



COMMUNE DE VOLVIC

AVIS D'APPEL À PROJETS

Dossier de consultation

**Pour la réhabilitation et l'exploitation du Château de Crouzol situé
sur la Commune de Volvic**



**Date et heure limites de réception des offres : Vendredi 17 juin à
16h00.**

1 – OBJET DE L'APPEL À PROJETS

1-1 : Contexte et enjeux

Afin d'accroître son attractivité économique, sportive et touristique et de favoriser l'implantation d'activités, la commune de Volvic lance un appel à projets portant sur la réhabilitation et l'exploitation du Château de Crouzol, patrimoine bâti remarquable situé sur son territoire.

La commune de Volvic dispose d'atouts géographiques et environnementaux non négligeables :

- Porte d'entrée nord de la chaîne des Puys - Faille de Limagne classée au patrimoine de l'UNESCO depuis le mois de juillet 2018 ;
- Proximité avec Clermont-Ferrand et sa métropole dont les ambitions de développement dans le cadre du Grand Clermont incluent le territoire de Volvic ;
- Renommée internationale par son nom ;
- Un espace naturel conséquent et majoritairement préservé et protégé.

Ce projet de réhabilitation s'inscrit dans une politique globale de valorisation de la commune de Volvic.

La commune de Volvic souhaite développer une offre de réadaptation fonctionnelle et de remise en forme pour sportifs, en parfaite adéquation avec l'environnement naturel paysager.

La valeur architecturale du château de Crouzol appelle naturellement des projets et des usages futurs d'envergure. Grâce à ces spécificités, les porteurs de projets devront identifier et analyser les principaux atouts pour proposer des projets adaptés qui contribueront au rayonnement et au développement économique de la commune de Volvic.

1-2 Procédure applicable

Le porteur de projets sera libre de proposer toute activité complémentaire qu'il lui semblerait intéressante d'exploiter à travers des variantes au projet souhaité, celles-ci devront être clairement séparées de l'offre initiale attendue.

Le présent document constitue le cahier des charges et le règlement de l'appel à projets : il établit les orientations du programme et fournit des informations juridiques, administratives et techniques relatives au domaine concerné.

2- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

2-1 : Présentation et situation du site du projet

Site d'implantation

Le site d'implantation se situe à 2 km du centre-ville de Volvic accessible par de nombreux axes routiers et autoroutiers :

- A71 : Paris → Montpellier
- A89 : Bordeaux → Lyon
- D15, D446

La desserte est complétée par le réseau ferroviaire au départ de la gare SNCF de Volvic, située au lieu-dit La Gare, à 5 km du centre-ville, et de la gare SNCF de Riom-Châtel-Guyon (desservie par une ligne de bus 7 jours sur 7), ainsi que par l'aéroport international de Clermont-Ferrand.

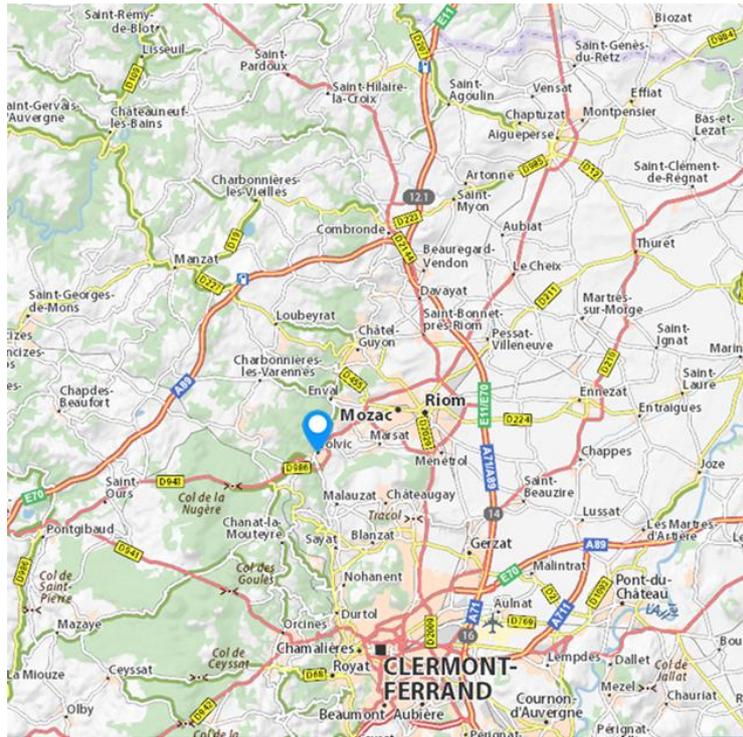
Commune de 4 568 habitants (répartis sur Volvic-bourg et 14 villages qui en font une des plus grandes communes du département), Volvic est située au cœur du département du Puy de Dôme, au nord-ouest de la Métropole de Clermont-Ferrand et au sein du territoire de Riom, Limagne et Volcans (Communauté d'Agglomération).

La commune de Volvic est intégrée dans le périmètre du SCOT du Grand Clermont.

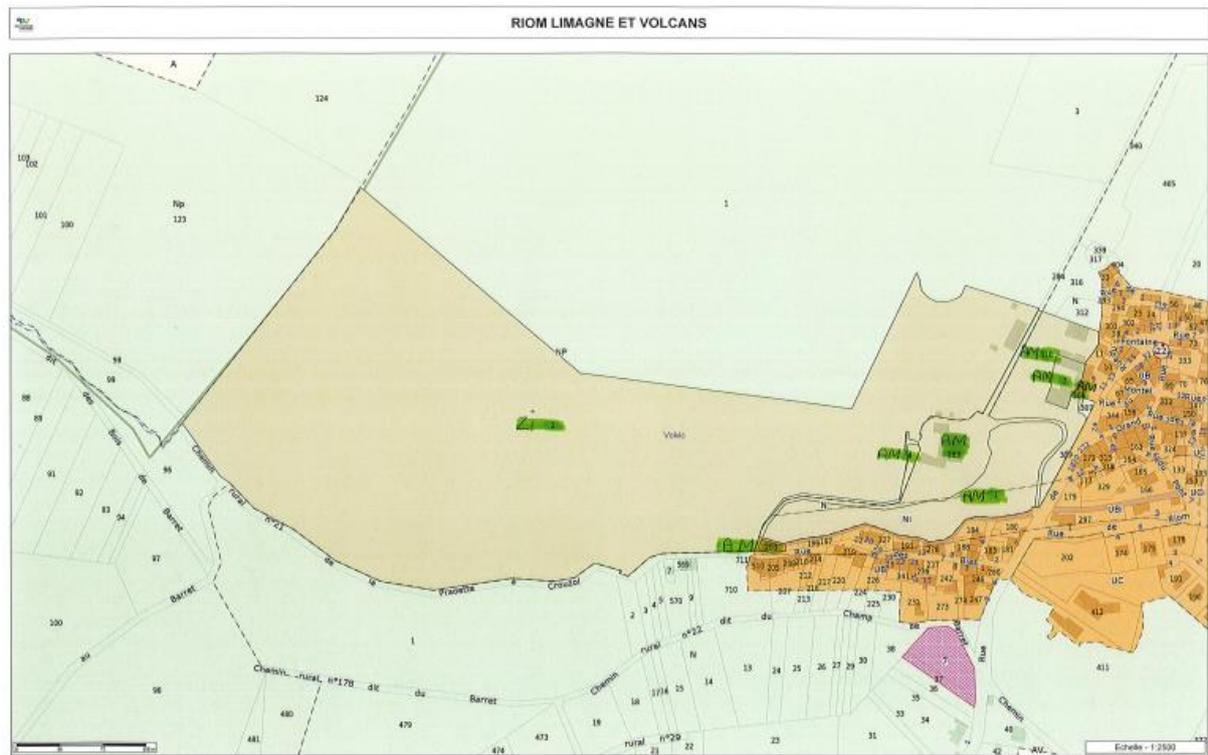
Volvic est ainsi identifiée comme l'un des 7 « pôles de vie » de par son poids économique, la notoriété de son nom, son potentiel touristique (plus de 100 000 visiteurs par an sur divers sites touristiques et manifestations sportives : Grotte de la Pierre, Trail de Vulcain, VVX, ...), le nombre conséquent d'équipements et de services à la population et, enfin, sa situation géographique.

Volvic tient, donc, la place d'un territoire relais pour des fonctions urbaines de proximité (principalement en termes de services et d'équipements).

Sa position stratégique au sein du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, sa richesse environnementale, sa notoriété et tous ces équipements confèrent à la commune de Volvic, un statut de lieu de développement aussi bien en termes d'activité économique, d'habitat et de tourisme.



L'emprise foncière concernée par le projet se situe en zone naturelle (N, Ni, Np) du plan local d'urbanisme de la commune de Volvic pour les parcelles AM 1, 4, 7, 283, 306, 310, ZI 2, en zone UBi pour les parcelles AM 203, 283 et en zone UB pour la parcelle 306.



2-2 : Etat

Le site du projet est loué en l'état, aussi bien pour le bâti existant que pour le non bâti.

2-3 : Préconisations et cibles pressenties

L'offre identifiée comme la plus opportune pour le site est un complexe de préparation physique et de remise en forme d'exception pour les sportifs aux caractéristiques suivantes :

- Une prestation d'hébergement ;
- Une prestation de restauration ;
- Une offre de soins en partenariat avec des praticiens médicaux et paramédicaux.

Les pistes de positionnement suivantes feront l'objet d'une réflexion supplémentaire et viendront compléter l'offre initiale :

- Une offre axée sur la détente, la récupération, le maintien musculaire.
- Une offre axée sur la diététique, valorisant une cuisine saine et parfaitement compatible avec une démarche de bien-être / santé.
- La création d'un espace bien-être pour les utilisateurs de la structure.

Au titre de ce concept, les principales cibles ont été identifiées comme suit :

- Les structures sportives départementales, régionales, nationales et internationales (clubs, fédérations, équipes, ...).

2-4 : Caractéristiques du domaine

Cette ancienne propriété bâtie et non bâtie datant du 19^{ème} siècle est située sur l'une des portes d'entrée du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, lieu historique du volcanisme en Auvergne, au sein du territoire de la communauté d'agglomération Riom, Limagne et Volcans à fort potentiel touristique et à 2 km du centre-ville de Volvic renommée pour son eau minérale, sa pierre, sa lave émaillée et son environnement naturel.

Cet ensemble représente une surface totale de plus de 13 hectares (134 464 m²) aujourd'hui en partie mise à disposition de l'espace jeunes pendant les vacances scolaires.

L'ensemble bâti est installé au sein d'un parc essentiellement composé de bois feuillus et bois-taillis d'une superficie d'environ 12 hectares.

Il est composé d'un bâtiment principal « Château » (salle de cours, cantine, hébergements) et de bâtiments annexes (gymnase, ateliers, garages). Cet ensemble est situé en bas du domaine, accessible par le bourg de Crouzol par une allée arborée.

Le bâtiment principal dispose d'une emprise au sol de 790 m² et d'une surface utile de 1 800 m² environ :

- Bâti R+2 de belle apparence en pierre de Volvic,
 - Travaux de mise aux normes en 2013 (Electricité),
 - Bâti non isolé,
 - Huisseries PVC, bois et alu,
 - Chauffage central au fioul,
 - Charpente traditionnelle en bon état et couverture en tuiles (Etat correct).
- Rez-de-chaussée : grand hall d'entrée voûté avec un escalier monumental donnant accès au 1^{er} étage.

L'entrepôt (Ancien gymnase → grande salle + sanitaires/vestiaires) et le garage attenant (20 m²) disposent d'une emprise au sol de 280 m² et d'une surface utile de 250 m² environ :

- Toiture en fibrociment,
- Charpente bois,
- Gouttière PVC,
- Fenêtres métalliques avec simple vitrage,
- Dalle béton.

L'atelier de serrurerie dispose d'une emprise au sol de 240 m² et d'une surface utile de 210 m² :

- Murs moellons,
- Toiture isolée,
- Structure métallique,
- Chauffage par aérotherme gaz (bonbonne).

Les ateliers espaces verts attenant à l'atelier peinture disposent d'une emprise au sol de 730 m² et une surface utile de 800 m² (730 + 140 → sous-sol) :

- Bâti en pierre de lave de belle facture avec façade à colonnades,
- Toiture en fibrociment,
- Dalle béton,
- Charpente métallique avec toiture isolée
- Chauffage par aérotherme,
- Local de stockage en sous-sol,
- 3 garages au même niveau que l'atelier.

Cet ensemble immobilier présente un état général très médiocre.

Ce lieu exceptionnel offre l'opportunité d'accueillir un complexe aussi intéressant sur le plan architectural qu'identitaire. C'est pourquoi nous sollicitons les candidats à nous soumettre des propositions de projets innovants, qui s'intégreront au site et le mettront en valeur.

Réinvestir ce patrimoine d'exception, en lui donnant de nouvelles vocations et une nouvelle destination, nécessite de faire une large place à l'innovation. L'innovation ne se résume pas à l'innovation technique, elle réside aussi dans l'intégration de nouveaux usages.

La mise à disposition du domaine portera sur la totalité de l'ensemble bâti et sur une partie du parc estimée à 3 hectares.

2-5 : Prescriptions architecturales et environnementales

- Dans le cadre de la création d'un lieu d'accueil dirigé vers le sport, la commune de Volvic attend une qualité architecturale et paysagère se démarquant des autres réalisations de la région, tout en respectant la réglementation du plan local d'urbanisme.

C'est pourquoi, dans cet appel à projets, il est demandé une attention particulière à la conception et à l'aménagement des bâtiments tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

- La commune de Volvic souhaite que le complexe de préparation physique et de remise en forme pour sportifs s'inscrive dans une démarche d'intégration d'objectifs environnementaux, par la prise en compte du site, des conditions climatiques, l'intégration paysagère du bâtiment, l'économie des ressources (récupération des eaux pluviales, dispositifs économes de l'eau sont des pistes à

étudier, par exemple), la valorisation des déchets d'activité et l'organisation du tri sélectif...

2-6 : Modalités de mise à disposition du site

Le site sera mis à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée qui ne pourra être inférieure à 18 ans.

Il s'agit d'un contrat par lequel le propriétaire-bailleur loue son bien immobilier moyennant le paiement d'une redevance par le preneur, appelé également emphytéote qui s'engage à améliorer le bien. Ainsi, en concluant un bail emphytéotique, le bailleur confie son bien au preneur afin que ce dernier le mette en valeur, en réalisant des investissements visant à améliorer ledit bien de façon durable. Cependant, le preneur doit éviter tous travaux ou tous investissements susceptibles d'affecter ou diminuer la valeur du bien loué.

Le bail emphytéotique est régi par les règles citées dans les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime.

La redevance annuelle est fixée à 60 000 € les 3 premières années, soit 5 000 € par mois.

La redevance est fixée à 66 000 € par an les 3 années suivantes, soit 5 500 € par mois.

La redevance est fixée à 72 000 € à partir de la 7^{ème} année, soit 6 000 € par mois.

La redevance pourra être révisée annuellement à l'appui de l'indice INSEE du coût à la construction ou tout indice en rapport avec l'activité de l'exploitant.

Les constructions et aménagements réalisés par le preneur deviendront et demeureront la propriété de la Commune de Volvic, sans indemnité en fin de bail.

3- MODALITÉS DE LA CONSULTATION

3-1 Cadre juridique

La présente consultation n'est pas un marché public. Il s'agit d'une consultation ouverte qui cible les opérateurs ayant une expérience reconnue sur ce type d'opération, correspondant au mieux aux objectifs du programme défini dans le cahier des charges et présentant une garantie solide quant à la gestion future de cet établissement haut de gamme.

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire.

Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes.

Cette consultation se déroule en deux phases :

- Analyse des offres de projet,
- Audition des porteurs de projets.

3-2 Visite du site

Les candidats devront prendre rendez-vous pour visiter le site en contactant la direction Administrative et Financière de la commune de Volvic :

Par téléphone : 04.73.33.50.38

Par mail : mamallet@ville-volvic.fr

Cette visite obligatoire donnera lieu à la délivrance d'une attestation de visite.

3-3 Déclaration sans suite

La commune de Volvic se réserve le droit d'interrompre à tout moment cette consultation en l'absence de candidatures valables, en cas d'intérêt insuffisant ou de révision du planning global du projet.

La commune n'aura pas à justifier sa décision et ne sera tenue à aucune indemnisation des candidats.

3-4 Pièces du dossier de consultation

Sur la base du présent dossier de consultation, les candidats doivent formuler leur projet.

Les documents rendus accessibles aux candidats au cours de la consultation sont confidentiels. Ils ne peuvent être utilisés ou diffusés à des tiers à d'autres fins que celles de répondre à la consultation.

La remise d'un projet vaut prise de connaissance de l'ensemble du dossier de consultation.

Les informations techniques contenues dans le dossier de consultation ou toutes autres études, estimations ou analyses fournies ou mises à disposition dans le cadre de la consultation, de quelque manière que ce soit, par la commune de Volvic, sont remises aux candidats à titre purement indicatif à la seule fin de leur permettre de présenter leur projet dans le cadre de la consultation.

Le dossier de consultation comporte les documents suivants :

- Le présent avis d'appel à projet paru sur Centre France Publicité et le site internet de la commune de Volvic (www.ville-volvic.fr) ;
- Les annexes suivantes au dossier de consultation : Règlement du Plan local d'Urbanisme applicable aux zones N et UB, le plan cadastral, les plans du château, le projet de territoire 2030 de Riom, Limagne et Volcans et le projet de PLUi (en cours de finalisation par Riom, Limagne et Volcans).

4- DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

4-1 Dossier à constituer pour le candidat

Tout candidat à la location du lot devra transmettre à la commune de Volvic un dossier contenant obligatoirement :

- Un dossier administratif :
 - Le présent document paraphé et signé,
 - Une présentation du candidat (un référent unique en indiquant son nom, ses coordonnées, ses fonctions) ainsi que la présentation de l'activité de la société.

- Une présentation de l'expérience en matière d'investissement et de gestion de produits immobiliers.
- Un dossier technique :
 - Une note de présentation du projet envisagé,
 - Un schéma d'aménagement d'ensemble précisant le parti architectural et paysager,
 - Une estimation financière de réalisation du projet,
 - Un calendrier prévisionnel de réalisation des différentes phases (études préalables et conception, investigations de terrain, réalisation et construction),
 - Un bilan financier prévisionnel sur les 3 premières années.
- Tout document que le candidat jugera nécessaire à l'appréciation de sa candidature.

Les dossiers devront impérativement être complets. En cas de dossier incomplet, le candidat sera invité à produire les pièces manquantes.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant à la fois :

- En qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements,
- En qualité de membres de plusieurs groupements.

4-2 Mode de transmission des plis

Les candidats peuvent répondre à la présente consultation en remettant leur dossier :

- Soit par lettre recommandée, avec accusé de réception, à l'adresse :

MAIRIE DE VOLVIC
Direction Administrative et Financière
1, Place de la Résistance
63 530 VOLVIC
- Soit en mains propres contre récépissé, les jours ouvrés, à la même adresse de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h.

Aucun envoi par télécopie ou courriel ne sera accepté.

L'enveloppe portera la mention :

« Candidature pour appel à projets relatif à la réhabilitation et l'exploitation du Château de CROUZOL »

NE PAS OUVRIR

En cas de remise par courrier ou en mains propres, la candidature sera fournie sous forme de documents sur support papier en quatre exemplaires (un exemplaire original et trois copies reproductibles) numérotées de 1 à 4 (l'original ayant le numéro 1). Les dossiers seront accompagnés d'un exemplaire reproductible sous format numérique sur clé USB, exempt de tout virus, contenant l'intégralité du dossier.

Seuls les dossiers reçus avant la date et l'heure limite de dépôt seront examinés. Les dossiers remis après la date et l'heure limites de dépôt seront retournés à leurs auteurs, sans avoir été ouverts.

4-3 Date limite de remise ou d'envoi des dossiers

Le dossier de candidature devra être réceptionné à l'adresse indiquée ci-dessus au plus tard le vendredi 17 juin 2022 à 16h00.

L'attention des candidats est appelée sur le fait que, en cas de remise du dossier par courrier avec AR, celui-ci devra impérativement être parvenu à l'adresse ci-dessus avant la date et l'heure limite fixées.

4-4 Examen des candidatures

L'analyse des offres se déroulera du lundi 20 juin 2022 au vendredi 15 juillet 2022.

Les candidatures seront examinées sur la base de la qualité des dossiers remis et des critères susmentionnés.

L'analyse prendra en compte les éléments liés :

1/ à la gestion et au développement du projet et notamment :

- Le savoir-faire et l'expérience du candidat dans le domaine de l'offre de soins pour sportifs et le mode opératoire qu'il entend mettre en place sur le site (gestion en direct, création d'une SARL, ...),
- Les moyens humains envisagés, emplois créés et affectation,
- L'opportunité du calendrier d'ouverture du site au public sur l'année. En outre, le candidat devra fournir les réseaux d'opérateurs avec lesquels il entend développer des partenariats.
- La faisabilité du calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération projetée au regard des phases d'études et de travaux et de la date prévisionnelle d'ouverture du site,
- La pertinence, la qualité, la cohérence et l'innovation de la typologie du ou des produits développé(s) et des éventuelles prestations proposées,
- La crédibilité du plan de financement prévisionnel de l'opération envisagée en précisant les modalités de financement (fonds propres, emprunts, sponsoring) et le bilan d'exploitation prévisionnel attendu sur les 3 premières années.

2/ à l'insertion dans le site et à la qualité architecturale détaillées de la manière suivante :

- L'adéquation du projet avec le site dans lequel il se déploie,
- Le candidat devra présenter le parti pris architectural de son projet, notamment en matière de choix de matériaux, et préciser les éventuelles cibles recherchées en matière de développement durable (gestion des eaux, de l'énergie),
- Le candidat devra présenter son parti pris quant à l'insertion de ses constructions et réhabilitations dans son environnement (proximité des équipements existants, mise en valeur du bâtiment dans son environnement, prise en compte des cônes de vue...)

La commune de Volvic se réserve le droit de ne pas retenir un candidat sur la base de l'examen de son dossier. Celui-ci n'accèdera pas dans ce cas à la phase d'audition. Tout candidat non retenu à ce stade fera l'objet d'une information formelle expliquant les motifs de la décision.

Les porteurs de projets présélectionnés seront ensuite invités à présenter leurs projets le mardi 12 juillet 2022 à un jury composé de représentants de la commune de Volvic. Les candidats sont, donc, invités à prendre leurs dispositions pour être disponibles le mardi 12 juillet 2022 dans le cas où ils seraient présélectionnés en vue d'une audition. Les résultats seront communiqués le 29 juillet 2022.

4-5 : Validité de l'offre

La durée de validité de l'offre est fixée à 4 mois à compter de sa date de réception.

5- RENSEIGNEMENTS

Les renseignements en cours de consultation peuvent être pris auprès de la Direction Administrative et Financière de la commune de Volvic :

Marianne MALLET – mamallet@ville-volvic.fr – 04.73.33.50.38