

Consultation

Lieu-dit « La Rage »

Saint-Priest

SOMMAIRE

1 - Contexte	2
2 - Présentation du bien	2
3 - Aspects réglementaires	2/3
4 - Le projet à valoriser	3/4/5/6
5 - Le règlement de la consultation	6
6 - Les modalités de la consultation	7
<i>6.1 - La composition du dossier de consultation</i>	7
<i>6.2 - La durée de validité du dossier de candidature</i>	7
<i>6.8 - Les modalités de retrait du dossier de consultation et demande de renseignements complémentaires</i>	7
7 - La composition des équipes	7/8
8 - La composition du dossier de candidature	8/9
9 - Les critères d'analyse des candidatures	9/10
10 - Indications particulières	10/11
11 - Annexes	11

1 - Contexte

La Métropole de Lyon, propriétaire des parcelles CY159 et CY101 (11 455m²) situées rue Camille Desmoulins à Saint-Priest, souhaite valoriser ce site en réalisant un nouvel ensemble résidentiel assurant la transition entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels de la Forêt de Feuilly.

2 - Présentation du site

Les parcelles sont situées dans le secteur de la Rage, à proximité de la forêt de Feuilly. La station « forêt de Feuilly » de la ligne de Tram T2 est facilement accessible depuis le cheminement piéton situé au droit de la future opération.

Actuellement, les parcelles sont des terres agricoles cultivées et seront libérées par l'actuel occupant.

Il est à noter la présence actuelle d'une armoire télécom implantée dans la partie sud-est du terrain qui sera déplacée.

3 - Aspects réglementaires

❖ Archéologie

Le site est inscrit dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques. (Petit Bois et Déserte)

❖ Monuments Historiques

Le site n'est pas situé dans le périmètre de Monuments Historiques.

❖ Pollution

Le terrain n'a jamais accueilli d'activités industrielles ou artisanales potentiellement polluantes. Il n'est pas répertorié dans les bases de données en la matière : BASIAS (recensant au niveau national les anciens sites industriels et artisanaux), BASOL (recensant les sites ayant été l'objet d'une action de l'état). Il n'est pas non plus répertorié dans l'inventaire historique urbain de la Métropole de Lyon (IHU) qui recense et localise à la parcelle cadastrale les anciennes activités industrielles et artisanales de l'agglomération.

❖ État des risques

Le site objet de la présente consultation est situé dans les périmètres des risques naturels :

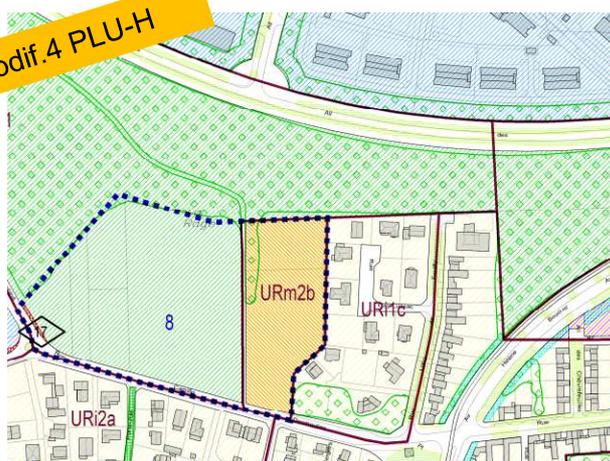
- Localisation exposée aux retraits-gonflements des sols argileux : aléa faible.
- Bien situé dans une commune de sismicité classée en zone 3 : modérée.
- Inondation par ruissellement : périmètre de production : secondaire.

❖ PLU-H

Le zonage actuellement applicable est de l'AURm2b sur l'ensemble du tènement concerné. Une OAP est inscrite sur le secteur (OAP n°8 Hauts de Feuilley).

Cependant, dans le cadre de la modification n°4 du PLU-H, l'OAP ainsi que le zonage (au profit de l'URM2b et N2 sur les parcelles mitoyennes à celles objet de la consultation) feront l'objet d'une évolution afin de traduire les orientations d'aménagement partagées dans l'étude de cadrage urbain réalisée en 2023 et validées par la Ville de Saint-Priest et la Métropole (cf détails ci-dessous).

Projet modif.4 PLU-H



Projet modif.4 PLU-H



4 - Le Projet à valoriser

❖ Principes d'aménagement

Le projet proposé devra respecter les principes d'aménagement mis en exergue par l'étude de cadrage urbain et repris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU-H (PLU-H version modification n°4) à savoir :

- Développement résidentiel caractérisé par :
 - Une diversité des formes bâties de logements intermédiaires en R+1 à R+2 en front de la rue Camille Desmoulins,

- Une organisation du bâti autour d'un espace de desserte interne se prolongeant en espace partagé (piétons et desserte très ponctuelle automobile). La voie de desserte interne pourrait déboucher sur le cheminement piéton existant au nord de la parcelle permettant de rejoindre la station de tram des hauts de Feuilly.
- Une mutualisation du stationnement en entrée d'opération (en sous-sol et en aérien) pour réduire l'emprise des voies de desserte et libérer l'espace des constructions des nuisances liées au stationnement et à la circulation courante
- Des bandes plantées périphériques permettant de créer une zone tampon avec la ZAC des Hauts de Feuilly et servant de « petit corridor écologique » à l'échelle du site

Hors périmètre de la présente consultation, il convient de noter :

- Une valorisation du cheminement existant menant à la forêt de Feuilly
- En partie Ouest : un épaissement de la forêt de Feuilly

Même si le secteur n'est pas directement concerné par ces orientations, le projet devra néanmoins en tenir compte.



Extrait de l'étude de cadrage urbain -Métropole de Lyon/DPST – octobre 2023

❖ **Habitat :**

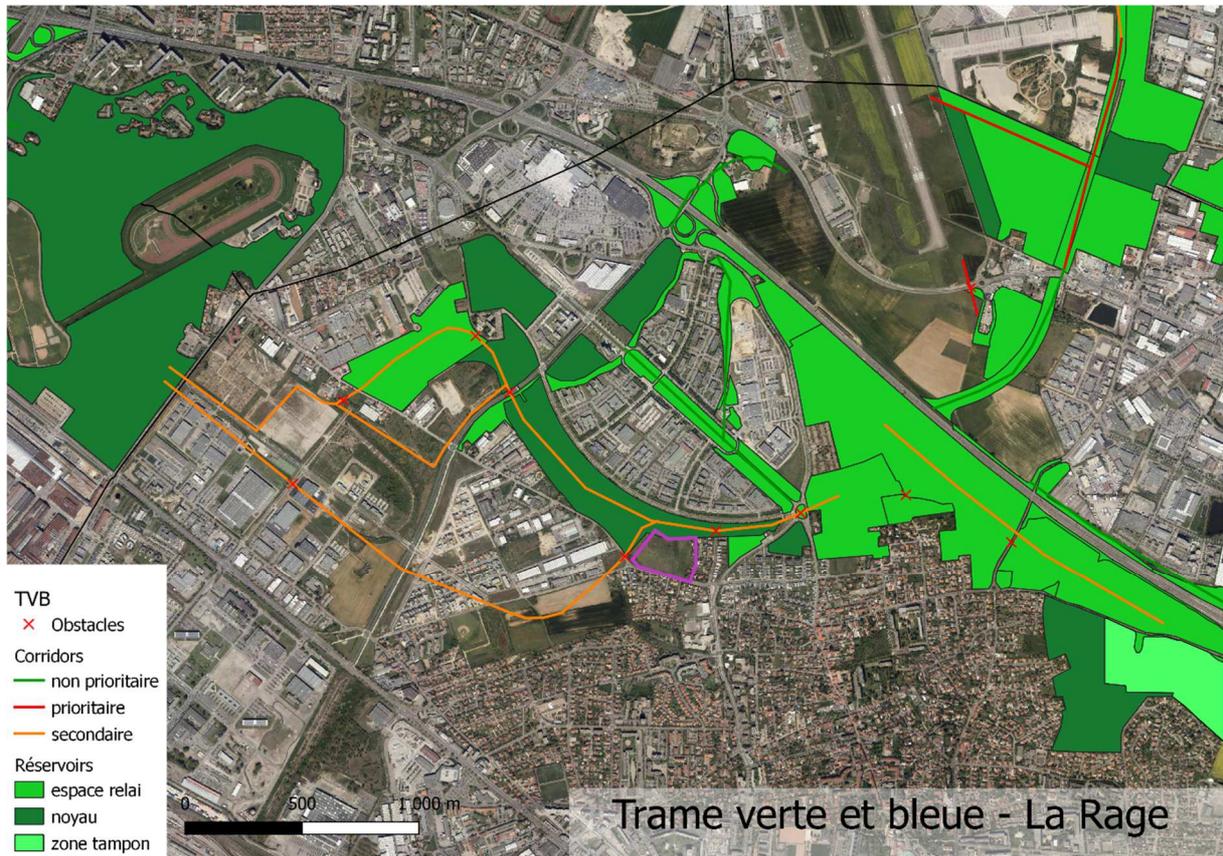
Le projet comprendra environ 35% des logements en accession libre, environ 45% des logements en locatif social et environ 20% des logements en bail réel solidaire qui seront réalisés avec **la foncière solidaire du Grand Lyon**.

Une réflexion est attendue sur l'opportunité d'accueillir un public diversifié dans ces logements et notamment dans le parc locatif social : des logements pour jeunes (typologies et loyers adaptés) mais également des logements adaptés à la perte d'autonomie pour l'accueil de ménages en situation de handicap ou âgées, une attention particulière sera portée à l'accueil des familles (T4-T5).

❖ Biodiversité

Un prédiagnostic écologique a été réalisé sur la parcelle en 2022. Il identifie des enjeux faibles au niveau des habitats. Aucune espèce floristique protégée n'a été identifiée. Concernant la faune, 8 espèces d'oiseaux protégées ont été observées, avec potentiellement des enjeux modérés concernant les reptiles, des mammifères et des chiroptères. Le prédiagnostic ayant été réalisé à une période défavorable d'observation de la flore et la faune, il est recommandé d'intégrer dans l'offre un diagnostic écologique 4 saisons. Le prédiagnostic apporte d'autres recommandations auxquelles il est recommandé de s'y référer. Le prédiagnostic est annexé à la présente consultation.

La parcelle est située dans un secteur à enjeux au niveau de la Trame verte et bleue métropolitaine, à l'échelle du SCOT et du PLUi-H. Elle est intégrée au corridor écologique reliant la plaine du Biezin et le parc de Parilly, deux réservoirs de biodiversité d'importance métropolitaine. Plus localement, le terrain est inséré dans le réseau d'espaces de nature de la forêt de Feuilly. Le projet devra donc inclure des mesures de prise en compte de la Trame verte et bleue, mais aussi de la trame noire et de la trame brune, en phase de conception, de chantier et de gestion future.



❖ **Qualité environnementale de construction de logements :**

Ce projet devra respecter le référentiel Habitat durable 2022 de la Métropole de Lyon (**annexe n°3**) exprimant la politique de la Métropole de Lyon en matière de qualité environnementale des bâtiments. Les candidats devront fournir le tableau d'analyse du référentiel complété (**annexe 3bis**).

Le projet devra être innovant en terme de transition écologique et énergétique.

❖ **Défense Incendie**

La défense des futurs bâtiments devra être conforme aux prescriptions du Règlement Départemental et Métropolitain de Défense Extérieure Contre l'Incendie, article 1-4.

Dans le cas où la défense incendie serait assurée par des poteaux incendie privés, ils devront être implantés après compteur. L'abonnement sera à la charge du ou des propriétaires. Le propriétaire des points d'eaux incendie privés situés sur le site devra transmettre tous les 3 ans à l'unité Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) de la Métropole de Lyon, les résultats des contrôles de ces PEI.

5 - Règlement de la consultation

La présente consultation n'est pas soumise aux réglementations européennes et nationales relatives à la commande publique.

❖ Calendrier de la consultation :

➤ Phase 1 : Candidature

- Lancement de la phase de candidature : **22 mars 2024**
- Remise des dossiers de candidatures : **24 mai 2024 à 12h00 :**
- Information des opérateurs retenus et lancement de la 2^{ème} étape : **mi-juillet 2024**

➤ Phase 2 : Offre

- Lancement de la phase d'offre : **mi-juillet 2024** (le courrier d'information adressé aux opérateurs retenus, constitue le lancement de la deuxième phase de cette consultation),
- Remise des dossiers d'offre : **fin octobre 2024**
- Audition des 4 candidats retenus et désignation du lauréat : **mi-décembre 2024**

À tout moment, la Métropole de Lyon se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation, sans que cela ouvre droit au versement d'une quelconque indemnité aux équipes candidates.

❖ Organisation de la consultation

La consultation est organisée en deux étapes :

- 1- **Une phase candidature** à l'issue de laquelle un maximum de **4 équipes seront retenues** sur les critères définis au paragraphe 9
- 2- **Une phase offre** à l'issue de laquelle **un lauréat** sera désigné sur la base des critères définis au paragraphe 9

6 - Les modalités de la consultation

6.1 - La composition du dossier de consultation

- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan topographique
- ✓ Plan des réseaux
- ✓ Référentiel Habitat durable 2022 et annexes
- ✓ Tableau d'analyse référentiel Habitat Durable 2022
- ✓ OAP « provisoire et non opposable »
- ✓ Pré-diagnostics écologique

6.2 - La durée de validité du dossier de candidature et d'offre

La durée de validité de chacun de ces dossiers est de 12 mois, à compter de leur réception.

6.3 - La demande de renseignements complémentaires

Les demandes d'informations complémentaires doivent se faire **uniquement** via la plateforme en accédant au site AWS : <http://marchespublics.grandlyon.com> avant le **26 avril 2024** concernant les candidatures.

6.4 – Modalités de dépôt et de retrait du dossier de consultation Retrait des dossiers :

Le dossier de consultation constitué du présent cahier des charges et de l'ensemble des annexes techniques, est téléchargeable sur le site AWS : <http://marchespublics.grandlyon.com>

❖ Date limite de dépôt des offres

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **24 mai 2024 12h00** au plus tard pour la phase « candidature »

❖ Remise des dossiers d'offre et de candidature :

Les dossiers de candidature et d'offre sont à adresser par les candidats par format numérique sur la plateforme dématérialisée : <http://marchespublics.grandlyon.com>

Nom de la consultation à indiquer : **Consultation lieu-dit « La Rage » Saint-Priest**

7 - La composition des équipes

L'objectif de la Métropole de Lyon est de retenir une équipe regroupant des acteurs indispensables à la réalisation de l'opération.

L'équipe candidate devra obligatoirement être constituée au minimum :

- ✓ d'un promoteur constructeur mandataire du groupement,
- ✓ d'un concepteur représenté au minimum par un architecte au sens de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, compétent en architecture, urbanisme et paysage,
- ✓ d'un bailleur social tel que défini dans le code de la construction et de l'habitation (articles L411 et suivants)
- ✓ d'un paysagiste,
- ✓ d'un écologue,
- ✓ d'un BET spécialisé en Qualité environnemental du Bâtiment (QEB).

A l'exception du bailleur social, chaque membre de l'équipe ne pourra se présenter que dans une seule équipe.

Le mandataire du groupement, représentera la totalité de l'équipe et en sera garant.

8 - La composition du dossier de candidature

La présente consultation est ouverte à toute personne morale sans distinction à condition de pouvoir s'inscrire dans les conditions du règlement de la consultation.

Le dossier de candidature **doit impérativement comporter** les éléments suivants pour être recevable. Ci-après les documents constitutifs du dossier de candidature :

➤ **Première étape, dite « candidature » :**

- Une lettre de candidature précisant la composition de l'équipe et déterminant le mandataire,
- Une note d'intention argumentée expliquant sa compréhension du site et de ses enjeux et sa motivation,
- 3 références **maximum** sur un projet similaire,
- Montage financier de l'opération,
- Situation économique du groupement.

➤ **Seconde étape dite « offre » :**

- **Le projet :**
 - ✓ Plan masse et façades du projet proposé,
 - ✓ Description du projet : détail du programme, typologie des logements libres, sociaux et BRS, granulométrie et détail des surfaces...
 - ✓ Fonctionnement du projet d'un point de vue stationnements, espaces verts, circulation, collecte des déchets,
 - ✓ Gestion des eaux usées, pluviales et de ruissellement dans le projet
- **Offre financière :**
 - ✓ Offre globale pour l'acquisition de la parcelle (HT et TTC),
 - ✓ Détail de l'offre sur la base d'un prix de charge foncière hors taxe au m² de SDP,
 - ✓ Un bilan de promotion détaillant l'ensemble des dépenses et recettes prévisionnelles de l'opération,
- **Qualité environnementale :**
 - ✓ Courrier d'engagement de respecter le référentiel Grand Lyon Habitat 2022 et à mettre en place un travail partenarial avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) avant le dépôt du permis de construire,
 - ✓ Note expliquant les atouts du projet en termes d'innovation et de transition écologique et énergétique
 - ✓ L'annexe d'analyse du référentiel Habitat Durable complétée

Il est enfin précisé que la vente sera consentie sur la base des seules conditions suspensives suivantes :

- Que les autorisations d'urbanisme soient régulièrement purgées de tout recours ou droit de retrait

9 - Les critères d'analyse des candidatures et des offres

➤ Les organes de décision

Les dossiers de candidature seront étudiés, sur la base d'une grille d'analyse et de critères, par les techniciens de la Métropole, de la commune de Saint-Priest et l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat.

Une audition de chacun des candidats sera réalisée par un Comité de pilotage composé des élus de la Métropole de Lyon et de la ville de Saint-Priest concernés par le projet (COFIL), une fois l'analyse technique de l'offre faite et avant le choix du lauréat.

Sur proposition des techniciens, le choix du candidat retenu sera le fait de ce même COFIL.

➤ Première étape, dite « candidatures » :

Quatre équipes maximum seront retenues sur les critères suivants :

- La pertinence du groupement (promoteur/opérateur, équipe de MOE)
- La qualité de la note d'intention spécifiant l'intérêt du candidat à développer un projet sur ce site et en exposer les enjeux.
- La situation économique du groupement,
- Le montage et le financement de l'opération.
- Les références présentées pour des opérations similaires

Les équipes retenues seront autorisées à participer à la seconde étape et informées par courrier recommandé avec accusé de réception.

Il est rappelé que le périmètre de cette consultation se limite à l'assiette foncière du projet. Toute initiative prise au-delà de ce périmètre sera éliminatoire.

➤ Deuxième étape : les offres seront analysées sur la base des critères suivants :

- **La qualité du projet architectural et paysager proposé,**
- **Programmation et offre de logements :**
Pour l'ensemble de la programmation habitat, la règle du STML qui serait instaurée dans le cadre de la modification 4 du PLU-H devra être respectée : pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher 70% des logements devront être en T3 et + (T4, T5, etc.)
- Respect de la programmation demandée, nombre de logements par produits, qualité des logements, typologies, taille des logements... il est précisé que pour l'offre en BRS, il n'est pas souhaité de T1 et la part des T2 devra être limitée. De plus, les surfaces cibles de ces logements sont environ de 46 m² pour les T2, 66 m² pour les T3, 85 m² pour les T4 et 93 m² pour les T5.
- Montant de l'offre financière relative à l'achat du foncier à la Métropole.

Le montant global de l'offre sera à détailler en charge foncière HT au m² de Surface de plancher développée par produit. Il est précisé que la valeur cible de la charge foncière des BRS dans ce territoire de la Métropole se situe entre 350€ et 400€ /HT le m² de SDP (TVA à 5,5%) et que le montant de la redevance à verser par l'opérateur à la Foncière Solidaire du Grand Lyon sera fixée par cette dernière en fonction du montant de charge foncière proposée par l'opérateur. Elle sera exprimée en euro au m² de surface habitable sur 36 mois et payable en 3 tiers. Le prix de vente des logements en BRS sera fixé par le bureau de la foncière lors de l'engagement de l'opération. Pour les logements locatifs sociaux, la charge foncière ne pourra excéder 280€ ou le plafond fixé pour les opérations en VEFA (2650€ HT/m² SHAB PJI pour les PLUS et PLAI).

- **Qualité environnementale** : capacité à répondre aux objectifs du référentiel, la qualité du projet en termes d'innovation écologique et énergétique
- **Prise en compte des caractéristiques écologiques du site et de la problématique des eaux usées, pluviales et de ruissellement,**
- **Offre financière** : une proposition de prix globale, en fonction de la nature des différents éléments de programmation (logements et logements BRS), avec un détail relatif à chaque produit, étant précisé que cette vente sera consentie sur la base des prix du marché.

10 - Indications particulières

➤ **Notifications des résultats**

Une fois la sélection effectuée par le Comité de pilotage, les équipes candidates seront informées par courrier recommandé de la désignation du lauréat de la consultation.

➤ **Règle de confidentialité et de non-divulgence**

Les candidats sont informés que les informations, pièces et éléments transmis à la Métropole de Lyon à l'occasion de la présente consultation sont couverts par le respect d'une règle de stricte confidentialité.

Les personnes qui en auront connaissance à l'occasion de l'examen des candidatures s'engageront vis-à-vis de la Métropole de Lyon à ne faire aucun usage autre que celui afférent à ladite mission d'examen et à ne pas les divulguer auprès de tiers.

➤ **Indemnisation des candidats**

Il ne sera versé aucune indemnisation à l'issue de la consultation.

➤ **Modalités de cession**

A l'issue du choix du lauréat la Métropole de Lyon mettra en œuvre la cession avec l'opérateur sélectionné :

- Un avis de valeur sera demandé par la Métropole à la DIE. La cession ne pourra se réaliser qu'à un prix concordant avec cet avis.
- La vente devra être autorisée par délibération de l'organe délibérant, à savoir la Commission Permanente de la Métropole de Lyon ou le Conseil Métropolitain après avis de la Direction Immobilière de l'Etat,

- La délibération portera sur les conditions de la vente sur la base d'un compromis de vente signé par le lauréat et la Foncière Solidaire.

|

11 – Annexes

- ❖ **Annexe 1:** Plan de situation
- ❖ **Annexe 2:** Plan topographique
- ❖ **Annexe 3 :** Plan des réseaux
- ❖ **Annexe 4:** Référentiel Habitat 2022 Métropole de Lyon et ses annexes
- ❖ **Annexe 5 :** OAP « document provisoire et non opposable »
- ❖ **Annexe 6 :** pré-diagnostics écologique