l'exploitant, ne dénaturant en aucun cas l'esthétique, l'architecture et les qualités du bâtiment.

La scénographie des espaces devra s'inscrire en cohérence avec le site et son atmosphère industrielle.

**APPEL À PROJET CULTUREL
POUR LA CHAUFFERIE SUR LE SITE DES BRASSERIES**

Fiche descriptive

Nom du projet :

Nom du porteur du projet :

Votre structure :

Type :

Nom :

Fait-elle partie d'un réseau ? Et si oui, lequel ? :

Adresse :

Site Internet :

Objet de la structure (5 lignes max.) :

Représentant légal (nom et qualité) :

Contact :

Nom :

Prénom :

Fonction :

Téléphone :

Mail :



› ©Mémoire de Maxéville

