

Région Rhône Alpes
Charbonnières les Bains
Cession en vue de la reconversion de l'ancien siège de
la Région



CONSULTATION OPERATEURS
PHASE 1 – Candidatures
Règlement de la consultation

SOMMAIRE

1	Objet de la consultation	3
	Contexte	3
	Objectifs	4
	Orientations de programme	4
	Consultation	5
2	Composition du dossier de consultation	5
3	Calendrier de la consultation	5
4	Modifications de détail au dossier de consultation	6
5	Modalités de publicité	6
6	Retrait du dossier de consultation	6
7	Demandes d'informations complémentaires	6
8	Une visite du site	7
9	Conditions de réponse - remise des dossiers	7
	Constitution des groupements candidats	7
	Composition des dossiers de candidatures	8
10	Sélection à l'issue de la consultation	10
11	Indications particulières	10
	Propriété intellectuelle et artistique – utilisation des résultats	10
	Phase 1 - Indemnisation des candidats	10
	Phase 2 - Offres - Modalités prévisionnelles	11
12	ANNEXES et DOSSIERS TECHNIQUES	11

1 Objet de la consultation

Contexte

Le site de l'ancien siège de la Région Rhône Alpes se situe 78 Route de Paris sur la commune de Charbonnières les Bains (69). Il est aujourd'hui principalement accessible depuis la route de Paris (D307).

Depuis mi 2011 et la livraison du nouvel Hôtel de Région dans le quartier de la Confluence à Lyon, il est totalement libéré de ses activités.

La reconversion de ce site repose sur la recherche d'un opérateur compétent qui proposera un projet global d'aménagement et d'utilisation du site conforme aux orientations définies dans le présent document et en prenant en compte l'environnement économique et urbain.

S'agissant d'un projet de reconversion d'un site, d'une part emblématique pour la ville de Charbonnières les Bains et d'autre part structurant pour l'agglomération, la Région Rhône Alpes est accompagnée par la ville de Charbonnières les Bains et le Grand Lyon.

Une démarche traditionnelle de type « projet » a été mise en place avec des représentants de ces trois institutions. Elle se traduit par la constitution d'un comité de pilotage et d'un comité technique.

La Région Rhône Alpes cèdera le site et confiera la réalisation du projet à un opérateur unique. Elle percevra une contrepartie financière.

Si le projet lauréat nécessite la réalisation d'équipements publics, une procédure de financement de type Projet Urbain Partenarial pourra être mise en œuvre avec les Collectivités Territoriales.

Les conditions précises seront arrêtées avec les Collectivités à l'issue de la consultation.

L'opérateur retenu aura la charge des procédures administratives nécessaires au développement de son projet.

La Région Rhône Alpes a désigné la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL), mandataire du groupement SERL / Bruno Dumetier Design / CSD Ingénieurs / Transitec comme Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

La désignation de l'opérateur constitue l'objet de la présente consultation.

Objectifs

Les objectifs principaux de cette reconversion sont :

- **Prendre en compte l'ensemble du site** pour un projet cohérent de création d'un véritable quartier à l'échelle du développement de la commune et de l'Ouest de l'agglomération,
- Réaliser un **projet urbain ambitieux, intégré dans le territoire communal** et développant une **mixité habitat et activités économiques**, conformément aux objectifs fixés dans la révision simplifiée du PLU et dans le PADD.
- Poursuivre les **objectifs de politiques publiques** (loi SRU et ENL, SCOT, PLH, Agendas 21,...),
- Développer un **projet exemplaire en matière de développement durable et de qualité environnementale**.

Orientations de programme

Le périmètre de l'opération est défini par le plan joint en annexe 1. Il correspond aux parcelles suivantes :

Section	N°	Surface	Surface totale
AH	18	50 000 m ²	105 275 m ²
	21	3 503 m ²	
	102	6 118 m ²	
	103	8661 m ²	
	104	6 800 m ²	
	105	5969 m ²	
	106	10 558 m ²	
	107	13 666 m ²	

Les orientations de programme sont :

Les éléments invariants :

Les invariants sont des éléments de programme qui sont obligatoirement attendus dans la proposition de l'opérateur.

Les invariants sont :

- La réalisation d'un programme de construction de **logements**, dans le respect des prescriptions du PLH,
- L'implantation d'activités **commerciales, équipements et services** profitant aux nouveaux habitants comme aux riverains du site, mais aussi aux usagers de la route de Paris,
- La création de surfaces dédiées à des activités **tertiaires**,
- Un rapport bâti / non bâti de l'ordre de 30 / 70,
- Le principe d'un lien Est-Ouest, décliné sur un mode apaisé,
- La prise en compte d'une approche environnementale.

Les autres éléments de programmation :

Bâtiments existants :

En fonction de son projet, l'opérateur pourra proposer la conservation, la reconversion pour d'autres fonctions, ou la déconstruction de tout ou partie des bâtiments existants, y compris les bâtiments Nord et la Combe.

Ces éléments seront traités dans le cadre d'options.

L'opérateur retenu devra également supporter les obligations du bail consenti par la Région à l'exploitant de l'hôtel et maintenir une fonction hôtelière sur le site.

Equipement de bien être :

La Commune de Charbonnières les Bains serait favorable à l'installation sur le site d'un équipement de bien être pouvant renforcer la thématique de ville thermale.

Consultation

Dans le cadre des objectifs et des orientations de programme définis ci-avant, la Région Rhône Alpes lance une consultation visant à désigner un opérateur unique qui se portera acquéreur de l'ensemble du site.

Cette consultation se déroule en deux phases :

- la première phase dite « appel à candidatures » constitue une sélection sur garanties financières, références, moyens et motivations. Elle est destinée à sélectionner au maximum 5 candidats qui seront autorisés à participer à la phase suivante,
- la seconde phase dite « offres » constitue une sélection sur projet : offre financière, programme et projet architectural.

Seuls les candidats retenus lors de la phase 1 « candidatures » sont autorisés à participer à la seconde phase de la consultation.

2 Composition du dossier de consultation

Le dossier de consultation de la phase 1 est composé comme suit :

- le présent règlement de la consultation,
- un dossier technique contenant des éléments descriptifs du site.

3 Calendrier de la consultation

Date de remise des dossiers de candidatures : 29 février 2012

Sélection des candidats (date prévisionnelle) : avril 2012

4 Modifications de détail au dossier de consultation

La Région Rhône Alpes se réserve le droit d'apporter au plus tard 20 jours avant la date limite fixée pour la réception des candidatures, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats la date limite ci-dessus est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

5 Modalités de publicité

La présente consultation fait l'objet d'une publicité :

- dans les publications suivantes :
 - le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment,
 - le JOUE
- et sur le site Internet de la Région Rhône Alpes, et de la Société d'Equipement du Rhône et de Lyon (SERL).

6 Retrait du dossier de consultation

Un exemplaire du dossier de consultation sera remis gratuitement à chaque candidat sur simple demande à l'adresse suivante : fsoltner@rhonealpes.fr

Les dossiers de consultation sont à retirer sur simple demande à l'adresse suivante :

Région Rhône Alpes
Direction des moyens généraux
1 esplanade François Mitterrand
CS20033
69269 Lyon cedex 02
du lundi au vendredi entre 8h00 et 18h00

La personne venant retirer le dossier devra laisser ses coordonnées ainsi que celles de la structure qu'elle représente. Le dossier peut également être transmis par courrier à tout candidat en faisant la demande.

7 Demandes d'informations complémentaires

Les demandes d'informations complémentaires devront parvenir à la Région Rhône Alpes avant le **3 février 2012** à 16h par courrier électronique adressé à : fsoltner@rhonealpes.fr

Ces courriels devront faire référence au projet :

« RRA – reconversion du site de Charbonnières
Consultation opérateurs
Phase 1 »

Il est précisé qu'il ne sera répondu qu'aux questions formulées par écrit et que seules les réponses écrites pourront être prises en compte.

8 Une visite du site

Une **unique visite du site est organisée le mercredi 1^{er} février 2012 de 14h30 à 17h00.**

Les candidats qui souhaitent participer à cette visite doivent s'inscrire, en précisant le nombre de participants, auprès de la Région Rhône Alpes à l'adresse suivante : fsoltner@rhonealpes.fr.

9 Conditions de réponse - remise des dossiers

La date limite de dépôt des dossiers de candidatures est le

29 février 2012 à 16 heures

Les dossiers seront transmis à la Région Rhône Alpes sous plis recommandés ou déposés à l'accueil sous enveloppe cachetée entre 8h00 et 16h du lundi au vendredi, à l'adresse suivante :

Région Rhône Alpes
Direction des moyens généraux
1 esplanade François Mitterrand
CS20033
69269 Lyon cedex 02

et porteront les mentions suivantes :

« RRA – reconversion du site de Charbonnières
Consultation opérateurs
Phase 1
Ne pas ouvrir »

Tout dossier qui arrivera au-delà de l'heure limite de dépôt sera retourné au candidat.

Constitution des groupements candidats

Cette consultation est une consultation d'opérateurs en vue de la valorisation du site. Elle est ouverte à tout opérateur, qui s'identifiera clairement dans le dossier de candidatures.

Les sociétés intervenantes en temps qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) et ayant notamment participé à la rédaction du présent règlement sont interdites de participation.

Composition de l'équipe :

En vue de faciliter la présentation et la compréhension des candidatures, le vocable définissant la constitution des équipes est le suivant :

- opérateur : cette appellation définit l'ensemble de l'équipe qui candidate, également dénommée « candidat »,
- investisseur : un ou plusieurs prestataires qui apportent le financement de la totalité de l'opération. Dans le cas d'un groupement d'investisseurs, celui-ci sera représenté par un mandataire,
- promoteur : une société de montage de projets immobiliers ou plusieurs sociétés en fonction de leur domaine de compétences.

- concepteur : une équipe de conception (architecte, urbaniste, architecte du patrimoine, prestataire compétent en démarche HQE, paysagiste, bureaux d'études, éclairagiste, autres...),
- maître d'ouvrage délégué ou conducteur d'opération : une société qui assure la conduite opérationnelle de l'opération.

L'équipe qui candidate devra obligatoirement être constituée au minimum :

- d'un **investisseur**, mandataire du groupement,
- d'un **promoteur**,
- d'un **concepteur** représenté au minimum par :
 - o un **architecte** au sens de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture compétent en architecture, urbanisme et paysage,
 - o un **bureau d'études** spécialisé dans la mise en œuvre d'une **démarche de management environnemental** appliquée aux espaces publics et aux bâtiments.

Chacun des membres de l'équipe listés ci-dessus ne pourra se présenter que dans une seule équipe.

L'investisseur, mandataire représentera la totalité de l'équipe et sera solidaire de tous les membres.

Composition des dossiers de candidatures

Les candidats auront à produire, dans une enveloppe « extérieure » cachetée, les pièces ci-dessous définies.

Si les documents fournis par un candidat ne sont pas rédigés en langue française, ils devront être accompagnés d'une traduction en français certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

Le dossier de candidature devra présenter l'ensemble des points énoncés ci-dessous.

1. Une lettre de candidature

Une lettre de candidature comportant au minimum la liste et la signature de l'ensemble des membres constituant le groupement/équipe.

2. Un dossier de présentation et de composition de l'équipe

Chaque membre de l'équipe devra fournir :

- ses coordonnées institutionnelles,
- le chiffre d'affaires de la société de chacune des 3 dernières années (2008, 2009, 2010),
- ses moyens techniques et humains,
- les certificats et qualifications professionnels,
- les références (titres d'études et/ou expérience professionnelle) de la ou des personnes qui seront affectées à cette opération et en charge du dossier.

L'**investisseur** (mandataire du groupement) devra fournir :

- 4 références détaillées en matière d'investissements sur des projets identiques ou similaires, mettant en avant le développement d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats,
- les coordonnées des établissements financiers de référence,
- les montants des investissements réalisés au cours des 5 dernières années.

Le **promoteur** devra fournir :

- 4 références détaillées en matière de réalisation de logements, mettant en avant le développement d'opérations intégrant une démarche environnementale,
- Une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats,
- les coordonnées des établissements financiers de référence,
- les montants des investissements réalisés au cours des 5 dernières années.

Le **concepteur** architecte devra fournir :

- 4 références d'opérations achevées ou en cours de réalisation (ou au moins au stade étude) qu'il juge représentatives de sa production en rapport avec l'objet de la présente opération.

Le **concepteur spécialisé en démarche de management environnemental** devra fournir :

- 4 références d'opérations achevées ou en cours de réalisation (ou au moins au stade étude) qu'il juge représentatives de sa production en rapport avec l'objet de la présente opération.

En complément, le promoteur et l'architecte devront fournir chacun 4 références imagées correspondant aux opérations présentées dans les grilles de références : 1 planche A4 couleur par référence, recto seul au format .jpg. Chaque planche peut éventuellement comprendre un extrait de plan masse, une vue globale et une vue de détail significatif.

Les références de chaque membre de l'équipe devront concerner des projets réalisés ou en cours de réalisation.

Les références seront présentées selon les modèles de grilles de références joints au présent règlement.

3. Une note d'organisation et de motivation de 4 pages maximum.

Cette note devra comporter au minimum les 6 chapitres suivants :

- l'organisation de l'équipe et plus précisément les conditions de répartition des rôles et missions entre ses différents membres,
- une note descriptive mettant en valeur les capacités du prestataire à gérer une opération ayant des objectifs similaires à ceux de la présente opération,
- une note descriptive de l'intérêt de l'équipe vis-à-vis de l'opération,
- les intentions et les ambitions de l'équipe sur le développement du site,

- la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans le développement du site,
- une première analyse des grands équilibres financiers et de programme de l'opération.

Les dossiers seront remis en 6 exemplaires au format A4 maximum couleur dont un exemplaire reproductible et sous format informatique.

Les grilles de références devront être transmises sous version informatique, format PDF et de préférence selon les modèles annexés.

10 Sélection à l'issue de la consultation

L'analyse des candidatures sera basée sur les trois critères suivants :

- **Capacités financières :**
 - capacités d'investissement et références financières de l'investisseur.
- **Capacités techniques :**
 - pertinence et qualité des références des membres de l'équipe en développement d'opérations similaires, pour des programmes répondant aux orientations retenues,
 - contenu et qualité des références des concepteurs,
- **Organisation / intentions / motivation**
 - cohérence et complémentarité de l'équipe,
 - clarté de l'organisation,
 - modalités de prise en compte de l'environnement,
 - motivations et intentions développées vis-à-vis de l'opération.

La Région Rhône Alpes, après avis du Comité de Pilotage, dressera la liste des **5 équipes au maximum** qui participeront à la seconde phase de la consultation.

A l'issue de la phase 1, il ne peut y avoir, pour la présentation des offres de la phase 2, de substitution d'un ou plusieurs membres de chaque équipe ainsi constituée et sélectionnée. Seule la possibilité pour les équipes initiales sélectionnées de s'adjoindre des compétences complémentaires, peut être envisagée.

11 Indications particulières

Propriété intellectuelle et artistique – utilisation des résultats

La Région Rhône Alpes peut librement utiliser les résultats, même partiels, des prestations remises dans le cadre de cette consultation.

La Région Rhône Alpes peut librement publier les résultats des prestations ; cette publication doit mentionner l'auteur.

Phase 1 - Indemnisation des candidats

Il ne sera versé aucune indemnité à l'issue de la phase 1.

Phase 2 - Offres - Modalités prévisionnelles

Critères de choix de l'offre

Les candidats sélectionnés par la Région Rhône Alpes seront invités à remettre une offre selon les modalités définies dans le Règlement de Consultation qui sera joint au dossier de consultation de la phase 2.

Le choix du projet retenu s'opèrera notamment sur les 3 critères suivants qui seront développés dans le dossier de consultation de la phase 2 :

- offre financière,
- programmation,
- qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

Précisions - compléments - négociation

Après la remise des offres de la phase 2, la Région Rhône Alpes sera amenée à demander une présentation orale, puis à demander des précisions et/ou compléments, et à négocier avec tout ou partie des candidats.

Calendrier prévisionnel phase 2 - Offres

Choix des candidats admis à présenter une offre : avril 2012

Choix de l'offre retenue : courant 2^{ème} semestre 2012

12 ANNEXES et DOSSIERS TECHNIQUES

11.1. Eléments descriptifs : enjeux et contraintes

11.2. Tableaux de présentation des candidatures – Grilles de références