



VIEILLE CURE

APPEL A

MANIFESTATION

D'INTERET

Cahier des Charges

Procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, préalable à la cession d'un terrain et de bâtiments inscrits au patrimoine industriel de la ville de Cenon, implantés sis 36 rue Emile Zola à Cenon (119 AS 153), pour un projet à vocation économique.

[PREAMBULE]

La consultation ne concerne :

- ni un marché public ;
- ni une concession d'aménagement ;
- ni une Concession de travaux ;
- ni une concession de service.

Il s'agit d'une procédure de mise en concurrence organisée par la Ville de Cenon, préalable à la cession sous conditions d'un terrain et des bâtiments qui y sont implantés. Le terrain est délimité selon le plan annexé à la délibération du Conseil municipal du 1er octobre 2018, et au cahier des charges de consultation. Il est constitué d'environ 8 200 m² de terrain comportant des constructions et aménagements d'environ 4 500 m² Shon suivantes : Un bâtiment principal de 1909 ainsi que de différentes extensions construites entre 1930 et 1950, sur trois niveaux et un sous-sol semi-enterré. Ces bâtis représentent une identité forte de l'histoire de la ville et de son patrimoine, devant obligatoirement être conservés et restaurés dans le cadre d'un projet global de développement économique.

Les groupements attendus devront comportées à minima, un investisseur / promoteur, un architecte et un bureau d'ingénierie spécialisé notamment dans la construction.

I] CONTEXTE

11 – La Rive Droite

L'urbanisation de la Rive Droite s'inscrit dans l'histoire longue du développement économique de Bordeaux. Site privilégié du développement industriel des 19^e et 20^e siècles, la Rive Droite va continuer à jouer un rôle stratégique avec la création de la Rcade, par l'accueil d'un ensemble de parcs d'activités économiques, encore moteurs pour le développement de l'économie métropolitaine.

La seconde partie du 20^e siècle voit l'accélération de la résidentialisation par la création d'ensembles résidentiels dont une part importante de logements sociaux qui marque encore le profil sociologique de la Rive Droite¹.

Entre plaine et Coteau, belvédère sur la ville centre, la Rive Droite a pourtant longtemps véhiculé une mauvaise image, « mal aimée des forces vives bordelaises ».

En 2001, les 4 Villes de Bassens, Lormont, Cenon et Floirac, et la Communauté urbaine de Bordeaux, appuyées par l'État, font le choix d'un projet commun.

L'arrivée du tramway, la gare au Pont Rouge (Bas Cenon) et le nouveau pont Bastide-Bacalan vont en parallèle construire une nouvelle relation à la métropole et soutenir la dynamique de projet.

La dynamique du Grand Projet des Villes de la Rive Droite va ainsi permettre de coordonner les projets de renouvellement urbain des quartiers politique de la ville grâce à la transformation profonde de la morphologie urbaine et de véhiculer ainsi une nouvelle image de la Rive Droite.

12 – Territoire Entrepreneur

Historiquement lié au développement économique, la Rive Droite opère une mue silencieuse vers une vocation résidentielle que la proximité au cœur de métropole et la pression foncière amplifient.

La mise en œuvre de la Zone Franche Urbaine, a été un formidable accélérateur de la croissance économique de la Rive Droite.

Plus récemment, les indicateurs économiques montrent un décrochage de la Rive Droite vis-à-vis de la dynamique métropolitaine.

Profitant du dispositif ZFU – Territoire Entrepreneur impulsé par l'Etat, l'action des collectivités vise ainsi à résorber les déséquilibres économiques avec le reste de l'agglomération, tout en construisant les spécificités susceptibles de lui conférer une attractivité durable et complémentaire des autres principaux sites économiques métropolitains.

Plus largement, la Rive Droite est aujourd'hui un territoire privilégié pour l'implantation d'initiatives singulières porteuses de développement économique (Darwin...).

¹ La Rive Droite représente 10% de la population de la métropole et porte 25% des logements sociaux.

13 – Le Parc des Coteaux

« + Fort que Central Park ». 25km de balades, un parcours de belvédères artistiques, une ferme urbaine, des festivals....

Né d'une balade urbaine organisée par le collectif Bruit du Frigo, la mise en réseau de 10 grands parcs publics constitue un ensemble unique à l'échelle de la métropole et un atout indéniable de la qualité résidentielle et de l'attractivité de la Rive Droite. Depuis 15 ans, les études et expérimentations conduites ont structuré une démarche collective (associant le GPV et les collectivités) qui aboutit aujourd'hui à la mise en place d'un projet collaboratif de plan de gestion intercommunal pour le parc des coteaux.

<https://www.surlarivedroite.fr/la-rive-droite/decouvrir-ses-points-forts/400-ha-de-nature/>



14 – La ville de Cenon

A l'est de Bordeaux qu'elle jouxte côté rive droite de la Garonne, Cenon s'étend de part et d'autre d'un coteau qui culmine à 70 mètres d'altitude. La ville, en pleine mutation, comporte de nombreux projets urbains (ZAC Pont Rouge, PAE Camille Pelletan, NPNRU Palmer...) et d'équipements (sportif, culturel et social) afin de répondre aux besoins de sa population de près de 25 000 habitants.

<https://www.ville-cenon.fr/>

III] LE SITE

21 – Historique de la Vieille Cure



Créée en 1909, la distillerie de la Vieille Cure s'installe sur le site de l'ancien Château Lamothe et connaît un développement continu jusque dans la seconde moitié du siècle. A son apogée, le site s'étire de part et d'autre de la rue Emile Zola et jusqu'au chemin de Lescan.

Le bâtiment principal, orné d'un décor en brique et médaillon de terre cuite, date du début du siècle. Il fera l'objet d'extensions successives par l'ajout d'ateliers entre les années 1930 et 1952. L'activité décline ensuite de manière continue jusqu'au milieu des années 80 date de l'arrêt définitif de la production de spiritueux.

Une activité de réparation automobile s'installera un temps sur le site, sans réellement lui conférer un devenir à la hauteur des enjeux et du potentiel de ce patrimoine emblématique de l'architecture industrielle du 20e siècle, marqueur du rôle joué par la Rive Droite dans l'économie de la métropole.

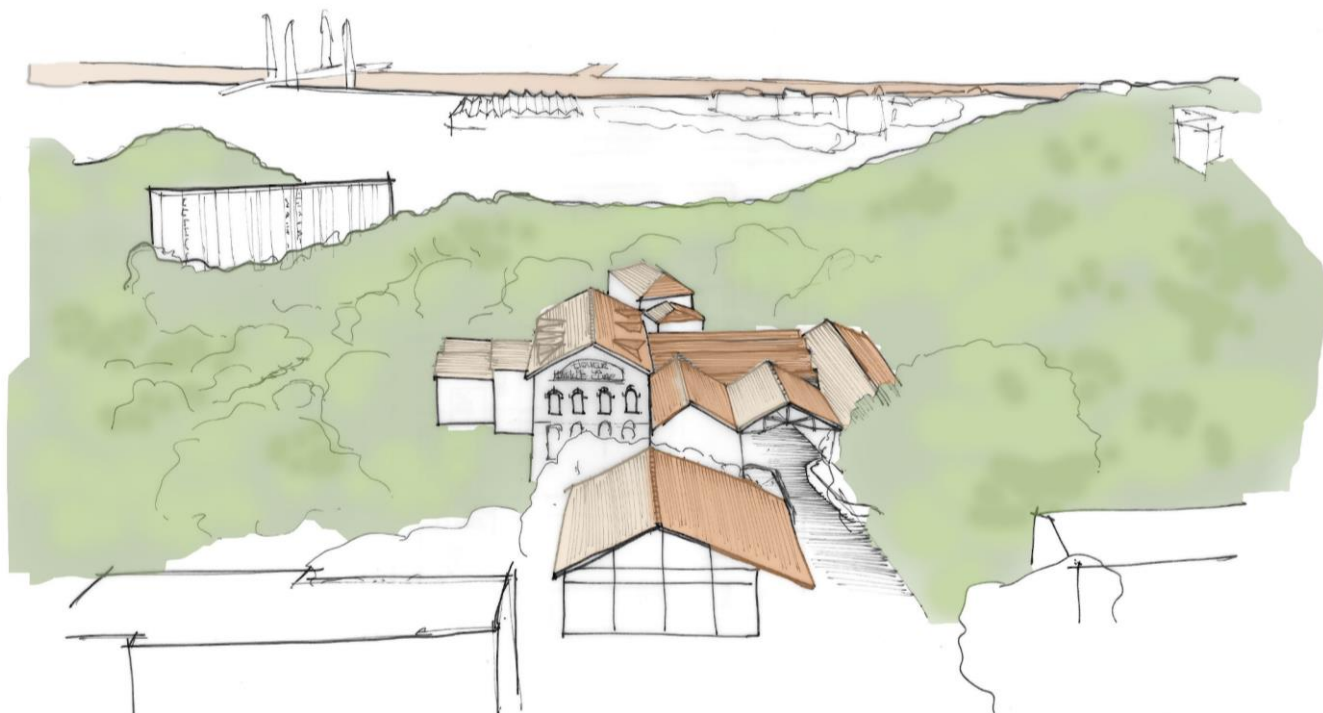
22 – Diagnostic urbain

Le site de la Vieille Cure est situé en haut du coteau (cote altimétrique à 59m), en belvédère sur la plaine de la Rive Droite.

Il s'inscrit en continuité du quartier Palmer au Nord et Beausite au Sud constitués d'ensembles de logements sociaux collectifs emblématiques des années 60-70.

A l'ouest, le site est bordé par une zone d'activité développée sur les anciennes emprises de la Vieille Cure. A l'est, la société Soubabère Informatique occupe le Château Lamothe reconverti en ensemble tertiaire.

Le site est également caractérisé par son inscription dans la trame verte du parc des coteaux.



La Vieille Cure est bordée par une coulée verte qui suit le tracé du ruisseau de la Garosse faisant l'objet d'une protection comme EBC. L'autre partie, non bâtie correspond à une cour logistique bitumée.

On notera également la présence d'une ligne HT en surplomb de la coulée verte.

Cette implantation confère au site un rôle stratégique permettant potentiellement le développement des parcours et cheminements doux de la commune.

Si les qualités de site sont indéniables, les problématiques d'accès et de mobilité qui en découlent sont tout autant importantes.

La topographie est assez marquée et rend le cheminement depuis le Bas de Cenon peu aisé pour les piétons et cyclistes (hors VAE).

Le stationnement est également fortement contraint (peu de marges de stationnement à proximité immédiate).

Conscient de ces difficultés, la ville de Cenon a engagé une étude urbaine flash auprès de l'agence d'Urbanisme (A'URBA) afin de travailler sur ces problématiques.

Sur le plan réglementaire, le site est inscrit en zone urbaine multifonctionnelle (UM 13 – PLU 3.1 approuvé le 16 décembre 2016). Il autorise une large diversité de programmation (l'artisanat, le bureau, le commerce, les activités d'hôtellerie et de logement spécifique...).

Des conditions particulières peuvent être émises pour une série de destinations moins compatibles avec un tissu urbain mixte (extension d'entrepôts...).

Le bâtiment historique fait par ailleurs l'objet d'une protection patrimoniale (B8019). Toute modification devra être présentée dans le cadre d'un projet d'ensemble permettant de justifier de la préservation de ce patrimoine emblématique de l'histoire économique de la Rive Droite. Le traitement des espaces extérieurs doit par ailleurs participer à la mise en valeur de la construction.

Ce patrimoine est constitué des constructions d'environ 4 500 m² Shon, réparties de la façon suivante : Un bâtiment principal de 1909 ainsi que de différentes extensions construites entre 1930 et 1950, sur trois niveaux et un sous-sol semi-enterré. L'assiette foncière représente environ 8 200 m² de terrain.

Cf annexe : Présentation technique Vieille Cure (GPV)

23 – Etat des lieux partiel (diagnostics disponibles, reportage photo, situation vacance)

Le patrimoine de la Vieille Cure a fait l'objet de diagnostics techniques ont été réalisés mi 2015 :

- Relevé géomètre du terrain et du bâtiment
- Constat de repérage amiante avant travaux
- Etat relatif à la présence de termites
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Diagnostic Plomb avant Travaux ou Démolition
- Diagnostic Structure
-

Ces diagnostics ont été réalisés afin de permettre un état des lieux des bâtiments et l'avancement de la dégradation qu'induit le prolongement de la période de vacance.

Synthèse sur les enjeux de réhabilitation

Le réalisme du projet sera la clé de sa réussite et invitent à penser en termes d'adéquation programme <> projet.

Si les pistes programmatiques sont nombreuses et ouvertes, la capacité à trouver le programme de nature à minimiser les interventions sur le bâti et à s'insérer dans le cadre urbain rapidement esquissé sont au centre de la consultation.

De premières hypothèses ont été étudiées en lien avec un groupement d'opérateurs. Si le cadre programmatique esquissé (autour de la transition alimentaire) était pertinent, sa déclinaison opérationnelle (labo de cuisine...) induisait des transformations lourdes peu compatibles avec l'économie générale du projet.

III] OBJET DE L'AMI

31 – Philosophie

La Ville de Cenon entend faire de la Vieille Cure un site emblématique des transformations à l'œuvre sur la Rive Droite, tant en matière économique, que de vie de la Cité.

La capacité du projet à s'ouvrir sur la ville et à construire les conditions de sa fréquentation par la population sont ainsi au centre des attentes de la Collectivité.

Des fonctions permettant les échanges entre différents publics (commerces, équipement privé, accueil de vie associative...) semblent ainsi essentielles.

Plus largement, la configuration particulière du bâti, sa puissance d'évocation et les enjeux politiques autour de ce projet invitent à imaginer un programme mixte, associant différentes fonctions et multipliant les publics intéressés à la nouvelle vie du site.

32 – Programme objectif

Le présent AMI laisse l'initiative aux groupements de candidats en matière de propositions programmatiques. Le projet proposé pourra ainsi articuler différentes natures de programmes

>> Activités

Une partie des locaux existants peuvent aisément être restructurés en locaux d'activités ou pour de nouvelles activités de fabrication, telles que réactivées par les mouvements associatifs ou les acteurs économiques de la Fabrication numérique.

Une attention particulière devra être portée aux risques de conflits d'usages et aux conditions techniques d'accueil du projet.

>> Tertiaire

Une offre tertiaire peut-être développée, sans que celle-ci ne puisse occuper une part trop importante du programme d'ensemble, en particulier en rez-de-chaussée, au titre d'accessoires d'autres programmes ouverts sur la Cité.

>> Commerces

Le site ne présente pas de potentiel particulier en matière de restauration, sauf à être en capacité de « créer l'adresse ». La mise en place d'une offre de commerces devra également être cohérente avec le potentiel de stationnement et la desserte du site.

>> Autres pistes (donner le cadre)

La collectivité est ouverte à toute piste programmatique cohérente avec les objectifs énoncés précédemment (ouverture sur la ville, mixité programmatique, rayonnement / valorisation du patrimoine, insertion dans la stratégie économique de territoire).

La question de l'hébergement n'est pas aujourd'hui privilégiée par la collectivité.

Une offre d'hébergement atypique (hôtellerie...) peut être étudiée sous réserve d'insertion dans un programme d'ensemble.

33 – Ambitions patrimoniales et environnementales

L'inscription dans le parc des coteaux et la présence d'EBC sur la parcelle invite à construire un projet ambitieux sur le plan de son insertion paysagère et de sa capacité à mettre en valeur le patrimoine paysager.

Plus largement l'attention à la gestion de l'eau et à la préservation de la biodiversité sont également au centre des attentes du maître d'ouvrage.

En fonction des programmes développés et du projet architectural, le groupement pourra proposer des objectifs en matière de performance énergétique, sans qu'aucune forme de labellisation ne soit exigée pour le projet.

La Ville de Cenon souhaite aboutir à la mise en œuvre d'un projet susceptible de préserver ce patrimoine par l'introduction d'un nouvel usage adapté au site et à ses caractéristiques. Il ne s'agit donc pas d'opérer une réhabilitation « à l'identique » mais d'une restructuration respectueuse du site et des éléments qui font sa qualité. Les décors en façade et vitraux du bâtiment principal, les éléments de structure de type Eiffel ou l'aménagement intérieur du plateau central sont notamment significatif du passé de l'édifice.

IV] ORGANISATION DE LA CONSULTATION

41 – Procédure de consultation

La présente consultation est passée selon une procédure ouverte, librement définie par la collectivité et dont les modalités sont énoncées dans la suite du présent cahier des charges. Elle vise la vente sous condition d'un patrimoine privé qui a marqué l'histoire de la ville de Cenon.

42 – Composition des équipes

La consultation s'adresse à des groupements intégrés : investisseur, promoteur, concepteur constructeur, exploitant et vise la désignation d'un groupement lauréat susceptible de s'engager sur la réalisation et la mise en exploitation ultérieure de l'opération.

La collectivité est pourtant consciente de la difficulté à construire des démarches de projet impliquant un trop grand nombre d'intervenants. Le caractère pluridisciplinaire des équipes, induit par la nature de la commande, ne doit pas se construire au détriment de la capacité à articuler les différentes compétences et à construire une réponse cohérente.

Les groupements pourront ainsi être modifiés en cours de procédure sous réserve de justification par le mandataire et de sa validation par le maître d'ouvrage. Il est possible de présenter une équipe resserrée et des intentions sur les acteurs qui pourront être intégrés au fil de l'avancement du projet.

A minima, le groupement initialement proposé devra intégrer les compétences :

- Investisseur / promoteur
- Architecte,
- Ingénierie et économie de la construction

Le mandataire est nécessairement l'investisseur / promoteur. Il est solidaire des autres membres du groupement. L'exploitant (a minima sur les fonctions stratégiques) devra être identifié (et faire l'objet d'une validation par le maître d'ouvrage de l'AMI) avant la remise de l'offre initiale.

43 – Visite de site : 15/10/2018

Une visite de site est prévue le 15 octobre à 14h30.

En cas d'indisponibilité d'autres visites pourront être programmées. Les équipes sont libres de se rendre à la visite de site dans la configuration qui leur convient. A minima, un représentant de chaque groupement devra être présent lors de la visite. Contact pour la visite : Maxime Derrien Tél. : 06 83 31 18 42

44 – Remise candidature : 12/11/2018

Un dossier de candidature est à remettre pour le 12 novembre à 12h.

Chaque groupement candidat est invité à remettre :

441. Une présentation du groupement candidat (format pdf)

- Présentation des membres (références des principaux membres en rapport avec la mission 2A4 par membres ; capacités financières à porter le projet)
- Présentation de l'organisation du groupement (en phase AMI + montage pressenti si groupement lauréat)
– 2A4

Il est ouvert la possibilité d'annexer les book complets des différents membres du groupement.

442. Une note d'intention

Format pdf – 10 pages maxi.

- Compréhension des objectifs et enjeux
- Axes programmatiques
- Principes fondateurs du projet de réhabilitation

Les dossiers sont à remettre au format numérique (pdf) sur la plateforme sécurisée de marchés avant le 12 novembre 12h.

45 – Choix des candidats admis à déposer une offre : 15/11/2018

A l'issue de la phase de candidatures, le conseil municipal se prononcera sur les candidats admis pour la phase suivante de l'AMI. Les critères d'analyse des candidatures sont les suivants, dans l'ordre de leur énoncé :

- Compréhension des enjeux et pertinence des intentions de projet
- Composition de l'équipe et méthodologie proposée
- Capacités financières et techniques du groupement

46 - Workshop : 12/12/2018

Chaque équipe admise pour la seconde phase sera invitée à une séance de workshop le 12 décembre avec les équipes techniques en charge du pilotage du dossier (Ville et AMO GPV Rive Droite).

Le workshop sera d'une durée de 1H30 par groupement et a vocation à répondre aux questions soulevées par l'avancement des études. Les groupements sont libres des éléments présentés.

Le workshop ne constitue pas un rendu intermédiaire et ne fait l'objet d'aucune transmission de livrable préalable. Les équipes conservent les documents présentés à l'issue du workshop.

Un compte-rendu est établi par le maître d'ouvrage de l'AMI transmis au groupement.

47 – Remise des offres initiales : 15/01/2019

Chaque groupement est invité à remettre une offre comprenant :

471. Une note de synthèse (4 pages maxi – format pdf) présentant les éléments essentiels de l'offre

472. Un mémoire architectural (20 pages maxi – format pdf)

- le parti urbain et architectural ;
- l'approche patrimoniale
- l'approche environnementale et durable
- les choix constructifs et les grands équilibres de l'économie de construction

473. Un mémoire programmatique et fonctionnel décrivant à minima (10 pages A4 maxi – format pdf) :

- le programme et sa capacité à répondre aux objectifs et enjeux du projet ;
- les grands principes fonctionnels (sécurité incendie....);
- le mode d'exploitation / animation prévu

474. Un carnet de projet (20 pages A3 maxi – format pdf)

De format A3 il synthétise les éléments graphiques et présentera à minima :

- Un plan de situation repérant les principaux éléments de contexte pris en compte par le groupement
- Un plan masse, repérant les accès et cheminements
- Les plans d'étage
- Les schémas fonctionnels situés (plan, axonométrie...) permettant d'accéder à une compréhension rapide du fonctionnement global du projet
- Les principales élévations et coupes

La production de perspectives est laissée libre.

475. Un mémoire juridique et financier (pdf) décrivant

- les modalités retenues pour la réalisation de l'opération (rôle des membres, types de contrat envisagés)
- l'organisation juridique du futur de l'ensemble immobilier, et les modalités d'exploitation
- les grandes données du bilan d'opération (valeurs proposées acquisition / location ; coût travaux prévu)

476. Le projet de protocole d'étude

Les éventuelles modifications proposées par le Groupement à la Ville dans la rédaction du Protocole sont transmises au stade de l'offre. Les mots supprimés sont rayés. Les mots ajoutés sont portés en couleur.

48 – Auditions : 22/01/2019

Une audition de chaque groupement est prévue le 22 janvier (journée entière)

L'audition se déroule en deux temps :

- 1 présentation aux élus,
- 1 séance de questions/réponses avec les services l'après-midi

49 – Offre définitive : 28/01/2019

L'offre définitive suit le même organigramme que l'offre initiale.

Le protocole doit être transmis le 28 janvier dans la version définitive signée par le mandataire du groupement.

Synthèse Calendrier général et conditions de modification

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de modifier le calendrier proposé, en fonction de ses obligations, notamment en matière de coordination avec les instances de la collectivité. Un délai minimum de 15 jours sera respecté pour toute évolution du calendrier initialement proposé.

VJ PROTOCOLE D'ETUDE ET PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

Le lauréat de l'AMI est invité à signer un protocole d'études en exclusivité visant la poursuite des études du projet en lien avec la collectivité en vue de la signature d'une promesse synallagmatique de vente. Le projet de protocole est annexé au présent Cahier des Charges.

VIJ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Adresse mail à laquelle les offres/candidatures doivent être envoyées ainsi que pour tout renseignements d'ordre technique et administratif :

Courriel :

www.demat-ampa.fr

Contact téléphonique :

GIP-GPV RIVE DROITE

Maxime Derrien

Tél. : 06 83 31 18 42

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'utiliser tout ou partie des résultats d'études remis par les groupements au cours des différentes phases de la consultation (réunion avec collectivités partenaires...). En cas d'utilisation à des fins de communication, un échange préalable avec les groupements sera effectué.