



LE DÉPARTEMENT

Appel à projets

Site de l'Ex-Internat du Lycée Triboulet à Romans-sur-Isère

Département de la Drôme

REGLEMENT DE CONSULTATION ET CONDITIONS PARTICULIERES DE SITE

Version 2 – 14/06/2023



Date unique de visite sur inscription préalable (24h auparavant) :
21 juin 2023 à 9h00 (modalités détaillées à l'article 3.3 du présent document)

DATE LIMITE DE REPONSE POUR LES CANDIDATURES :
7 juillet 2023 à 12H00

Sommaire

1. ARTICLE 1 : OBJET DE L'APPEL A PROJET	4
2. ARTICLE 2 : LES ORIENTATIONS URBAINES	6
3. ARTICLE 3 : CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS.....	7
3.1. Conditions de participation et composition des équipes.....	7
3.1.1. Définitions.....	7
3.1.2. Principes généraux.....	8
3.1.3. Evolution des Equipes Candidates pendant l'Appel à Projets.....	8
3.1.4. Incompatibilité – conflits d'intérêts	8
3.2. Calendrier prévisionnel de la consultation.....	9
3.3. Visite des lieux	9
3.4. Echanges avec les candidats.....	9
3.4.1. Retrait des dossiers.....	9
3.4.2. Demande de renseignements	9
3.4.3. Remise des dossiers des équipes – candidatures	9
3.4.4. Remise des dossiers des équipes – offres	9
3.5. Durée de validité de l'offre.....	10
3.6. Absence de rémunération	10
3.7. Fin de la procédure	10
3.8. Conditions suspensives	10
4. ARTICLE 4 : CONDITIONS DE LA PHASE 1 – CANDIDATURES	11
4.1. Contenu des dossiers pour la première phase de la consultation	11
4.2. Conditions matérielles de présentation des candidatures	11
4.3. Sélection des candidats admis à remettre une offre	12

5. ARTICLE 5 : CONDITIONS DE LA PHASE 2 – OFFRES....	13
5.1. Modalités d'accès au dossier de consultation	13
5.2. Contenu des offres	13
5.2.1. Document 1 - La présentation de l'Equipe Candidate dans sa composition définitive	13
5.2.2. Document 2 - L'engagement juridique du candidat	13
5.2.3. Document 3 - Le contenu du projet.....	14
5.2.4. Document 4 - Le montage juridique du projet.....	14
5.2.5. Document 5 - L'offre financière	15
5.2.6. Document 6 - Le cadre financier	16
5.3. Conditions matérielles de présentation des offres.....	16
5.4. Critères de sélection des offres.....	16
5.5. Sélection du lauréat	17
6. ANNEXES	18
6.1. Formulaires à compléter en phase Candidature	18
6.2. Dossier de consultation	18
6.2.1. Plans et surfaces.....	18
6.2.2. Etudes	18
6.2.3. Diagnostics amiante.....	18
7. VERSIONS DU REGLEMENT DE CONSULTATION	18

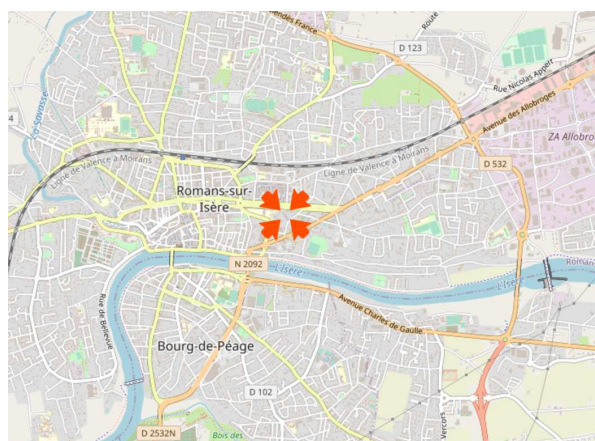
1. Article 1 : Objet de l'appel à projet

L'appel à projets a pour objet la sélection d'un projet en vue de sa réalisation effective à court ou moyen terme.

La démarche se concrétisera dans le cadre d'un acte de transfert de droits à conclure entre le Département de la Drôme et le lauréat de la consultation.

Présentation du site

Le site objet du présent appel à projets est un terrain bâti situé 51, Avenue Gambetta, à Romans-sur-Isère.



Localisation du site



Photo aérienne du site

Le terrain est occupé par l'ancien internat du Lycée Triboulet : un unique bâtiment au milieu de la parcelle en R+4 composé de salles communes diverses, sanitaires, chambres, dortoirs, appartements, locaux techniques et garage, d'une surface développée de 5300 m² environ.

De forme parallélépipédique (environ 17m de largeur sur 64 m de longueur), ce bâtiment a été construit avec une structure poteaux-poutres rendant possible sa transformation. Aucune restructuration lourde n'est répertoriée depuis la construction en 1956, l'isolation est de mauvaise qualité (menuiseries simple vitrage) mais aucun gros désordre en toiture n'a été relevé. Le bâtiment contient de l'amiante et ses installations techniques demandent à être modernisées.

Cet internat a été ouvert en 1956 et a été fermé le 1^{er} janvier 2021 (désaffectation le 15 juillet 2021). Il s'inscrit sur une parcelle plantée avec plusieurs arbres de grande taille, dont la pente importante du terrain naturel permet, avec la hauteur du bâti, de bénéficier de vues panoramiques en direction du Vercors à l'Est, Valence au Sud, l'Ardèche à l'Ouest et la Drôme des Collines au Nord.

L'entrée principale du site est située au nord du terrain, sur l'Avenue Gambetta. Elle est complétée par deux accès secondaires Rue Ampère, à l'est.

Désignation du bien immobilier

Section	N° parcelle	Surface
BL	50	5 340 m ²
Total		5 340 m ²



Calendrier prévisionnel de libération

Le site est libre de toute occupation.

Documents d'urbanisme applicable et servitudes d'utilité publique

Le site est situé en zone UAp2e du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/03/2023. Le règlement d'urbanisme en vigueur est disponible sur le site de la Ville de Romans-sur-Isère (<https://www.ville-romans.fr/vivre/urbanisme/demarches-et-reglementation-travaux/plu>).

Les destinations autorisées sont, entre autres, le logement, l'hébergement, le bureau, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique.

Le site est également couvert par la servitude d'utilité publique du site Patrimonial Remarquable, secteur AV2, dont la réglementation est aussi disponible sur le Géoportail de l'urbanisme en annexe 6 du PLU susmentionné. En conséquence, les autorisations d'urbanisme nécessaires ne pourront être délivrées par l'autorité compétente qu'après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Autres points particuliers

La parcelle est grevée de deux servitudes de passage représentées de manière schématique sur le plan ci-dessous :



2. Article 2 : Les orientations urbaines

Romans-sur-Isère, pôle urbain majeur de l'agglomération Valence-Romans, avec une population d'environ 33 000 habitants, offre un cadre de vie particulièrement attractif. La commune bénéficie en effet d'une situation géographique privilégiée, à proximité des grands axes et infrastructures de transport (TER, gare TGV et autoroutes A47-A49), au croisement de quatre métropoles (Lyon, Grenoble, Montpellier et Marseille).

Ville à taille humaine, Romans-sur-Isère connaît de grands projets urbains, architecturaux et paysagers, soutenus par une ambition environnementale et d'innovation, qui se concrétisent sur la période 2020-2026 : découverte de la Savasse, valorisation du Chemin des Bœufs, réaménagement des grands boulevards du rond-point Paul Deval au rond-point de l'Europe, mutation du site Jourdan-Voltaire, valorisation du patrimoine du centre historique (tour Jacquemart, kiosque place Jules-Nadi, Maison du Mouton, couvent de la Visitation, collégiale Saint-Barnard...).

L'objectif de l'appel à projets est de sélectionner un projet qui s'inscrira dans cette dynamique urbaine, caractérisant le secteur d'extension du centre-ville à fort potentiel de renouvellement.

La situation géographique de l'emprise est en effet très bonne, présente de nombreuses commodités ainsi qu'une école, un collège et un lycée à moins de 500m. Outre les commerces et équipements publics, l'environnement bâti se compose de logements collectifs de R+1 à R+4 et de l'autre côté de l'avenue Gambetta se trouve le Village Marques Avenue Romans, générateur de flux et d'attractivité.

Ainsi, les ambitions programmatiques sur le site de l'ancien internat peuvent être multiples. Les projets proposés devront respecter les documents d'urbanisme en vigueur, et privilégier une programmation participant à l'attractivité du quartier en termes d'économie et d'animation.

Les contraintes techniques imposées au projet :

- Création d'une entrée fonctionnelle, visible, et attractive depuis l'avenue Gambetta
- Prise en compte de la présence d'amiante dans le bâtiment existant
- Prise en compte de l'esquisse de faisabilité fournie pour le stationnement
- Prise en compte des servitudes de passage existantes sur le foncier
- La conservation du bâti existant est à privilégier

Les autres règles du PLU devront s'appliquer (aucune modification du PLU n'est envisagée pour cette parcelle), tout comme l'ensemble des règles classiques telles que celles du code de l'urbanisme ou du code de la construction et de l'habitation.

3. Article 3 : Conditions de l'appel à projets

La présente consultation n'obéit à aucun autre règlement que celui que se fixe librement le Département de la Drôme et qui se trouve exposé dans les paragraphes qui suivent. Le Département de la Drôme se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'il jugera nécessaire et d'en informer les candidats dans un délai raisonnable.

L'appel à projets est prévu en 2 phases :

- Phase 1 – candidatures : sélection des équipes autorisées à remettre une offre
- Phase 2 – offres : sélection de l'équipe lauréate

3.1. Conditions de participation et composition des équipes

3.1.1. Définitions

Equipe Candidate : désigne ensemble les Opérateur(s), Prestataire(s) et Partenaire(s) dont les compétences sont associées pour répondre au présent Appel à Projets.

Mandataire solidaire : désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'Equipe Candidate et en assurera la coordination.

Lauréat Pressenti : désigne l'Equipe Candidate ayant remis l'Offre la mieux classée au vu du procès-verbal du jury. Si une (ou plusieurs) réserve(s) est émise sur cette offre, celle-ci ne pourra être acceptée et le Lauréat Pressenti ne pourra être déclaré effectivement Lauréat qu'après la levée de l'ensemble des réserves émises sur son offre.

Lauréat : désigne l'Equipe Candidate qui, en tant que Lauréat pressenti, a pu lever l'ensemble des réserves émises sur son Offre, ou qui a été désignée Lauréat sans réserve du Jury

Opérateur : désigne toute entreprise ou tout groupement d'entreprises, notamment de promotion immobilière, responsable de la réalisation du projet dans le cas où son équipe serait désignée lauréate. En cas d'Opérateur constitué sous la forme d'un groupement, il conviendra :

- d'identifier les entreprises membres du groupement, afin notamment de les différencier des Partenaires et Prestataires,
- de préciser s'il s'agit d'un groupement conjoint ou solidaire,
- de désigner le mandataire solidaire du groupement, étant ici précisé qu'il sera alors aussi le Mandataire de l'Equipe Candidate.

Prestataire : désigne toute entreprise, notamment de maîtrise d'œuvre, chargée par l'Opérateur de participer à l'Equipe Candidate.

Partenaire : désigne toute entreprise ou association, formellement engagée dans la réalisation du projet aux côtés de l'Opérateur sans lui être lié dans le cadre d'un groupement.

3.1.2. Principes généraux

Les candidats devront présenter une Equipe Candidate permettant de répondre à l'ensemble des composantes et enjeux environnementaux, de construction, d'usages et d'innovation développés dans leurs offres et traduire les attendus de l'Appel à Projets et des conditions particulières de site.

Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre de l'Equipe Candidate devront être précisément identifiés et notamment leur statut au sein de l'Equipe au vu des définitions ci-avant développées.

Un Opérateur – en ce compris toutes les entreprises membre d'un groupement Opérateur – ne pourra présenter plusieurs offres pour un même site.

3.1.3. Evolution des Equipes Candidates pendant l'Appel à Projets

En dehors des cas particuliers prévus aux articles 3.1.3.1. et 3.1.3.2., la composition des Equipes Candidates pourra évoluer lors de la phase d'offre de l'Appel à Projets afin que l'Equipe Candidate soit le plus en adéquation avec les enjeux de l'Appel à Projets.

- L'Opérateur constitué sous la forme d'un groupement pourra ainsi s'adjoindre un ou plusieurs nouveau(x) membre(s) ou remplacer un ou plusieurs membre(s).
- De la même manière, l'Opérateur, pourra faire évoluer l'identité et/ou le nombre des Prestataires et Partenaires.

Ces évolutions ne pourront être admises qu'à la condition que l'Equipe Candidate ainsi modifiée continue de présenter des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celles qui avaient conduit à sélectionner sa candidature.

3.1.3.1. CAS PARTICULIER DU MANDATAIRE

Les Equipes Candidates ne pourront pas proposer d'évolution de l'identité du Mandataire au cours de la présente consultation.

3.1.3.2. CAS PARTICULIER DE L'ARCHITECTE

L'Equipe Candidate intégrera nécessairement dès le stade de la candidature, un architecte pour la conception du projet et devra le conserver pour toutes les étapes de conception, sauf autorisation exprès et préalable dudit architecte et du Département de la Drôme. Le changement d'architecte devra se faire à références et expérience équivalentes.

En tout état de cause, l'Opérateur doit assurer la rémunération de l'architecte à toutes les étapes de la consultation et en justifier dans son dossier de candidature.

3.1.4. Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'Equipe Candidate a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne présente pas de conflits d'intérêts, et devra être en mesure d'en justifier à première demande du Département sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée.

3.2. Calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel peut connaître des adaptations au cours de la démarche d'appel à projets.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projet : mercredi 7 juin 2023
- Remise des candidatures : vendredi 7 juillet 2023 à 12h00
- Jury de sélection des candidats : vendredi 8 septembre 2023
- Diffusion du dossier complet : mardi 12 septembre 2023
- Remise des offres : vendredi 3 novembre 2023 à 12h00
- Jury de sélection du projet lauréat : lundi 18 décembre 2023

3.3. Visite des lieux

Une visite collective du site est organisée le 21/06/2023 à 9h00 (durée approximative : 1h30) sur demande d'inscription préalable à l'adresse mail suivante (inscription au plus tard 24h avant la visite en précisant la Structure, la Fonction, et les Coordonnées de chaque personne présente) : visitesaapdrome@algoe.fr

Le même jour à 10h30 la Ville de Romans-sur-Isère propose de visiter pendant environ 1h30 la commune (participation à confirmer dans le mail d'inscription à la visite du site).

3.4. Echanges avec les candidats

3.4.1. Retrait des dossiers

Le présent Règlement de Consultation (et Conditions Particulières de Site) ainsi que les Formulaires à compléter en phase Candidature sont à retirer librement sur : <https://www.ladrome.fr/annonces/>

En cas de difficulté contacter le Pôle Gestion Immobilière :

Mail : aapromanssurisere454@ladrome.fr

Tél. : 04 75 79 81 28

Pour obtenir l'ensemble des annexes du Dossier de consultation, et pour être informé des éventuelles modifications du Règlement de Consultation ainsi que des réponses aux Demandes de renseignements, un mail précisant la Structure, la Fonction, et les Coordonnées doit être envoyé à : aapromanssurisere454@ladrome.fr

3.4.2. Demande de renseignements

Uniquement par mail dédié : aapromanssurisere454@ladrome.fr

Les questions doivent être formulées a minima une semaine avant les dates de remise des candidatures et des offres, respectivement les 30 juin 2023 et 27 octobre 2023, pour obtenir une réponse avant la fin de la phase en cours.

3.4.3. Remise des dossiers des équipes – candidatures

Les dossiers de candidatures sont à déposer par voie dématérialisée sur aapromanssurisere454@ladrome.fr

3.4.4. Remise des dossiers des équipes – offres

Une plateforme numérique dédiée sera ouverte en phase d'offres. Les offres seront à déposer sur cette plateforme.

3.5. Durée de validité de l'offre

La durée de validité des offres sera de 12 mois à compter de la date de tenue du jury de sélection final. Les offres pourront être prolongées à l'issue de cette période.

3.6. Absence de rémunération

De manière générale, aucune rémunération ou indemnisation ne sera versée par le Département de la Drôme aux candidats pour leur participation à la présente consultation.

3.7. Fin de la procédure

Le Département de la Drôme se réserve la possibilité de mettre fin à tout moment à la présente consultation, sans que cela n'ouvre droit à réclamation ou à indemnité au bénéfice des candidats, étant précisé que le Département de la Drôme peut également décider de ne pas désigner de lauréat à l'issue de la réunion du jury sur les offres.

3.8. Conditions suspensives

Le Département de la Drôme accepte les conditions suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet du Candidat Lauréat, devenues définitives ;
- Obtention du financement auprès des organismes bancaires.

Les Equipes Candidates seront invitées à compléter ces conditions suspensives dans une pièce de leur offre finale. L'analyse des offres finales et le choix du jury tiendra compte de ces conditions suspensives complémentaires.

4. Article 4 : Conditions de la phase 1 – Candidatures

4.1. Contenu des dossiers pour la première phase de la consultation

Le dossier de candidature sera composé de cinq documents distincts et obligatoires :

- Document 1 - La présentation de l'équipe candidate et de son organisation
 - [Formulaire fourni] et inscription à l'ordre des architectes à fournir.
- Document 2 - Références des membres de l'Equipe Candidate

Sélection de 5 références maximum pour chacun des membres de l'Equipe Candidate. Les références devront dater de moins de 5 ans.

[Formulaire fourni]
- Document 3 - Eléments financiers sur le Mandataire
 - Chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur ;
 - Etats financiers des trois derniers exercices clos ;
 - Formulaire K-Bis.
- Document 4 – Compréhension des enjeux et premières intentions
 - Note d'intentions urbaines et programmatiques en réponse aux enjeux du site, intégrant notamment des éléments sur :
 - Les premières intentions programmatiques indiquant les destinations envisagées ;
 - Les premières intentions architecturales ;
 - Les premières ambitions environnementales des aménagements projetés ;
 - L'appréciation du marché immobilier sur le secteur au regard des intentions programmatiques projetées.

6 pages A4 format paysage ou portrait maximum, incluant un maximum de deux documents graphiques.
- Document 5 – Modalités de paiement de l'architecte
 - Lettre signée par le mandataire et l'architecte qui confirme l'indemnisation de l'architecte, précise les missions qui lui sont confiées tout au long de la mise au point et de la réalisation du projet, précise les modalités de paiement. [Lettre signée en format .pdf]

4.2. Conditions matérielles de présentation des candidatures

Les candidats sont invités à remettre leurs dossiers de candidature par voie dématérialisée comme indiqué au chapitre 3.4.3.

Les fichiers électroniques seront tous au format PDF et non chiffrés (non protégés par un mot de passe) et respecteront les tailles et nommage indiqués ci-dessous. Tous documents ne s'ouvrant pas correctement seront considérés comme non-remis. Il est vivement conseillé que le candidat vérifie que les fichiers PDF s'ouvrent sans difficulté avec le logiciel AcrobatReader.

Afin de faciliter la remise dématérialisée des dossiers en phase 1, les candidats devront :

- Conserver la numérotation des documents indiquée dans le règlement général de la consultation (cf. art. 4.1.) pour chacun de ces éléments :
 - 1. « DOC1 »
 - 2. « DOC2 »
 - 3 ...
- Produire un seul document au format pdf. pour chacun des éléments constitutifs du dossier de candidature en Phase 1. Par exemple, pour l'élément « DOC2 », il est attendu un seul document pdf. regroupant l'ensemble des références de l'Equipe Candidate.

4.3. Sélection des candidats admis à remettre une offre

Les dossiers de candidature reçus seront analysés sur la base des critères suivants, ni hiérarchisés, ni pondérés :

- La qualité de l'Equipe candidate (solidité juridique et financière du Mandataire et complémentarité des compétences).
- La qualité et l'adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé par le candidat.
- La pertinence de la compréhension des enjeux par l'Equipe Candidate et des premières intentions urbaines, programmatiques, environnementales qu'elle propose pour y répondre.

Les analyses des dossiers seront transmises au Jury qui procédera à la sélection des candidats selon les critères ci-avant.

Trois candidats seront admis à participer à la seconde phase de la consultation. Sur motivation, le jury pourra toutefois choisir de retenir un nombre supérieur de candidats.

Les candidats admis à participer à la phase 2 de l'appel à projets en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception.

5. Article 5 : Conditions de la phase 2 – Offres

Les candidats admis à participer à la phase 2 de la consultation recevront le dossier de consultation. Ils seront invités à remettre une offre qui sera engageante.

5.1. Modalités d'accès au dossier de consultation

Le dossier de consultation sera transmis par voie dématérialisée aux candidats admis à participer à la phase 2.

5.2. Contenu des offres

Elles seront datées et signées par la personne habilitée à engager le mandataire du groupement. Chaque document constitutif de l'offre finale devra être signé et revêtu du cachet du mandataire.

L'offre finale est composée de six éléments distincts et obligatoires :

- Document 1 - La présentation de l'Equipe Candidate dans sa composition définitive
- Document 2 - L'engagement juridique du candidat
- Document 3 - Le contenu du projet
- Document 4 - Le montage juridique du projet
- Document 5 - L'offre financière
- Document 6 - Le cadre financier (format Excel)

Le contenu attendu de chacun de ces documents est détaillé ci-après (contenu, format, nombre de pages, cadre imposé à respecter, etc.). Les Equipes Candidates doivent porter une attention particulière au respect de ces demandes.

Tout document qui serait produit par les candidats en dehors de la liste ci-après ne sera pas pris en compte dans le cadre de l'analyse des offres et des jurys.

5.2.1. Document 1 - La présentation de l'Equipe Candidate dans sa composition définitive

Les candidats devront compléter un formulaire qui leur sera communiqué et s'attacheront dans ce cadre à décrire de façon détaillée la composition de l'Equipe Candidate en précisant les rôles, responsabilités et compétences de chacun de ses membres au regard du projet. Ce formulaire comportera le modèle de lettre d'habilitation du mandataire du groupement, le cas échéant.

L'attention des candidats est de nouveau attirée sur le fait que le Mandataire désigné dans l'offre, qui signera les actes et engagera juridiquement et financièrement l'Equipe Candidate quelle que soit sa forme juridique, devra rester identique à celui de la première phase, et, le cas échéant, jusqu'à la signature de l'acte de transfert de droits.

5.2.2. Document 2 - L'engagement juridique du candidat

La fermeté de l'offre finale sera assurée par la signature par le mandataire du groupement du document intitulé « Acte d'engagement » qui formalise, pour la durée de validité de l'offre finale :

- la fermeté de son offre financière telle qu'exposée dans le document 6 de l'offre ;
- la remise du cadre juridico-financier selon le modèle transmis, complété, paraphé et signé du mandataire. Ce document vaudra acceptation par le candidat de l'ensemble du Dossier de Consultation et de tout élément complémentaire transmis selon les modalités juridiques et financières proposées dans son offre.

5.2.3. Document 3 - Le contenu du projet

Le candidat décrira de manière détaillée les points suivants :

- **une présentation générale** (5 pages maximum au format A4) exposant la philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis et démontrant en quoi le projet répond aux problématiques et enjeux décrits dans le présent règlement de la consultation, les conditions particulières du site et les informations contenues dans le Dossier de Consultation.
- **la programmation** (10 pages maximum au format A4 et un tableau de synthèse au format A3) exposant les différentes affectations du projet comprenant notamment les différents usages et le public visé dans le cadre du projet.
- **le calendrier de réalisation du projet** (2 pages maximum au format A3).
Ce calendrier intègre nécessairement les aspects règlementaires de réalisation du projet précisant notamment les étapes relatives aux autorisations administratives et d'urbanisme (dépôt, enquête publique, avis requis, instruction, délivrance, purge, ...), la date de signature de l'acte de transfert de droits (promesse, réitération), etc.
- Le projet au niveau esquisse (texte et schémas) comprenant :
 - Un cahier explicatif du projet (10 pages A3 maximum) comprenant :
 - la présentation du parti architectural (organisationnel, technique, esthétique et économique) ;
 - une notice de présentation de la logique d'inscription du projet dans son environnement urbain et de traitement de ses abords ;
 - une note de présentation argumentée sur les choix constructifs et de matériaux utilisés ;
 - une note de présentation des mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementales et énergétiques visées pour atteindre les indicateurs (adaptation au changement climatique, approche bioclimatique, transition énergétique, limitation de l'artificialisation des sols) ;
 - une note précisant la conformité du projet par rapport au PLU.
 - Des planches graphiques (20 pages A3 maximum)
 - plan de masse indiquant les voies de desserte, le traitement des espaces extérieurs...
 - plans des niveaux significatifs faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les circulations verticales et horizontales ainsi que les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle ;
 - plans des rez-de-chaussée et des espaces extérieurs attenants ;
 - axonométrie permettant de comprendre de manière simplifiée la répartition (étage, orientation, accès, flux) et la proportion des différentes usages au sein du projet
 - le cas échéant une ou des élévations de façades principales et/ou une ou des coupes permettant la bonne compréhension du projet ;
 - un maximum de quatre perspectives permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et son environnement immédiat ;
 - tout autre schéma ou élément graphique permettant la compréhension du projet.

5.2.4. Document 4 - Le montage juridique du projet

Le candidat joindra à son offre finale un descriptif, sur dix (10) pages A4 maximum, de son montage juridique comprenant notamment :

- le type de transfert de droits proposé (promesse de vente, etc.) et le véhicule juridique envisagé (société de projet, autre, etc.) ;
- la description des autorisations administratives (notamment environnementales et d'urbanisme) nécessaires à la réalisation du projet ainsi que, le cas échéant, le phasage envisagé et la phase de concertation ;
- l'organisation juridique future de l'ensemble immobilier (divisions foncières et/ou divisions en volume envisagées, gestion en copropriété et/ou par une association de propriétaires, etc.) ;
- la nature des relations contractuelles (par exemple, contrat de promotion immobilière, bail commercial, etc.) et rôles (par exemple : investisseur, promoteur, exploitant, etc.) de chaque membre de l'Equipe Candidate dans le cadre de la mise en œuvre du projet. A ce titre, le candidat devra notamment

identifier l'entité au bénéfice de laquelle sera conclu le transfert de droits et préciser si cette entité demeurera propriétaire à terme ou bien si une cession ultérieure est envisagée, à quelle échéance et au profit de quelle autre entité.

5.2.5. Document 5 - L'offre financière

Les candidats proposeront, selon le montage immobilier qu'ils envisagent, un prix d'acquisition.

La proposition de prix devra comprendre :

- un prix global minimum ;
- une décomposition du prix global minimum en prix unitaire au m² SDP par éléments de programmation et typologie (usages, destination, typologie de logement, etc.) ;
- les modalités d'indexation du prix, le cas échéant ;
- les éventuels compléments de prix et intéressements.

Le prix sera exprimé en euros constants (valeur mois de remise des offres finales) net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais. En cas de doute, le prix indiqué sera de fait considéré comme net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais.

Le dossier détaillé comprendra a minima :

- Un cahier de 5 pages A4 au maximum faisant apparaître le détail des hypothèses économiques et commerciales pour chaque élément du programme, dont :
 - Le prix d'acquisition du foncier proposé par les candidats dans leur offre ;
 - Les hypothèses de prix de vente par m² SDP exprimés hors taxes, hors droits, les hypothèses de loyers annuels hors taxes hors charges, et les hypothèses de taux de capitalisation retenues pour la construction du bilan d'opération ;
 - Les hypothèses de coûts de construction, comprenant le détail des ratios de dimensionnement de ces coûts par m² SDP par typologie d'usages. Pour les postes de coûts relatifs aux espaces communs et/ou aux éventuels équipements, le candidat présentera succinctement les modalités de dimensionnement propres à ces types de coûts.
 - Le détail des taux ou hypothèses utilisés pour calculer les honoraires de gestion et de commercialisation de la maîtrise d'ouvrage du projet, ainsi que la marge de l'opération ;
 - Le détail des provisions pour taxes et participations prévues au bilan ;
 - Le candidat devra également détailler dans ce cahier les sources ou études sur lesquelles il a fondé ses hypothèses économiques et commerciales.
- Un cahier de 2 pages A4 faisant apparaître le détail du plan de financement de l'opération avec la structure globale de financement proposée, en précisant le cas échéant ce plan pour chacun des véhicules porteurs d'une fraction du programme envisagé. Ce plan de financement devra a minima indiquer :
 - les sources de financement : fonds propres, quasi-fonds propres, financement bancaire, prêt intragroupe, subventions publiques, etc.
 - les conditions indicatives de financement, en particulier les taux all-in associés à chaque source de financement ;
 - les conditions suspensives, droits et/ou obligations affectant la disponibilité de chaque financement pour le projet.

Tous les éléments financiers de l'offre seront exprimés en prix unitaire par m² de surface de plancher par typologie et en fonction des destinations.

Pour assurer la fermeté de son offre le candidat accompagnera l'offre financière de lettres d'engagements des investisseurs et/ou financeurs du projet, et lorsqu'ils sont connus des utilisateurs finaux (avec descriptif du montage contractuel jusqu'à ces utilisateurs finaux).

Le candidat fournira les informations relatives à l'ensemble des points cités et toute autre information complémentaire qu'il jugera utile.

Il est porté à la connaissance des candidats que le Département de la Drôme se réserve le droit de ne pas retenir un projet dont la solidité financière pourrait être remise en cause en l'absence de garanties nécessaires et suffisantes.

5.2.6. Document 6 - Le cadre financier

Le candidat remettra en appui de son offre un dossier détaillé sur la base du cadre financier Excel qui lui sera fourni dans le dossier de consultation, et qui permettra de retracer l'ensemble des hypothèses de calcul et de justification de dépenses et de prix d'acquisition proposé et ses modalités de paiement.

Etant entendu que le candidat est libre d'adapter et/ou de compléter le format du bilan d'opération proposé dans ce tableau, et d'ajouter des onglets complémentaires permettant de préciser la décomposition des postes de coûts/recettes du bilan, ainsi que les modalités de financement associées.

Le candidat veillera à compléter la grille des acteurs du projet prévue par le cadre financier Excel, en y détaillant par élément de programme, le porteur de projet, le financeur et/ou l'investisseur ainsi que le preneur envisagé.

5.3. Conditions matérielles de présentation des offres

Les candidats sont invités à remettre leurs dossiers d'offre par voie dématérialisée comme indiqué au chapitre 3.4.4.

Les fichiers devront tous être au format PDF non chiffrés (soit non protégés par un mot de passe). Lors de la création des fichiers PDF intégrant les planches graphiques (par exemple depuis AutoCAD), le candidat veillera à ce que les calques soient tous fusionnés pour en garantir la consultation à partir du logiciel AcrobatReader ;

Afin de faciliter la remise dématérialisée des dossiers en phase 2, les Equipes Candidates devront :

- Conserver la numérotation des documents indiquée dans le règlement général de la consultation (cf. art. 5.2.) pour chacun de ces éléments :
 - 1. « DOC1 »
 - 2. « DOC2 »
 - 3. « DOC3 »
 - ...
- Produire un seul document au format pdf. pour chacun des éléments constitutifs du dossier de candidature en Phase 1. Par exemple, pour l'élément « DOC3 », il est attendu un seul document pdf. regroupant l'ensemble des éléments de contenu du projet décrit à l'article 5.2.3.

5.4. Critères de sélection des offres

Les offres seront examinées puis classées par le Jury sur le fondement des critères suivants, ni pondérés, ni hiérarchisés :

- La pertinence de la programmation
 - Adéquation entre la programmation proposée et les besoins identifiés sur le territoire, avantages du projet pour le territoire (par exemple nombre d'emplois créés pour un projet économique)
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère
 - Insertion urbaine (volumétrie, gestion des interfaces entre espaces publics/privés, gestion des accès et flux, mise en visibilité du site, etc.)
 - Qualité architecturale (orientations, vues, traitement des façades, pérennité des matériaux, colorimétrie)
 - Qualité et typologies des logements le cas échéant
 - Traitement paysager et effort de végétalisation tout en anticipant l'entretien, la gestion et la maîtrise des charges

- Les ambitions environnementales
 - Globalité de la démarche
 - Pertinence des objectifs fixés
- La faisabilité du projet et la viabilité de son modèle juridique et économique
 - Cohérence du planning avec les délais réglementaires et usuels
 - Contextualisation de l'offre vis-à-vis des marchés immobiliers et des publics visés
 - Montage juridique sur le foncier
 - Expérience et solidité du candidat et de ses partenaires
 - Solidité des montages financiers sur les programmes
- L'offre de prix
 - Dépôt de garantie
 - Conditions suspensives
 - Seuil environnementaux et fondations spéciales
 - Offre financière net vendeur

5.5. Sélection du lauréat

La sélection des offres sera effectuée par un jury. Le jury sera composé a minima de représentants du Département de la Drôme et de la Ville de Romans-sur-Isère.

Le jury auditionnera successivement les Equipes candidates sur les principaux axes de leurs offres finales lors d'une réunion de présentation. Les supports de présentation possibles (PowerPoint, vues, etc.) et la durée de présentation seront précisés en amont de la séance pour garantir l'égalité de traitement des candidats.

A l'issue de ces auditions, le jury pourra procéder à l'une des décisions suivantes :

- Annoncer un Lauréat, sans qu'il soit nécessaire d'émettre de réserve sur l'offre correspondante, et classer les autres candidats ;
- Annoncer un Lauréat Pressenti dont l'offre finale fera l'objet de réserves consignées dans le procès-verbal du jury, et classer les autres candidats ;
- Emettre des vœux en vue de l'annonce ultérieure d'un Lauréat ou d'un Lauréat pressenti ;
- Décider de mettre fin à la consultation.

En cas de réserves du jury, le Lauréat Pressenti devra formaliser un complément d'offre tenant compte de ces réserves dans un délai pouvant aller d'un à trois mois (selon leur nature) à compter de la notification du courrier faisant état de la décision du jury et de ces réserves.

Il est porté à connaissance des candidats qu'en tout état de cause, le choix du Lauréat sera soumis à l'approbation préalable de l'organe compétent du Département de la Drôme dans le cadre des règles qui le régissent et au vu d'un avis de valeur émis par l'autorité compétente de l'Etat.

6. Annexes

6.1. Formulaires à compléter en phase Candidature

Annexe 1 – DOC1_PRESENTATION EQUIPE CANDIDATE

Annexe 2 - DOC2_REFERENCES MEMBRES EQUIPE

6.2. Dossier de consultation

Conformément à l'article 3.4.1 du présent Règlement, les documents listés ci-dessous sont fournis uniquement par mail aux personnes qui en font la demande.

6.2.1. Plans et surfaces

Annexe 3 - Cadastre 26281000BL0050_2022-07-25

Annexe 4 – Liste des pièces et surfaces

Annexe 5 - Plans de niveaux 2011

6.2.2. Etudes

Annexe 6 - Esquisse de faisabilité Stationnement 2022

6.2.3. Diagnostics amiante

Annexe 7 – TLPU042_ADT_2015_Internat

Annexe 9 – Ex-internat TRIBOULET.CTL.DTA.2022.12.09.001 727017787

7. Versions du règlement de consultation

Version 1 – 07/06/2023

Version 2 – 14/06/2023 :

- Suppression de l'annexe 8 ne concernant pas le bâtiment objet du présent appel à projets