APPEL À PROJETS

Le Renouv'Ô de la Presle

OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

Dans le cadre de l'évènement INVEST IN ROMANS du 12 octobre 2021, la commune de Romans-sur-Isère a présenté 3 secteurs de projets et 14 opportunités immobilières et foncières à saisir.

La commune organise un appel à projets relatif au secteur de la Presle « Le renouv'Ô de la Presle » en vue de la rénovation et de la réimplantation d'activités économiques dans 3 bâtiments ou tènements immobiliers, propriétés communales, situés au cœur du quartier de la Presle.

Cette consultation a pour objet le recueil des candidatures proposant un projet immobilier et d'implantation d'activités économiques répondant aux attentes de la commune.

1- DES AMBITIONS POUR ROMANS

Depuis 2014, la commune de Romans-sur-Isère est engagée dans une ambitieuse stratégie de redynamisation de son centre-ville dont les résultats sont aujourd'hui tangibles. Le centre-ville de Romans a accru son attractivité et tous les indicateurs laissent à penser que cette tendance est durable.

Cette amélioration concrète est à la fois le fruit des investissements publics, réalisés depuis 2014 par la commune et ses partenaires, et des investissements privés fréquemment menés de façon partenariale avec la commune depuis ces dernières années.

Convaincue que la continuité du renforcement de cette attractivité passera par l'addition des énergies publiques / privées autour de nouveaux projets ambitieux tel que le projet de réaménagement et de redynamisation du quartier de la Presle, la commune de Romans-sur-Isère a souhaité présenter aux investisseurs 3 biens stratégiques à céder situés au cœur d'un quartier en totale recomposition, lors de la dernière édition d'INVEST IN ROMANS.

LES INDICATEURS D'ATTRACTIVITÉ

. **160 M €** d'investissements publics sur les 10 prochaines années

. **560 M €** d'investissements privés en 5 ans (2019-2023)

. **Top 20** national des territoires français les plus dynamiques en matière d'évolution de l'emploi salarié entre 2019 et 2020

. **+ 18%** d'emplois nouveaux en 10 ans (1 869 créations nettes)

. **+ 455** créations d'entreprises en 2020

. **Baisse de la vacance commerciale de 5.49 points en 5 ans** sur le parcours marchand prioritaire

. **Top 30** des centres villes les plus dynamiques de France dans la catégorie des villes de moins de 100 000 habitants sur la période mars 2020 – mars 2021

. **19e** ville Action cœur de ville sur 222 pour le dynamisme de l'écosystème des métiers d'art

. **Multiplication par 2.18** des droits de mutation entre 2014 et 2021 marquant le dynamisme du marché de l'immobilier

. **+ 23%** de transactions immobilières déclarées en mairie en 2021

. **+ 10%** des prix de l'immobilier en 2021

ECRIRE ENSEMBLE LE RENOUV'Ô DU QUARTIER DE LA PRESLE

Au sein du quartier de La Presle, vous vous immergerez dans les racines de ce quartier historique du centre-ville de Romans.
Vous choisirez un lieu privilégié, dessiné par les façonneurs de cuir, avec sa chapelle aux volumes remarquables, son hôtel particulier du XVe siècle ou l'ancienne maison du directeur de l'hôpital...

Vous découvrirez demain la rivière Savasse, aujourd'hui souterraine et enserrée dans son sarcophage de béton, se déployer à nouveau à l'air libre, comme un retour aux sources symbole de l'ambition du nouv'Ô quartier de la Presle.

Vous déambulerez dans Le Parc Saint-Romain repensé en symbiose avec la rivière Savasse. De sa hauteur, il amènera un point de vue spectaculaire sur l'Isère et le Vercors, vous offrant un espace de détente, de respiration et de flânerie unique et propice à la créativité, à l'imagination, à la contemplation et à l'envie d'entreprendre.

C'EST DANS CE NOUV'Ô QUARTIER DE LA PRESLE QUE SE SITUE L'ADRESSE DE VOTRE FUTURE ACTIVITÉ.

Votre projet s'inscrira dans un espace où la nature retrouvera ses droits. Un lieu inspirant, vivant au rythme des saisons, où l'élément eau portera la force créative de vos activités.

Votre projet naîtra et grandira dans un site chargé d'histoire, symbole du savoir-faire des Romanais.

Votre projet développera des activités innovantes et proposera aux habitants, aux usagers, aux consommateurs, aux visiteurs... des découvertes, des émotions, des expériences multiples et sensorielles, rendant ce lieu d'excellence unique.

Votre projet, avec d'autres, permettra de créer une communauté d'intérêt, genèse d'un cercle vertueux et d'un écosystème en devenir.

Bienvenue dans le nouv'ô quartier de la Presle.

UN CADRE UNIQUE POUR VOTRE PROJET

Le projet de la Vallée de la Savasse fait partie des 5 grands projets portés par la Ville de Romans-sur-Isère sur les 5 prochaines années. Il vise à réaménager le parc Saint-Romain situé sur les hauteurs de la ville et à remettre à l'air libre la rivière Savasse, actuellement souterraine, de la Cité de la Musique jusqu'à la confluence avec l'Isère.

Un projet unique de découverture du lit de la rivière qui fera émerger un véritable îlot de détente et de fraîcheur en centre-ville.

Le projet concerne une surface totale de 3,2 hectares pour un investissement public significatif pour la Municipalité d'un montant de 11,6 millions d'euros.

Ces investissements publics créeront des conditions favorables au développement de projets privés.

La végétalisation et les aménagements de la Presle vont valoriser durablement l'Ouest du centre-ville romanais et les activités économiques qui y seront implantées.

220
mètres découverts de la rivière Savasse

Entre la Cité de la Musique & la confluence avec l'Isère

3,2
hectares

Dédiés à la renaturation d'un site exceptionnel en centre-historique

TRAVAUX PRÉVUS DE 2021 À 2024

2- MÉTHODE ET CALENDRIER POUR L'APPEL À PROJETS

MÉTHODE

Les projets sélectionnés s'intègreront dans le projet global de redynamisation du quartier de la Presle, autour du réaménagement du parc Saint-Romain et de découverture de la Savasse dont la livraison est respectivement prévue en décembre 2022 et avril 2024. Ils répondront à une exigence de la commune en matière de qualité de réhabilitation des bâtiments et de typologie des activités installées.

Les candidats disposent de 6 semaines pour remettre leur candidature à partir de la date de publication de l'appel à projets. Durant cette période, de nouvelles visites des biens pourront être réalisées à la demande des candidats.

Les candidats sont libres de se positionner sur un ou plusieurs biens.

Après analyse des offres, les candidats les mieux notés seront retenus afin de présenter leur projet au jury constitué d'élus et techniciens de la commune.

A la suite du jury, les candidats pourront remettre une nouvelle offre intégrant les améliorations convenues avec le jury.

CALENDRIER

Dès le lancement de l'appel à projets, les candidats manifesteront leur intérêt à la commune de Romans-sur-Isère pour l'un ou plusieurs des sites par l'envoi d'une lettre ou d'un mail d'intention.
Les candidats remettront une offre à deux stades :
- l'offre initiale qui sera mise en concurrence avec les autres offres reçues pour le même site
- l'offre finale qui sera une version complétée et révisée de l'offre initiale faisant apparaître les améliorations apportées sur les points convenus avec le jury.

Le calendrier est le suivant :
- **Lundi 4 avril 2022** : publication de l'appel à projets
- **Vendredi 13 mai 2022** : date limite de réception des offres
- **Semaine du 23 mai 2022** : jury
- **Semaine du 13 juin 2022** : sélection du lauréat
- **Lundi 27 juin** : réception de l'offre définitive

La commune de Romans-sur-Isère se réserve le droit de proroger la date limite de remise des candidatures. Cette information sera diffusée le cas échéant par mail à l'ensemble des candidats qui ont fait connaître leur intérêt pour l'appel à projet Renouv'Ô de la Presle.

CONTENU DE LA CANDIDATURE

1. Présentation du candidat

. Une note de présentation de l'équipe détaillant les différentes compétences des intervenants et son organisation

. Un dossier illustré présentant des références significatives dans le domaine de la réhabilitation de bâtis et/ou dans l'exploitation d'activités économiques

. Un dossier de présentation de l'entreprise : dénomination sociale, capital social, siège social, coordonnées complètes, nom du dirigeant, capacité financière, extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

2. Présentation du projet

. Une note technique indiquant l'ambition du projet au regard des objectifs du présent appel à projets, l'adéquation entre le projet et le futur quartier de la Presle, le caractère innovant / différenciant du projet, une étude de marché en lien avec le développement de l'activité

. Une description du programme et des usages envisagés

. Réhabilitation du bâti :

- Des documents graphiques destinés à illustrer le projet : esquisses relatant le traitement extérieur du bâti (façades et toiture), plans intérieurs d'intention, aménagements des extérieurs le cas échéant.
- Un bilan d'opération pour la réhabilitation du bâtiment avec un chiffrage estimatif précisant :
  * les dépenses : études techniques préalables, programme de travaux détaillé par poste précisant le coût global de la rénovation au m², honoraires
  * Les recettes : au regard du modèle économique
  * La charge foncière admissible

. Activité économique :

- Le montage juridique et financier pour la réalisation du projet
- Un modèle économique d'exploitation de l'activité à l'appui d'un bilan prévisionnel des recettes et des dépenses, et à l'appui d'une analyse succincte du marché justifiant les prix de sortie proposés et / ou les conditions de location
- Un plan de financement

. Le calendrier prévisionnel pour la réhabilitation du bâti, le réaménagement des espaces extérieurs le cas échant, le développement de l'activité.

Chaque bien sur lequel le candidat se positionne fera l'objet d'une présentation du projet (ensemble des points présentés ci-dessus).

CRITÈRES DE SÉLECTION

La commune sera particulièrement attentive aux éléments suivants :

Concernant la restauration du bâti

. la conception du projet, la composition de « l'équipe projet », le programme
. les partis-pris architecturaux
. la prise en compte des enjeux environnementaux
. l'évolutivité du projet, la réversibilité des aménagements
. l'insertion du projet dans son environnement et dans l'environnement du quartier
. la connexion des bâtiments avec l'espace public
. la faisabilité économique, technique, réglementaire

Concernant l'implantation d'activité économique

. la typologie de l'activité
. le caractère innovant / différenciant de l'offre
. les modalités de gestion et d'exploitation futures
. la capacité du projet à générer des flux
. la faisabilité économique, technique, réglementaire

REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers de candidatures devront être remis au plus tard le 13 mai 2022 à 17h.

Les candidatures seront adressées aux formats papier et numérique :

- **au format papier** avec la mention "AAP INVEST IN ROMANS – RENOUV'Ô DE LA PRESLE - NE PAS OUVRIR". Ils pourront être transmis par voie postale, en lettre recommandée avec accusé de réception, ou remis directement contre récépissé, à l'adresse suivante :

  Hôtel de ville
  Direction Attractivité Développement Innovation
  2 à 6, place Jules Nadi
  26100 ROMANS-SUR-ISERE

- **au format numérique** : clé USB ou par mail à l'adresse suivante edubreucq@ville-romans26.fr

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de Romans-sur-Isère se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux candidatures reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

ANNEXES

Numéro 1 : La Maison du directeur de l'ancien Hôpital
1.1 : plans intérieurs succincts

Numéro 2 : La Chapelle de l'ancien Hôpital
2.1 : plans intérieurs, des façades et de coupe en format PDF
2.2 : diagnostic amiante avant-vente

Numéro 3 : La Maison des Chapeliers
3.1 : plans intérieurs en format PDF et DWG

4. Règlement de la zone UAp2s du Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement de la zone AV2 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

1 LA MAISON DU DIRECTEUR DE L'ANCIEN HÔPITAL

Adresse
Quai Sainte-Claire

Parcelle : AY 200

Surface cadastrale : 289 m²

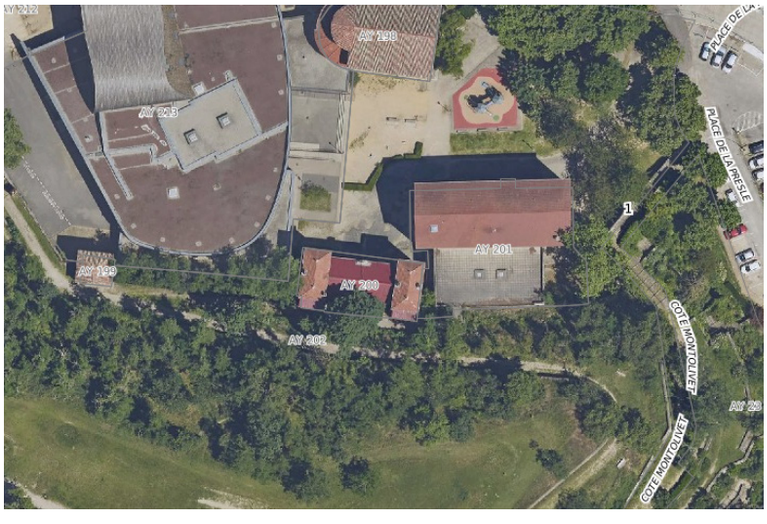
Située sur les contreforts du parc Saint-Romain, en connexion avec la Cité de la Musique, l'ancienne maison du Directeur de l'Hôpital dispose d'un terrain d'assiette de 289 m². Elle bénéficiera d'un environnement urbain réaménagé grâce à la présence des terrasses végétalisées du parc et à la découverture de la Savasse. L'architecture du bâtiment laisse à imaginer des projets d'excellence, ambitieux, en connexion avec la Cité de la Musique et la Chapelle dont elle est voisine.
Initialement, le bâtiment disposait d'une surface utile d'environ 375 m² distribuée sur 3 niveaux. Le temps ayant fait son œuvre, l'ensemble des étages s'est effondré. Compte tenu de cette situation, le candidat devra recourir à un bureau d'études structure afin de connaître l'état du bâti et, le cas échéant, d'adapter le projet de rénovation aux préconisations émises.

Occupation

La Maison du directeur de l'ancien Hôpital est libre de toute occupation.

Réglementation en matière d'urbanisme

Zone UAp2s du Plan Local d'Urbanisme et zone AV2 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



2 LA CHAPELLE DE L'ANCIEN HÔPITAL

Adresse
1 quai Sainte-Claire

Parcelle : AY 198
Surface utile : 329 m²

Surface cadastrale : 335 m²
Nombre de niveaux : 2

Lieu atypique, la Chapelle, désacralisée, dispose de grands volumes et d'une surface utile de 329 m². Sa position au cœur du futur quartier permet d'imaginer des projets originaux qui assurément donneront le ton de ce quartier recomposé.

Occupation

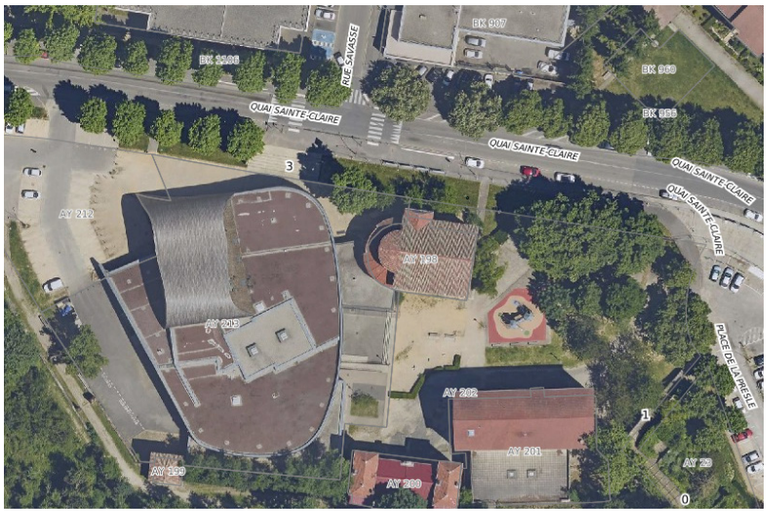
La Chapelle de l'ancien Hôpital est libre de toute occupation.

Amiante

La mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a révélé la présence d'amiante.

Réglementation en matière d'urbanisme

Zone UAp2s du Plan Local d'Urbanisme et zone AV2 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



3 LA MAISON DES CHAPELIERS

Adresse :
5 côte des Chapeliers

Parcelles : AY 28p et AY

Surface utile : 448 m²
+ dépendances (163 m² de combles et 101 m² d'annexes)

Surface cadastrale : 6 000 m² environ

Nombre de niveaux : 3 + combles

Cet Hôtel particulier du XVe siècle de plus de 700 m² de surfaces utiles potentielles bénéficie d'un environnement unique en bordure de l'Isère et dispose d'une superbe vue sur le centre historique, la collégiale Saint-Barnard et le grand paysage du Vercors. Son parc arboré d'environ 6 000 m², ses arbres centenaires complètent ce site, dessinant l'un des spots incontournables de Romans.

La Maison des Chapeliers est frappée d'une servitude de marchepied d'une largeur de 3,25 m le long de l'Isère, qui pourrait être ramené à 1,50 m après discussion avec la Direction Départementale des Territoires.

Compte tenu de la règlementation en matière de prévention du risque inondation, le rez-de-chaussée ne pourra pas accueillir de logement.