

APPEL À PROJETS

Centre-Historique

LES ADRESSES ROMANAISES A REDÉCOUVRIR



OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

Dans le cadre de l'événement 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 du centre historique. Les adresses romaines à redécouvrir en vue de la rénovation de 5 immeubles ou îlots d'habitation.

Cette consultation a pour objet le recueil des candidatures proposant un projet immobilier répondant aux attentes de la commune.

1- PROJET DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Depuis 2014, la commune de Romans-sur-Isère porte un ambitieux projet de redynamisation de son centre-ville, dont les résultats sont aujourd'hui tangibles.

En ce sens, différentes actions en faveur du regain d'attractivité sont menées sur ce secteur :

- **Renforcement de l'activité commerciale et artisanale** par le réinvestissement de cellules commerciales vacantes (+ 9,3% de commerces dans le centre historique en 3 ans).
- **Confortement de l'offre de santé** en centre-ville.
- **Amélioration du cadre de vie des habitants** via le réaménagement d'espaces publics : de petites ruelles du centre historique au projet de découverte de la Savasse
- **Restauration du patrimoine phare de la ville**, notamment la tour Jacquemart et la collégiale Saint-Barnard.
- **Requalification et diversification du parc de logements** en vue de l'installation des nouveaux habitants en centre-ville, notamment des familles.

La mise en œuvre de ce dernier volet, relatif à la rénovation de l'habitat, repose sur divers leviers :

- **Un accompagnement des propriétaires et investisseurs** à la rénovation au travers de dispositifs incitatifs d'aides techniques et financières : Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat - Renouvellement Urbain, convention Action Logement et Opération façades. Ces dispositifs sont mobilisables dans le cadre du présent appel à projets.
- **La mise en place d'un outil coercitif** rendant obligatoire la réalisation de travaux sur des immeubles dégradés du centre-ville.
- **La cession d'immeubles à rénover** au travers d'INVEST IN ROMANS.

Par ces actions, le centre-ville a regagné en attractivité et tous les indicateurs laissent à penser que cette tendance est durable.

L'appel à projets en vue de la rénovation de 5 immeubles ou îlots d'habitation s'inscrit ainsi pleinement dans une démarche globale de revitalisation du centre-ville par la rénovation de l'habitat.

Les opportunités à saisir sont :

- **Cure Saint-Barnard, 5 rue des Trois-Carreux, 2 Quai Ulysse-Chevalier**
- **Immeuble, 47 rue saint-Nicolas**
- **Ilot Saint-Nicolas, 2-6 rue du Puy, 56 rue Saint-Nicolas**
- **Immeuble, 2-4 rue de la Banque**
- **Ilot Côte Jacquemart, 24-26-28 Côte Jacquemart**

Présentation détaillée des biens en annexes.

2- MÉTHODE ET CALENDRIER DE L'APPEL À PROJETS

MÉTHODE

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 candidatures les mieux notées seront retenues afin de **présenter leur projet au jury**, constitué d'élus et de techniciens de la commune.

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

CALENDRIER

Le calendrier est le suivant :

- **Lundi 28 mars 2022** : publication de l'appel à projets
- **Vendredi 06 mai 2022** : réception des offres
- **Semaine 20 - 2022** : jury
- **Semaine 23 - 2022** : sélection du lauréat
- **Lundi 20 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 projets « *Les adresses romaines à redécouvrir.* »

3- CONTENU DE LA CANDIDATURE

La candidature comprendra une présentation du candidat et du projet, intégrant l'ensemble des documents suivants :

PRÉSENTATION DU CANDIDAT

- **Une note de présentation** de l'équipe détaillant les différentes compétences des intervenants et son organisation.
- **Une attestation** justifiant que l'architecte avec lequel il concourt est régulièrement inscrit à l'ordre des architectes.
- **Un dossier illustré** présentant des références significatives en matière de rénovation de logements, précisant pour chacune d'elles le nom du maître d'ouvrage, l'année de réalisation ou la phase d'avancement.
- **Un dossier administratif** comprenant les informations suivantes : dénomination sociale, capital social, siège social, coordonnées complètes, nom du dirigeant, de son représentant légal ou de la personne habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer, capacité financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années, déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos et l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

PRÉSENTATION DU PROJET

- **Une note technique** indiquant l'ambition du projet au regard des objectifs du présent appel à projets, la présentation du montage immobilier, la programmation et la typologie des logements, ainsi que le type de sortie envisagée (locatif / accession libre ou sociale à la propriété). Pour les opérations en accession à la propriété, la note précisera le prix au m² de cession et les frais annuels de gestion.
- **Des documents graphiques** destinés à illustrer le projet : esquisses relatant le traitement extérieur du bâti (façades et toiture), plans intérieurs d'intention pour chacun des niveaux.
- **Un bilan d'opération** 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 : les candidats préciseront l'intention de recourir ou non aux subventions mobilisables (Romans se rénove, Action Logement et opération façades).
 - La charge foncière admissible.

Calendrier prévisionnel de réalisation des travaux

Chaque bien sur lequel le candidat se positionne fera l'objet d'une présentation du projet (note technique, documents graphiques et bilan d'opération).

4- CRITÈRES DE SÉLECTION

Pour l'ensemble des biens présentés, le candidat devra

- **Recourir à un bureau d'études structure** afin de connaître l'état du bâti et, le cas échéant, adapter le projet de rénovation aux préconisations émises.
- **Proposer un projet répondant à la réglementation thermique** dans l'existant – arrêté 2007 modifié en 2017 (annexe 8).

La commune sera particulièrement attentive aux éléments suivants :

- **La programmation**

Typologie des logements diversifiée permettant l'installation de famille dans le centre-ville.

- **Le type de sortie**

La commune valorisera les projets intégrant des opérations en accession à la propriété, notamment sur les biens suivants : cure Saint-Barnard et îlot Saint-Nicolas.

- **La qualité de la rénovation**

- La préservation de l'aspect patrimonial du bâti
- La performance énergétique
- Qualité des prestations proposées au regard des surfaces des logements et du coût de rénovation au m².

- **Le recours aux compétences suivantes** : architecte DPLG ou HMONP disposant d'une expérience en rénovation d'immeubles anciens.

5- REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers de candidatures devront être remis au plus tard le 6 mai 2022 à 17h. Les candidatures seront adressées aux formats papier et numérique :

- **Au format papier** avec la mention "AAP INVEST IN ROMANS – LES ADRESSES ROMANAISES A REDECOUVRIR – 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 mcaillon@ville-romans26.fr

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de Romans-sur-Isère se reverse 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.

Pour toutes questions, vous pouvez contacter Mathilde CAILLON :

- mcaillon@ville-romans26.fr
- 04 75 05 51 25 – 06 98 50 87 45

6- ANNEXES

Numéro 1 – Cure Saint-Barnard

- 1.1 : présentation du bien
- 1.2 : plans intérieurs en format PDF et DWG
- 1.3 : relevé des façades par photogrammétrie
- 1.4 : diagnostic amiante avant-vente
- 1.5 : constat de risque d'exposition au plomb

Numéro 2 – 47 rue Saint-Nicolas

- 2.1 : présentation du bien
- 2.2 : plans intérieurs en format PDF et DWG
- 2.3 : relevé des façades par photogrammétrie
- 2.4 : diagnostic amiante avant-vente
- 2.5 : constat de risque d'exposition au plomb

Numéro 3 – Îlot Saint-Nicolas

- 3.1 : présentation du bien
- 3.2 : plans intérieurs en format PDF et DWG
- 3.3 : diagnostics amiante avant-vente
- 3.4 : constats de risque d'exposition au plomb

Numéro 4 – 2-4 rue de la Banque

- 4.1 : présentation du bien
- 4.2 : plans intérieurs en format PDF et DWG
- 4.3 : diagnostic amiante avant-vente
- 4.4 : constat de risque d'exposition au plomb

Numéro 5 – Îlot côte Jacquemart

- 5.1 : présentation du bien
 - 5.2 : plans intérieurs en format PDF et DWG
 - 5.3 : arrêté de péril du 11/12/2020 relatif à l'immeuble situé aux 26 et 28 côte jacquemart (parcelles BK 481 et BK 482)
 - 5.4 : diagnostics amiante avant-vente
 - 5.6 : constats de risque d'exposition au plomb
-
- 6. Règlement de la zone UAp1 du Plan Local d'Urbanisme
 - 7. Règlement de la zone AV1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
 - 8. Réglementation thermique dans l'existant – arrêté 2007 modifié en 2017

1 CURE SAINT-BARNARD

Adresse

5 rue des Trois-Carreux
2 quai Ulysse-Chevalier

Parcelle : BK 392

Surface cadastrale : 45 m²

Surface utile : 623 m²

Nombre de niveaux : 4

Erigé au fil des siècles sur les vestiges de l'ancien palais de l'archevêque de Vienne, cet ensemble bâti est composé de deux immeubles distincts offrant une surface utile de plus de 600 m² à réhabiliter.

Outre sa valeur patrimoniale, héritage d'une riche histoire liée à la collégiale Saint-Barnard, il bénéficie d'une vue imprenable sur l'Isère et d'une situation remarquable à proximité de la place Maurice Faure permettant d'envisager des projets mixant habitat et activités.

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

Occupation

La Cure Saint-Barnard, actuellement partiellement occupée, sera cédée libre de toute occupation.

Amiante

La mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a révélé la présence d'amiante dans des conduits de fluides dans les combles.

Plomb

Le constat des risques d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements contenant du plomb.

Travaux réalisés récemment

Réfection de la toiture en 2021

Réglementation en matière d'urbanisme

Zone UAp1 du Plan Local d'Urbanisme de Romans-sur-Isère en vigueur
Zone AV1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
Bâtiment intéressant au sein de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.



Adresse :
47 rue Saint-Nicolas

Parcelle : BK 1078
Surface utile : 675 m²

Surface cadastrale : 440 m² environ
Nombre de niveaux : 3

Cet immeuble remarquable, orienté Nord-Sud, est situé à proximité immédiate des commerces et services, en début de la rue Saint-Nicolas, cœur du centre historique, et bénéficie d'une perspective dégagée au Sud.

Il est composé de trois niveaux de plus de 200 m² chacun, desservis par un escalier central. Il s'articule autour d'une cour intérieure connectée avec le parking des Cloitriers.

Si les locaux du rez-de-chaussée peuvent être transformés, ces derniers ne peuvent toutefois pas accueillir de logement compte tenu de la réglementation en matière de prévention du risque inondation.

Occupation

L'immeuble du 47 rue Saint-Nicolas, dont le rez-de-chaussée est actuellement occupé, sera cédé libre de toute occupation.

Amiante

La mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a révélé la présence d'amiante en toiture. Toutefois, des travaux de désamiantage et de réfection complète de la toiture vont être menés prochainement par la Commune.

Plomb

Le constat des risques d'exposition au plomb n'a pas révélé la présence de revêtements contenant du plomb.

Travaux réalisés récemment

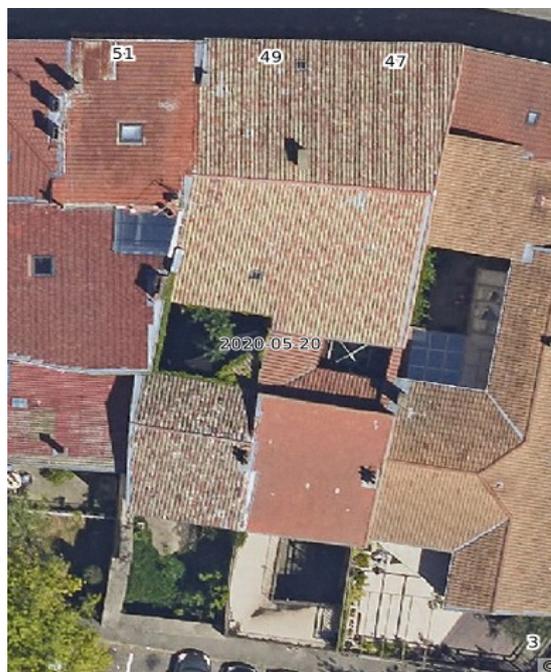
Désamiantage et réfection complète de la toiture prévus courant 2022.

Réglementation en matière d'urbanisme

Zone UAp1 du Plan Local d'Urbanisme de Romans-sur-Isère en vigueur

Zone AV1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Bâtiment remarquable au sein de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



Adresse

2-6 rue du Puy / 56 rue Saint-Nicolas

Parcelles : BL 242, BL 650, BL 651

Surface utile : 1 344 m²

Surface cadastrale : 642 m²

Nombre de niveaux : 4

Situés sur la rue Saint-Nicolas, au cœur du centre historique, ces trois immeubles forment un ensemble immobilier d'une surface de plus de 1 300 m² à recomposer. Leurs atouts : la cour intérieure et la façade Sud d'une architecture remarquable bénéficiant d'une perspective dégagée. Le projet devra veiller, dans la mesure du possible, à restaurer et à préserver le caractère patrimonial des biens, notamment l'escalier, le plancher du 1er étage et les boiseries. Les locaux du rez-de-chaussée ne font pas l'objet du linéaire de protection commerciale et peuvent par conséquent être transformés. Cet îlot devra faire l'objet d'un diagnostic parasitaire.

Occupation

L'immeuble du 56 rue Saint-Nicolas est actuellement occupé comme suit :

- Le local commercial à droite de l'entrée de l'immeuble est occupé par un chiropracteur pour un loyer mensuel de 250,00 € hors charges jusqu'au 31 juillet 2022, à la suite d'un préavis pour congé.
- Les appartements des 1er et 2e étages gauche sont actuellement loués. Dès qu'un engagement avec le porteur de projet retenu sera pris, Valence Romans Habitat s'engage à reloger les locataires et à déconventionner l'ensemble des logements.

L'immeuble du 6 rue du Puy, actuellement vacant, sera cédé libre de toute occupation, Valence Romans Habitat s'engage à déconventionner l'ensemble des logements.

L'immeuble du 2 rue du Puy, actuellement vacant, sera cédé libre de toute occupation.

Amiante

Les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante ont révélé la présence d'amiante :

- 56 rue Saint-Nicolas : appartement du 1er étage gauche (lot 7), appartement du 2ème étage gauche (lot 9), grenier (lot 11) et toiture.
- 6 rue du Puy : toiture
- 2 rue du Puy : cave, deux conduits de fluides au rez-de-chaussée et toiture.

Plomb

Les constats des risques d'exposition au plomb ont révélé la présence de revêtements dégradés et non dégradés contenant du plomb dans les immeubles 6 rue du Puy et 56 rue Saint-Nicolas. Ils n'ont toutefois pas révélé la présence de revêtements dégradés et non dégradés contenant du plomb dans l'immeuble 2 rue du Puy.

Réglementation en matière d'urbanisme

Zone UAp1 du Plan Local d'Urbanisme de Romans-sur-Isère en vigueur

Zone AV1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

BL 650 + BL 651 : Bâtiments intéressants au sein de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



Adresse :
2-4 rue de la Banque

Parcelle : BK 308
Surface utile : 322 m²

Surface cadastrale : 140 m²
Nombre de niveaux : 4

Cet immeuble, composé de 3 appartements et d'un local commercial, profite de beaux volumes et d'une proximité immédiate avec le site FANAL, prochainement requalifié. La vocation commerciale du rez-de-chaussée sera maintenue dans le cadre du projet (protection linéaire commercial au Plan Local d'Urbanisme). Cet immeuble devra faire l'objet d'un diagnostic parasitaire.

Occupation

Cet immeuble est actuellement occupé comme suit :

- Le local commercial est occupé par une sophrologue par le biais d'un bail dérogatoire pour un loyer mensuel de 290,79 € hors charges jusqu'au 14 juin 2022. La locataire souhaite prolonger son bail et pérenniser son activité.
- L'appartement du 2e étage droite est actuellement loué. Dès qu'un engagement avec le porteur de projet retenu sera pris, Valence Romans Habitat s'engage à reloger le locataire et à déconventionner l'ensemble des logements.

Amiante

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

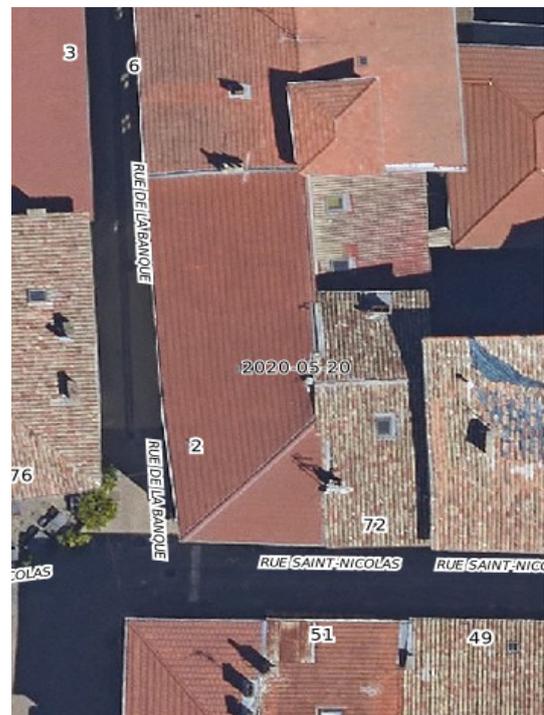
Plomb

Le constat des risques d'exposition au plomb n'a pas révélé la présence de revêtements contenant du plomb.

Réglementation en matière d'urbanisme :

Zone UAp1 du Plan Local d'Urbanisme de Romans-sur-Isère en vigueur

Zone AV1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



Adresse

24-26-28 côte Jacquemart

Parcelles : BK 480, BK 481, BK 482

Surface utile : 504 m²

Surface cadastrale : 166 m²

Nombre de niveaux : 4

En contrebas de la tour Jacquemart qui vient d'être restaurée et donnant sur la côte Jacquemart qui bénéficie d'un nouvel élan commercial, cet îlot remarquable est composé de 2 immeubles à réhabiliter. Il pourra également jouir d'une cour arrière privative, ce qui permettra notamment de mettre en valeur l'escalier en bois extérieur. La vocation commerciale du rez-de-chaussée sera maintenue dans le cadre du projet (protection linéaire commercial au Plan Local d'urbanisme).

Occupation

Les deux immeubles, actuellement inoccupés, seront cédés libres de toute occupation.

Amiante

Les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante n'ont pas révélé la présence d'amiante dans ces immeubles.

Plomb

Les constats des risques d'exposition au plomb ont révélé la présence de revêtements dégradés et non dégradés contenant du plomb dans ces immeubles.

Réglementation en matière d'urbanisme :

Zone UAp1 du Plan Local d'Urbanisme de Romans-sur-Isère en vigueur

Zone AV1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Bâtiment intéressant au sein de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

L'ensemble des projets devront être travaillés en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. » et la déplacer juste avant la partie.

