



En partenariat avec

GRAND LYON
la métropole

Port de LYON

APPEL A PROJET POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN DU DOMAINE
CONCEDE PAR L'ETAT A CNR SUR LE PORT DE LYON EDOUARD HERRIOT.

REGLEMENT

INDICE A – 24/07/2018

DATE LIMITE DE REPONSE	28/09/2018 jusqu'à 17 h 00
Lieu de dépôt des offres:	Compagnie Nationale du Rhône 2 rue André Bonin 69004 Lyon Cedex 04

DATE PREVUE DE PRISE DE DECISION **Mars** 2019

DATE PREVUE DE DEMARRAGE **Mars** 2021

DUREE DE VALIDITE DES OFFRES : 240 jours à compter de la date limite de réponse



Référence à rappeler dans toute correspondance : AAP HLU

CORRESPONDANTS CNR	Clémence AUBERT Adresse mail Hôtel logistique urbain <u>En cas d'absence</u> Philippe Gennari	tél. : fax : e-mail e-mail : tél. : e-mail :	04 72 00 68 99 04 72 10 66 61 clemence-externe.aubert@cnr.tm.fr AAP_HLU@cnr.tm.fr 04 78 61 65 73 p.gennari@cnr.tm.fr
CORRESPONDANTS METROPOLE	Mission Gerland Didier BUDIN	tél. : e-mail	04 37 65 39 10 didier.budin@mairie-lyon.fr



PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 : OBJET DE L'APPEL A PROJET	7
ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS	8
ARTICLE 3 : CONDITIONS DE L'APPEL A PROJET	9
ARTICLE 4 : CONDITIONS DE LA PHASE 1 - CANDIDATURES.....	9
ARTICLE 5 CONDITIONS DE LA PHASE 2 - OFFRES.....	12
ARTICLE 6 : JUGEMENT DES DOSSIERS	19
ARTICLE 7 : LETTRE D'ENGAGEMENT.....	21



Préambule

Le Port de Lyon

CNR est titulaire d'une concession sur le Rhône confiée par l'Etat. A ce titre, elle est chargée de la réalisation de 3 missions solidaires : la production d'hydroélectricité, le développement de la navigation et l'appui à l'irrigation et aux usages agricoles.

Dans le cadre de sa mission de développement de la navigation, CNR aménage, commercialise et gère 18 sites industriels et portuaires tout au long de la vallée du Rhône.

CNR promeut également le développement du trafic fluvial en temps qu'alternative à la route. Pour ce faire CNR encourage l'implantation d'activités ayant recours au transport par mode massifié.

Implanté au cœur de la métropole lyonnaise, au contact de la « Ville centre » et à proximité immédiate des lieux de consommation, le Port de Lyon est la 1^{ère} plateforme multimodale de la région Auvergne Rhône Alpes, et le principal point nodal de l'hinterland du grand port maritime de Marseille. Mis en service en 1938, le Port de Lyon est ainsi un maillon essentiel du développement durable et économique de l'agglomération lyonnaise avec :

- une connexion aux grands axes de circulation ferrés et routiers européens, et à 550 km de voies navigables à grand gabarit,
- un accès par 4 modes de transports : fleuve/rail/route/oléoduc, avec: 7 km de quais, 11 km de route, 23 km de voies ferrées, un faisceau ferroviaire de 13 voies de triage et un raccordement direct à l'oléoduc « SPMR »
- 20 ha dédiés aux terminaux à conteneurs et colis lourds, équipés de 2 portiques de manutention,
- 50 industriels implantés, soit plus de 1 300 emplois, représentant de nombreux secteurs d'activités.

D'une superficie de 184 ha, le Port de Lyon s'organise aujourd'hui autour de 3 zones principales :

- **une zone d'activités** accueillant les secteurs suivants :
 - **les granulats et matériaux de construction** issus des zones d'extraction de l'axe Rhône Saône et utilisés sur les chantiers de l'agglomération,
 - **la récupération et le traitement des déchets** (ménagers et industriels) qui sont revalorisés sur site ou acheminés sur leur site final de traitement,
 - **les produits métallurgiques**, en partie transformés sur le port, et à destination des constructeurs automobiles, équipementiers et chaudronniers de la région,
 - **les céréales** outre l'approvisionnement du marché local (notamment bio) sont exportées en partie vers la Méditerranée par bateau et vers le nord de la France par train,
 - **la logistique** qui permet aux entreprises de l'agglomération d'avoir accès aux services portuaires (manutention, transport de marchandises, ...),

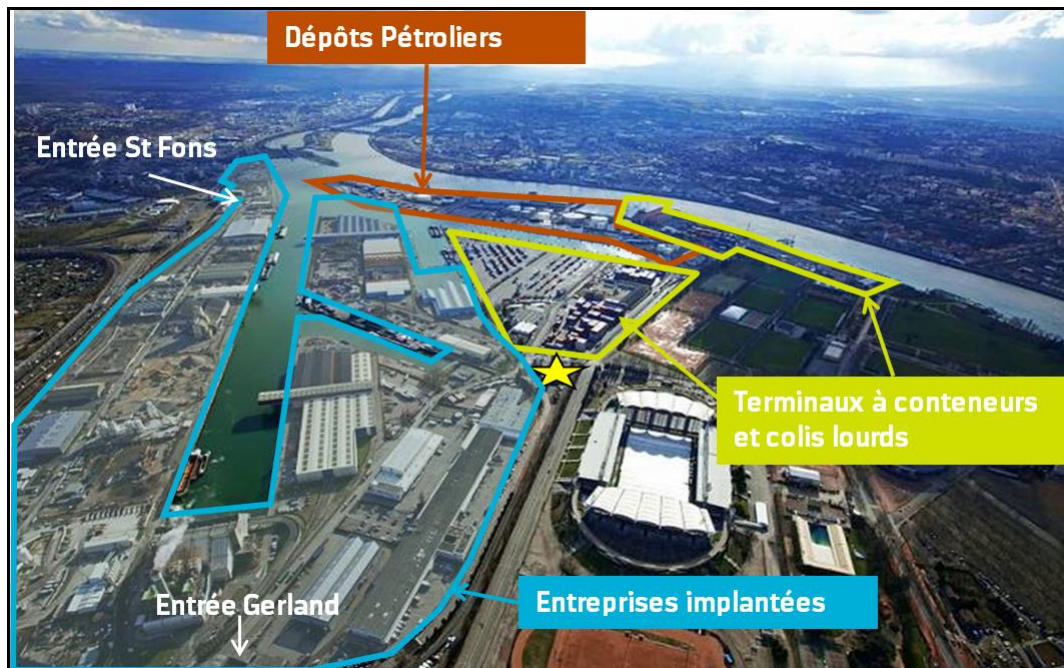
- **les dépôts pétroliers :**

d'une surface totale de 17.3 ha, principalement alimentés par un pipeline depuis Fos sur Mer, les 3 dépôts pétroliers ont été implantés dès la création du port pour alimenter en carburant l'agglomération lyonnaise et au-delà.

Ces dépôts, localisés sur la presqu'île de l'Archevêque, sont à l'origine de contraintes de sécurité Vigipirate et d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques arrêté en 2016 qui contraint l'urbanisation sur environ 3.5 ha, sauf pour des activités portuaires.

➤ **les terminaux à conteneurs :**

de 10 ha chacun, les 2 terminaux à conteneurs ont été construits en 1986 (T1) et 2006 (T2) pour accompagner la hausse du trafic conteneurisé au niveau international. Le Port de Lyon accueille également des gestionnaires de dépôts de conteneurs vides, condition indispensable pour disposer d'une offre logistique de transport combiné.



Sur la frange nord-ouest du Port, un terrain de 4.8 ha est en cours de libération.

Compte tenu de sa position à l'interface avec la Métropole, CNR souhaite y installer des activités de logistique urbaine.

La logistique urbaine, un enjeu stratégique pour le Port de Lyon

La logistique urbaine dans les métropoles

Les questions de logistique urbaine occupent une place de plus en plus importante dans les politiques locales, nationales et européennes. Elles suscitent également l'intérêt des promoteurs et investisseurs du secteur de l'immobilier logistique.

Ce phénomène est dû à l'explosion de la demande en infrastructure du dernier kilomètre depuis le développement du e-commerce, et de la vente en ligne. La croissance économique et démographique des métropoles, ainsi que les problèmes d'espaces disponibles, de congestion et de pollution expliquent également cet intérêt croissant.

En effet, on estime que les transports urbains génèrent 25% des émissions de CO2. Ces émissions deviennent une préoccupation grandissante dans les villes, tant pour leurs impacts sur le dérèglement climatique, que dans le cadre du respect des limites légales fixées par l'Union Européenne.

Pour maximiser l'efficacité globale de la logistique et minimiser son impact environnemental et social, les différentes parties prenantes de la logistique urbaine (collectivités locales, chargeurs, commerçants, logisticiens, et consommateurs) doivent désormais développer des nouvelles formes de collaboration.

Le concept d'hôtel logistique

Un hôtel logistique est destiné à être implanté dans les zones denses des grandes agglomérations, où le foncier est rare et cher relativement aux capacités contributives des activités logistiques. Le concept repose sur la mixité des activités logistiques, ainsi que sur une forte densité afin de mutualiser les coûts d'investissement, de diversifier les sources de revenus et de réintroduire des équipements logistiques conséquents en zone dense.

L'hôtel logistique peut être multimodal, connecté aux modes ferré et/ou fluvial et priorisant, pour les derniers kilomètres, le transport par véhicules propres (électriques, hydrogènes, GNV). Ce concept d'hôtel logistique multimodal n'a pour le moment pas été développé dans la Métropole de Lyon mais vient d'être mis en service dans le 18ème arrondissement de Paris, dans le cadre du projet Chapelle International.

L'hôtel logistique peut également accueillir une plateforme de services personnalisés à disposition de la métropole, des commerçants et des transporteurs du centre-ville dans une logique d'économie circulaire. Par exemple, en termes de services au centre-ville, un hôtel logistique urbaine pourrait offrir la possibilité aux commerçants de disposer de réserves déportées, de profiter de surfaces de stockage convertible à capacités avancées, d'intégrer des solutions de groupage-dégroupage pour les transporteurs, et de bien d'autres services personnalisés (customisation, récupération de marchandises en fin de vie).

L'essor du e-commerce et des livraisons à domicile ou en points relais qui en découlent constituent un enjeu d'implantation important pour la ville alors que les pratiques des opérateurs tendent vers une livraison toujours plus réactive (H+1/H+2). L'hôtel logistique peut donc aussi être une réponse à ces nouveaux besoins en proposant des surfaces dédiées à certains opérateurs

Un hôtel logistique au Port de Lyon

Le projet d'Hôtel logistique à Lyon répond bien aux objectifs de la Métropole de Lyon, dont l'enjeu phare est, en matière de logistique, de faire converger les équations environnementale et économique. Pour ce faire, il convient d'améliorer la prise en compte de la logistique dans l'urbain en privilégiant :

- l'utilisation des modes de transports multimodaux
- l'utilisation de plates-formes logistiques mutualisées,
- la réintroduction de la fonction logistique dans la ville, tout en soignant son insertion environnementale, urbaine, paysagère et architecturale.

Il est important de noter que la Métropole de Lyon a prévu de mettre en œuvre dès le 1er janvier 2020 une zone à faibles émissions (ZFE), dispositif formulé à l'occasion du lancement du Plan Oxygène de la Métropole. Enjeu majeur en termes de santé publique, la qualité de l'air relève également d'un enjeu économique et d'attractivité pour la collectivité. D'où l'intérêt de rapprocher cette activité des services du port, plateforme de report modal, ou d'utiliser des modes de transport alternatifs pour une réduction des émissions, sans compromettre l'efficacité du secteur et la desserte du centre-ville.

Le projet s'inscrit également en concomitance de plusieurs projets d'envergure au niveau de la Métropole. Des projets avec un fort besoin en surfaces logistiques, et qui nécessitent de déporter les surfaces sur d'autres sites, à l'image du Grand Hôtel Dieu (ouverture printemps 2018) qui dispose de 17 000m² de surfaces commerciales, la Cité Internationale de la Gastronomie (2019) d'une surface de 8 000m², ainsi que la rénovation du Quartier Part-Dieu qui devrait voir s'ajouter aux surfaces commerciales existantes 32 000m² supplémentaires d'ici à 2030.

Le présent appel à projet est fait librement et ne répond à aucune réglementation spécifique en matière d'attribution de contrat.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'APPEL A PROJET

Le présent appel à projet a pour objet la mise à disposition d'un terrain du domaine public de l'Etat concédé à CNR situé au port de Lyon Edouard Herriot, pour la réalisation d'une opération de logistique urbaine.

Descriptif :

Localisation : Rue de Dole/Rue de Dijon– 69007 LYON

Superficie : 48 000m²

Réseaux disponibles en limite de parcelle :

- réseaux électriques
- réseaux de télécommunications
- réseaux d'eaux pluviales, usées, potable
- réseaux routiers
- réseaux ferrés (à raccorder)

Caractéristiques :

Le plan de situation figurant dans la fiche de site vous indique la position du terrain dans le Port.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

Le projet d'hôtel logistique urbain Port de Lyon doit répondre aux objectifs suivants :

2.1 Apporter des éléments de réponse aux problématiques de transition énergétique, de congestion routière, de pollution de l'air, de nuisances sonores générées par le transport de marchandises en ville :

- Utilisation de véhicules propres (GNV, électrique, H2),
- Utilisation véhicules de taille réduite pour la desserte du cœur d'agglomération,
- Intégration de la logistique retour,
- Gestion optimisée et mutualisée des flux et des espaces

L'intégration dans le projet de production d'énergie renouvelable et notamment photovoltaïque sera appréciée.

2.2 S'insérer dans un paysage urbain en cohérence avec son environnement.

Les projets de construction devront impérativement intégrer les prescriptions de la Charte Architecturale et Paysagère du port et respecter les orientations de la note d'intention établie par les architectes conseils et l'ABF, et diffusée au plus tard en septembre 2018 aux candidats autorisés à remettre une offre.

2.3 Construire un modèle économique innovant et pérenne

Le système logistique urbain de l'agglomération lyonnaise est contraint, notamment du fait du manque de foncier réservé pour cette activité au cœur de l'agglomération. De par son positionnement à quelques kilomètres de l'hyper-centre, le port de Lyon peut donc offrir une opportunité pour des espaces consacrés à la logistique urbaine.

Pour autant, leur succès est conditionné à de nombreux facteurs qui doivent permettre d'apporter une plus-value financière aux transporteurs privés, clé de l'acceptabilité des dispositifs.

Parmi les nombreuses variables qui doivent être examinées, citons les gains de mutualisation (des véhicules, des infrastructures, des plates-formes de groupage-dégroupage, des moyens techniques ou de données, ainsi que la mutualisation amont par les chargeurs), la mise à disposition, dans des conditions économiques et réglementaires favorables, de véhicules propres (électriques, hydrogène, GNV), la structure commerciale. Cela suppose donc la mise en place d'une organisation spécifique pour l'ensemble de la chaîne logistique.

La pérennité du projet d'hôtel logistique repose par ailleurs fortement sur la capacité des futurs investisseurs et exploitants à collaborer et à combiner leurs modes d'organisation et objectifs propres.

Le modèle économique du projet doit intégrer une redevance domaniale sur la durée de l'amodiation, fixée en fonction de la durée d'amortissement des biens immobiliers. Le tarif de référence des terrains du Port de Lyon est de 13.1334 €/m²/an valeur 2018. La durée maximale de l'amodiation est de 70 ans.

2.4 Accompagner le développement économique de la métropole

Par l'intermédiaire des services aux artisans, commerçants, entreprises de l'agglomération lyonnaise, l'hôtel logistique urbain doit permettre d'optimiser leur fonctionnement, leurs coûts.

Il doit aussi être le support du développement de nouveaux services aux habitants et offrant des surfaces logistiques réactives, implantées au contact du centre de l'agglomération.

2.5 Faciliter les conditions d'émergence d'une logistique urbaine alimentée par des modes massifiés (amont/aval)

Le positionnement du Port de Lyon sur les grands corridors de transports à l'échelle européenne, son fonctionnement de plateforme quadrimodale, la présence de 2 terminaux à conteneurs destinés à effectuer le report modal fer/route et fleuve/route sont des atouts pour un site de logistique urbaine.

La parcelle objet du présent appel à projets est raccordable aux modes de transport massifiés :

- Soit directement : le raccordement ferré depuis le réseau ferré interne du Port est possible et pertinent compte tenu de la longueur de la parcelle,
- Soit indirectement : par l'intermédiaire des terminaux à conteneurs, localisés à proximité de la parcelle.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE L'APPEL A PROJET

L'appel à projet est prévu en 2 phases :

- Phase 1 - candidatures : **sélection** des 3 équipes autorisées à remettre une offre ;
- Phase 2 - offres : **sélection** de l'équipe lauréate au sein de ces 3 équipes.

Le calendrier prévisionnel est susceptible d'adaptations en cours de démarche. Ce calendrier sera précisé au fur et à mesure notamment via le site <https://www.cnr.tm.fr/promouvoir-le-transport-fluvial/le-port-de-lyon/appels-a-manifestation-dinteret-en-cours/>

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement opérationnel de l'appel à projets : juin 2018
- Fin juin au **28 septembre 2018** : élaboration des groupements candidats
- **28 septembre 2018** : remise des candidatures par les groupements porteurs de projets
- **Fin octobre** : jury de sélection des candidats autorisés à remettre une offre, et diffusion du dossier **de consultation** complet
- Automne 2018 : audition des candidats
- **Février 2019** : remise des offres
- **Mars** 2019 : jury de sélection du projet lauréat.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE LA PHASE 1 - CANDIDATURES

4.1 Contenu du dossier de candidature

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

- la présentation de l'équipe projet et les renseignements juridiques relatifs au mandataire (document 1), art. 4.1.1 ;
- la présentation du projet (document 2), art 4.1.2 ;
- le montage juridique et financier pressenti (document 3), art. 4.1.3 ;

Les documents seront rédigés en français et établis en euros. Chacun des documents sera daté et signé du mandataire ou d'un représentant habilité.

4.1.1 L'équipe projet (document 1 – formulaire complété) :

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de la pertinence du projet dans le cadre de l'appel à projets « Hôtel Logistique Urbain Port de Lyon ». Elle est révélatrice de la faisabilité et de la solidité du projet objet du transfert de droit qui sera consenti par CNR.

Dans ce cadre, ce premier document doit permettre d'identifier clairement le rôle de chacun des membres de l'équipe et leur apport au projet.

L'équipe projet sera présentée dans le cadre du formulaire mis à la disposition des porteurs de projet sur le site internet : <https://www.cnr.tm.fr/promouvoir-le-transport-fluvial/le-port-de-lyon/appels-a-manifestation-dinteret-en-cours/>

Les informations renseignées dans le formulaire viseront à démontrer la pertinence de la composition de l'équipe existante ou pressentie et de ses moyens. Le formulaire sera composé de trois parties.

- les renseignements relatifs au mandataire et /ou à la société porteuse créée ou à créer :

Le mandataire devra rester identique tout au long du processus d'appel à projets et ce jusqu'au contrat de transfert. Les partenaires publics pourront néanmoins accepter une demande de substitution totale ou partielle lorsque :

- le substitué est contrôlé par le substituant au sens des articles L. 233-1 et L. 233.3 du code du commerce ou est une société de crédit-bail si le crédit preneur est l'auteur de l'offre (ou son substitué contrôlé par lui) ;
- le substitué est l'un des membres de l'équipe autre que le mandataire, et que la substitution est justifiée par la mise en œuvre du projet.

En cas de substitution, le substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requises pour le mandataire.

- Les autres membres de l'équipe projet : Pour chacun des membres seront explicités ses missions, ses apports au projet, ses durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / exploitation) et son mode d'intervention. Les modalités de travail et de contractualisation projetées au sein de l'équipe seront précisées (rémunération, prise de participation au futur projet, ...).

Les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par le projet seront présentées pour chacun des membres de l'équipe projet.

- Les documents annexes et justificatifs seront joints au formulaire :

- un courrier attestant que les prestataires membres de l'équipe projet interviennent dans un cadre accepté par eux ;
- un extrait K-bis de la société mandataire ou tout document équivalent ou attestant de la démarche de création d'une entreprise porteuse.

4.1.2 La présentation du projet (document 2)

La description du projet (5 pages A4 au maximum sans illustration) se décomposera comme suit :

- une présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans la dynamique de développement du Port de Lyon ;
- une description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel du projet. La description précisera les différentes activités et usages projetés (type d'activités,



programmation, public ciblé,...), décrira les travaux et divers aménagements proposés (bâti, extérieurs,...) ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation,...;

- l'apport du projet au regard des 5 objectifs présentés à l'article 2 du présent règlement.

En option, 1 planche A3 d'illustrations simples : croquis, schémas, diagrammes, tableaux... pour présenter l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat. Au stade de la candidature, les perspectives ne sont pas admises.

4.1.3- Le cadre de réponse juridico-financier (document 3)

Le cadre de réponse juridico-financier dûment complété et ses annexes constitue un élément de complétude de la candidature (documents à remplir téléchargeable sur le site internet <https://www.cnr.tm.fr/promouvoir-le-transport-fluvial/le-port-de-lyon/appels-a-manifestation-dinteret-en-cours/>).

Le cadre de réponse juridico-financier présente, au stade de la candidature, les intentions du porteur de projet. Les engagements définitifs de l'équipe projet seront apportés dans le cadre de l'offre définitive. Le jury final sera particulièrement attentif à la traduction des intentions de la candidature en engagements dans l'offre finale.

Toute rétractation résultant notamment d'informations apportées entre la remise de la candidature et de l'offre définitive devra être dûment justifiée par l'équipe projet.

Le cadre de réponse juridico-financier de la candidature dont le modèle sera téléchargeable sur le site <https://www.cnr.tm.fr/promouvoir-le-transport-fluvial/le-port-de-lyon/appels-a-manifestation-dinteret-en-cours/> devra ainsi détailler :

- le ou les types de transferts envisagés et leur répartition géographique et fonctionnelle dès lors que type de transfert n'est pas contraint ;
- la durée du ou des transferts en cas d'occupation et dès lors qu'elle n'est pas fixée par CNR
- le prix ou la redevance envisagée dès lors que cette dernière n'est pas fixée par CNR. **Le montant définitif de la redevance sur lequel le candidat s'engage est à préciser lors de la 2^e phase de consultation au moment de la remise de l'offre définitive.** Dans ce cas, la grille tarifaire est portée à la connaissance des candidats dans le dossier d'information ;
- le montage financier envisagé ;
- le modèle économique du projet.

Des annexes pourront apporter toute précision utile à la compréhension du montage juridique, financier et du modèle économique pressenti pour le projet.

4.2 CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES DOSSIERS

Votre dossier sera adressé par mail à l'adresse AAP_HLU@cnr.tm.fr et par courrier sous la forme suivante :

Une enveloppe extérieure portant l'adresse suivante :

Compagnie Nationale du Rhône
Direction de la Valorisation Portuaire et des Missions d'Intérêt Général
2 rue André Bonin
69 316 LYON cedex 04

et la mention :

« Appel à projet hôtel logistique urbain Port de Lyon - Consultation / Ne pas ouvrir par le service courrier »

ARTICLE 5 CONDITIONS DE LA PHASE 2 - OFFRES

L'intégralité de ce paragraphe est donnée à titre indicatif et sera précisée via un additif au règlement remis aux candidats autorisés à présenter une offre.

5.1 Déroulement de la phase de remise des offres

5.1.1 – Notification des résultats du comité de sélection, publication des résultats de la phase candidature

Suite au comité de sélection, les candidats sont informés de l'acceptation ou du rejet de leur manifestation d'intérêts par courriels des partenaires publics envoyés aux adresses déclarées par les candidats lors de la phase candidature de la consultation.

5.1.2 Pièces remises aux candidats retenus à soumettre une offre

Le dossier d'appel à projet remis aux candidats admis à remettre une offre comprend :

- le présent règlement de la consultation, enrichi le cas échéant à la marge
- la fiche de site
- des plans :
 - Plans de situation (plan élargi, plan rapproché)
 - Plan des réseaux CNR au droit de la parcelle (le candidat élu devra effectuer une demande auprès des différents concessionnaires de réseaux autres que CNR afin de connaître les lieux de raccordement à ces réseaux)
 - Plan des accès à la parcelle
 - Plan topographique
- un projet de contrat d'amodiation à adapter en fonction de la variante présentée et du projet du candidat retenu (le tarif public d'amodiation énoncé sera similaire, quelle que soit la variante retenue).
- L'audit environnemental du site suite à la libération des terrains.
- Les résultats des essais de portance à la plaque
- la Charte Architecturale et Paysagère de mai 2008 (prescriptions)
- le Règlement Particulier de Police du port
- La note d'intention établie par l'ABF et les architectes conseil de la Mission Gerland,
- Les premières pages de l'étude préliminaire de programmation établie par le groupement Sogaris/Jonction/AREP.

Cette liste pourra être précisée par additif au présent règlement.

5.1.3 – Accès à l'information

Le site internet de l'appel à projets « Hôtel Logistique Urbain Port de Lyon » <https://www.cnr.tm.fr/promouvoir-le-transport-fluvial/le-port-de-lyon/appels-a-manifestation-dinteret-en-cours/> demeure la source principale d'accès à l'information.

Les précisions d'ordre calendaire et relatives au règlement de l'appel à projets pourront être publiées à tout moment sur le site internet. Ainsi, CNR se réserve le droit d'apporter des modifications aux modalités de consultation au plus tard quinze jours ouvrés avant la date de remise des offres finales.

Pour être pleinement informés des éventuelles évolutions, les candidats sont invités à communiquer leur adresse email en envoyant un courriel à AAP_HLU@cnr.tm.fr

5.1.4 – Les clauses et conditions de transfert de droits

Les clauses et conditions de transfert de droits pourront être publiées dans le dossier d'information du site. CNR attache, en effet, une haute importance à ce que l'ensemble des conditions figurants dans les différents documents de la consultation, en particulier le règlement et son éventuel additif, la fiche technique du site, soient assorties de garanties d'exécution ou de sanctions adaptées au projet. En ce sens, les clauses et conditions de transfert de droits reprendront l'ensemble des garanties et clauses sur lesquelles les porteurs de projets devront s'engager conformément aux attentes de CNR en vue de la réalisation et de la pérennité du projet lauréat. Elles indiqueront également les sanctions afférentes au profit de CNR.

5.1.5- Les questions – réponses

À compter de l'ouverture de la phase 2 et jusqu'au quinzième jour inclus précédent la date de rendu des Offres Définitives, les finalistes auront la possibilité de poser des questions. Ces questions seront à adresser à CNR, à l'adresse de messagerie AAP_HLU@cnr.tm.fr. Dans ce cas CNR répondra directement au candidat.

En toute hypothèse, lorsqu'elles sont de nature à concerner tous les candidats, les questions / réponses seront diffusées à tous.

5.1.6 – Les échanges entre CNR et les finalistes

Courant octobre, CNR adressera un courrier aux finalistes faisant état des observations du comité de sélection, des pistes d'amélioration identifiées et des éventuels précisions ou compléments attendus.

CNR aura la possibilité de convoquer chacun des finalistes pour deux réunions d'échanges. Ces réunions d'échanges entre CNR et les finalistes doivent permettre de lever toute ambiguïté sur le projet des candidats. Les partenaires publics pourront rappeler et expliciter les engagements attendus de la part du finaliste qui pourra faire part des évolutions de son projet lors de la deuxième réunion de cadrage qui se tiendra courant novembre (date à préciser).

Les échanges avec les candidats pourront porter sur tous les aspects de l'offre, notamment sur les points suivants :

- la précision et l'ajustement du programme et du caractère multidimensionnel du projet ;
- les conditions d'insertion architecturale et paysagère du projet ;

- l'approfondissement du modèle économique d'exploitation et l'étude de la faisabilité du plan de financement du projet ;
- les engagements de performance environnementale du projet, et les clauses environnementales et sociales afférentes.
- le montage immobilier du transfert de droits ;
- les conditions attachées au transfert de droits ;
- l'optimisation de l'offre financière
- la composition et le fonctionnement de l'équipe, étant entendu que l'équipe projet a pu être étoffée depuis la manifestation d'intérêt.

La durée et la forme des réunions d'échange seront précisées individuellement aux finalistes qui recevront une convocation personnalisée.

5.1.7 – Remise de l'Offre Définitive

La remise de l'offre finale sera effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

Appel à Projets « Hôtel logistique urbain Port de Lyon »
Port de Lyon
OFFRE FINALE– ne pas ouvrir par le service courrier

Les propositions seront remises en 4 exemplaires papiers, dont un reproductible, ainsi qu'au format électronique sur un CD-ROM.

Ce pli sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre récépissé à l'adresse de CNR.

La réception des offres devra intervenir au plus tard le **1er février 2019 à 16h00**.

Les offres qui seront reçues postérieurement à cette date limite ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenues.

Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des concurrents. CNR ne pourra être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise de l'offre finale. Les frais de transport seront à la charge des concurrents. CNR se réserve le droit, en cas de problème postal dûment justifié, d'accepter la remise d'une offre.

5.1.8 – Demande de compléments

Après la remise des offres finales, CNR pourra inviter les candidats à apporter des compléments à leurs offres, notamment sur les différents aspects administratifs, comportant l'identification et l'engagement des membres de l'équipe, leur statut juridique, les renseignements économiques les concernant, la désignation du mandataire, les financements et garanties présentés. Les compléments devront être apportés dans la forme demandée et les délais impartis.

La durée de validité des offres est de 18 mois à compter de la réception des compléments éventuels.

5.1.9 – Jury Final

Dès la remise des offres finales, CNR procèdera à leur analyse. L'analyse technique portera, comme en phase 1, sur les critères de sélection définis à l'article 6.2 du règlement de l'appel à projets. Elle viendra éclairer les échanges des jurys qui se tiendront à la **mi-mars** 2019.



Le jury sera composé de représentants de CNR et de ses partenaires.

Les équipes finalistes pourront être invitées à présenter oralement leur offre devant le jury et à répondre à ses questions. Une convocation sera, le cas échéant, adressée à chaque équipe finaliste ayant remis une offre finale recevable.

Cette présentation de l'offre pourra s'appuyer, au choix des candidats, sur tous supports visuels ou audio-visuels pertinents, étant entendu que les éléments correspondants pourront faire l'objet ultérieurement d'une communication publique.

À l'issue de l'éventuelle présentation orale des offres finales devant le jury, celui-ci proposera un classement des offres finales. Ce classement sera transmis aux instances décisionnaires de chacun des partenaires, en vue du choix définitif, dans le cadre des règles qui les régissent.

La désignation du lauréat sera ensuite notifiée au candidat retenu et l'obligera à maintenir son offre jusqu'à la signature des actes de transferts de droit.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent dans son offre, CNR se réserve la possibilité de négocier avec les deux autres équipes ayant remis une offre finale, et de retenir une autre offre.

5.1.10 Acceptation des pièces du dossier d'appel à projet

Les soumissionnaires ne peuvent modifier les pièces du dossier d'appel à projet sans rendre leur dossier irrecevable.

5.1.11 Délai de validité des dossiers

Le délai de validité des dossiers est de 240 jours. Il court à compter de la date limite fixée pour la remise des dossiers, précisée en page de garde du présent règlement.

5.1.12 Meet-up

Un meet-up est envisagé mi-juillet pour permettre aux potentiels membres de groupements de se rencontrer et de compléter leur équipe. La diffusion de la date exacte est prévue ultérieurement.

5.1.13 Informations complémentaires

Toute demande d'information complémentaire devra être effectuée par mail à l'adresse AAP_HLU@cnr.tm.fr. Les réponses seront également envoyées par mail.

Dans le cas d'une réponse susceptible d'intéresser l'ensemble des soumissionnaires, celle-ci fera l'objet d'une diffusion générale.

5.2 Contenu de l'offre finale

Les finalistes remettront une offre finale comprenant huit documents rédigés en français :

- la présentation de l'équipe projet
- la synthèse du projet « hôtel logistique urbain Port de Lyon » avec le document de description du projet, le cahier des détails, et le protocole d'engagement et de suivi
- le montage juridique

- l'offre financière comprenant les lettres d'engagements des investisseurs et le montage financier permettant de décrire le modèle économique du projet accompagné d'un business plan.
- Le cadre de réponse juridico-financier

Il est précisé que le nombre de pages indiqué ci-dessous pour chacun des documents constitutifs de l'offre constitue un maximum qui ne doit pas être dépassé.

5.2.1 – La présentation de l'équipe projet – document 1 :

Le document 1 de l'offre finale – présentation de l'équipe projet comprend :

- la présentation de la composition complète de l'équipe projet précisera les rôles, responsabilités et compétences de chacun des membres de l'équipe. Les modalités d'organisation contractuelles et financières entre les différents membres seront clairement exposées sans toutefois livrer les aspects chiffrés de la rémunération. Les lettres d'intention et d'engagement des différents membres de l'équipe, utilisateurs, exploitants, occupants seront jointes en annexe. Le CV du mandataire sera joint en annexe, ainsi que ceux de toute autre personne de l'équipe projet. Ne seront pris en compte dans l'analyse que les membres ayant fourni une lettre d'intentions signée.
- La désignation du mandataire par les membres de l'équipe : une lettre d'habilitation du mandataire signée par chacun des membres du groupement sera intégrée au document. Le mandataire au sens du présent règlement est la personne physique ou morale désignée par les membres de l'équipe qui signera l'acte de transfert de droits. L'éventuel changement de mandataire entre la manifestation d'intérêt et l'offre finale sera précisé et justifié ;

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le mandataire désigné dans l'offre finale, qui signera les actes et engagera juridiquement et financièrement le groupement quelle que soit sa forme juridique, devra rester identique jusqu'à la signature de l'acte de transfert de droits immobiliers à l'exception des deux cas suivants pour lesquels CNR pourra accepter une substitution totale ou partielle :

- lorsque le substitué est contrôlé par le substituant au sens des articles L. 233-1 et L. 233.3 du code de commerce ou est une société de crédit-bail si le crédit preneur est l'auteur de l'offre (ou son substitué contrôlé par lui) ;
- lorsque le substitué est l'un des membres de l'équipe autre que le mandataire et signataire de la lettre d'habilitation du mandataire, et que la substitution est justifiée par la mise en œuvre du projet.

En cas de substitution, le substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requis pour le mandataire.

- Les justificatifs : le mandataire devra fournir aux partenaires tous les éléments permettant de justifier de sa capacité technique et financière de porter le projet.

5.2.2 – Le projet « hôtel logistique urbain Port de Lyon » : document 2, 3 et 4

– Document 2 :

L'offre finale reprendra, en l'actualisant et le précisant, le document de description du projet remis en phase 1. Ce document de 10 pages A4 maximum reprendra les 3 volets précisés en 3.1 du règlement, à savoir :

- Une présentation de l'équipe projet et les renseignements juridiques relatifs au mandataire
- une présentation synthétique de la philosophie générale du projet ;
- le montage juridique et financier du projet

– Document 3

La description du projet (document 2) sera complétée d'un cahier de détail de 20 pages A3 maximum librement composé de texte et de planches graphiques (document 3) et comprenant :

- une présentation détaillée du programme, des activités et usages développés dans le projet et le cas échéant, décomposé par sous-secteur ou par bâtiment, assortie d'un tableau récapitulatif de la répartition des surfaces de plancher par destination.
- une note précisant la conformité du projet au PPRI en vigueur ;
- une note d'analyse du projet au regard du PLU si le projet est soumis à autorisation de travaux (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable,...) ;
- la présentation du parti architectural, paysager et environnemental du projet (niveau esquisse) comprenant une notice de présentation :
 - o du parti architectural (organisationnel, technique, patrimonial, économique, environnemental,...) sur la parcelle concernée expliquant :
 - o les principes d'inscription du projet dans son environnement urbain et/ou naturel ;
 - o les choix décoratifs, des modes constructifs et des matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, filière sèche, réemploi de matériaux, ...) ;
 - o les mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementale et énergétique et en matière d'économie circulaire.
- Pour les nouvelles constructions, des planches graphiques :
 - o plan masse faisant apparaître la composition spatiale et paysagère du projet (circulation, points d'échange avec les opérations voisines, traitement des espaces extérieurs, gestion des flux,...) et pour les projets ou éléments de projets bâtis, les unités fonctionnelles, les circulations intérieures, ... ;
 - o élévations de façades principales et coupes ;
 - o plans de rez-de-chaussée et de niveaux significatifs faisant apparaître les trames intérieures, les circulations verticales et horizontales ;
 - o des perspectives permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et son environnement immédiat et des vues générales du site : état existant et projeté.

- Document 4 : protocole d'engagement et de suivi

Les candidats remettront obligatoirement le protocole d'engagement et de suivi daté et signé du mandataire (document 4). Sur le modèle de la trame de protocole qui sera mise à disposition dans le dossier d'information, il s'agira pour les candidats de :

- synthétiser les éléments de leur projet répondant au cadre d'éligibilité de l'appel à projet.
- préciser leurs engagements sur ces éléments de projet en phase réalisation et exploitation du projet, étant entendu que ces engagements seront repris dans les actes de transfert de droits ;
- définir les indicateurs et moyens mobilisés pour garantir ces engagements dans la durée.

5.2.3 – Le montage juridique (document 5) :

En 2 pages A4 maximum le montage juridique retenu sera présenté (document 5) pour les actes à signer avec les partenaires de l'équipe projet (exploitants, gestionnaires,...).

Les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux, etc, seront décrits. Ainsi, seront précisés les engagements pris par le mandataire vis-à-vis de CNR et qui seront répercutés dans ces contrats. Seront notamment expliquées les modalités juridiques proposées pour la gestion ultérieure des différents espaces et usages proposés.

5.2.4 – L'offre financière et le montage financier (document 6 et 7) :

- Document 6 :

Le candidat formulera, selon le montage juridique envisagé, une offre financière assortie de la production des lettres d'engagements des investisseurs et/ou financeurs :

- dans le respect des grilles financières appliquées par CNR, publiées et portées à la connaissance des équipes projets ;

Il est porté à la connaissance des porteurs de projet que CNR 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.

- Document 7 :

L'offre définitive exposera de manière détaillée, dans le document 7, le financement et le modèle économique du projet en distinguant :

- le coût détaillé du projet ;
- le modèle économique du projet mettant en exergue sous un format détaillé et précis les recettes et dépenses prévisionnelles argumentées à l'appui d'une analyse succincte du marché justifiant les prix de sortie proposés et/ou les conditions de location ;
- le *business plan* du projet (sous format Excel ou équivalent) intégrant obligatoirement les délais et niveaux de rentabilité attendus et précisant le plan de financement envisagé accompagné de lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet

5.2.5 – Le cadre de réponse juridico-financier (document 8) :

La fermeté de l'offre finale sera assurée par :

- l'accord du candidat sur les clauses et conditions de transfert de droits définis dans le présent règlement et, lorsqu'elle existe, dans la note des clauses et conditions de transfert de droit.
- son offre financière telle qu'exposée dans le document 6 de l'offre finale.

Partant, la remise du cadre juridico-financier, complété, paraphé et signé du mandataire vaudra acceptation par lui des conditions et clauses essentielles et déterminantes du transfert de droits selon les modalités juridiques et financières proposées dans son offre finale.

ARTICLE 6 : JUGEMENT DES DOSSIERS

Le projet qui va naître de l'appel à projets « Hôtel Logistique Urbain Port de Lyon » a vocation à renforcer significativement le lien entre le Port de Lyon et son environnement urbain.

A ce titre, le projet a vocation à se démarquer de projets logistiques plus classiques dans leur forme et leur contenu qui se développent hors du présent appel à projets.

C'est en ce sens que le cadre d'éligibilité ci-après précise les éléments différenciant que les projets « Hôtel Logistique Urbain Port de Lyon » devront s'attacher à respecter et à mettre en avant. Ce sont précisément ces éléments différenciants et novateurs qui constitueront un élément de choix des projets retenus dans le cadre de l'appel à projets

6.1 Processus de jugement des dossiers

Les différents dossiers seront ouverts et étudiés par une commission, non publique, composée de plusieurs représentants de CNR et de ses partenaires.

Après analyse de la conformité administrative et technique des dossiers, les trois projets retenus seront soumis à un architecte conseil pour avis (des modifications et améliorations pourront être demandées). L'analyse technique portera, comme en phase candidature, sur les critères de sélection définis à l'article 6.2 du règlement.

Les finalistes pourront être invitées à soutenir leur offre devant la commission pour une ultime décision et répondre à ses questions. A l'issue de la présentation orale des offres finales devant la commission, celle-ci proposera un classement des offres définitives.

La désignation du lauréat sera ensuite notifiée au candidat retenu et l'obligera à maintenir son offre jusqu'à la signature des actes de transferts de droit.

Le projet retenu sera réputé définitivement validé une fois un contrat signé entre CNR et l'entreprise.

Les entreprises non retenues seront informées par courrier.

Si CNR décidait de ne pas donner suite à la consultation ou, de ne lui donner qu'une suite partielle ou tardive, pour quelque motif que ce soit, les candidats ne pourraient prétendre à aucune rémunération ou indemnisation pour la préparation et la remise de leur dossier.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent dans son offre, la commission se réserve la possibilité de négocier avec les deux autres équipes ayant remis une offre définitive et de retenir une autre offre selon les modalités et procédures de la commission.

6.2 Critères de jugement

Les projets seront analysés puis sélectionnés sur le fondement des critères listés ci-après sans pondération ni hiérarchisation. Les mêmes critères d'analyse prévaudront pour les deux phases (candidature et offre définitive).

La complétude du dossier conformément au contenu détaillé aux articles 5.1 et 5.2 du présent règlement, respectivement pour la manifestation d'intérêt et l'offre définitive, et l'éligibilité du projet conformément aux dispositions de l'article A.4 constituent des éléments préalables de recevabilité de la manifestation d'intérêt et de l'offre définitive.

Le choix de CNR se fera au regard des critères d'analyse liés au contenu du projet et du portage du projet tels qu'exprimés ci-dessous :

Contenu du projet

- Les solutions globales proposées en investissement et en exploitation permettant de contribuer à la réduction de la congestion routière, de la pollution de l'air et des nuisances sonores liés au transport de marchandises en ville
- La pertinence de la programmation développée au regard des enjeux de mobilité du territoire, en particulier en matière de logistique urbaine, **et de sa comptabilité avec le concept d'« hôtel logistique » souhaité (niveau de mixité des activités et fonction proposées en particulier)**
- La qualité paysagère et architecturale du projet et de son intégration dans son environnement immédiat
- Le réalisme, la crédibilité **et la pérennité** du montage juridico-financier proposé
- La capacité à accompagner le développement économique de la métropole
- La capacité à mobiliser les modes massifiés à des horizons réalistes
- La redevance annuelle proposée

Portage du projet

La composition des équipes porteuses de projets « Hôtel Logistique Urbaine Port de Lyon » devra traduire les attendus de l'appel à projets. Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires. Elles associeront le plus en amont possible les exploitants des sites et les utilisateurs pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure. Les candidatures reposent sur la constitution de groupements comprenant *a minima* investisseur, exploitant et architectes (3 agences par candidature, pour choix à discrétion de CNR).

« Hôtel Logistique Urbaine Port de Lyon » a vocation à susciter des partenariats originaux à même de faire émerger des projets inédits et attractifs. Par « équipe projet » est entendu l'ensemble des membres du groupement quelle que soit sa forme juridique, qui déposera une candidature dans le cadre de l'appel à projet « Hôtel Logistique Urbaine Port de Lyon ».

Les concepteurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études experts et de manière générale les prestataires travaillant pour une équipe projet devront préciser le cadre juridique dans lequel ils interviennent au sein de l'équipe projet.

Dès la phase de candidature, l'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec CNR. Le terme « mandataire » désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié de CNR et sera destinataire des informations transmises par CNR en sus de celles publiées sur le site internet :



<https://www.cnr.tm.fr/promouvoir-le-transport-fluvial/le-port-de-lyon/appels-a-manifestation-dinteret-en-cours/>. En tant que signataire du contrat de transfert, il

engagera financièrement et juridiquement l'équipe projet

La composition de l'équipe projet étant un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité, toute modification de sa composition au cours de l'appel à projets devra être justifiée.

L'équipe pourra s'étoffer en phase 2 (offre définitive) sur de nouvelles dimensions ou pour approfondir les éléments du projet.

Les modalités de sélection pourront être précisées par un additif au présent règlement.

ARTICLE 7 : Lettre d'engagement

A l'intérieur de l'enveloppe extérieure vous joindrez :

- **la lettre d'engagement** suivante, obligatoirement rédigée et signée par une personne habilitée à engager la société (fourniture d'un extrait Kbis faisant foi) :

« Je soussigné(e), M. / Mme, fonction....., représentant de l'entreprise désignée ci-après,

Nom ou raison sociale :

N° d'immatriculation de la société :

Adresse :

Déclare avoir pris connaissance des modalités de la démarche d'appel à projet HOTEL LOGISTIQUE URBAINE PORT DE LYON et m'être rendu sur le site lors d'une visite organisée par CNR en date du et les accepte sans restrictions.

Spécifiquement, je déclare avoir pris connaissance des conditions présentées, définissant les modalités juridiques de la mise à disposition à titre précaire et révocable d'un terrain relevant de la domanialité publique. Je les accepte sans conditions.

Je m'engage si mon dossier est retenu :

- *à exécuter les travaux d'aménagement tels que définis aux pièces techniques,*
- *à exercer mon activité conformément à la réglementation en vigueur*
- *à décliner la réglementation (notamment les dispositions du règlement de police du Port de Lyon Edouard Herriot) applicable au Port de Lyon à l'ensemble de mon personnel et à me soumettre aux mesures de sécurité et sûreté prescrites sur le PLEH*
- *à fournir mensuellement l'ensemble des données en matière de flux de marchandises ainsi que les justificatifs (bons de transport bateaux, camions, trains ...) associés*
- *à contribuer à la valorisation du Port de Lyon d'un point de vue économique, multimodal et environnemental, notamment en participant à des groupes de travail, en répondant aux différentes enquêtes lancées à l'initiative de CNR et en participant à toute démarche initiée par CNR (mutualisation de moyens, animations ...)*
- *à être force de proposition afin d'améliorer le fonctionnement global du Port de Lyon.*



J'accepte et mets en œuvre tous les moyens nécessaires pour que CNR puisse auditer elle-même ou par un tiers mandaté la conformité de mes installations, de mon activité et de mes déclarations de tonnages en matière de trafics.

A..... ; le ;
(Nom, qualité du signataire et tampon de la société) »

Les dossiers devront parvenir par chronopost ou par courrier recommandé avec avis de réception ou bien être remis contre récépissé les jours ouvrables entre 8h00 et 17h00, avant la date et l'heure limite précisées en page de garde du présent règlement de la consultation.

ATTENTION : Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite visées indiquées en page de garde du présent règlement, seront renvoyés à leurs auteurs sans être examinés.