

CONSULTATION D'OPERATEURS POUR UN BAIL A CONSTRUCTION

Réalisation et exploitation d'un hôtel
d'entreprises / parc artisanal



SECTEUR BRON CARAVELLE

SOMMAIRE

1 - Contexte	2
2 - Présentation du bien	3-4
3 - Aspects réglementaires	4-5
4 - Le projet à valoriser	
4-1 Orientations générales sur la programmation du secteur	6
4-2 Préconisations en matière de programme	6
4-3 Bilan de l'opération et demandes éventuelles d'aides économiques	7
4-4 Préconisations urbaines et environnementales – implantation projet	7-8
5 - Le règlement de la consultation	8-9
6 - Les modalités de la consultation	
6.1 - La composition du dossier de consultation	9
6.2 - La demande de renseignements complémentaires	9
6.3 - Les modalités de dépôt du dossier de consultation et de dépôt des dossiers de réponse	9-10
6.4 - la durée de validité des dossiers de réponse	10
6-5 – Visite du site	10
7 - La composition des équipes	10
8 - La composition du dossier	10-11
9 - Les critères d'analyse de sélection du lauréat	12
10 - Indications particulières	12-13
11 - Annexes	13

PREAMBULE

La Métropole de Lyon est propriétaire d'un terrain de 3 013 m² situé rue Jean Lurçat à Bron. Libre de toute occupation, ce site est désormais prêt à accueillir un projet économique à vocation artisanale de type hôtel d'entreprises. Pour cela, la Métropole de Lyon a décidé d'organiser une consultation d'opérateurs, ouverte à tous, objet du présent document.

1-Contexte

Le quartier Terrailon, marqué par l'histoire des grands ensembles, a entamé sa mue dans les années 2000 dans le cadre d'un projet de développement social urbain puis de renouvellement urbain. Outre l'intervention sur le bâti, la démolition de la tour de la résidence Caravelle, la diversification de l'offre de logements c'est avant tout la recomposition urbaine qui impulse la mutation de ce quartier. La restructuration des espaces publics, l'aménagement de repirations avec le square, créé symboliquement sur les vestiges de la tour Caravelle, ou encore le jardin public inauguré à l'automne 2023 valorisent ce secteur Bron Caravelle et amorce le projet de continuité paysagère.

Le terrain, objet de la consultation, situé à l'entrée nord du quartier Terrailon apportera une dernière pièce stratégique, mixte et agile au secteur Caravelle.

Une orientation économique à vocation artisanale est fléchée sur ce terrain. La politique publique de développement économique de la Métropole de Lyon vise à favoriser les activités de fabrication en ville et ces orientations générales de programmation ont été définies en étroite coopération avec la commune de Bron, partie prenante de l'étude conduite par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) et du projet dans son ensemble. La caractérisation du tissu économique et artisanal de l'Est lyonnais a permis de mettre en avant l'opportunité de la construction d'un hôtel d'entreprises / parc artisanal pour répondre à la demande d'une offre locative, de petite taille, tournée vers des fonctions d'ateliers et dans une moindre mesure de stockage. Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie foncière de la Métropole de Lyon qui vise à optimiser son patrimoine : l'opération se réalisera sous la forme d'un bail-à-construction.

2-Présentation du bien

Situation



Le bien situé à l'entrée nord du quartier Terraillon offre un potentiel intéressant bordé au nord par l'axe urbain de la route de Genas et à l'est par l'axe plus vert de la rue Hélène Boucher.

À proximité de l'axe viarie majeur de la route de Genas, l'accessibilité routière permet de couvrir une partie du centre et de la première couronne Est de la Métropole de Lyon.

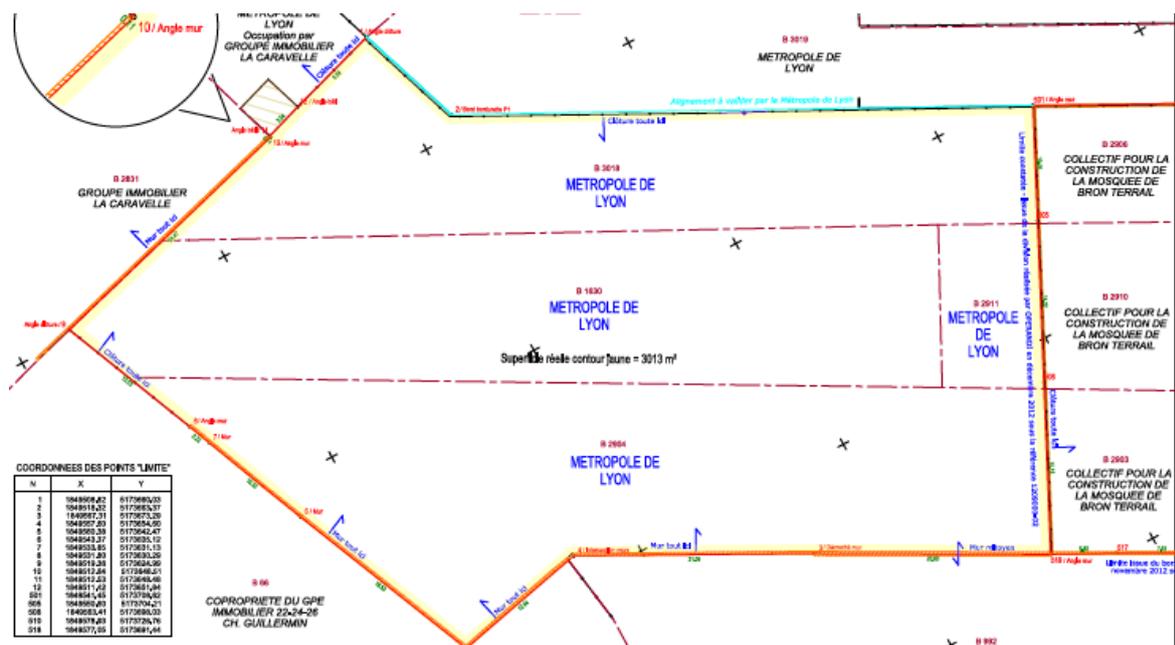
Il bénéficiera d'une accessibilité renforcée par :

- le futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) « Part-Dieu- Sept Chemins » qui permettra de relier le site à la Part-Dieu en 20 minutes environ. Cette ligne proposera un niveau de service performant avec une amplitude horaire importante (4h30 – 00h30) et une fréquence de l'ordre de 7 minutes en heure de pointe.
- un aménagement cyclable à double sens.

Le bien objet de la consultation, est un îlot de 3 013 m² situé rue Jean Lurçat. Il regroupe 4 parcelles : B.2911, B.3018, B. 1630, B .2904 dont le bornage est en cours.

S'agissant des limites de propriété, les murs doivent être conservés. Il en est de même pour la clôture, qui peut faire l'objet d'une amélioration pour permettre une cohérence d'ensemble sur ce site.

Plan de bornage provisoire – 360-362 route de Genas



L'accès véhicule sur le site se fera par un portail d'entrée-sortie unique par la rue Jean Lurçat. Le site permettra la circulation de véhicules légers, de camionnettes et de poids-lourds 19T au maximum pour assurer les livraisons des ateliers. La giration des véhicules de livraisons et les stationnements devront être gérés sur la parcelle

3- Aspects réglementaires

❖ PLU-H

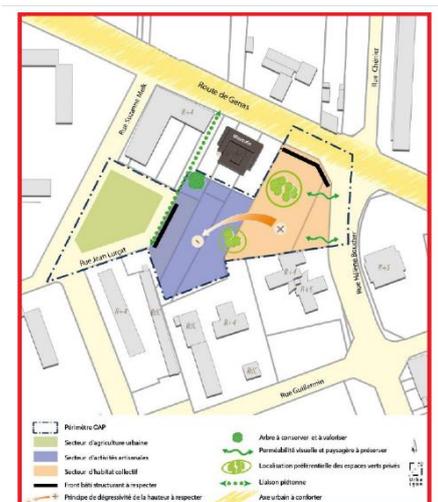
Les candidats sont invités à se référer aux règles d'urbanisme disponibles sur le site internet de la Métropole de Lyon : https://pluh.grandlyon.com/plu?select_commune=BRON

Le zonage applicable est de l'URM1c sur l'ensemble du tènement concerné.

Une Orientation Aménagement et Programmation (OAP) est inscrite sur le secteur (OAP n°10 Terrailon entrée Nord).

Cependant, la procédure de modification n°4 du PLU-H est en cours. Les candidats devront être attentifs aux évolutions éventuelles qui seraient apportées suite aux remarques déposées à l'enquête publique. Ainsi, le projet devra respecter les règles du PLU-H opposable à la date de délivrance de l'autorisation de permis de construire. Le calendrier de la modification n°4 du PLU-H prévoit une opposabilité du document au 1^{er} trimestre 2025.

Le plan, ci-contre, est un document prévisionnel, non opposable et susceptible de faire l'objet de modification après l'enquête publique, laquelle se déroulera du 23 avril au 28 mai.



❖ Pollution des sols

La Métropole de Lyon a fait réaliser une étude de pollution des sols dans le cadre du projet d'aménagement qui a montré l'absence de pollution (Cf. rapport BURGEAP n° RSSPCE01460-04 du 14 juin 2012 avec deux sondages BGP20 et BGP21). Les sols sont entièrement inertes et évacuables, si besoin, en filière classique.

Le tas de terre végétale de 150 m³ environ présent sur site vient du décapage de sols environnants. Une analyse effectuée dans le cadre de l'aménagement de l'ilot B (Cf. rapport BURGEAP n° RSSPCE13139-01 du 25 mars 2022) a montré que ces terres contiennent du plomb en faible teneur. Elles devront être impérativement recouvertes d'une couche de terre saine de 30 cm d'épaisseur a minima pour être utilisées pour les espaces verts. Par conséquent, le projet retenu devra prévoir soit de faire évacuer ce tas (en filière de type ISDI au vu des résultats d'analyses), soit de le réutiliser avec en le recouvrant de terres saines, notamment lors des travaux de terrassement.

❖ La renouée du japon

Le site présente sur sa pointe Sud-Ouest une occupation par une Renouée asiatique cantonnée sur une surface de 300m².

Il s'agit d'une Espèce Exotique Envahissante qu'il conviendra d'éradiquer dans le cadre des travaux afin d'éviter sa propagation à l'ensemble de la parcelle ou aux parcelles voisines.

Une réglementation existe sur la gestion des déchets comportant de la Renouée.

Différentes techniques de gestion d'éradication et de gestion des déchets sont décrites dans les ouvrages suivants :

https://www.cerema.fr/system/files/documents/2021/05/cerema_ce_renoueesasiatiques_analysebibliographique_recommandations_vf_0.pdf

<https://www.documentation.eauetbiodiversite.fr/notice/0000000015e538af207e7392813b79c>

4- Projet à valoriser

4-1 Orientations générales sur la programmation de ce secteur – (source étude CMA 2021) :

Caractéristiques du tissu artisanal sur l'Est lyonnais :

- Un tissu artisanal en très forte augmentation et peu structuré
- Une légère spécificité sur le BTP et un essor marqué des services (VTC, nettoyage ...)
- Une place de la fabrication en croissance en tissu central et en seconde couronne, mais des réalités économiques antagonistes
- Un phénomène structurel de « miniaturisation » des entreprises

En synthèse, les demandes des entreprises artisanales sont les suivantes :

- un besoin d'une offre locative, de petite taille, tournée vers des fonctions d'atelier et dans une moindre mesure de stockage.
- des demandes d'entreprises existantes axées sur du local d'activité, plutôt à la location.

4-2 Préconisations en matière de programme :

L'objet de la présente consultation, la réalisation d'un hôtel d'entreprises artisanales, viendra compléter pleinement l'offre existante sur le territoire.

Il porte sur la réalisation de locaux d'activités de petite taille à la location, la priorité des jeunes entreprises étant de financer le développement de l'activité plutôt que de s'endetter pour l'acquisition de leurs locaux. Ce site aura vocation à accueillir des entreprises en première ou seconde phase de développement, dont le secteur d'activité est conforme au zonage de cette parcelle et s'inscrivant dans les cibles identifiées par la CMA. Ces dernières sont les suivantes :

- artisanat de service : BTP 2nd œuvre, nettoyage, maintenance, etc.,
- TPE/PME artisanat industriel avec un besoin d'atelier « petit format »,
- fort besoin pour des primo-implantations (créateurs ou jeunes entreprises, structures légères dans une logique de croissance), mais non exclusif.

Important : parmi les activités ne correspondant pas à la cible de ce projet d'hôtel d'entreprises artisanales figurent les activités de commerce de détail (vitrine, restauration...), activités de garage automobile (réparation, carrosserie...), activités de simple stockage/gardiennage, professions libérales (de type médecin par exemple), ateliers de danse, restauration, etc.

Il s'agit donc de développer un bâtiment d'une superficie totale de 1000m² minimum avec une offre de locaux d'activités répartie en plusieurs lots de dimensionnement de l'ordre de 100 à 150m² (confer l'étude CMA – étape 1, qui précise des surfaces d'environ 100m²)

La hauteur sous plafond devra être suffisante pour permettre différents types d'activités artisanales et des équipements individuels pour les fluides (électricité, eau froide ...).

Un modèle investisseur et exploitant unique est privilégié. Celui-ci pourra proposer des baux flexibles selon le type de prestations de service choisi (électricité, entretien....).

Le programme sera réalisé sur la base d'un bail-à-construction :

Pour comparer les différentes candidatures, la Métropole demande à ce que deux durées de bail soient prises en compte par les candidats dans le cadre de leur proposition :

- une proposition sur la base d'un bail sur 20 ans (un cycle de vie de bâtiment)
- une proposition sur la base d'un bail sur 40 ans (deux cycles de vie de bâtiment)

4-3 Bilan de l'opération et demandes éventuelles d'aides économiques

Les candidats devront préciser dans leur dossier s'ils souhaitent solliciter une aide économique à la réalisation du programme (aide au loyer et/ou à l'investissement).

Le cas échéant, ces éléments devront apparaître dans le modèle de bilan de l'opération.

Le montant et la forme de l'aide devront être précisés par le candidat et être compatibles avec la réglementation des aides d'État.

4-4 Préconisations urbaines et environnementales – implantation projet

L'aménagement de ce bien s'inscrira dans les orientations d'aménagement et d'orientations de l'OAP 10 modification 4, soumise à enquête publique, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée délibérante métropolitaine. Il veillera notamment à implanter l'hôtel d'entreprises de façon à présenter un front bâti structurant le long de la rue Jean Lurçat et à traiter la continuité paysagère en tirant profit de l'existant.

En effet, le positionnement de ce terrain à proximité du jardin partagé récemment aménagé et la présence du bosquet de cèdres à conserver offrent la possibilité d'inscrire l'aménagement de ce bien dans la continuité paysagère de ce secteur.

Le souci de préservation paysagère pourra être travaillé en cohérence avec l'OAP, par exemples, par une implantation du bâti suffisamment en retrait des arbres existants pour ne pas impacter leur système racinaire, une valorisation des arbres existants, une intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales, le traitement des limites parcellaires ou encore le stationnement paysager.

Une attention particulière sera à apporter à la candidature quant à la durabilité du bâtiment dans sa prise en compte de l'évolutivité possible du dimensionnement des cellules avec la possibilité de regrouper à long terme des cellules d'activités, dans le choix des matériaux, dans le traitement de la cinquième façade et plus globalement dans la recherche d'une architecture bioclimatique travaillant les questions d'éclairage naturel, de confort d'été.

Concernant les besoins énergétiques du futur bâtiment, il est à noter que l'opération peut bénéficier du Réseau de Chaleur Urbain, tant pour son chauffage que pour l'eau chaude sanitaire. L'étude du raccordement au réseau de chaleur appelé « Centre Métropole » est à solliciter auprès d'ELM, filiale de Dalkia, délégataire du service public de chauffage urbain pour le compte de la Métropole de Lyon. Contact par email à l'adresse reseau-centremetropole@dalkia.fr

L'opération est située dans un périmètre de classement du réseau de chaleur, cela signifie que le raccordement au réseau des bâtiments neufs est obligatoire, sauf dérogation accordée par la Métropole de Lyon (conformément à la délibération n°2023-1758 du Conseil Métropolitain en date du 26 juin 2023).

En cas de dérogation au raccordement au réseau de chaleur urbain, une solution de chaleur renouvelable sera à étudier et pourra bénéficier de la Prime Eco Chaleur (PEC, contact prime-ecochaleur@grandlyon.com). La prime Eco Chaleur est un service d'accompagnement et d'aides financières proposé par la Métropole de Lyon qui vise à favoriser la filière des énergies renouvelables thermiques sur le territoire, avec accompagnement de l'ALEC et financement provenant de l'ADEME.

Une installation de panneaux solaires photovoltaïques peut avantageusement couvrir une partie des besoins en électricité des occupants. Une étude de faisabilité comportant au moins un scénario d'autoconsommation de l'électricité produite pourrait permettre de quantifier la baisse des charges des futurs occupants/ locataires permise grâce à une telle installation.

5-Règlement de la consultation

La présente consultation ne relève pas de la commande publique.

❖ Calendrier de la consultation

Lancement de la consultation : **19 avril 2024**

Visite du site : **27 mai 2024**

Remise des dossiers de réponse : **5 juillet 2024**

Au vu des dossiers, les candidats pourront être auditionnés : **Septembre 2024**

Remise des offres finales par les candidats auditionnés : **Octobre 2024**

Choix et désignation du lauréat en comité de pilotage : **Novembre 2024**

Le comité de pilotage est l'instance politique décisionnaire d'attribution du bail à construction. Il est composé des élus des deux collectivités, à savoir : Madame la Vice-présidente déléguée à l'action économique de la Métropole de Lyon et Monsieur le Maire de la Ville de Bron ou son représentant.

❖ Organisation de la consultation

La finalisation des négociations et la rédaction du bail-à-construction se feront suite à ce COPIL, en même temps qu'une autorisation du lauréat à déposer un permis de construire sera élaborée en interne à la Métropole, afin de permettre le lancement de l'aménagement et de la construction dans les meilleurs délais.

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.

6-Les modalités de la consultation

6.1 - La composition du dossier de consultation

A ce présent cahier des charges seront joints :

- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan parcellaire
- ✓ Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites
- ✓ Étude de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (2 phases 2021 et 2022)
- ✓ Rapport BURGEAP n° RSSPCE01460-04 du 14 juin 2012
- ✓ Étude des profils des personnes accompagnées vers la cyclomobilité professionnelle (2023)
- ✓ Rapport BURGEAP n° RSSPCE13139-01 du 25 mars 2022
- ✓ Modèle de bilan de promotion

6.2 - 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 3 juillet 2024**

6.3 – Modalités de dépôt et de retrait du dossier de consultation et de dépôt des dossiers de réponse.

❖ Retrait des dossiers de réponse :

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 dossiers de réponse :**

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **5 juillet 2024 à 12h00** pour la remise du dossier

❖ **Remise des dossiers de réponse :**

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

Nom de la consultation à indiquer : **Consultation Parc d'activité BRON Caravelle**

6.4 - La durée de validité des dossiers de réponse.

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

6.5 – Visite du site

Le site est visible depuis la rue Jean Lurçat. Malgré tout, une visite est prévue le **27 mai 2024 à 14h00**. Les candidats pourront effectuer cette visite après demande d'inscription à l'adresse suivante **lgharib@grandlyon.com** au plus tard le **23 mai 2024 à 12h00**.

Les modalités seront précisées dans le courriel d'invitation.

7-La composition des équipes

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.

Les candidats sont invités à s'entourer d'une équipe projet regroupant un concepteur, un opérateur immobilier, un gestionnaire locatif et le cas échéant, un investisseur.

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

8-La composition du dossier

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

1. Une lettre de candidature

Cette lettre devra préciser la composition de l'équipe et déterminer le mandataire. Les équipes doivent profiter de cette lettre pour argumenter leurs motivations et compétences spécifiques en lien avec le projet.

2. Présentation de l'équipe projet et de ses références

Chaque membre de l'équipe fera l'objet d'une présentation, comprenant notamment :

- ses coordonnées institutionnelles / ses moyens techniques et humains / ses certificats professionnels / ses missions et son rôle au sein de l'équipe projet ;

- 3 références maximum, par membre, sur des opérations similaires, réalisées ou en cours de réalisation. Ces références seront présentées sous forme de fiches descriptives et synthétiques (montage opérationnel, coût, produit immobilier, plan masse, photos et éléments graphiques des projets...).

3. Programme immobilier et montage envisagé

Le dossier devra mettre en évidence le programme immobilier porté, sa faisabilité technique, le montage qui lui est associé et son mode de gestion, notamment locatif, ainsi que la modularité ou réversibilité envisagée.

Les éléments de bilan seront reportés dans un bilan de promotion sommaire, suivant la trame jointe en annexe, indiquant notamment le coût estimatif des travaux.

Le candidat indiquera également le positionnement commercial de son produit, en précisant les prix de sortie de son programme à la location.

4. Projet architectural

Les candidats devront transmettre au minimum

- Plan masse et façades du projet proposé,
- Plan de niveau,
- Description du projet : détail de l'activité envisagée, SDP envisagée etc...
- Cahier d'intentions architecturales et environnementales (croquis d'intention, matériaux envisagés, références de programmes existants, fonctionnement du projet d'un point de vue stationnements, espaces verts, circulation...)
- L'impact écologique des matériaux et procédés constructifs employés.

5. Offre financière des candidats

Cette offre financière devra indiquer la redevance proposée à la Métropole pour le bail, en fonction des 2 durées déterminées de 20 et 40 ans. Il sera précisé si cette offre est fixe ou variable selon la surface autorisée dans le cadre du permis de construire (charges foncières) ; cette offre financière devra être explicitée. L'offre devra également indiquer si le candidat sollicite ou non une aide économique à la Métropole et le cas échéant, sa forme et son montant

Il est enfin précisé que l'occupation sera consentie sur la base de la condition suspensive suivante: de la purge de tout recours ou droit de retrait des autorisations d'urbanisme.

9-Les critères d'analyse de sélection du lauréat

➤ Les organes de décision

Les dossiers de candidature seront analysés, sur la base d'une grille d'analyse et de critères, par les techniciens de la Métropole et ville de Bron.

Une audition des candidats pourra être réalisée une fois l'analyse technique de l'offre faite et avant le choix du lauréat.

Le choix du candidat retenu sera le fait d'un Comité de pilotage composé des élus de la Métropole de Lyon et de la Ville Bron concernés par le projet.

Les critères de sélection du lauréat :

Les 3 critères de notation des dossiers de réponse sont les suivants :

- 1) **Adaptation du programme et des occupants aux besoins identifiés sur le secteur** (cohérence du groupement et capacité de l'équipe à porter la construction du projet puis son exploitation, cohérence du produit immobilier avec les besoins identifiés en modèle locatif, cohérence du montant envisagé de loyers pour les occupants, délais de sortie, modalités de vérification de l'adaptation des futurs occupants aux besoins identifiés, etc.)
- 2) **Offre financière** (respect des deux hypothèses de durée de bail-à-construction, montant de la redevance proposée selon la durée du bail, demande éventuelle d'aide financière, conditions suspensives, etc.). Cette offre sera acceptée après avis de la Direction Immobilière de l'État.
- 3) **Insertion architecturale et paysagère** (faisabilité technique / respect avec le PLUH, qualité du projet architectural et fonctionnel, qualité du projet paysager)

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-divulgateion

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 mise en œuvre du bail à construction**

A l'issue du choix du lauréat la Métropole de Lyon mettra en œuvre la rédaction du bail à construction avec l'opérateur sélectionné :

- La signature du bail à construction 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 mise à disposition sur la base de la promesse de bail signée par le lauréat.

➤ **Garantie Financière d'Achèvement :**

La Métropole de Lyon informe dès à présent les candidats qu'il sera demandé au lauréat de la consultation de fournir une Garantie Financière d'Achèvement à l'occasion de la réitération de l'acte.

11-Annexes

- ❖ **Annexe 1:** Plan de situation
- ❖ **Annexe 2:** Plan parcellaire
- ❖ **Annexe 3:** Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites
- ❖ **Annexe 3:** Étude de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (2 phases 2021 et 2022)
- ❖ **Annexe 4:** Étude des profils des personnes accompagnées vers la cyclomobilité professionnelle (2023)
- ❖ **Annexe 5 :** Rapport BURGEAP n° RSSPCE01460-04 du 14 juin 2012
- ❖ **Annexe 6 :** Rapport BURGEAP n° RSSPCE13139-01 du 25 mars 2022
- ❖ **Annexe 7 :** Modèle de bilan de promotion