

HOTEL DIEU



ZAC Carmes-Madeleine - Orléans
APPEL A PROJET

Sommaire

1. Objet de la consultation
2. Contexte et atouts
3. Présentation de la ZAC Carmes Madeleine
4. Présentation de l'Hôtel Dieu, site du projet
5. Projet de développement
6. Organisation de l'appel à projet

1. Objet de la consultation

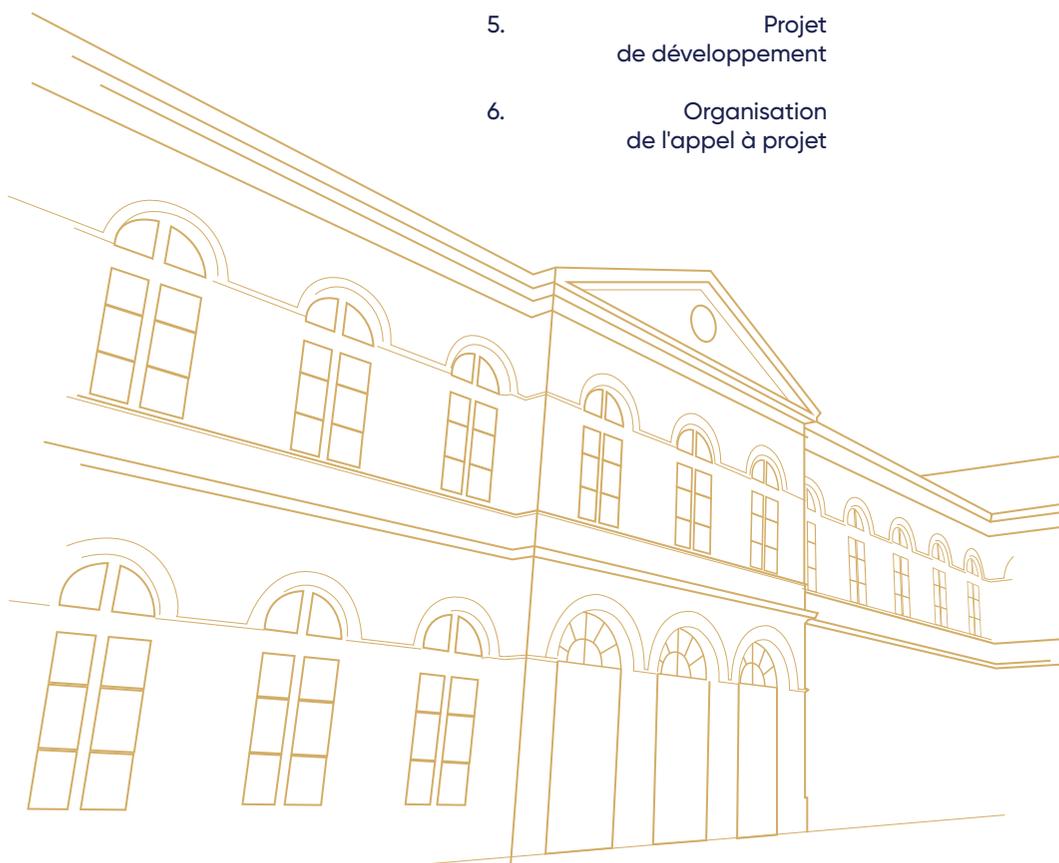
La Ville d'ORLEANS souhaite développer sur son territoire le tourisme de loisirs et d'affaires en se donnant l'opportunité d'implanter un programme hôtelier 4*+ sur l'un de ses sites patrimoniaux les plus emblématiques, l'Hôtel Dieu, en plein centre-ville, dans un secteur dont le renouvellement urbain est opéré sous forme d'une ZAC dénommée « Carmes Madeleine » réalisée par son aménageur, la SEMDO.

Ce projet inclut la possibilité d'y implanter un programme complémentaire sur proposition des candidats.

Pour réaliser cet objectif, la SEMDO lance un appel à projet, ouvert à un large panel d'acteurs pluridisciplinaires ; les candidats constitués devant regrouper :

- » Un promoteur ou opérateur immobilier
- » Un groupe hôtelier (clientèle nationale et internationale avec programme de fidélité) clairement identifié et partenaire
- » Une équipe d'architecture avec des références d'intervention sur le patrimoine inscrit

Tous les candidats intéressés par cet appel à projet sont invités à répondre à cette consultation suivant les termes mentionnés à l'article 6 ci-après



2. Contexte & atouts

ORLÉANS, CAPITALE DE LA RÉGION CENTRE VAL DE LOIRE

À une heure de Paris, au cœur de la région Centre Val de Loire, Orléans se situe à la croisée des routes et des marchés européens.

Forte de 116 000 habitants, Orléans est la ville centre d'une métropole, Orléans Métropole, qui en compte 287 000, dont 25% de jeunes de moins de 20 ans. Elle est l'épicentre d'une aire d'attraction urbaine de 153 communes et de 440 000 habitants. Orléans Métropole est un territoire dynamique, innovant et connecté.

Capitale régionale, Orléans s'impose comme un centre de décisions avec la présence de toutes les instances politiques et administratives : la préfecture de région, le conseil régional, une cour d'appel, le barreau le plus important du Bassin parisien après Paris, un tribunal administratif et les directions régionales de tous les services déconcentrés de l'Etat.

La cité johannique, en référence à Jeanne d'Arc, est le berceau d'une université pluridisciplinaire fondée en 1306 et d'un regroupement important d'acteurs incontournables de la recherche, certains de niveau mondial : BRGM, CNRS, INRAE. Elle accueille plusieurs grandes écoles qui ont fait le choix récent de s'implanter sur son territoire: ISC Paris, AgroParisTech, ESTP, Excelia ou encore le campus CESI.

Orléans Métropole s'est engagée sur un projet de territoire fort et volontariste, vers une métropole rayonnante au niveau national et attractive au niveau international.

Ses nombreux atouts sur le plan de la performance économique, de la recherche scientifique, et des nouvelles technologies, combinés au dynamisme culturel, événementiel, à la qualité de vie, à un riche patrimoine et son ouverture sur le monde, font d'Orléans Métropole un terreau fertile pour accueillir et accompagner toutes les réussites.



116 000
habitants à Orléans

287 000
habitants à Orléans Métropole

25%
de jeunes de moins de 20 ans



Le Musée des Beaux-Arts d'Orléans

UNE DESTINATION TOURISTIQUE EN PLEINE ASCENSION

Situé entre les châteaux de la Loire et Paris, Orléans s'affiche sur la carte des destinations City Break! Cette métropole à taille humaine qui se parcourt à pied ou à vélo, notamment le long de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, a tout d'une destination ressourçante.

A la croisée de la Sologne, de la Beauce, du Gâtinais ainsi que du Val de Loire et

ses châteaux royaux, Chambord est à 45 minutes du cœur de ville. Pour son développement Orléans mise tout à la fois sur sa modernité et sur l'authenticité de son patrimoine historique, culturel et naturel.

Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, Orléans jouit d'un patrimoine architectural éblouissant... Un centre ancien totalement rénové, avec notamment plus de 300 maisons à façades à pans de bois, la cathédrale Sainte-Croix, joyau gothique dont la flèche a servi de modèle à celle de Notre Dame de Paris, des édifices datant de la Renaissance, des bords de Loire aménagés qui se remémorent tous les deux ans l'âge d'or de la marine fluviale avec le Festival de Loire (500 000 visiteurs sur cinq jours). Ce cœur de ville retrouvé est l'un des secteurs sauvegardés les plus vaste et remarquable d'Europe.

Orléans s'ancre véritablement dans la tendance du « slow tourisme ». Les visiteurs sont invités à enfourcher un vélo pour emprunter les chemins de « la Loire à Vélo » ou encore les forêts toutes proches. Il est tout aussi conseillé de flâner dans les rues de la ville, comme un musée à ciel ouvert.

Des musées, d'ailleurs, Orléans en compte cinq. Le Musée des Beaux-Arts, un des plus beaux de France pour la richesse et la qualité de ses collections présente un ensemble exceptionnel de peintures italiennes, flamandes et hollandaises, ainsi qu'un important fonds d'œuvres françaises des XVII^e et XVIII^e siècles. Sa collection permanente, couvre la création artistique du XV^e au XX^e siècle. Son cabinet des pastels est le deuxième de France après celui du Louvre. Régulièrement, le musée organise des expositions temporaires,

seul ou en association avec d'autres musées et collections prestigieuses.

Entièrement repensé, avec une scénographie moderne et résolument axée sur la curiosité scientifique, le Muséum d'Orléans pour la Biodiversité et l'Environnement a rouvert ses portes en avril 2021. Avec ses 435 000 spécimens, le MOBE offre la possibilité de se pencher sur le monde qui nous entoure, de comprendre les grands enjeux scientifiques, de porter un autre regard sur les sciences et sur nos environnements, tout en affutant son esprit critique !



Le Muséum d'Orléans pour la Biodiversité et l'Environnement



Le Parc Floral Orléans-La Source

Les visiteurs pourront aussi découvrir le musée d'histoire et d'archéologie situé dans l'Hôtel Cabu, bijou de la Renaissance, le musée Charles Péguy. Et bien évidemment, la maison de Jeanne d'Arc où l'héroïque pucelle séjourna lors de la bataille d'Orléans. Véritable lieu de mémoire, le CERCIL- Musée mémorial des enfants du Vel d'hiv', désormais lié au Mémorial de la Shoah à Paris, propose un moment suspendu pour témoigner d'un passé douloureux pas si lointain.

Avec trois sites Natura 2000, sept communes labellisées Villes et Villages Fleuris et enfin le Parc Floral, labellisé Jardin remarquable, premier site touristique payant du département du Loiret avec 250 000 visiteurs par an, Orléans Métropole s'impose comme une véritable « métropole-jardin ». Ce vignoble de Loire est aussi le deuxième bassin horticole de France qui soigne ses productions emblématiques comme les pivoines, les plantes grimpantes, ou encore les roses et les iris dont les routes sont une offre touristique inédite pour les amateurs de beaux jardins.

La destination Orléans est en pleine expansion. Ville discrète par nature, elle déploie ses atours depuis quelques années auprès de visiteurs enclins à l'authenticité qu'elle soit naturelle ou patrimoniale. La crise sanitaire lui a permis d'être découverte par des touristes des régions proches et lui offrir de nouveaux admirateurs. Son accueil touristique a bénéficié le 1^{er} février 2022 du classement en première catégorie de son office de tourisme.



Son offre hôtelière au niveau métropolitain se compose de 58 hôtels soit 2 894 chambres (*étude Headlight Consulting / juillet 2019*). Le taux d'occupation est régulièrement en croissance tant sur les clientèles de loisir que d'affaires. Cette tendance va s'accélérer avec l'ouverture de CO'Met, un complexe multifonctionnel qui permettra d'accueillir, en un même lieu et au même moment, des manifestations sportives, culturelles et économiques de

niveau national et international. CO'Met propose sur un même site un parc des expositions, un palais des congrès et une salle pour les grands événements, sans oublier le Zénith à immédiate proximité.



CO'Met regroupe en un seul site un palais des congrès, un parc des expositions, une salle pour les grands événements à immédiate proximité du Zénith

UNE MÉTROPOLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

De la cosmétique à la logistique, en passant par la pharmacie et les écotechnologies, la métropole d'Orléans est un terreau fertile pour les entreprises qui choisissent de s'y implanter. Des sociétés mondialement connues comme Parfums Christian Dior, LVMH Recherche, Shiseido, Amazon, Servier mais aussi des PME tout aussi performantes s'y développent en toute confiance.

SUR LE PLAN ÉCONOMIQUE, LE PALMARÈS D'ORLÉANS EST INCONTESTABLE :

- 1^{er} pôle pharmaceutique de France, **POLEPHARMA**, avec 70% de la production nationale. 1 médicament sur 2 est produit en région Centre Val de Loire
- 2^{ème} région française pour la cosmétique et les parfums
- 3^{ème} plate-forme logistique de France : plus gros employeur de la métropole, avec 9 000 salariés, 406 entreprises

ou établissements spécialisés dans le conditionnement, l'entreposage, le transport : Deret, XPO Logistics Europe, Kuehne+Nagel, Wincanton, FM Logistic, Amazon.fr

- 3^{ème} région de production de matériels électronique et informatique. 276 entreprises ou établissements implantés à Orléans Métropole comme Jabil Circuits Automotive, IBM, REDeutsch, CILAS... rassemblent 7 700 salariés
- Avec 93 entreprises et quelque 2 400 salariés, Orléans Métropole arrive en tête de la filière régionale dans les domaines du recyclage, de la gestion des déchets et de l'eau. Très présente à Orléans au travers de laboratoires de recherche comme le BRGM, l'IFEN, le CNRS, l'INRAE, cette filière connaît une croissance largement supérieure à la moyenne nationale.
- Des entreprises leaders de leur secteur sont présentes à Orléans Métropole, comme par exemple Orrion Chemicals Orgaform, spécialiste de formulation (adhésifs et revêtements), ou encore Panibois, leader mondial de la fabrication et de la commercialisation de barquettes et moules de cuisson, en bois déroulé, destinés aux produits alimentaires.

ORLÉANS MÉTROPOLE EST UNE TERRE DE RENCONTRES ET D'ÉCHANGES GRÂCE À UN TISSU ÉCONOMIQUE RICHE ET DIVERSIFIÉ. DES PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ Y SONT NÉS ET RENFORCENT DES FILIÈRES D'EXCELLENCE.

- **Cosmetic Valley** : Capitale scientifique de la Cosmetic Valley, la métropole héberge de grandes entreprises comme LVMH Recherche et son laboratoire « Helios », Parfums Christian Dior (1 500 emplois), Gemey Maybelline Garnier, L'Oréal, Shiseido, Orlane, Caudalie...
- **DREAM - Durabilité de la Ressource en Eau Associée aux Milieux** - composante du pôle de compétitivité France Water Team, née à Orléans sur les Écotechnologies fédérant en Région Centre-Val de Loire les acteurs de la recherche et de la formation ainsi que les acteurs économiques.
- **NEKOE** : est le 1^{er} pôle français dédié à l'innovation par les services et au design de service, de la conception de service centré utilisateur, des nouveaux usages autour du digital, de l'expérience utilisateur...
- **AgreenTech Valley** : pôle d'excellence de niveau internationale, dédié aux technologies numériques appliquées au végétal, créé à Orléans, au cœur de la première région agricole de France pour la variété de ses cultures.

Un campus Xavier Beulin-AgreenTech Valley dédié regroupe l'Agreen Lab'O Village by CA, incubateur/pépinière/hôtel d'entreprises, et accueillera dans les prochaines années l'Agreen Lab'O R&D, avec des plateaux techniques, les serres du Laboratoire de Biologie Végétale de l'Université

- **Polepharma** : Orléans regroupe les grandes industries de la pharmacie telles que : Laboratoires Servier, Delpharm, Pharmacie centrale des armées, Merck KGaA...
- **Elastopole** : pôle de compétitivité de la filière caoutchouc et polymères,
- **S2E2** : Smart Electricity Cluster, pôle de compétitivité dédié à la gestion des énergies électrique et thermique.

Pour favoriser la création des emplois de demain en offrant aux jeunes pousses un environnement sécurisé et convivial et en les aidant à avoir accès aux compétences, outils et infrastructures indispensables à leur succès et croissance, Orléans Métropole a ouvert en 2016 le LAB'O Village by CA Orléans. Cet espace de 14 000 m² spécialement dédié aux jeunes entreprises innovantes est un accélérateur d'innovation. Plus de 900 manifestations sur l'ensemble des espaces ont été organisées en 2019.



Le LAB'O

Lieu totem de la French Tech Loire Valley à Orléans, le LAB'O Village by CA réunit toutes les conditions et expertises nécessaires aux startups : diagnostic, mentoring, mise en relation avec des grands groupes, mise en réseau avec l'écosystème de l'innovation... et accompagnement financier sur mesure.

En matière de dynamisme commercial, Orléans Métropole possède un très beau tissu commercial, riche d'activités indépendantes et de franchises. Sur 1400 points de ventes orléanais, le centre-ville présente une densité de 950 boutiques.

Il dispose également d'un centre commercial Carrefour Place d'Arc au cœur du pôle intermodal et de services de la gare d'Orléans avec 65 boutiques et 14 000m² de galerie marchande et un hypermarché de 6 200m².



La rue Royale, artère commerçante majeure

Celui-ci capte 7 à 8 millions de visiteurs par an soit 24 000 visiteurs quotidiens. Tout autour du centre-ville, se sont établis des centres commerciaux (E.Leclerc sur Chécy avec 48 boutiques et Olivet (8 boutiques), Auchan à St Jean de la Ruelle avec 60 boutiques et Olivet (15 boutiques). L'ensemble représente un chiffre d'affaires de 415 millions d'euros et mobilise 20 000 emplois directs sur Orléans. Le taux de vacance commerciale de 7,8% est bien inférieur à la moyenne nationale de 12%.

Les grandes enseignes présentes en centre-ville sont les Galeries Lafayette, la FNAC, Mauboussin, Nespresso, Carrefour, Sostrene Grene, Nature&Decouvertes, Pandora, Tommy Hilfiger, Jott, Eric Bompard, Kooples, Sephora, Celio, Morgan... L'accès au centre-ville est par ailleurs facilité par la présence de 14 parcs de stationnement comprenant 5 000 places et la ville dispose de 3 000 places de stationnement sur voirie.

UNE OUVERTURE SUR LE MONDE ÉCLAIRANTE

La métropole d'Orléans est résolument ouverte sur le monde, à travers les villes jumelles mais aussi par la volonté d'échanges et d'accords avec d'autres villes.

L'Institut de Français (IDF) constitue pour le territoire un outil privilégié d'intégration des étudiants étrangers. Orléans Métropole et l'Université d'Orléans travaillent à la mise en œuvre d'une stratégie des relations internationales en ciblant certaines universités étrangères et/ou certaines zones géographiques, vecteurs de développements scientifique et économique.

Le campus pluridisciplinaire de l'Université d'Orléans accueille sur une centaine d'hectares, environ 18 000 étudiants dans le cadre de son offre de formation en licence, master et doctorat (LMD) dont plus de 2000 étudiants de nationalité étrangère.

L'internationalisation du Campus s'affirme d'année en année, tant dans le domaine des coopérations liées à la formation que dans celle liées à la recherche.

Le Studium est une structure unique en France qui soutient la recherche et l'innovation. Elle fonctionne sur le modèle des instituts d'études avancées anglo-saxons. Depuis 1996, 164 chercheurs ont été accueillis en provenance de 40 pays dans le monde pour des séjours de 12 mois et sont mis à disposition des laboratoires publics ou privés de la région. En parallèle, le Studium propose une animation scientifique qui favorise les échanges transdisciplinaires entre les communautés scientifiques régionales et internationales et contribue ainsi à la construction du capital humain pour la recherche, le développement et l'innovation.

Orléans dispose d'un Institut Confucius, hébergé au sein de l'Université d'Orléans, il y en a 17 en France et plus de 500 dans le monde. Créés en 2004 à Séoul, ce sont des établissements culturels à but non-lucratif ayant pour mission de promouvoir la langue et la culture chinoises, en associant partenaires chinois et partenaires locaux.



L'Hôtel Dupanloup héberge le Studium et l'Institut Confucius



Interives, un nouveau quartier en plein développement

UN DÉVELOPPEMENT INTENSE DANS TOUTE LA MÉTROPOLE

Au sud, Orléans Métropole disposera avec CO'Met, d'ici l'automne 2022 d'un équipement multifonction unique en France : une salle de sports et spectacles de 10 000 places, un palais des congrès doté d'un auditorium de 1000 places, un parc des expos pouvant s'étendre jusqu'à 33 000 m² et un Zénith de 7 000 places. Cet équipement « tout en un » pourra accueillir une large gamme de manifestations nationales et internationales, de congrès économiques, grands événements culturels et sportifs générateurs d'activité

économique directe et indirecte et de rayonnement.

Au nord de la métropole orléanaise à proximité de la gare Les Aubrais, un nouveau quartier prend vie combinant activité économique, logements, espaces verts, équipements publics et commerces de proximité. Avec 3 000 logements, 200 000 m² de bureaux, commerces de proximité et équipements publics, Interives représentera, d'ici 2035, un nouveau pôle urbain au nord d'Orléans, à moins d'une heure de Paris.

A l'ouest du cœur de ville, la métamorphose d'Orléans se poursuit : requalification de l'espace public et de l'habitat, implantations commerciales et création d'un pôle d'enseignement supérieur de 4 500 étudiants et 1 000 enseignants chercheurs doivent concourir à restaurer l'attractivité du secteur Carmes-Madeleine sur 11 hectares dont 5,3 sur le seul site porte Madeleine.

Présentation de la ZAC Carmes Madeleine 3.

Dans le centre-ville d'Orléans, labélisé Patrimoine Mondial de l'Unesco, sur un site historique extrêmement patrimonial desservi par la ligne B du tramway, la ZAC Carmes Madeleine porte un projet ambitieux de renouveau de l'ensemble de ce quartier avec pour objectifs l'ouverture du quartier sur le cœur de ville, la mise en valeur de ses ensembles patrimoniaux inscrits et classés, la création de nouveaux espaces publics largement végétalisés et de grande

qualité ainsi que le renforcement de l'attractivité commerciale de l'ensemble du secteur. La revitalisation de ce nouveau « morceau de ville » s'organisera autour des programmes du nouveau Campus Universitaire qui regroupera 5 000 étudiants et enseignants chercheurs et accueillera aussi la prestigieuse école des travaux publics ESTP, d'un programme hôtelier 4*+ et de 400 nouveaux logements et commerces.





La grande allée plantée ©Ferrier MArchetti Studio - D'ici Là

OBJECTIFS

Sur 11 hectares, le projet Carmes-Madeleine doit participer à la requalification du centre historique engagée par la Mairie d'Orléans depuis 2001 qui en fait désormais l'un des secteurs sauvegardés les plus vastes et les plus remarquables d'Europe. Il poursuit les objectifs de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » et des « Grenelle I et II » : revitalisation

et densification du centre-ville autour d'équipements publics et des infrastructures de transport, priorité aux constructions énergétiques performantes.

Les enjeux à l'échelle du quartier sont :

» Le développement et la montée en gamme d'une offre commerciale diversifiée en centre-ville, la redynamisation et le renforcement de l'attractivité du quartier par le développement d'un tissu économique dynamique.

» Le renforcement de la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle par la création d'une nouvelle offre de logements à destination des familles, de commerces et de services dont la création d'une maison de santé pluridisciplinaire et du pôle d'enseignement supérieur avec la composante Droit Economie Gestion de l'Université d'Orléans, un restaurant universitaire et l'École Supérieure des Travaux Publics.

» La requalification des espaces publics et du patrimoine bâti, par la valorisation des éléments architecturaux, l'augmentation du végétal dans la ville avec la création d'un nouveau jardin public.



PROGRAMMATION

Le potentiel de construction de la ZAC est de l'ordre de 67 000 m² de surface de plancher :

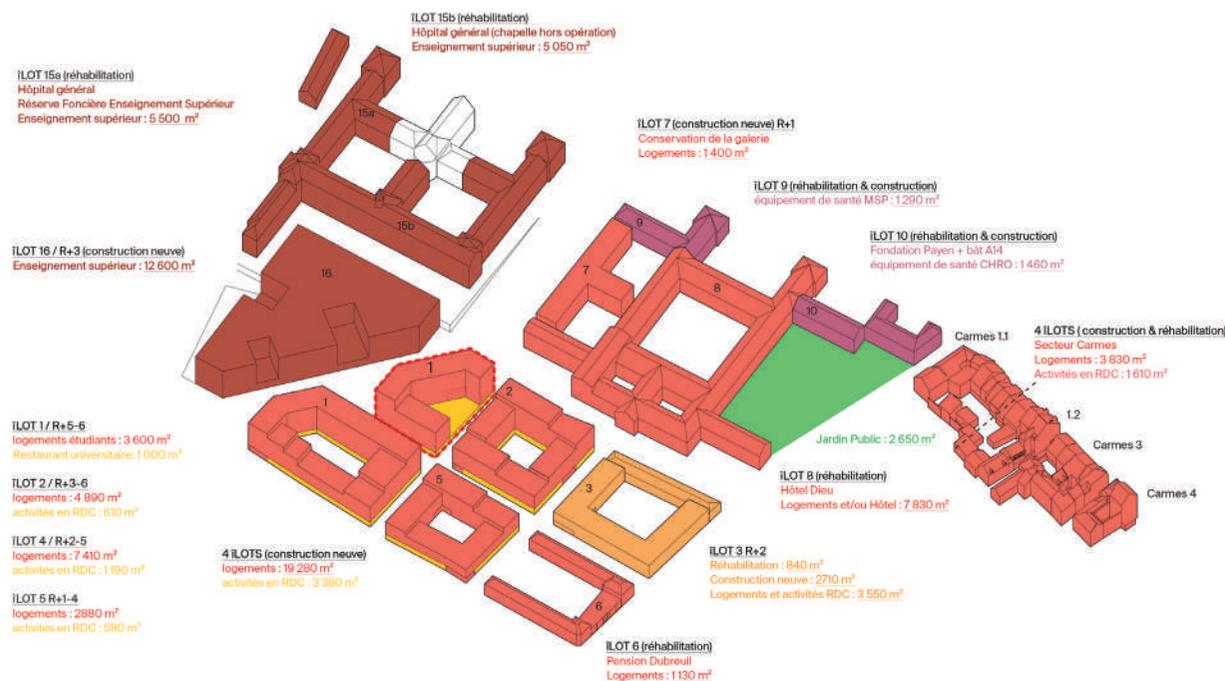
- Secteur Hôpital Porte Madeleine :
 - 31 000 m² de logements, dont 10 000 m² en réhabilitation
 - 7 000 m² d'activités tertiaires, commerciales, santé et d'équipements publics
 - 23 000m² d'équipements publics structurants (établissement universitaire et d'enseignement supérieur)
- Secteur rue des Carmes :
 - 4 000 m² de logements
 - 1 600 m² de commerces

Les intentions programmatiques sont les suivantes :

- L'hôpital général accueillera l'enseignement supérieur, notamment l'ESTP ainsi que le département Droit, Economie, Gestion de l'Université d'Orléans avec une construction neuve de 12 600 m² confié au cabinet d'architecture international, Vincent Parreira Atelier Architecture et Brossy + Associés.
- Le bâtiment inscrit au patrimoine, « Pension Dubreuil » - îlot 6 - est réhabilité pour accueillir un programme de logements.
- Les îlots neufs 1, 2, 3, 4 et 5 sont programmés pour accueillir logements, activités en rez-de-chaussée, résidence étudiante et restaurant universitaire.
- L'Hôtel Dieu, ensemble inscrit au Patrimoine, accueille une maison de santé pluridisciplinaire (ouverte en 2021) ainsi qu'un programme hôtelier 4*.

Vue aérienne de la ZAC-carmes ©spectrum D'ici-là

AXONOMÉTRIE PROGRAMMATIQUE SURFACE DE PLANCHER AU M²



Le jardin public ©Ferrier Marchetti Studio, D'Ici Là

31 000
m² de logements

7 000
m² d'activité

23 000
m² d'équipements
publics structurants

Présentation de l'Hôtel Dieu, site du projet 4.



Le bâtiment de l'Hôtel Dieu fait partie du site de l'Hôpital Général d'Orléans faisant l'objet de plusieurs protections :

- au titre des Monuments Historiques pour le caractère dimensionnel, qualitatif, d'unité et d'authenticité,
- au titre du règlement de la ZPPAUP d'Orléans,
- au titre du Patrimoine Mondial de l'Unesco.

L'Hôtel Dieu, d'une architecture très sobre et rationnelle, ordonné autour d'une cour d'entrée sur rue et d'une cour d'honneur intérieure, a été construit entre 1841 et 1848 en une campagne unique et constitue un grand ensemble entièrement homogène.

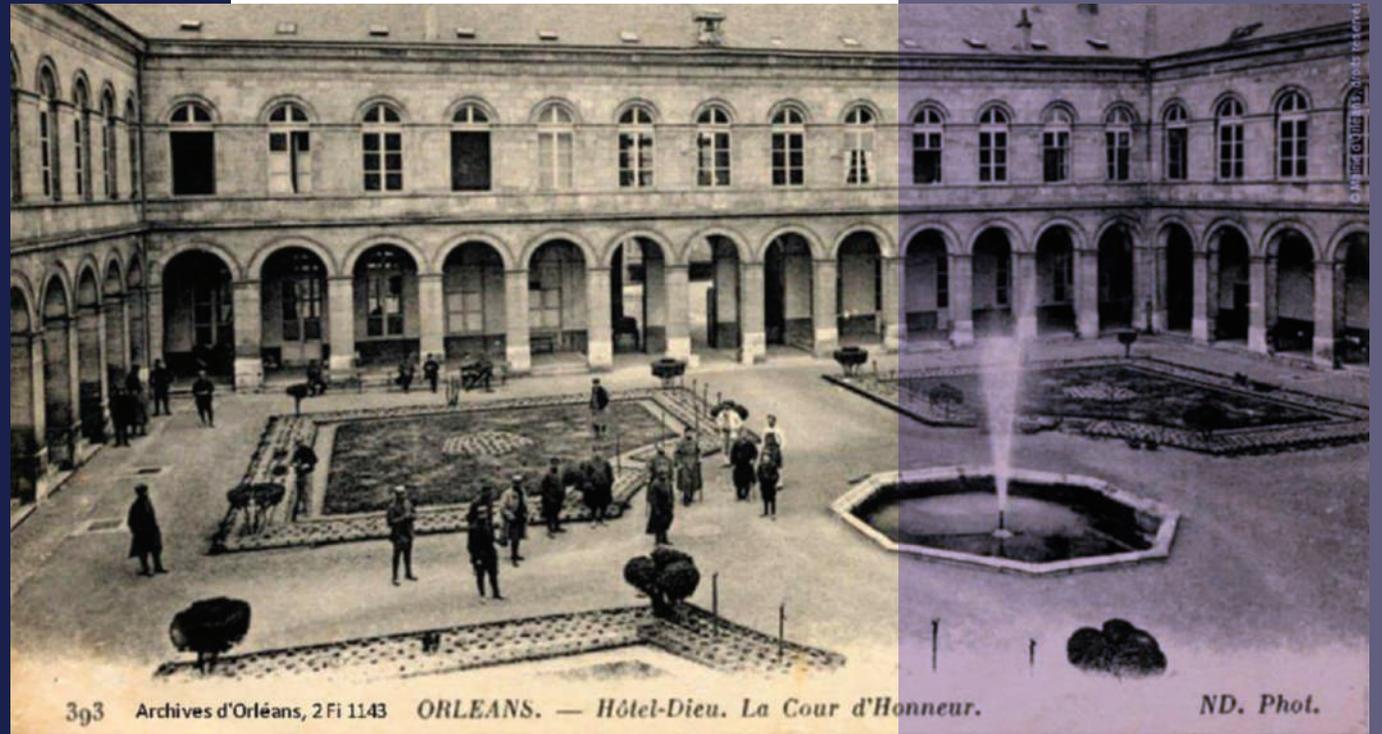


D'une superficie de 9 500 m² environ (hors combles), le bâtiment est bordé au nord par la rue Porte Madeleine, à l'est par le futur jardin public et à l'ouest et au sud par les futures promenades publiques de la ZAC.

A la fin du XVIII^{ème} siècle, est envisagée la suppression de l'ancien Hôtel Dieu, jugé insalubre. Ce dernier fondé au Moyen-Age, était situé aux abords de la cathédrale Sainte-Croix. Le site du Calvaire, occupé par la Manutention Militaire depuis la Révolution, est approuvé en 1836. Le programme du nouvel Hôtel Dieu est présenté en 1839.

Le projet est confié à François Narcisse Pagot, architecte de la ville ainsi qu'à Pierre-Charles Thuillier, architecte des Hospices civils. Le projet est approuvé en 1840 et les travaux démarrent en 1841. Le bâtiment est livré fin 1844 et achevé en 1848 par la construction de l'aile Saint-Nicolas (au nord-est).

Le bâtiment s'ordonne autour d'une cour d'entrée sur rue et d'une cour d'honneur intérieure de place carrée. Les salles des malades occupent quatre ailes ménagées en deçà de la cour d'honneur. Le bâtiment est implanté de manière parallèle à l'hôpital général, induisant un alignement de la rue Porte-Madeleine et un élargissement de cette dernière au droit de la place de la Croix-Morin.



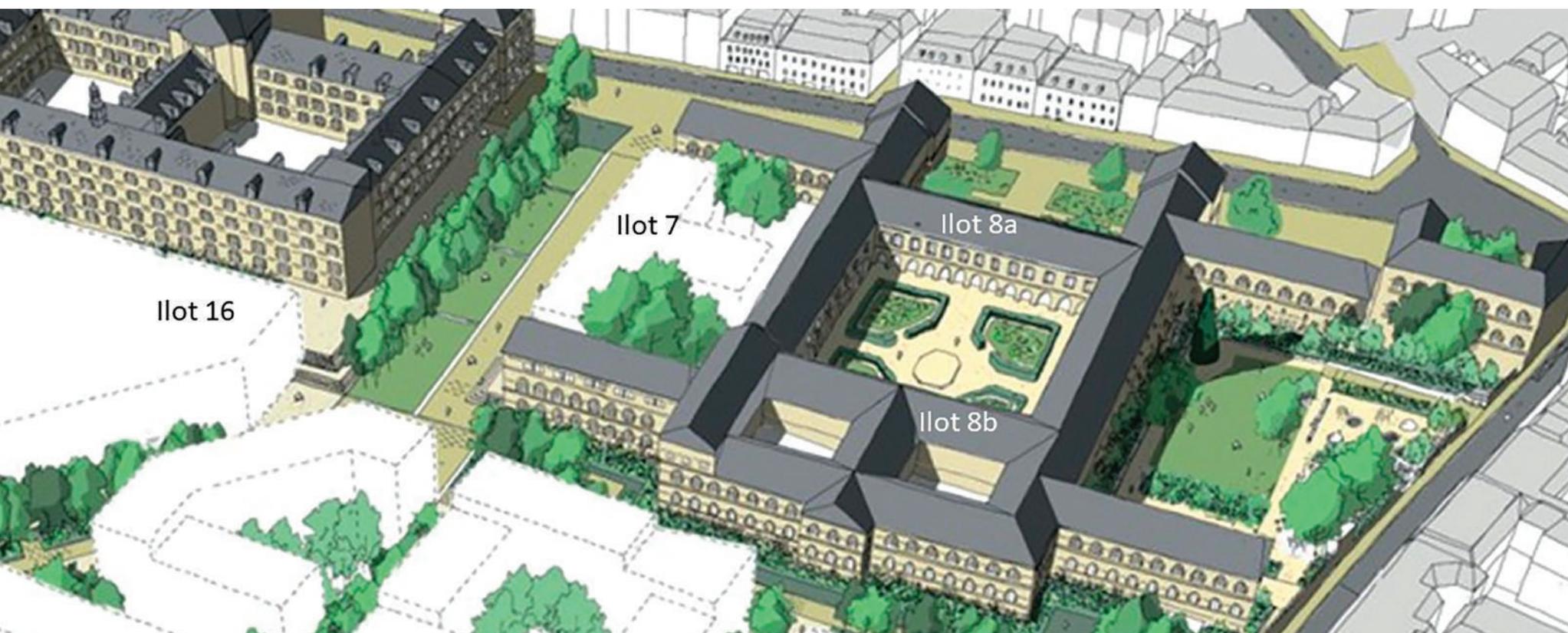
L'appel à projet porte sur une partie de l'Hôtel Dieu représentée sur le plan programmatique ci-dessous par les ilots 7 - 8a et 8 b, sachant que l'ilot 9 est composé d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire en activité depuis janvier 2021.

La surface de plancher de ces ilots 7 - 8a et 8b se compose d'environ 7 800 m² SP pour sa partie existante patrimoniale (ilots 8a et 8b) et 1 500 m² SP pour sa partie neuve à créer (ilot 7)

La charge foncière attendue par la SEMDO dans le cadre de son bilan de ZAC est établie sur la base des éléments suivants :

- (Ilot 8a et 8b) Foncier bâti patrimonial : 7 830 m² SP env. à 500 € du m² (dont plancher mezzanine) soit 3 915 000 € HT
- (Ilot 7) Foncier bâti patrimonial et partie neuve : 1 500 m² SP x 300 € HT/ m² SP soit 450 000 € HT + TVA 20 %.

Les places de stationnement imposées par le PLU seront à acquérir auprès de la SEMDO dans le cadre d'un parc de stationnement privé, réalisé sous le Campus Universitaire (ilot 16) au prix de 25 000 € HT ou feront l'objet d'un contrat de location longue durée (15 ans) dans le parc de stationnement public proche du site.



Projet de développement 5.

Le présent appel à projet a pour but de retenir des candidats intéressés par la cession de l'ensemble Hôtel Dieu au sein de la ZAC Carmes Madeleine pour développer un programme hôtelier 4*+ et un programme complémentaire éventuel.

Il est attendu un hôtel 4*+ comportant un minimum de 80 chambres dont 5 à 10% de suites. Il sera possible d'associer à cette offre principale une offre complémentaire, par exemple :

» une offre de restauration et/ou bar et/ou salon de thé pouvant s'ouvrir en terrasse sur le futur jardin public,

» un espace de séminaire et de coworking,

» une offre « bien-être »

Liste non exhaustive

L'enseigne hôtelière devra disposer par elle-même ou dans le cadre d'un groupe, d'une démarche d'affiliation ou d'un label organisé, d'une centrale de réservation et d'un programme de fidélité d'audience ou d'usage au moins européens.

Il ne pourra pas être proposé en offre complémentaire du logement ou du commerce de détail. Les résidences « services » sont cependant acceptées.

Organisation de l'avis d'information 6.

Les équipes candidates devront être constituées :

- » D'un promoteur ou opérateur immobilier
- » D'un groupe hôtelier bénéficiant d'un programme de réservation pour une clientèle nationale et internationale
- » D'un architecte avec des références d'intervention sur le patrimoine inscrit

d. Note d'intention sur 5 pages maximum :

- Note de compréhension des enjeux et des objectifs du projet
- Programmes et services proposés par « l'équipe candidate » en fonction de sa propre appréciation du dossier et du marché
- Capacité de « l'équipe candidate » à proposer un modèle programmatique

e. Signature du représentant légal de « l'équipe candidate »

6.1 - CONSTITUTION DU DOSSIER

Le dossier remis, pour marquer l'intérêt, sera composé de la manière suivante :

- Présentation des différents membres de « l'équipe candidate »
- Bilans et comptes de résultats pour les 3 derniers exercices de chaque membre
- Dossier de références en rapport avec le projet pour chaque membre de « l'équipe candidate »

Les dossiers des candidats devront être rédigés en langue française et en euros. Si les dossiers des candidats sont rédigés dans une autre langue, ils doivent être accompagnés d'une traduction en français pour l'ensemble des éléments remis.

6.2 PROPOSITION DE VISITE

Il est proposé aux candidats qui le souhaiteraient d'effectuer la visite du site les :

- > 5 mai 2022 de 10h à 12h
- > 11 mai 2022 de 10h à 12h
- > 17 mai 2022 de 10h à 12h

Les candidats intéressés par l'une de ces dates devront confirmer leur venue par écrit 48h à l'avance à l'adresse électronique suivante : p.demaison@semdo.fr ou c.rue@semdo.fr

6.3 REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE :

Les candidats remettront le dossier marquant leur intérêt au plus tard le mercredi 22 juin 2022.

Le dossier devra être transmis par voie électronique aux adresses suivantes : p.demaison@semdo.fr et c.rue@semdo.fr

L'envoi électronique du dossier marquant l'intérêt des candidats peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (CD-ROM, DVD-ROM, Clé USB) ou sur support papier. Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « copie de sauvegarde / Appel à projet Hôtel Dieu », ainsi que le nom du candidat. Elle ne sera ouverte que dans les cas suivants :

- > Lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le dossier transmis par voie électronique
- > Lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète ou n'a pas pu être ouvert, à condition que sa transmission ait commencée avant la clôture de la remise des dossiers

La copie de sauvegarde doit être transmise ou déposée à l'adresse suivante :

SEMDO, 6 avenue Jean Zay, BP 85613
45056 – ORLEANS Cedex 1

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des dossiers, une demande par voie électronique aux adresses suivantes : p.demaison@semdo.fr et c.rue@semdo.fr

6.4 ANALYSE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

La fourniture de la totalité des pièces demandées est un corollaire indispensable à l'analyse des dossiers. Leur absence pourra entraîner l'éviction du candidat

Les critères retenus pour le jugement des candidatures sont les suivants :

- 1 capacités professionnelles jugées par la qualité des références présentées par l'équipe candidate,
- 2 capacités techniques pour l'exécution du projet jugées par la pertinence de la composition de l'équipe et de la qualité des intervenants,
- 3 pertinence et qualité du dossier rendu au regard de la compréhension des enjeux du site, des ambitions programmatiques et économique
- 4 capacités financières requises, évaluées au regard du chiffre d'affaires et des bilans société.

Etapes de la procédure et calendrier prévisionnel 7.

PHASE 1

UN APPEL À PROJET PERMETTANT DE RECUEILLIR LES CANDIDATURES

1. Lancement de l'appel à projet
2. Clôture de l'appel à projet : **mercredi 22 juin 2022**
3. Désignation des candidats autorisés à soumettre une offre de projet : **Juillet 2022**

PHASE 2

« OFFRE PROJET » DONT LE DÉTAIL SERA COMMUNIQUÉ AUX CANDIDATS RETENUS : **SEPTEMBRE 2022 À MARS 2023**

Choix du candidat retenu : **Avril 2023**

semdo



SEMDO
6 avenue Jean Zay - BP 85613
45056 Orléans cedex

Tél. : 02 38 78 00 22 - Fax : 02 38 78 00 20