



## ZAC de la Duchère - Ilot 33

### Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'un programme tertiaire

### Règlement de consultation

#### Phase 1 – Candidature

**Remise des dossiers  
21 juin 2019 – 12 h**

# SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE LA CONSULTATION</b> .....	<b>5</b>
1.1. MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....	5
1.2. COMPOSITION DU DOSSIER .....	6
1.3. RETRAIT DES DOSSIERS ET DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS.....	6
1.4. REMISE DES DOSSIERS.....	7
<b>2. CONTENU DU DOSSIER ET CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS</b> .....	<b>8</b>
2.1. CONSTITUTION DES EQUIPES CANDIDATES.....	8
2.2. COMPOSITION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE .....	8
2.3. CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS .....	9
2.4. CRITERES DE SELECTION EN PHASE 2 .....	10
<b>3. LES INSTANCES DE SELECTION</b> .....	<b>10</b>
3.1. LE COMITE TECHNIQUE .....	10
3.2. LE COMITE DE PILOTAGE.....	11
<b>4. PLANNING DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET</b> .....	<b>11</b>
<b>5. INDICATIONS PARTICULIERES</b> .....	<b>11</b>

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) porte sur la sélection d'un groupement, dont un opérateur immobilier, en capacité de définir une programmation tertiaire, de commercialiser puis de réaliser un programme immobilier de locaux tertiaires et de services.

## **Pourquoi un Appel à Manifestation d'Intérêt ?**

Le pari de la Duchère est gagné.

Le quartier après une quinzaine d'année est aujourd'hui un lieu de résidence, de vie, de travail, de loisirs reconnu à l'échelle de la Métropole. Le projet résidentiel de la Duchère est atteint, l'ensemble des opérations d'habitat sont en travaux ou livrés. Les services aux personnes et aux entreprises et le tissu associatif, les espaces commerciaux livrés et pour certaines cellules en cours de commercialisation, les entreprises installées ...contribuent à la dynamique du quartier.

La SERL, aménageur de la ZAC, en partenariat avec la Métropole de Lyon et la Mission - Lyon La Duchère, anime depuis 2008 dans le cadre de l'opération d'ensemble une politique de développement économique autour de l'offre tertiaire et commercial.

De nombreux indicateurs révèlent une maturité suffisante pour lancer de nouveaux programmes après de belles réussites : le Yellow Square, le Park qui accueille déjà Hydreka (entreprise internationale – 40 emplois) depuis quelques mois et le pôle entrepreneur de la Métropole en juin, la future résidence hôtelière Rosa Urbana et son restaurant ou encore l'expérimentation plus originale comme l'occupation temporaire dans le U de la Tour panoramique.

***Les éléments de contexte sont présentés dans le document 2 : Présentation Duchère et site.***

Pour finaliser la programmation économique, il reste à ce jour deux opérations tertiaires sur le Plateau de la Duchère avant le lancement d'autres opérations sur le périmètre de l'opération de la Sauvegarde (lancement en septembre 2019) :

- La réhabilitation et la commercialisation de 2 plateaux, soit 1 800 m<sup>2</sup> de bureaux dans le bâtiment U, au pied de la Tour Panoramique (livraison fin 2021)
- La programmation, la commercialisation et la réalisation d'un programme de 1 800 à 3 000 m<sup>2</sup>, dédié à l'accueil d'entreprises, le long de l'avenue du Plateau désigné îlot 33, objet du présent RC.

La singularité de cette situation (réhabilitation/neuf, espaces publics livrés, stationnements en superstructure disponibles, aboutissement de la ZAC ...) a incité les partenaires du projet à déroger au mode de consultation classique des opérateurs sur esquisse et retenir un mode de consultation plus ouvert basé sur une co-construction et des échanges entre acteurs publics et privés.

Conscient que la réussite d'un projet est aussi lié à la qualité du preneur qui s'y installe, l'Appel à Manifestation d'Intérêt offre la possibilité de travailler avec les acteurs locaux de dynamique

économique (Maison de la Création d'entreprise, Maison de l'emploi, Développeurs économiques ...) des utilisateur(s) en amont.

À travers une démarche dédiée, il s'agira de procéder à un travail préparatoire et partenarial de définition de la programmation tertiaire et des moyens de sa commercialisation avant de vendre le foncier à un opérateur immobilier dans des conditions adaptées à la réalisation du programme prédéfini.

Ainsi, en lançant cet Appel à Manifestation d'Intérêt, la SERL invite une équipe, composée à minima d'un opérateur immobilier, à manifester son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier tertiaire, en présentant ses conditions pour le faire.

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt se décompose en deux tours :

- Le premier tour doit permettre de sélectionner 3 à 5 équipes sur la base d'un dossier de candidature avec références et note d'intention.
- Les équipes retenues pour le 2<sup>ème</sup> tour, auront pour mission, à travers un travail préparatoire et partenarial en ateliers, de caler une programmation tertiaire et les moyens de sa commercialisation. En plus de ce travail préalable, les équipes peuvent démarrer la commercialisation. Chaque équipe présentera, ensuite, une offre en vue qu'une d'entre elle soit retenue pour la réalisation de l'îlot 33.

# 1. OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet de désigner une équipe constituée à minima d'un opérateur immobilier, associé à des compétences (internes ou externes) lui permettant de programmer, commercialiser et réaliser le bâtiment tertiaire de l'îlot 33.

*Les caractéristiques de l'îlot sont présentées dans le document 2 : Présentation Duchère et site.*

## 1.1. MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt est organisé par la SERL, aménageur de la ZAC de la Duchère à Lyon 9ème. Seule la SERL peut fournir des renseignements complémentaires à ce dossier.

Les candidats souhaitant répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, devront se conformer aux critères spécifiques inscrits dans le présent règlement.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt fait l'objet d'une publication uniquement sur le site internet de la SERL ([www.serl.fr](http://www.serl.fr)).

Le processus de sélection du candidat retenu pour réaliser le programme tertiaire de l'îlot 33 se déroulera en deux tours de sélection :

**1<sup>ère</sup> phase** : La première phase vise la **sélection de 3 à 5 équipes** sur la base de leurs références et de leur méthodologie sur leur capacité à organiser, développer et animer un processus de programmation et de commercialisation et leur capacité à construire

Les candidats sont désignés par le Comité de Pilotage sur une analyse des dossiers par le comité technique.

Les équipes, dont la candidature sera sélectionnée, seront invitées à participer à la phase 2 de la consultation. Les candidats non retenus seront informés par voie de courrier.

**2<sup>ème</sup> phase** : Le 2<sup>ème</sup> tour est en 2 étapes

- Une étape intermédiaire pendant laquelle les équipes organiseront un travail partenarial de définition de la programmation et de commercialisation. Ce travail pourra se faire avec les membres du comité technique et quiconque pouvant apporter sa contribution active à la définition de la programmation et commercialisation.

Cette étape durera un maximum de 6 mois au total. Elle sera ponctuée de temps d'échange sous forme d'ateliers en présence des membres du comité technique (2 à 3 ateliers maximum, ½ journée maximum) dans un délai maximum de 3 mois afin de

maintenir une dynamique. Les ateliers seront individualisés par équipe. Les ateliers seront organisés sous le format de chaque groupement et de manière distincte.

Le contenu des ateliers (thèmes, méthodes de travail utilisées, participants, organisation) est donc laissé à la discrétion des équipes. **La confidentialité de ces ateliers sera garantie.**

Les partenaires du comité technique pourront apporter leur assistance aux équipes pour la mobilisation de réseaux d'acteurs. Les ateliers devront à minima permettre au du comité technique de suivre l'avancement du travail de définition de la programmation et de commercialisation.

- La seconde phase se conclura par la sélection d'une équipe sur la base d'une offre, résultant du travail préparatoire, présentant le programme tertiaire et les conditions opérationnelles de commercialisation et/ou occupation et de sa réalisation. L'équipe retenue aura alors en charge de réaliser l'îlot 33.

Suite au travail partenarial pour la définition et la commercialisation d'un programme tertiaire, les équipes formuleront une proposition qu'elles remettront à la SERL.

A réception de ces offres, la SERL après analyse du comité technique, et avis du comité de pilotage, désignera l'équipe lauréate, qui se verra confirmer par écrit cette décision. Les équipes dont les projets ne seront pas retenus seront également informées par écrit.

## 1.2. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier est composé de :

- Document 1 : Présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.
- Document 2 : Présentation Duchère et site.
- Document 3 : Présentation équipe
- Document 4 : Modèle de références
- Référentiel Bureau Métropole à télécharger : [https://www.alec-lyon.org/storage/IMG/pdf/bureau\\_durable\\_gl\\_2012.pdf](https://www.alec-lyon.org/storage/IMG/pdf/bureau_durable_gl_2012.pdf)

## 1.3. RETRAIT DES DOSSIERS ET DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

### Téléchargement du dossier Appel à Manifestation d'Intérêt

Le dossier de l'Appel à Manifestation d'Intérêt est disponible sur support électronique uniquement. En effet, la SERL, s'inscrivant dans une démarche de développement durable, ne remettra pas de dossier sous format papier.

Le dossier est donc téléchargeable via une plate-forme internet.

Les candidats, qui souhaitent télécharger le dossier devront en faire la demande par courriel à l'adresse électronique suivante : [f.truel@serl.fr](mailto:f.truel@serl.fr)

Ils recevront alors par mail, le lien pour le téléchargement du dossier.

### **Demande de renseignements**

Les demandes d'informations complémentaires doivent être adressées par courriel à l'adresse électronique suivante : [f.truel@serl.fr](mailto:f.truel@serl.fr)

Les demandes devront faire référence au projet :  
« 02408 – ZAC de la Duchère - lot 33 – AMI – candidature ».

Les demandes de renseignements devront parvenir à la SERL au plus tard le 14 juin à 12h00. Les réponses seront communiquées par écrit à l'ensemble des candidats ayant retiré un dossier de consultation.

Attention, la SERL dispose d'une sécurité « Mail in Black », il convient de veiller à bien s'authentifier lors du 1<sup>er</sup> échange de courriel.

## **1.4. REMISE DES DOSSIERS**

**La date limite de dépôt des dossiers est le 21 juin 2019 à 12h00.**

Les dossiers seront transmis au Directeur Général de la SERL, Mr Vincent MALFERE, sous plis recommandés ou déposés à l'accueil de la SERL du lundi au vendredi de 9H00 à 12H30 et de 13H30 à 17H00.

Ils porteront les mentions « 02408 – ZAC de la Duchère - lot 33 – AMI – Phase 1 – candidature ».

Les dossiers seront rendus sous format informatique PDF sur clé USB et un exemplaire papier.

## 2. CONTENU DU DOSSIER ET CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS

Le dossier de candidature devra être complet et présenter l'ensemble des points énoncés ci-dessous. Tout dossier incomplet sera rejeté.

### 2.1. CONSTITUTION DES EQUIPES CANDIDATES

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt vise la sélection d'un opérateur en vue de la cession de lots de terrain portant droits à construire un programme immobilier tertiaire.

Les équipes devront s'identifier clairement dans leur dossier de candidature. Elles devront présenter l'ensemble des garanties et compétences leur permettant de :

- Conduire la définition d'un programme et sa commercialisation,
- Réaliser l'opération immobilière.

Les équipes devront être composées à minima d'un opérateur immobilier associé à une liste de **2 architectes et d'un BET environnement**. La liste des 2 architectes sera examinée par le comité de Pilotage qui en retiendra un.

Les équipes pourront être complétées de toutes autres compétences (internes ou externes) leur permettant de répondre à la programmation et la commercialisation du bâtiment : brokers, agence de communication et de design thinking, expert économique, usagers, entreprises, AMO, AMU, ...

Les équipes pourront également se présenter avec un ou plusieurs utilisateurs.

### 2.2. COMPOSITION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les dossiers de candidature comporteront les éléments suivants :

#### 2.2.1. Notice de présentation et de composition de l'équipe

Chaque équipe rendra un dossier particulier comprenant :

##### **Pour l'opérateur immobilier :**

- Une présentation de la société : statut, moyens, production, organisation...
- Des références détaillées du candidat, représentatives de sa production au regard de l'objet de la consultation. Parmi ses références, le candidat en sélectionnera au maximum 5 références de moins de 5 ans qui seront obligatoirement présentées selon le modèle fourni par l'aménageur (cf. Document 4).



- Des références financières : chiffres d'affaires des trois dernières années.

#### **Pour l'équipe de conception / BET :**

L'opérateur immobilier devra présenter **une liste de 2 architectes et un BET environnement**. Chacun devra présenter les mêmes pièces, à savoir :

- Une présentation des agences
- Une présentation du bureau d'études
- Des références détaillées de chaque membre de l'équipe de conception, représentatives de sa production au regard de l'objet de la consultation. Parmi ses références, le candidat en sélectionnera au maximum 5 références de moins de 5 ans qui seront obligatoirement présentées selon le modèle fourni par l'aménageur (cf. Document 4).

#### **Pour les autres structures associées et/ou utilisateurs :**

- Une présentation de la structure et/ou de l'utilisateur
- Des références détaillées représentatives de sa production au regard de l'objet de la consultation (cf. Document 4).

### **2.2.2. Note de motivation et d'intention**

Dans cette note, les équipes devront :

- Décrire l'organisation de l'équipe, le pourquoi de cette formation, le rôle et les missions de chacun, les motivations qui les amènent à candidater ensemble, ...
- Préciser leur compréhension du site et de ses enjeux, leur approche du marché immobilier et des cibles potentielles pour une commercialisation tertiaire, ...
- Présenter leurs premières intentions ou idées fortes en matière de programmation et de commercialisation, ainsi que de conduite du travail préparatoire en atelier.

La note devra être synthétique (6 pages A4 maximum, en recto verso, avec textes et visuels) ;

A ce stade de la consultation, **il ne s'agit pas de proposer un projet mais une équipe et une méthode pour faire émerger un projet.**

## **2.3. CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS**

Les 3 à 5 équipes amenées à participer au 2<sup>ème</sup> tour seront sélectionnées au regard des critères suivants :

- **La pertinence de l'équipe** sur la base de sa composition, des références, des compétences, du mode de fonctionnement, des motivations,
- **La qualité de la note** de motivation et d'intention **au regard du positionnement de l'équipe par rapport au projet immobilier tertiaire** (enjeux, marché, besoins, cibles,) et de **sa réflexion sur le travail préparatoire d'ateliers** (rythme, idée de programme, besoins de mobilisation d'acteurs, communication,)

## 2.4. CRITERES DE SELECTION EN PHASE 2

Les candidats retenus pour participer à la phase 2, recevront les conditions de remise de leurs offres à l'issue du travail préparatoire, directement par la SERL.

La sélection des offres se fera au regard de la pertinence et du réalisme de la programmation et de la commercialisation envisagées et des conditions de réalisation du projet. La SERL se réserve la possibilité de compléter les critères d'analyse.

Le candidat sera retenu selon le même processus et instance de sélection qu'en phase 1 de candidature.

# 3. LES INSTANCES DE SELECTION

## 3.1. LE COMITE TECHNIQUE

Le comité technique analysera les dossiers de candidats et sera présent aux ateliers

A minima, il sera composé de :

- La SERL : Audrey DELALOY, Directrice du projet de la Duchère ou son représentant
- La Mission Lyon La Duchère : Pauline SAINT OLIVE, Développeur économique ou son représentant
- Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi : Marc BOURBON, chargé de liaison entreprises-emploi ou son représentant
- Les services de la Métropole : Marie-Laure OUDJERIT, chargée d'opération à la DMOU, ou son représentant, Raphaëlle JOLLY, Chef de projet programmation de l'offre d'accueil économique à la DIAE ou son représentant
- Les services de la Ville : Martial GILLE ou son représentant

Pourront être associés en tant de besoin :

- Le commercialisateur SERL : Marc VOUILLON
- Le chef de projet Entrepreneuriat de la Métropole : Raddouane OUAMA
- L'animateur du U pour l'occupation temporaire : Aurélie THOME de Plateau Urbain

### 3.2. LE COMITE DE PILOTAGE

Sur la base de l'analyse du comité technique, le comité de pilotage sélectionnera les équipes autorisées à participer à la phase 2 de l'AMI, puis l'équipe lauréate qui réalisera le projet immobilier de l'ilot 33.

Il sera présidé par M. LE FAOU, Vice-président Urbanisme et renouvellement urbain, Habitat et Cadre de vie de Métropole de Lyon en présence de M. BOCHARD, Maire du 9ème arrondissement, composé de :

- La SERL : Vincent MALFERE, directeur général ou son représentant
- La Mission Lyon La Duchère : Bruno COUTURIER, directeur ou son représentant
- Les services de la Métropole : Anne RINGLET, directrice de la DMOU ou son représentant, Axel RIEHL, Directeur de la DIAE ou son représentant
- Les services de la Ville de Lyon : Laurence LEGER, Directrice DECA ou son représentant

## 4. PLANNING DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

### 1er tour

Lancement :	16 mai 2019
Délai de réponse :	21 juin 2019
Sélection des candidats :	4 Juillet 2019

### 2ème tour

Travail partenarial en atelier :	de septembre à décembre 2019
Remise d'un projet et des conditions opérationnelles et économiques :	Décembre 2019
Analyse des dossiers :	Janvier 2020
Sélection des lauréats :	Février 2020

## 5. Indications particulières

Pendant cet Appel à Manifestation d'Intérêt, la SERL se réserve le droit de retenir un candidat en cours de phase 2, si celui-ci présente une commercialisation d'au moins 50 % du programme qui présenterait toutes les garanties d'aboutissement et de qualité, et de ne pas donner suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Aucune indemnité n'est prévue dans la mesure où il ne s'agit pas de présenter une esquisse.