

Consultation d'opérateurs

Commune de RIOM

23 rue de l'Hôtel de Ville

63 200 RIOM



Appel à projets à deux tours Réaménagement urbain avec cession immobilière de deux friches carcérales

Notice de présentation et Règlement de l'appel à projets

REMISE OBLIGATOIRE PAR VOIE DEMATERIALISEE

Date et heure limites de remise des dossiers de candidature :

vendredi 23 juin 2023 à 17h00



Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20230426-DELIB23042601-DE
Date de télétransmission : 03/05/2023
Date de réception préfecture : 03/05/2023

RIOM

TABLE DES MATIERES

1.	Présentation du projet et de la demarche	3
1.1.	Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville	3
1.2.	Présentation du territoire	5
1.3.	Présentation du projet	10
1.3.1.	Présentation des friches carcérales	10
1.4.	Orientations programmatiques	15
1.4.1.	Montage immobilier retenu et orientations souhaitées	16
1.4.2.	Ressources règlementaires	17
1.4.3.	Planning prévisionnel général de l'opération	17
2.	objet et déroulement de l'appel à Projets	18
2.1.	Les candidatures	18
2.2.	Visites des friches carcérales	19
2.3.	Pièces à fournir dans la phase 1 : manifestation d'intérêt	19
2.4.	Pièces à fournir dans la phase 2 : offre finale	20
2.5.	Sélection des candidatures en phase 1	21
2.6.	Critères de sélection des candidatures :	21
2.7.	Critères de sélection des offres :	21
2.8.	Jury de sélection :	21
2.9.	Confidentialité	22
2.10.	Droits d'auteur	22
2.11.	Langue applicable	22
2.12.	Indemnisation	23
3.	calendrier	24

1. PRESENTATION DU PROJET ET DE LA DEMARCHE

La présente consultation immobilière n'est pas encadrée par les règles de la commande publique dans la mesure où celle-ci vise à sélectionner un porteur de projet en vue de conclure une cession immobilière. Les seules règles applicables à la présente consultation sont celles comprises dans le présent cahier des charges constituant l'appel à projets.

Le présent appel à projets est organisé sous la forme d'une consultation ouverte à deux tours :

- le premier tour lié aux candidatures répondant à l'appel à manifestation d'intérêt (phase 1). Quatre candidatures maximum seront invitées à formuler des offres. Seuls les dossiers de candidatures complets et non erronés pourront être analysés.

-et le second tour lié aux offres (phase 2).

1.1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville

Piloté et coordonné par l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT), le programme Action Cœur de Ville (ACV) est engagé depuis le printemps 2018.

Dans ce cadre, la direction du programme Action cœur de ville, en liaison avec les partenaires financiers du programme ACV (Banque des Territoires, Action Logement, Anah) ont lancé en décembre 2018 le dispositif « Réinventons nos cœurs de ville » consistant en une consultation nationale à destination de 222 villes du programme ACV appelées à proposer un site pour le lancement d'un appel à projets. Aux côtés de la direction nationale du programme Action Cœur de Ville, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) coordonne les actions de cette seconde session au plus près des villes candidates.

Le présent Appel à Projet a été retenu dans le dispositif « Réinventons nos cœurs de ville » en 2022.

▶ LES OBJECTIFS DE « REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

❖ Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels

Le dispositif Réinventons nos Cœurs de Ville vise à stimuler et accompagner la réalisation de projets immobiliers directement opérationnels, en accord avec les orientations de la convention cadre Action Cœur de Ville. Les Appels à Projets portent sur des terrains ou des bâtiments proposés par les communes du programme ACV et pour lesquels la maîtrise foncière est assurée soit par la collectivité soit par un opérateur assurant le portage foncier (de type EPF).

A l'issue de l'appel à projets, un contrat de vente immobilière, de cession de droits réels ou de prise à bail sera conclu entre la collectivité ou toute personne agissant en son nom et le groupement lauréat.

❖ Prioriser des programmes autour des axes stratégiques d'Action Cœur de Ville

Même si **la mixité des programmes est encouragée, les groupements candidats aux appels à projets locaux doivent présenter des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce**, en lien avec les autres axes du programme Action Cœur de Ville.

Les projets issus des appels à projets devront en particulier permettre **d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat en cœur de ville** (co-living, habitat participatif, habitat intergénérationnel...) tout en contribuant au dynamisme commercial et économique des villes impliquées ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Dans leur développement ultérieur, les projets pourront s'appuyer sur les forces vives du territoire et proposer des modalités d'implication de la société civile et des habitants.

❖ Réaffirmer l'engagement de l'État et des partenaires nationaux

L'État et **les partenaires financiers** du programme (**Banque des Territoires, Action Logement, Anah**) **pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats** en mobilisant leur financement **au titre du programme Action Cœur de Ville**. Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire. Au-delà de l'effet de labellisation Réinventons nos cœurs de villes, l'implication des partenaires nationaux agit comme un vecteur d'attractivité pour les groupements candidats aux appels à projets.

Seront éligibles à un accompagnement financier prioritairement les projets qui, cumulativement :

- Répondent aux objectifs des conventions-cadres ACV ;
- Proposent des solutions innovantes (montage, nouveaux services, modes constructifs, etc.) ;
- S'inscrivent dans un objectif de modèle économique viable ;
- Proposent des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce ;
- S'inscrivent dans une démarche de préservation des ressources naturelles et patrimoniales.

🔵 LA STRATEGIE RIOMOISE « ACTION CŒUR DE VILLE »

La Commune de Riom a signé sa convention cadre Action Cœur de Ville en octobre 2018 et son premier avenant le 29 décembre 2020. Cinq axes structurent le plan d'action de la Commune :

❖ **Diversifier l'offre de logements**

→ Valoriser les logements du centre-ville

❖ **Renforcer l'activité commerciale du centre-ville**

→ Conserver l'armature commerciale du centre-ville

→ Aménager des espaces publics qualitatifs et conviviaux

❖ **Renforcer l'offre de stationnement à proximité du centre-ville**

→ Favoriser le recours aux mobilités actives

→ Renforcer la desserte en transports en commun

❖ **Affirmer la place du piéton en centre-ville**

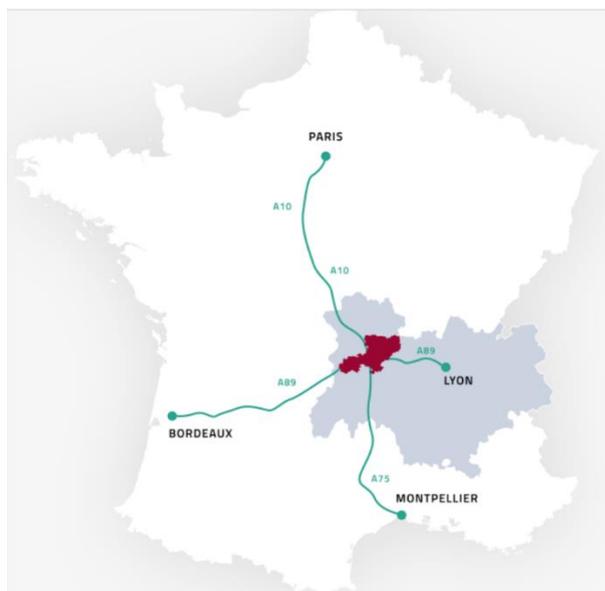
→ Mieux identifier les entrées de ville

→ Valoriser les patrimoines

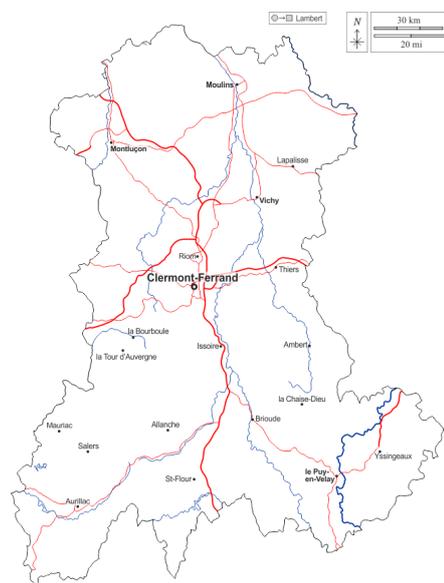
- ❖ **Ramener des services dans le centre-ville**
→ Reconvertir les friches et les sites en mutation

1.2. Présentation du territoire

- ▶ UNE VILLE ACCESSIBLE, ENTRE LA LIMAGNE ET LA CHAÎNE DES PUYs



Situation du territoire de Riom à l'échelle nationale



La **Commune de Riom est située dans le nord du département du Puy-de-Dôme** (63), à proximité immédiate de la Commune de Clermont-Ferrand située à 15 kms, environ 20 minutes en voiture. La Commune se situe au **croisement des axes A89 et A71**, à 45 minutes au sud de Vichy, 30 minutes au sud de Gannat, 1h de Montluçon 1h30 à l'ouest de Roanne et moins de 2h de Lyon. **La gare de Riom-Châtel Guyon** complète l'accessibilité de Riom en offrant des dessertes en TER et Intercités vers Paris, Lyon, Clermont Ferrand, Moulins, Vichy... Clermont Ferrand dispose également d'un aéroport offrant près de 230 destinations en correspondances.

Un réseau de bus maille également le territoire de la communauté d'agglomération Riom Limagne Volcan avec cinq lignes couvrant les différentes communes.

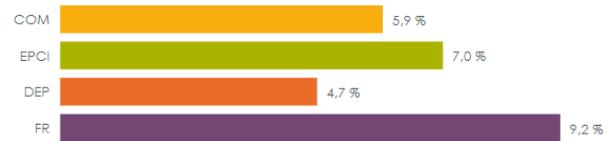


Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20230426-DELIB23042601-DE
Date de télétransmission : 03/05/2023
Date de réception préfecture : 03/05/2023

▶ RIOM, UNE VILLE AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES POSITIVES

Riom offre un cadre de vie privilégié à ses **19 476 habitants** : la chaîne des Puy classée au patrimoine mondial de l'UNESCO et la plaine de la Limagne, porte d'entrée vers le parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne. La dynamique démographique de Riom et de la communauté d'agglomération Riom Limagne Volcan se démarque de celle du département du Puy de Dôme avec des taux d'évolution globale de la population supérieurs à celui du département. La taille moyenne des ménages est de 2 personnes, légèrement en dessous de la moyenne nationale de 2,16.

Comparaison du taux d'évolution global de la population depuis 2010



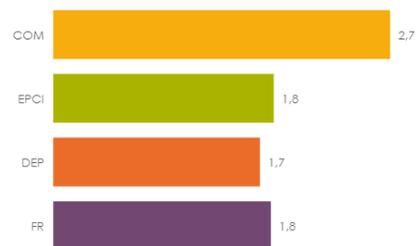
Le territoire accueille une population relativement jeune par rapport au reste du département du Puy de Dôme avec un indice de jeunesse de 0.91 à l'échelle communale et un indice de 0.93 à l'échelle intercommunale soit égal à la moyenne nationale à l'échelle et répartie dans une pyramide des âges équilibrée. Les familles représentent 6.29% de la population communale contre 5.5% à l'échelle intercommunale et départementale. La présence de **l'ensemble des infrastructures scolaires** avec 5 écoles primaires, 4 collèges, 4 lycées et deux centres privés d'enseignement (EFCAM + Centre de formation des apprentis) contribue au maintien d'une **population jeune et familiale sur le territoire**.

Comparaison de l'indice de jeunesse



Le bassin d'emploi du territoire est structuré par **un tissu d'entreprises majeures** comme Limagrain, Eaux de Volvic, Fareva, Bacacier, Hermès dès 2023, et **de multiples PME dynamiques**. La communauté d'agglomération riomoise accueille plus de **28 700 emplois, 21 zones d'activités économiques et 5 000 entreprises** et s'inscrit ainsi en continuité du pôle d'emploi de Clermont Ferrand, structuré par l'entreprise Michelin. La commune présente un réel dynamisme économique relayé par la création d'entreprises sur le territoire avec un solde entreprises créées / fermées largement supérieur à celui de la communauté d'agglomération et du département.

Comparaison du solde des entreprises créées / fermées et transférées hors de la commune



La répartition des emplois sur la commune par catégorie socio-professionnelle est la suivante : une majorité **d'employés** (28%), de **professions intermédiaires** (26%) et **d'ouvriers** (21.84%). Le taux de chômage y est de 14% et le **taux de pauvreté est inférieur à celui de la communauté d'agglomération et du département** (15% contre 19% et 20%).

▶ UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR SA VITALITÉ, INSCRITE DANS DES DYNAMIQUES D'ENSEMBLE.

Capitale de la Terre d'Auvergne dès 1210, Riom dispose d'un patrimoine historique et d'un centre ancien classé site patrimonial remarquable, **atouts indéniables pour son développement**.

Engagée dans une dynamique de **transformation de la ville fidèle à son histoire et respectueuse de son patrimoine**, Riom a l'ambition de poursuivre son développement.

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20230426-DELIB23042601-DE
Date de télétransmission : 03/05/2023
Date de réception préfecture : 03/05/2023

Historiquement lieu d'échanges du fait de sa situation privilégiée entre plaine et montagnes, Riom est capitale administrative des Terres royales d'Auvergne dès le 13^e siècle. Centre ancien classé site patrimonial remarquable depuis 1967 avec pas moins de 90 monuments protégés au titre des monuments historiques, Riom est également associée depuis 1985 au **label Ville et Pays d'art et d'histoire**.

Bâti sur le plan des bastides du Sud-Ouest, le centre ancien conserve à travers ses boulevards, la trace des remparts démolis au 18^e siècle. Son patrimoine, témoin des riches périodes du Moyen-Âge, de la Renaissance et du 18^e siècle, compte de nombreuses maisons et hôtels particuliers, des fontaines et façades remarquables, et des bâtiments emblématiques au premier rang desquels la tour de l'Horloge. Ancien beffroi (1391) récemment restauré, elle est aujourd'hui siège du Pays d'art et d'histoire, lieu d'exposition permanent et véritable belvédère sur la ville. Quant à la **Sainte-Chapelle** (1395-1403), édifiée sur le modèle de la Sainte-Chapelle de Paris, elle appartient à l'ensemble de la cour d'appel (1824-1848) qui témoigne du passé comme du présent judiciaires de la cité.

Certes façonné par les événements qui ont marqué l'histoire de la ville, le centre ancien conserve une unité dont le caractère remarquable est souligné par l'usage à toutes les époques de la **Pierre de Volvic**, tant pour les édifices religieux (Basilique Saint-Amable, église Notre-Dame du Marthuret) que pour les hôtels particuliers de la Renaissance (Hôtel de Cériers actuel hôtel de ville, Maison des Consuls...) comme du 18^e siècle (Hôtel Dufraisse du Cheix actuel musée Mandet...).

Entrée dans la modernité sous l'impulsion d'Etienne Clémentel (Maire de Riom, Ministre sous la 3^e République), la transformation de la ville se poursuit aujourd'hui dans le respect de cet héritage dédié aux arts et au patrimoine. En témoignent les Jardins de la Culture créés sur un ancien couvent bâti aux 17^e et 19^e siècles, aujourd'hui véritable espace d'échanges culturels et artistiques à dimension régionale.

La transformation des deux friches carcérales du cœur de ville, situées au carrefour du **nouveau pôle d'attractivité** des Jardins de la Culture et de l'entrée du centre ancien, s'inscrit dans cette dynamique de développement en offrant une vie nouvelle à ces sites constitutifs de l'identité urbaine de Riom et qui ont vocation, demain, à s'ouvrir sur la ville.

Riom et la communauté d'agglomération Riom Limagne Volcan œuvrent à **conserver le dynamisme actuel tout en préparant le futur**.

Ainsi, Riom s'est engagée dans une accélération de sa démarche d'éco-responsabilité à travers son dispositif **« Riom fait sa transition »**. A ce titre, elle a notamment récemment lancé un appel à projet pour la création d'un écoquartier d'environ 80 logements et activités tertiaires en deux phases, sur une ancienne friche artisanale (scierie), à 5' à pied de la Gare, 10' à pieds du centre-ville et 1 km de l'A71.

Par ailleurs, **le programme Action Cœur de Ville depuis 2019** vise à redynamiser le centre-ville riomois. Un ensemble de dispositifs a ainsi été déployé, portant sur l'habitat avec une OPAH-RU en cours, des actions sur la mobilité, le développement économique et commercial, les conditions de mobilité et de stationnement et enfin, la mise en valeur patrimoniale et de l'espace public.

Autre projet phare de cet engagement pour la dynamique du secteur sauvegardé : l'appel à projet en cours de finalisation sur l'îlot « Grenier » et la réhabilitation adjacente de la place Félix Pérol. Ce projet associant des moyens privés et publics porte sur la création de 31 logements au sein d'un îlot très dégradé et vacant du secteur sud-ouest du centre-ville (le dernier dans cet état). Il s'accompagne par une valorisation forte de l'espace public au profit des futurs habitants et usagers du quartier.



La réhabilitation de l'ancien centre de détention en centre-ville fait partie des actions majeures pour la redynamisation du cœur de ville.

Outre son patrimoine ancien, public et privé, remarquable, la Commune offre un cadre épanouissant pour ses habitants que ce soit en matière d'enseignement, de culture (un centre culturel composé notamment d'un cinéma, d'une médiathèque et d'une école d'arts, des archives municipales avec un fond ancien exceptionnel, saisons culturelles, expositions par les artistes et artisans du territoires y compris lors de manifestations régulières), sports (équipements diversifiés et de qualité)... et cadre de vie avec une nature environnante préservée.

Riom est en outre engagée dans le projet de territoire « RLV Ambitions 2030 » de la communauté d'agglomération

qui se décline en 3 axes principaux. Le premier axe mise sur le **renforcement de l'attractivité par le développement économique et touristique**. La communauté d'agglomération mise sur son dynamisme démontré à travers les filières d'excellence et les entrepreneurs qui créent de l'emploi durable sur le territoire, mais aussi à travers le tissu sportif et culturel et le potentiel étudiant du fait de la proximité de l'université de Clermont. Le deuxième axe du projet de territoire souhaite travailler sur **la qualité de services offerts aux habitants et le développement d'un maillage équilibré des équipements et services**, notamment grâce au développement de l'accessibilité et des mobilités pour tous. Enfin, la communauté d'agglomération **s'engage fermement dans la transition environnementale et écologique** en développant les mobilités décarbonées, l'économie circulaire, les circuits courts alimentaires ou encore en s'engageant dans une gestion durable de l'eau.

Autant de projets qui soulignent le dynamisme du territoire à l'échelle de Riom et de l'intercommunalité RLV. In une échelle plus large, Riom s'inscrit également dans **la dynamique de la métropole du Grand Clermont**

qui regroupe 4 intercommunalités dont Clermont-Ferrand, 436 000 habitants, 40 000 étudiants et 190 000 emplois environ.



Vue aérienne de Riom

1.3. Présentation du projet

1.3.1. Présentation des friches carcérales

Le 12 décembre 2022, le Conseil Municipal de Riom a délibéré en faveur de l'acquisition des deux friches carcérales situées en hyper centre : une ancienne maison d'arrêt située 5 place des Martyrs de la résistance et un ancien centre de détention situé 17 Rue Soubrany. Ces deux sites sont fermés depuis 2016 à la suite de la relocalisation des activités dans un nouveau centre pénitencier situé en périphérie de la ville.



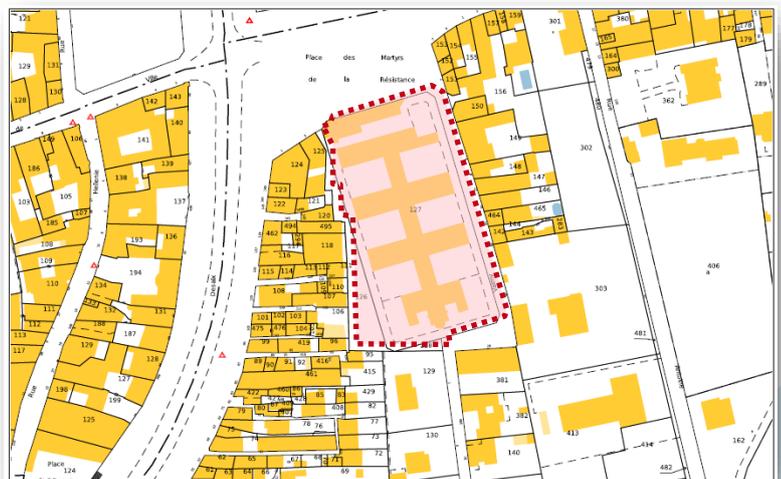
Au terme d'une réflexion conduite par la Commune, cette dernière souhaite engager la présente consultation immobilière en vue d'identifier un porteur de projets susceptible de mener une opération de réaménagement urbain sur le foncier des deux friches présentées ci-après.

PRESENTATION DE LA MAISON D'ARRET, SITUÉE 5 PLACE DES MARTYRS DE LA RÉSISTANCE

- Adresse : 5 place des Martyrs de la Résistance 63200 RIOM
- Parcelles cadastrales :

Le site est constitué de 3 parcelles :

- AV 126 d'une surface de 662 m²
- AV 127 d'une surface de 5145 m²
- AV 128 d'une surface de 50m²



Structuration des bâtiments déjà édifiés :

- Surface bâtie : environ 2800 m² (y compris ajouts XXe siècle – encadrés rouges ci-dessous)
- Propriété : Commune de Riom (en cours d'acquisition prévue pour septembre 2023)
- Zonage : UCg : « Secteur de mutation et de développement avec pour objectif de soutenir la revitalisation du centre-ville et de le connecter à la gare - entrée de ville à qualifier de Riom »
- Servitudes : A noter la présence du Tunnel qui relie la maison d'arrêt au Tribunal.



- Contraintes architecturales ou urbanistiques :

Le site est en cours de procédure pour bénéficier d'une protection au titre des monuments historiques.

Une **étude patrimoniale** est en cours de finalisation et **sera communiquée aux équipes admises à concourir au lancement du second tour de l'appel à projet**. Cette étude comprendra :

- Des relevés bâtiments, surfaces, façades et élévations, relevé du tunnel
- Le repérage des éléments remarquables avec leur localisation en plan
- Une datation des différentes époques de construction
- Des préconisations d'aménagements d'espaces cohérentes avec les enjeux de conservation ou de restauration identifiés

Historique du site.

Le site, édifié en 1860 par l'architecte AYMONT MALLAY, se compose de 5 pavillons, dont les 4 derniers sont reliés par un axe central, véritable rue intérieure aux proportions intéressantes. L'ensemble de la partie initiale du bâti s'organise autour d'un principe de symétrie quasi parfait. L'ensemble du bâti historique se compose d'une partie R-1 sur le second pavillon qui donne accès au tunnel, la partie rez-de-chaussée, et une partie R+1 partielle, tous les pavillons n'étant pas reliés entre eux à ce niveau et des galeries de liaison ayant été rajoutées ultérieurement, notamment entre les pavillons 3 et 4 (en partant de la droite, le premier donnant

Accusé de réception en préfecture
063-216303006
Date de télétransmission : 03/05/2023
Date de réception préfecture : 03/05/2023

Il est probable que lors de l'édification, l'implantation du bâtiment ait été guidée par un principe d'alignement sur l'actuelle place des Martyrs, dégagant ainsi un foncier (parcelles AV 126 et AV 128) intéressant en vue de la prochaine restructuration du site.

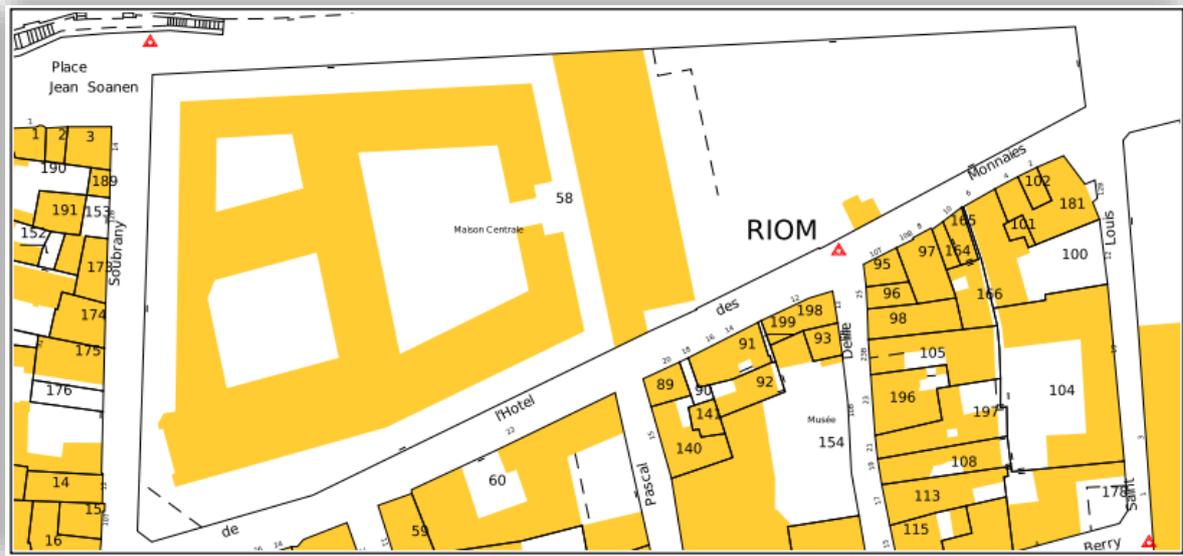
La disposition du bâti historique crée une composition faite de pleins et de vides, largement modifiée au cours du temps, les cours de détenus ayant souvent été utilisées pour bâtir des extensions au cours du XXe siècle.

Le site est clos d'un double mur d'enceinte qui délimite un chemin de ronde d'environ 3 mètres de largeur.

A noter, le rythme des façades très régulier fait de baies délimitées en partie haute par des arcs de plein cintre. Ces arcs étant parfois ouverts pour faire entrer la lumière, parfois pleins. De même que les baies qui, même lorsqu'elles ne proposaient pas d'ouverture, ont néanmoins été réalisées probablement pour garantir la composition de façade. Ces éléments architecturaux constituent désormais un atout majeur pour la restructuration de ce site.



PRESENTATION DU CENTRE DE DETENTION, SITUÉ 17 RUE SOUBRANY



- Adresse : 17 rue Soubrany 63 200 RIOM
- Parcelles cadastrales : BY 58
- Contenance cadastrale : 10 955 m²
- Structuration des bâtiments déjà édifiés :

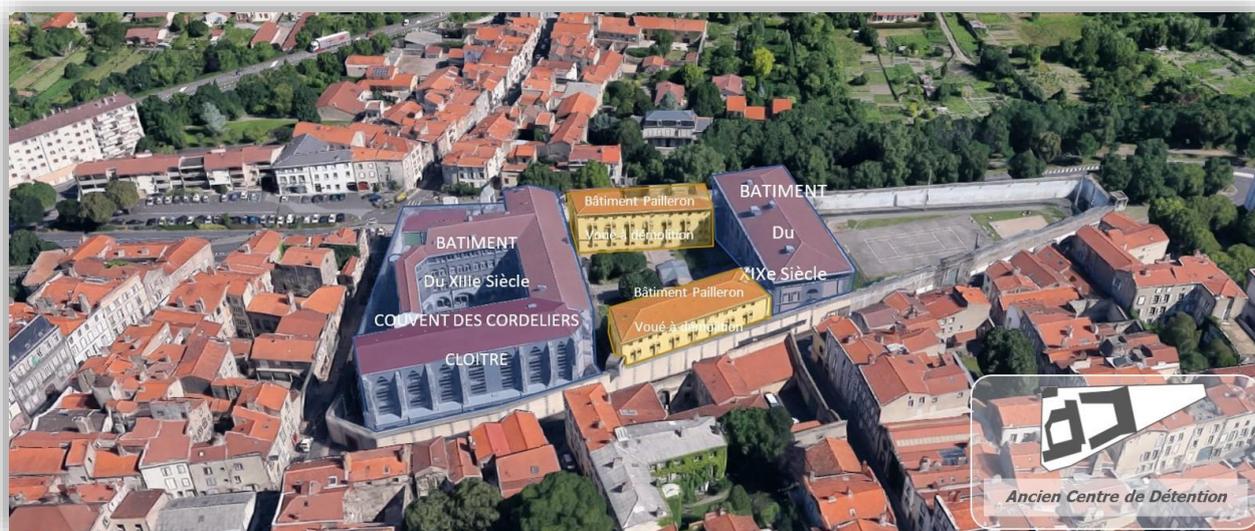


Plan masse actuel de l'ancien centre de détention (source : diagnostic PUYA PAYSAGE - oct 2021)

- Surface bâtie : environ 6000m² de plancher (hors bâtiments à pouvant être exigés à démolir)
- Propriété : Commune de Riom (en cours d'acquisition prévue pour septembre 2023)
- Zonage : Inclus au secteur sauvegardé
- Servitudes : aucune
- Contraintes architecturales ou urbanistiques : Site classé monument historique.

L'ensemble du site peut se décomposer en 3 parties :

- Les bâtiments conventuels du XIIIe siècle
- La cour centrale et le bâtiment de Rousseau et Degorge du XIXe siècle
- La pointe en triangle



Historique du site.

Le couvent des Cordeliers fut déplacé sur le site en 1360. Il comprenait une église et des bâtiments conventuels. L'église gothique à nef unique fut en partie détruite par le tremblement de terre de 1490 et ensuite restaurée en 1500.

En 1791 le couvent fut supprimé et son clocher détruit. Le Cloitre sert alors de nécropole aux grandes familles de la Région.

Au début du XIXe siècle, le couvent est reconverti en maison centrale de détention. Les anciens bâtiments conventuels sont alors adaptés et de nouveaux bâtiments sont édifiés par les architectes Pierre Rousseau et Guillaume Degeorge.

En 1984, des travaux sur le site provoquent l'effondrement d'un contrefort de la chapelle.

Le site dispose de plusieurs bâtiments dont certains pourront être imposés à la démolition (en jaune pour les principaux sur l'image ci-dessus).

A noter qu'il sera possible de construire sur la parcelle, à des emplacements définis sur l'OAP du PSMV. (disponible sur le site internet de la ville de Riom : cf. adresse de consultation ci-après)

1.4. Orientations programmatiques

L'objectif de cette consultation est d'identifier un projet à la programmation diversifiée de nature à concourir à la redynamisation du Centre-ville de Riom et à renforcer son attractivité. Il est donc attendu de la part des candidats **une programmation mixte** alliant :

- A titre principal, des **logements**,
- Des locaux **tertiaires**, dont des locaux à vocation médicale
- Une activité **d'hôtellerie et restauration** : sur ce point, une étude conduite par Atout-France sur les besoins hôteliers de la Commune de Riom a été réalisée et sera communiquée aux candidats admis au second tour de l'appel à projet.
- **des locaux d'enseignement supérieur à destination de l'Université de Clermont Auvergne**. Une étude est actuellement en cours pour qualifier et déterminer précisément les besoins de l'université. Celle-ci sera remise aux candidats admis au second tour.
- **Des locaux pour l'office de tourisme** intercommunal qui seraient relocalisés dans les locaux de la Maison d'Arrêt, en lien direct avec la Place des Martyrs de la Résistance afin d'en améliorer la visibilité et l'efficacité en rapprochant l'Office d'un équipement structurant à l'échelle du territoire (les jardins de la Culture) et de le positionner stratégiquement autour de la thématique mémorielle qui entoure la maison d'arrêt (procès de Riom, enfermement de Jean Zay, du Général De Lattre de Tassigny et des parlementaires de la IIIe république).

Concernant l'implantation de **l'office de tourisme**, la surface minimale pour cette implantation sera de 350 m². Cette implantation restant **à ce jour incertaine**, le candidat sera libre de formuler d'autres propositions ou usages pour cet espace.

Sur l'insertion de locaux à destination de **l'Université Clermont Auvergne**, l'étude sur le calibrage des besoins étant à ce jour toujours en cours, les candidats seront invités à **travailler sur plusieurs scénarios** aux surfaces de plancher différentes en phase 2. A ce stade, il n'est pas identifié de surface minimale, ou au contraire, maximale. Partant, le candidat est libre de formuler différentes propositions.

Stationnement

Les deux sites étant couverts par des règles différentes en matière de stationnement, il est demandé **qu'indépendamment des prescriptions réglementaires existantes, les candidats proposeront au moins une place de stationnement par logement**. La lecture des objectifs de stationnement pourra se faire sur la globalité des deux sites.

Parallèlement, le centre-ville de Riom souffrant de difficultés relatives au stationnement sur espace public, les candidats sont invités à étudier la possibilité de produire une offre de stationnement supérieure aux besoins des sites, d'en indiquer les caractéristiques techniques et financières et les modalités de commercialisation proposée.

Espaces extérieurs

Il est précisé que l'ensemble des espaces extérieurs maintenus ou créés dans le cadre de la réhabilitation des friches devront demeurer des espaces privés rattachés au bâti. Il n'est pas prévu d'espace vert public. La Commune de Riom étudie toutefois la possibilité de conventionner à terme avec les propriétaires privés l'ouverture au public de certains espaces à l'intérêt patrimonial avéré dans le cadre d'une convention régissant les horaires d'ouverture.

Réseau chaleur bois

Riom dispose d'un réseau de chaleur urbain à énergie primaire bois. Ce réseau passe à proximité immédiate des sites. La possibilité de raccordement de chacun des deux sites sera étudiée par le candidat.

Les éléments techniques relatifs au réseau de chaleur (carte, dimensionnement du réseau, etc.) seront communiqués au début du second tour de la consultation.

1.4.1. Montage immobilier retenu et orientations souhaitées

Cette consultation immobilière fait suite à une étude juridique réalisée en amont sur les montages immobiliers envisageables pour mener à bien ce projet. A cet effet, il a été retenu que les deux sites précités feraient l'objet **d'une cession immobilière**.

S'agissant de la sélection du porteur de projet, eu égard à l'envergure des sites à réhabiliter, il a été décidé qu'une **consultation immobilière ouverte à deux tours** serait réalisée. Au terme d'un premier tour de sélection des candidatures et après éventuelle audition, quatre (au maximum) d'entre elles seront invitées à travailler et formuler une offre plus approfondie.

A la suite de la remise des offres, les candidats seront auditionnés par la Commune de Riom, accompagnée de ses partenaires. Des demandes complémentaires ou des demandes d'approfondissement pourront être formulées aux différents candidats lesquels auront un délai supplémentaire donné pour fournir les éléments de réponse.

Il est utilement précisé que la présente consultation immobilière donnera lieu à la **sélection d'une candidature unique pour la réhabilitation des deux friches carcérales**. En effet, la Commune de Riom souhaite n'avoir qu'un unique interlocuteur pour la conduite de ces deux projets de réhabilitation du fait de leur complémentarité. Partant, toute personne susceptible d'être intéressée par la présente consultation doit développer, seule ou en groupement, une candidature et une offre pour la réhabilitation des deux friches.

Le dépôt d'une candidature pour un seul des deux sites sera immédiatement exclue et ne sera pas analysée. Celle-ci sera jugée irrecevable.

1.4.2. Ressources règlementaires

Le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur est accessible en suivant ce lien

<https://www.ville-riom.fr/amenager/urbanisme/plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur.html>

Le PLUI est accessible en suivant ce lien

[PLUi en vigueur \(rlv.eu\)](http://PLUi.en.vigueur.rlv.eu)

1.4.3. Planning prévisionnel général de l'opération

Etapas de la reconversion	T2			T3			T4			T1			T2			T3		
	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.
1 Consultation 1er tour																		
2 Publication du cahier des charges																		
3 Date limite de remise des candidatures																		
4 Analyse des candidatures																		
5 Audition des candidats																		
6 Jury de sélection																		
7 Consultation 2ème tour																		
8 Temps de travail des candidats																		
9 Date limite de remise des offres																		
10 Analyse des offres																		
11 Audition des candidats admis au 2nd tour 																		
12 Jury de sélection																		
13 Négociations financières																		
14 Ouverture des négociations sur les clauses de la pron																		
15 Signature de la promesse																		
16 Autorisation d'urbanisme																		
17 Dépôt du permis de construire																		
18 Instruction																		

 Audition éventuelle

2. OBJET ET DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS

Le dispositif d'Appel à projets a pour objet la sélection de projets immobiliers, en vue d'un lancement des opérations sous 2 ans, dans le cadre d'un transfert de droits. La Commune laisse libre choix au candidat de proposer un type de contrat : cession par vente, bail à construction ou tout autre montage en fonction du projet et des dispositions juridiques et financières associées.

2.1. Les candidatures

Peuvent manifester leur intérêt au projet développé plus haut toute société immatriculée ou en cours de création. **Aucune contrainte de provenance géographique du porteur de projet n'est imposée.**

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de **groupement permettant de répondre aux objectifs énoncés dans le règlement de consultation.** Les compétences, le rôle le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Chaque mandataire de groupement candidat pourra présenter une seule offre. En ce sens, l'ensemble des membres du groupement ne pourra participer qu'à une seule candidature par site.

La composition de l'équipe de conception est laissée à l'appréciation du candidat. Toutefois, le candidat devant proposer un projet de réhabilitation d'envergure de ces deux sites, la collectivité recommande les compétences suivantes :

- Conception architecturale, urbaine et paysagère
- Programmation immobilière : logements, tertiaires, activités hôtelières et de restauration
- Expertise dans la réhabilitation de fonciers complexes
- Expertise dans la réhabilitation de fonciers anciens et protégés.
- Ingénierie immobilière et montage d'opérations

L'ancien centre de détention bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques, et la procédure de protection de la maison d'arrêt étant en cours, la présence d'un **architecte du patrimoine est fortement recommandée.**

La présence d'exploitants, gestionnaires ou utilisateurs, est souhaitée au stade de la manifestation d'intérêt ou de l'offre. La présence d'exploitants, gestionnaires ou utilisateurs potentiels, même si non contractuellement engagés au stade de l'appel à projets, est souhaitée en tant qu'elle permet de crédibiliser le montage de l'opération particulièrement sur les volets opérateur hôtellerie/restauration, organismes de formation, exploitants commerciaux; **elle n'est cependant pas obligatoire.**

Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa manifestation d'intérêt ou son offre écartée par la Commune organisatrice.

Évolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Manifestation d'Intérêt et la phase Offre. Une évolution du groupement devra faire l'objet d'une demande écrite auprès de la collectivité. L'accord de cette dernière ne peut être qu'explicite. Il peut notamment être refusé si la modification envisagée du groupement est de nature à porter atteinte à l'égalité entre les candidats.

2.2. Visites des friches carcérales

Différentes visites de ces friches seront organisées par la Commune de Riom. Les créneaux de visite ont d'ores-et-déjà été fixés et sont les suivants :

Visites de l'ancienne maison d'arrêt	
Adresse	
	11 mai 2023 – matin et/ou après midi
	16 mai 2023 – matin et/ou après midi
	25 mai 2023 - matin et/ou après midi
	6 juin 2023 – matin et/ou après midi

Pour des raisons d'organisation et en vue de faciliter et de fluidifier les visites, **toute visite devra nécessairement être précédée d'une demande d'inscription à l'un des créneaux susvisés** par mail à l'adresse suivante : f.dugour@ville-riom.fr

Toute venue sans inscription préalable sera rejetée. Le potentiel candidat sera dès lors invité à formuler une demande par mail pour un créneau ultérieur.

2.3. Pièces à fournir dans la phase 1 : manifestation d'intérêt

Les documents à remettre à la Commune de Riom sont les suivants :

- **Présentation du candidat**
 - seul ou en groupement
 - organisation interne du groupement et de ses membres
- **3 à 5 Références** significatives sur des projets analogues ou comprenant des similitudes ;
- Une **note faisant apparaître** :
 - **La perception des enjeux de redynamisation de son centre-bourg du candidat** ;
 - **Les intentions urbaines et de programmation** comprenant les premiers grands principes de programmation ou d'organisation des sites ;
 - **La méthodologie de projet** et les conditions d'association de la Commune au projet
- **Capacités économiques, financières et / ou techniques**
 - Extrait K-bis.
 - Chiffre d'affaires des membres du groupement (états financiers des trois derniers exercices clos)
 - Le cas échéant, estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs
présentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements
 - Modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre

2.4. Pièces à fournir dans la phase 2 : offre finale

Les candidats admis à remettre une offre dans le cadre du second tour recevront un cahier des charges spécifique au tour. A titre informatif, le dossier d'offre devra notamment comprendre les éléments suivants :

- **Une notice explicative du projet dans sa globalité et site par site**
 - Précisions sur les choix urbains, patrimoniaux, architecturaux et paysagers incluant des éléments sur les modalités de concertation et les innovations proposées
 - Précisions sur le fonctionnement urbain de chaque site (accès, traversées, rapports aux espaces publics, stationnement, etc.)
 - La programmation dans chacun des deux sites avec un tableau des surfaces prévues ; le cas échéant par maître d'ouvrage
 - Un dossier de pièces graphiques comprenant des esquisses du traitement architectural, patrimonial et paysagé ;
- **Une notice juridique et financière comprenant :**
 - Les impacts économiques et démographiques du projet (retombées prévues)
 - La répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseurs par type de programme
 - Les lettres d'engagement des membres du groupement
 - Une liste exhaustive des conditions suspensives
 - Un bilan d'aménagement global par site justifiant les charges foncières et/ou loyers proposés, les bilans devront faire apparaître :
 - la rentabilité attendue de l'opérateur ou du groupement
 - Le montant des travaux
 - Le montant de charge foncière proposé (éventuellement par maître d'ouvrage)
 - Des bilans détaillés pour chaque programmation qui viendra soutenir la compréhension du bilan global ;
 - Les conditions de gestion
 - La stratégie de commercialisation (prix de sortie, phasage éventuel, lettres d'intention des preneurs)
 - Projet de promesse de vente ou de bail ou autre
- **Une notice des modalités de mise en œuvre**
 - Les modalités de travail avec la Commune et ses partenaires, les opérateurs du groupement voire les riverains ou habitants du projet
 - Calendrier prévisionnel faisant apparaître :
 - Les délais d'études pré-opérationnelles
 - La date de signature du compromis de vente
 - La date de dépôt du Permis de Construire ou de toute autorisation nécessaire au titre du Code de l'Urbanisme ou du Code du Patrimoine
 - La signature de l'acte authentique
 - L'engagement des travaux
 - La commercialisation
 - La mise en service
 - La liste des conditions suspensives (obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ; délivrance des différents diagnostics techniques, etc.)
 - Dates et délais de réalisation de la promesse synallagmatique de vente ;

2.5. Sélection des candidatures en phase 1

Pour rappel : Le présent appel à projets est organisé sous la forme **d'une consultation ouverte à deux tours** : le premier lié aux candidatures et le second lié aux offres. Quatre candidatures maximum seront invitées à formuler des offres.

Seuls les dossiers de candidatures complets et non erronés pourront être analysés.

2.6. Critères de sélection des candidatures :

<u>Critères</u>	<u>Pondération</u>
Composition du groupement, montage et méthodologie proposée	<u>30%</u>
Intérêt, motivation, compréhension des enjeux et premières orientations programmatiques	<u>20%</u>
Compétences, références et cohérence de l'équipe	<u>30%</u>
Capacités économiques	<u>20%</u>

A ce stade, une audition des candidats peut être prévue, en présentiel ou visio-conférence.

2.7. Critères de sélection des offres :

<u>Critères</u>	<u>Pondération</u>
Pertinence et qualité de la proposition programmatique	<u>20%</u>
Pertinence et qualité de la proposition architecturale et technique	<u>20%</u>
Solidité du montage juridico-financier et opérationnel	<u>30%</u>
Offre financière	<u>20%</u>
Caractère innovant du projet	<u>10%</u>

2.8. Jury de sélection :

Le Jury de sélection sera composé des personnes suivantes :

- Le Maire de la Commune de Riom, Président du Jury
- Elus de la Commune de Riom
- Elus de la Communauté d'agglomération Riom Limagne & Volcans
- Le Directeur général des services

Le Directeur de Cabinet du Maire

Le Directeur de projet

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20230426-DELIB23042601-DE
Date de télétransmission : 03/05/2023
Date de réception préfecture : 03/05/2023

- Un ou plusieurs représentants au titre de personnes qualifiées (architecte, promotion immobilière)
- Un représentant de l'ANCT en tant que partenaire du dispositif Réinventons nos Cœurs de Ville
- Un représentant d'Action Logement en tant que partenaire et financeur du dispositif Action Cœur de Ville

Au terme de l'analyse des candidatures le comité procèdera à la sélection des candidats retenus à passer au second tour. A la suite de la réception des offres finales, une **audition de chaque équipe** sera organisée en vue de sélectionner le projet lauréat.

Après sélection des candidatures maximum admises à formuler une offre dans le cadre du second tour, la Commune de Riom envisage d'organiser avec chacun des groupements un atelier de travail. Cet atelier a pour objectif d'apprécier la façon dont le groupement travaille sur le projet de reconversion de ces deux friches emblématiques.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux objectifs et enjeux fixés par la Commune de Riom, le comité de pilotage se réserve le droit de ne sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à projet sous une autre forme ou de conduire ce projet par un autre moyen.

2.9. Confidentialité

La Commune de Riom s'engage à une stricte confidentialité s'agissant des candidatures et des offres reçues dans le cadre du présent appel à projets. Aucune communication des données ne sera effectuée sans le consentement du candidat propriétaire desdites données ni avant que la présente procédure soit terminée.

Les candidats s'engageant dans une réponse au présent appel à projet devront s'en tenir aux mêmes règles de confidentialité.

2.10. Droits d'auteur

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à projet, notamment l'Etat, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.

2.11. Langue applicable

Tous les échanges organisés au titre des échanges préalables (documents, courriers, questionnaires...) doivent être réalisés en langue française.

2.12. Indemnisation

Chaque candidat prend à sa charge l'intégralité des coûts engendrés par sa participation au 1^{er} tour du présent appel à projet.

Seuls les candidats admis au second tour, invités à formuler une offre, mais non retenus seront indemnisés pour le temps passé conformément aux règles fixées dans le cahier des charges régissant le second tour. Ce cahier des charges sera remis utilement aux candidats retenus.

Les candidats admis à présenter un projet à l'issue de la phase de candidature et ayant remis des prestations répondant au programme, et aux attendus de l'appel à projet en termes de niveau de rendu, mais non retenus recevront chacun une prime d'un montant de 30 000 € TTC. La Commune, sur proposition du jury, se réserve la possibilité de moduler l'indemnité à la baisse en cas de dossier incomplet ou manifestement insuffisant en termes de rendu.

Dès la phase de manifestation d'intérêt, le mandataire du groupement devra s'engager et préciser le montant de rémunération de l'équipe de conception et programmation.

3. CALENDRIER

→ **Publication du cahier des charges du 1er tour de l'appel à projet** : mardi 2 mai 2023

→ **Visites des friches carcérales** :

Les visites ne sont pas obligatoires mais fortement conseillées.

Visites des sites	
	11 mai 2023 – matin ou après midi
	16 mai 2023 – matin ou après midi
	6 juin 2023 – matin ou après midi
	13 juin 2023 – matin ou après midi

→ **Date limite de dépôt des dossiers complets de candidature** : vendredi 23 juin 2023

→ **Notification des candidats admis à remettre une offre au second tour** : 12 juillet 2023

→ **Date limite de dépôt des offres** : vendredi 17 novembre 2023