



Etude de faisabilité et de programmation pour la
construction d'un complexe cinématographique
Place de la République

ARTICLE 1 : Préambule – Contexte de l'étude

Engagée dans un ambitieux programme de renouvellement urbain de son centre-ville et de ses quartiers, la Ville de Lisieux s'est donnée pour objectif d'ici 2025 ;

- de changer son image

- et de renforcer son attractivité en profitant notamment de l'opportunité que lui offre la réunification des deux Normandie.

Le projet Lisieux 2025 s'affiche comme le fer de lance de ce renouveau. Il s'articule autour d'opérations ambitieuses :

-le réaménagement du centre-ville,

-la restructuration de la gare en pôle multimodal,

-la rénovation du quartier prioritaire de Hauteville.

En octobre 2015, lors d'un Conseil municipal, la ville de Lisieux a présenté son schéma d'aménagement du centre-ville proposé par une équipe pluridisciplinaire dont le mandataire est le cabinet AP5. Dans son programme d'actions, cette étude préconise le réaménagement de la Place de la République. L'objectif poursuivi est de développer une diversité des usages sur le centre-ville pour tous les publics : habitants, visiteurs et chalands. Le partage de l'espace laissera la place à des pratiques et des circulations diverses, tout en respectant les utilisations actuelles. La réorganisation des circulations et des stationnements doit permettre le développement d'espace de détente, de jeux, de plantations, de services, de rencontres et de l'offre commerciale. Il est également nécessaire de mettre en valeur le cadre bâti qui rassemble quelques maisons à pans de bois, le patrimoine moderne de la reconstruction et des constructions plus contemporaines. Les nouveaux aménagements devront témoigner du dynamisme de la ville pour appuyer son rayonnement régional.

Le nouveau partage de l'espace public ne vise pas à exclure la voiture pour faire des espaces uniquement piétons. Cependant, le nouveau fonctionnement doit permettre de redéfinir les priorités afin de faire émerger une meilleure harmonie entre les usages.

La réflexion sur les espaces publics de la place de la République dont la maîtrise d'œuvre a été attribuée au cabinet Laverne prend en compte le projet de multiplexe prévu sur la partie sud de la place.

Le territoire de Lisieux possède déjà 2 cinémas : le Royal et le Majestic dont le propriétaire est également l'exploitant. Ces cinémas sont très vieillissants, vétustes voire obsolètes.

De plus, les élus ont confirmé leur volonté de conserver un cinéma dans le centre-ville de Lisieux et notamment dans l'hyper-centre commerçant afin d'en développer et renforcer l'attractivité.

Le propriétaire exploitant a émis le souhait de réaliser un projet de complexe cinématographique de 9 salles en remplacement du Majestic et du Royal. Cependant, il s'avère que le projet rencontre des contraintes techniques importantes. En effet, le site d'implantation pressenti est un site archéologique. Le diagnostic d'archéologie préventive réalisé par l'INRAP en 2016 dont le rapport a été remis début 2017 a confirmé la richesse du site. Ensuite, le dialogue compétitif lancé par la ville pour la réalisation de fouilles sur la base du cahier des charges de la DRAC a été infructueux en raison de la dangerosité de la méthode préconisée par cette dernière pour les archéologues travaillant en fond de fouille et pour la sécurité des abords, et pour un coût exorbitant. Aussi, afin

ARTICLE 2 : Objet du marché

Il s'agit d'une étude de faisabilité et de programmation pour la réalisation d'un complexe cinématographique.

ARTICLE 3 : Contenu des missions

3. 1 Objectifs du projet

La ville de Lisieux souhaite voir s'implanter un multiplexe ayant vocation à remplacer les 2 cinémas existants appartenant à un propriétaire exploitant privé et d'en diversifier les usages.

L'étude devra définir la faisabilité technique, économique, juridique et financière, les modalités d'intervention (planning, procédures) et la programmation.

En fonction des conclusions de la tranche ferme, le prestataire pourra fournir tous les éléments permettant de constituer le programme qui servira au choix du futur maître d'œuvre.

3. 2 Déroulement et Contenu de l'étude

L'étude est décomposée en 3 tranches, dont 2 tranches optionnelles, chacune donnant lieu à la remise d'un livrable.

Etude de faisabilité et préprogramme (tranche ferme)

Etat des lieux

Il s'agit de définir la faisabilité du projet de création d'un cinéma en établissant un état des lieux et synthétisant les besoins. Le prestataire devra analyser toutes les contraintes et qualités du site : urbanistique, fonctionnelle, technique, financière, archéologique etc. Il devra intégrer les projets d'aménagement alentours.

A ce jour, la collectivité estime qu'il existe un potentiel entre 1000 et 1200 fauteuils. Le prestataire devra vérifier que la jauge estimée est adaptée au marché lexovien.

Le prestataire devra également réfléchir à l'opportunité de proposer d'autres usages pour certaines salles : conférence, spectacle...

Le prestataire devra, obligatoirement prévoir des rencontres avec les acteurs et partenaires locaux : élus et techniciens de la Ville, DRAC, ABF, Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, Agences d'urbanisme, Exploitant des 2 cinémas actuels, Association du cinéma, financeurs potentiels, etc.

Scenarii

A partir de l'analyse de la situation actuelle et du contexte, le prestataire développera des propositions de scenarii dont l'objet sera de préciser les objectifs et les enjeux de l'opération et d'en cadrer les caractéristiques en termes de coût et de modalités de réalisation.

Sur la base des éléments issus de l'état des lieux le prestataire devra présenter plusieurs scénarios. Pour chacun d'entre eux, il devra préciser :

- la capacité d'accueil retenue pour la construction du scénario

- un prix de revient prévisionnel justifié, sur la base de ratios identifiés tels que : nombre de salles, nombre de fauteuils, coût au fauteuil
- Les plans de financement prévisionnels devront être détaillés et faire figurer les financements potentiels en précisant les conditions d'obtention des aides financières éventuellement mobilisables.
- chaque scénario devra préciser les modalités juridiques de portage, de réalisation et d'exploitation du complexe cinématographique. Le cas échéant, les modalités de relation avec l'exploitant devront faire l'objet d'une présentation claire et signalant les avantages et inconvénients de chaque mode proposé.
- Chaque scénario devra comprendre une simulation financière prévisionnelle d'exploitation et l'impact financier pour la collectivité maître d'ouvrage
- chaque scénario devra présenter les délais théoriques de réalisation de l'opération. A ce stade, le prestataire devra fournir un planning de l'ensemble des procédures et études à mener jusqu'à la fin des travaux. Ce planning intégrera les études techniques, les procédures juridiques, les éventuelles fouilles archéologiques.

Une analyse coût/avantage des différents scénarios devra également être présentée.

Les différents scénarios devront être comparés en fonction de plusieurs critères :

- Faisabilité économique
- Rapidité de réalisation
- Coût pour la collectivité territoriale, tant en investissement qu'en exploitation
- Autres critères ?

La définition du programme technique et fonctionnel (tranche optionnelle 1)

Il s'agira d'écrire le programme qui servira de support au futur concours de maîtrise d'œuvre. Le préprogramme sera traduit en commande publique. Le programme affinera chacun des thématiques du préprogramme afin de permettre une bonne compréhension du projet par le maître d'œuvre.

Ainsi le prestataire devra définir les exigences techniques, les performances, et les contraintes opérationnelles, en particulier :

- les prescriptions architecturales du bâtiment

Il s'agit de prévoir les prescriptions architecturales permettant l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain, en cohérence avec la richesse du patrimoine bâti de la place (Reconstruction, Pans de bois...) et en réponse à l'autre équipement culturel présent sur la place : la Médiathèque André Malraux inaugurée en 2002 et dessinée par le cabinet d'Architecture Pierre du Besset et Dominique Lyon. A noter que l'implantation du futur bâtiment a été proposée dans le respect du Plan de la Reconstruction du centre-ville établi par Robert Camelot en 1949.

Le prestataire devra faire des préconisations quant à un plan des fondations les moins invasives possibles.

-Innovation et économie d'énergie

La municipalité souhaite que ce projet revête un aspect et caractère innovants et devienne un symbole pour le centre-ville que ce soit sur le plan architectural ou sur celui de sa programmation. Une proposition orientant la ville sur des processus de construction innovants devra être présentée.

Par ailleurs, le concept de « Ville Nature » étant porté par la municipalité, il est souhaité d'aller vers un bâtiment autonome en énergie.

-Coût et aides financières

A ce stade, le chiffrage de l'opération sera affiné et les coûts de fonctionnement réévalués en fonction des options retenues pour la programmation. Le plan de financement pourra être précisé.

Le bilan d'exploitation et le coût pour la collectivité devront être actualisés au vu des éléments financiers plus précis.

Planification

A l'issue de cette phase, le prestataire devra fournir un planning précis de l'ensemble des procédures et études à mener jusqu'à la fin des travaux. Ce planning intégrera les études techniques, les procédures juridiques, les éventuelles fouilles archéologiques.

Le dossier de programme comprendra des précisions notamment sur :

- Le contexte
- Les objectifs
- Un rappel : extrait du schéma directeur (plan, schéma, texte)
- Les éléments de diagnostics
- Les contraintes techniques
- Les cibles du projet : dysfonctionnements à résoudre et environnementales
- Le descriptif du projet à mettre en œuvre
- Les programmes : nature quantités et performances
- Des références et exemples

NB : dans le cas où le maître d'ouvrage opte en phase I pour un projet de convention de mandat au sens de l'article L 300-3 du code de l'urbanisme ou un projet de concession d'aménagement au sens de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, la mission en phase 2 consiste en l'assistance de la collectivité à la rédaction du programme technique et fonctionnel qui servira de base à l'appel à candidature.

Assistance lors de la consultation des maîtres d'œuvre (tranche optionnelle2)

Le programmiste rédigera les pièces techniques de la consultation (notice travaux, CCTP) et il vérifiera la concordance avec les pièces administratives qui seront fournies par le service de la commande publique.

Pendant la consultation, il assistera le maître d'ouvrage jusque la désignation du maître d'œuvre.

Il devra veiller à la bonne compréhension du programme par le jury et par les équipes de maîtrise d'œuvre.

Il rédigera un cahier des charges qui comprendra notamment des précisions sur :

- Le contexte
- Les objectifs
- Un rappel : extrait du schéma directeur (plan, schéma, texte)

- Les éléments de diagnostics
- Les contraintes techniques
- Les cibles du projet : dysfonctionnements à résoudre et environnementales
- Le descriptif du projet à mettre en œuvre
- Les programmes : nature quantités et performances
- Des références et exemples

Le prestataire, en plus de la rédaction du cahier des charges précité, devra pour le jury :

- faire des recommandations pour la consultation pour : le phasage et étapes de la mission, l'assistance à la définition de l'indemnité de concours et des pièces à rendre, les compétences requises pour répondre à la consultation, les critères de sélection des candidatures et des offres, les formats des esquisses demandés, traiter les questions posées pendant la consultation (phase candidature et offre)
- donner un avis sur les candidatures remises
- analyser ces candidatures avec la maîtrise d'ouvrage et rédiger un document de synthèse pour le jury
- préparer et participer au jury de sélection des 3 ou 5 candidatures
- donner un avis sur les projets et esquisses rendus par les équipes sélectionnées par rapport au programme précité
- analyser les offres remises et rédiger un document support pour le jury de choix
- faire une analyse comparative des avantages et inconvénients de chaque projet pour permettre au Jury de rendre son avis à l'assemblée délibérante
- participer au jury de choix du maître d'œuvre avec une présentation orale des différents projets anonymes au jury de concours et questions écrites aux candidats et analyse des réponses
- assister à la phase de la négociation lors du choix du MOE

La mission du titulaire devra prendre en compte le nombre de jours d'étude nécessaire pour chaque membre du groupement, le nombre de réunion envisagée. Pour la phase 3, la maîtrise d'ouvrage envisage au minimum 3 réunions : une en phase de rédaction du cahier des charges et 2 réunions de jury.

La mission du titulaire se poursuit jusqu'à la signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

NB : dans le cas où le maître d'ouvrage a opté en phase I pour un projet de convention de mandat au sens de l'article L 300-3 du code de l'urbanisme ou un projet de concession d'aménagement au sens de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, la phase consiste en l'assistance de la collectivité à la rédaction du dossier de consultation de l'appel à candidature et l'assistance jusqu'à la signature de la convention de mandat ou du traité de concession.

ARTICLE 5 : Réunions

Le prestataire devra prévoir toutes les réunions utiles à l'élaboration du programme. Il devra intégrer à minima :

- des réunions avec les services de la ville et les partenaires du projet (ABF, CAUE...)
- des comités techniques et de pilotage. Il est proposé, à ce stade, 3 comités de pilotage :

- un comité de pilotage de démarrage,
- un comité de pilotage intermédiaire, en fin de phase 1
- un comité de pilotage de rendu final,
- des interventions en Bureau du Maire et en Conseil municipal,
- des réunions publiques,
- les réunions nécessaires à l'assistance pour la consultation.

Le prestataire indiquera le nombre de réunions prévues dans son forfait en détaillant le nombre d'heure pour chaque phase.

Il fournira une estimation globale des heures pour la conduite de cette mission.

Un BPU est prévu pour les réunions supplémentaires non comprises dans le forfait. Elles feront l'objet de bons de commande.

Les supports de présentation et les rendus finaux devront être transmis **8 jours avant la réunion de présentation** à la maîtrise d'ouvrage.

ARTICLE 6 : Durée de l'étude

L'étude aura une durée initiale de 9 mois hors délai de validation. Le prestataire doit proposer dans son offre une planification détaillée de sa mission intégrant des délais de validation de 2 mois maximum à compter de la remise des rendus.

En cas d'affermissement de la tranche optionnelle 2, le contrat se poursuit jusqu'à la signature du contrat de maîtrise d'œuvre (ou en fonction de la procédure retenue, de la convention de mandat ou du traité de concession).

ARTICLE 7 : Documents techniques disponibles

Après notification au prestataire retenu, il pourra lui être transmis :

- le schéma d'aménagement AP5
- les études géotechniques
- un plan cadastral
- le rapport de l'INRAP sur le diagnostic d'archéologie préventive