



REINVENTER RUBANOX :

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR

LA RECONVERSION

DE LA HALLE SUD

sur le site Rubanox

à Chambéry (73)

Règlement de consultation
- Phase candidature -

Date et heure de remise des candidatures :

Vendredi 27 février 2026 à 12h00

SOMMAIRE

1.	MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	3
1.1.	Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	3
1.2.	Déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
1.3.	Conditions de participation :	4
2.	PHASE CANDIDATURE	4
2.1.	Remise des candidatures	4
2.1.1.	Accès au dossier d'appel à manifestation d'intérêt en phase candidature	4
2.1.2.	Contenu du dossier d'appel à manifestation d'intérêt	4
2.1.3.	Modification de détail du dossier en cours d'appel à manifestation d'intérêt	5
2.1.4.	Renseignements complémentaires	5
2.1.5.	Documents à produire pour la phase candidature.....	5
2.2.	Visites de site	8
2.3.	Examen des candidatures	8
2.3.1.	Critères de recevabilité des candidatures.....	8
2.3.2.	Critères de sélection des candidatures	9
2.4.	. Date limite de remise des candidatures	9
3.	PHASE OFFRE	9
3.1.	Modalités et attendus de la phase offre.....	9
3.2.	Critères de la phase offre	10
3.3.	Indemnité de concours	10

1. MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

1.1. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet de rechercher des candidats regroupant investisseur(s) et exploitant(s), accompagnés par une équipe de maîtrise d'œuvre complète, qui proposeront sur l'emprise foncière du site « Rubanox » un projet conforme aux objectifs, orientations et périmètre d'intervention, tels que définis dans le cahier des charges de l'AMI.

1.2. Déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt

L'appel à manifestation d'intérêt se déroulera en deux phases.

- **Phase 1 - Candidatures**

Cette première phase permettra de recueillir les candidatures et de sélectionner les candidats admis à soumettre une offre. La sélection s'effectuera, selon les conditions et critères définis dans le présent règlement de la consultation.

Cette première phase s'articulera autour des étapes suivantes :

- **fin décembre 2025** : lancement de l'AMI
- **Janvier-Février 2026** : visites de site
- **27 février 2026 à 12h00 au plus tard** : date limite de remise des candidatures.
- **Mars 2026** : analyse des candidatures et validation de la liste des candidats admis à présenter une offre.

- **Phase 2 - Offres**

Cette seconde phase permettra de recueillir des offres par les candidats sélectionnés en Phase 1. Les offres seront analysées selon les conditions et critères définis dans le règlement de la consultation et précisé en phase d'offre.

Après analyse des offres remises, une négociation avec un ou plusieurs candidats pourra être organisée. Au terme des négociations, les candidats seront invités à communiquer leur offre finale. Cristal Habitat et les Collectivités partenaires procéderont alors au choix du groupement retenu sur la base des critères d'attribution définis dans le règlement de consultation.

Cette seconde phase s'articulera autour des étapes suivantes :

- **Mars / Avril 2026** : premières auditions des candidats admis à déposer une offre
- **Début juillet 2026** : date limite de remise des offres.
- **Septembre 2026** : audition des candidats et négociation.
- **4eme trimestre 2026** : remise des offres définitives.

1.3. Conditions de participation :

Les candidats, organisés le cas échéant en groupement, devront démontrer leur capacité à proposer et porter un projet compatible et soutenable économiquement pour l'ensemble de la halle Sud, sur un horizon d'investissement de 15 à 20 ans, usuel pour des activités économiques. Au vu du montage envisagé, les candidatures devront être adossées à un ou plusieurs investisseurs susceptibles de participer au capital de la société de portage immobilier de la Halle Sud.

Les candidats devront présenter une équipe de maîtrise d'œuvre complète (architecte, bureaux d'études, notamment acousticien...), intégrant notamment des compétences en réhabilitation de friches, réglementation ERP, études structure, performance énergétique, économie de la construction.

La composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre définie au stade de la candidature pourra évoluer à la marge entre la phase Candidatures et la phase Offre, afin que l'équipe candidate puisse adapter le projet en lien avec les recommandations émises à l'issue de la phase Candidatures.

Chaque mandataire ne pourra présenter qu'une seule candidature. Les membres d'un groupement non majoritaires (investisseur, exploitant, architecte ou et bureau d'études spécialisé) pourront se positionner dans plusieurs équipes.

Les candidats peuvent se présenter seuls ou en groupement.

2. PHASE CANDIDATURE

2.1. Remise des candidatures

2.1.1. Accès au dossier d'appel à manifestation d'intérêt en phase candidature

L'appel à Manifestation d'intérêt est disponible et téléchargeable sur le site internet de Cristal Habitat à l'adresse suivante : www.cristal-h.fr

Afin de communiquer aux candidats des modifications éventuelles du dossier d'appel à manifestation d'intérêt en phase candidature ou d'apporter des réponses à des questions que Cristal Habitat jugerait utile de partager, les candidats devront communiquer, lors du téléchargement du dossier de candidature, une adresse e-mail de contact, à l'adresse suivante : rubanox@cristal-habitat.fr. Le cas échéant, les candidats fourniront une seule adresse e-mail de contact pour le groupement qu'ils représentent. Les candidats qui n'auraient pas communiqué d'adresse e-mail de contact ne pourront pas se prévaloir d'un défaut d'information.

2.1.2. Contenu du dossier d'appel à manifestation d'intérêt

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt en phase de candidature est constitué des documents suivants :

- Le présent **règlement de consultation**.
- Le **cahier des charges** de l'appel à manifestation d'intérêt.
- Le **dossier d'annexes** :

- **A. Plans et coupes du site existant.**
- **B. Diagnostic technique du site** réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité technique et financière pilotée par Cristal Habitat et la Ville de Chambéry.
- **C. Nature et chiffrage des travaux déjà réalisés par Cristal Habitat** en 2022/2023 pour la mise en sécurisation/ dépollution des Halles.
- **D. Eléments financiers prévisionnels.**

2.1.3. Modification de détail du dossier en cours d'appel à manifestation d'intérêt

Cristal Habitat se réserve le droit d'apporter, au plus tard **10 jours** avant la date limite de remise des candidatures, des modifications de détail au dossier d'appel à manifestation d'intérêt.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir éléver aucune réclamation à ce sujet.

2.1.4. Renseignements complémentaires

Des informations complémentaires pourront être demandées par messagerie électronique, à l'adresse rubanox@cristal-habitat.fr par les personnes ayant retiré le dossier d'appel à manifestation d'intérêt au plus tard **20 jours** avant la date limite de remise des candidatures.

Les réponses de Cristal Habitat seront adressées par mail dans un délai maximal de **10 jours** précédent la date limite de remise des candidatures. Les réponses apportées seront notifiées à l'ensemble des personnes ayant retiré le dossier d'appel à manifestation d'intérêt.

2.1.5. Documents à produire pour la phase candidature

Il est demandé à l'équipe candidate, représentée par son mandataire, de produire l'ensemble des éléments suivants, sous peine d'irrecevabilité de la candidature.

Partie 1 – Présentation du candidat ou du groupement : expérience, références, capacités à faire

- Une lettre de candidature dûment renseignée, datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat.
- Une déclaration de pouvoir, habilitant le signataire des pièces du dossier de candidature à engager l'entreprise, et le cas échéant les membres du groupement.
- Note de présentation détaillée sur les membres de l'équipe candidate :
 - rôle de chacun des membres au regard du projet envisagé (investisseur, exploitant, MOE)
 - nom des dirigeants,
 - adresse et contact du candidat et des membres du groupement,
 - identité des actionnaires,
 - composition du capital social,
 - mécènes ou autres partenaires financiers éventuels.

Il est rappelé que le candidat doit, le cas échéant, constituer un groupement composé d'un ou de plusieurs investisseurs amenés à participer au capital de la société « Rubanox », d'un ou de plusieurs exploitants amenés à exploiter la Halle Sud, et d'une équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la réalisation et du suivi des travaux de réhabilitation de la halle.

- Extrait k-bis de moins de trois mois du candidat ou des membres de l'équipe candidate,
- Note de présentation des références en conduite de projets similaires du candidat ou du groupement au regard du projet envisagé :
 - en matière d'investissement dans des structures de projets dédiées ;
 - en matière d'exploitation d'activités similaires à celles envisagées dans le cadre du projet ;
 - en matière de conception/réalisation s'agissant de l'équipe de maîtrise d'œuvre et du projet architectural.

Ces références attestent de la compétence du candidat à réaliser le projet au regard des orientations définies dans le cahier des charges.

- Une déclaration relative au chiffre d'affaires relatif aux prestations objet de l'appel à manifestation d'intérêt réalisée au cours des 3 derniers exercices, pour chacun des membres.
- Justifications des moyens humains du candidat ou son groupement permettant de mener à bien l'opération (effectif totaux et affectés au projet, CV des participants directs à l'opération, appuis externes éventuels).

Partie 2 – Mémoire technique

Le mémoire technique se composera **impérativement de l'ensemble** des éléments listés ci-après. Il devra traduire la compréhension du candidat au regard des attentes de Cristal Habitat et de ses partenaires, telles que précisées dans le cahier des charges. Le mémoire technique ne dépassera pas 25 pages.

- **Note de présentation de la programmation envisagée** au regard du projet de tiers lieu hybride et de l'intégration dans le positionnement du site Rubanox comme « lieu des transitions », tels que présentés dans le cahier des charges.

La note présentera, le cas échéant, les synergies prévues entre les volets de la programmation proposée (mutualisations, péréquations, etc.) et les complémentarités pressenties avec les autres programmes prévus sur le site Rubanox et avec l'offre actuelle du centre-ville de Chambéry. La complémentarité avec l'offre du centre-ville et les actions impulsées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville devra être démontrée avec précision.

- **Périmètre du projet envisagé et offres foncières afférentes :**
 - **Périmètre minimum** : le candidat ou son groupement présentera à minima un projet couvrant la réhabilitation et l'exploitation de l'ensemble de la halle Sud.
 - **Périmètre étendu** : potentiels de réhabilitation des anciens bâtiments de transformateurs, de valorisation des fonciers au nord-ouest et/ou au nord-est du site, et d'occupation de locaux d'activités au sein du projet de construction porté par Cristal Habitat, au sud-est.

Le périmètre d'intervention devra préciser :

- Les usages envisagés,
- Les mixités d'usage et de partenariats envisagés éventuels, en dehors du groupement, pour la mise en œuvre des projets du périmètre étendu.

- une **valorisation de charge foncière** constituant la base d'une offre à concrétiser post-phase candidature.
 - S'agissant de la Halle Sud, cette valorisation se déclinerait en un droit d'entrée au bail et des loyers annuels périodiques, dans le cadre du montage envisagé présenté dans le Cahier des charges et qui restera à affiner. Elle précisera par ailleurs le potentiel de constructibilité envisagé, en m² de SDP (création de mezzanines possibles sous réserve de faisabilité technique).
 - S'agissant des fonciers potentiellement constructibles des îlots nord-est et nord-ouest, ainsi que des anciens transformateurs, la valorisation foncière précisera le potentiel de constructibilité envisagé, en m² de SDP.
 - S'agissant des locaux d'activités à intégrer dans le projet Cristal Habitat (îlot sud-est), la valorisation précisera le potentiel de surface à exploiter, en m², ainsi que le niveau de loyer annuel admissible ou de prix d'achat, dans l'hypothèse d'une perspective d'acquisition.

L'analyse des candidatures tiendra compte de la cohérence des valorisations qui seraient proposées au regard des valeurs de marché pour des actifs et projets comparables.

- **Projet architectural :**

- Valorisation du patrimoine bâti existant et des volumes de la halle Sud.
- Insertion urbaine et paysagère du projet de réhabilitation, et le cas échéant du volet construction neuve.
- Approche environnementale du projet de réhabilitation, et des éventuels projets annexes à développer : label/s éventuel/s ciblé/s, intégration d'ENR, isolation/chauffage.

- **Modalités d'exploitation :**

- Durée d'engagement prévisionnelle du candidat ou son groupement dans le projet et **horizon d'investissement envisagé**.
- Champ d'intervention de chaque exploitant proposé et utilisateurs finaux pressentis, en démontrant l'impact positif sur l'écosystème local d'acteurs.
- Modalités d'agencement envisagées de la halle en lien avec les usages prévus.
- Structure(s) de gestion envisagée(s) et intentions au regard des modalités d'exploitation et de gestion des espaces communs extérieurs.
- Appréciation et compatibilité du projet envisagé avec les capacités en stationnements du site et ses alentours, ainsi que les modes de transports alternatifs.

- **Participation au capital de la société de portage immobilier dédiée à la halle sud :**

- Capacité d'apport minimal et maximal dans la foncière.
- Composition du capital envisagé au regard du projet de montage juridico-financier présenté dans le Cahier des charges.
- Autres conditions de prise de participation formulées par le candidat ou son groupement.

- **Chiffres clés et premiers éléments d'exploitation des activités envisagées :**

- Précisions sur les surfaces à exploiter au sein du projet envisagé ;
- Revenus attendus de l'exploitation du site avec détail de leur calibrage :
 - Fréquentation journalière estimée,
 - Ticket moyen,
 - Nombre de jours d'ouverture annuels.

- Niveaux de loyers facturables envisagés pour les exploitants de la Halle Sud tenant compte des activités proposées et des taux d'effort estimés.

2.2. Visites de site

Deux visites de site seront organisées :

- Le 16/01/2026 de 14h00 à 17h00
- Le 06/02/2026 de 14h00 à 17h00

Pour participer à l'une de ces visites, les candidats devront s'inscrire en formulant une demande via l'adresse mail indiquée à l'article 2.1.4. Pour être admis à la visite, les candidats devront se signaler, impérativement au moment de l'inscription par mail, au titre d'un groupement clairement identifié confirmant un positionnement sur l'ensemble de la halle.

Une attestation de présence sera remise à chaque participant.

2.3. Examen des candidatures

2.3.1. Critères de recevabilité des candidatures

Aucune candidature ne sera considérée comme recevable, si elle parvient à Cristal Habitat postérieurement à la date et l'heure limite de remise des candidatures indiquée dans le présent règlement de la consultation.

Pour être recevables, les candidatures devront comprendre l'ensemble des pièces et informations énumérées définies au présent règlement. En cas de dossier incomplet, Cristal Habitat peut demander aux candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai de **5 jours ouvrés**. Cristal Habitat informe alors les autres candidats de la mise en œuvre de la présente disposition. A l'issue de ce délai, les dossiers incomplets seront rejetés comme étant irrecevables.

De même, sera considérée comme irrecevable et rejetée d'office une candidature présentée par un candidat qui ne possède pas les capacités et les aptitudes exigées pour pouvoir développer un projet répondant aux attendus de l'appel à manifestation d'intérêt, en particulier en l'absence de moyens techniques et/ou de références ou encore de chiffre d'affaires suffisant. Les candidats seront informés du rejet à ce titre de leur candidature.

Les critères de recevabilité suivants devront également être respectés :

- Positionnement sur l'ensemble de la halle Sud (anciennes halles 3 et 5).
- Equipe candidat constituée à minima d'un investisseur, d'un exploitant et d'une maîtrise d'œuvre.
- Participation du candidat ou son groupement au financement des travaux de réhabilitation de la Halle Sud via apport de capital dans la société « Rubanox » (cf. cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt).

Les documents du présent appel à manifestation d'intérêt ne constituent ni une offre, ni un document contractuel.

Il est précisé que Cristal Habitat conserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à manifestation d'intérêt pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

2.3.2. Critères de sélection des candidatures

Le classement des candidatures recevables sera effectué selon les critères suivants :

- **Valeur technique du projet**, appréciée en fonction de la compréhension du candidat du contexte et des enjeux, de l'ambition du projet et la qualité de ses axes programmatiques (inscription dans la thématique des transitions, concept de tiers lieux hybride, synergies entre les activités et avec l'offre actuelle du territoire), du projet architectural et des modalités d'exploitation.
- **Capacité à mener le projet**, appréciée sur la base :
 - des références du candidat, des ressources mobilisées et de son assise financière,
 - de sa capacité à valoriser les fonciers dans l'objectif d'un équilibre financier d'ensemble du projet,
 - de sa capacité d'apport financier dans la société « Rubanox » (volet investisseur),
 - de la cohérence des premières projections liées à l'exploitation du site.

A l'issue de la phase de sélection, entre trois et cinq candidats au maximum seront retenus à l'issue de la phase candidature ; ces candidats seront admis à présenter une offre.

Les candidats non sélectionnés ne seront pas admis à participer à la suite de la procédure. Ils seront informés du rejet de leur candidature.

2.4.. Date limite de remise des candidatures

Les candidatures devront être remises au plus tard le **vendredi 27 février 2026 à 12h00** en un exemplaire sous format numérique, adressées par lien de téléchargement à l'adresse suivante : rubanox@cristal-habitat.fr.

Les dossiers qui seraient remis après la date et l'heure limites fixées au règlement de consultation ne seront pas étudiés et seront éliminés d'office.

3. PHASE OFFRE

3.1. Modalités et attendus de la phase offre

Cristal Habitat remettra un dossier d'appel à manifestation d'intérêt, phase d'offre, aux candidats retenus. Ce dossier apportera des éléments complémentaires concernant le contexte du projet global (avancement des études sur les projets connexes notamment). Il précisera également les éléments de l'offre qui devra être formulée par chaque candidat et notamment :

- Note détaillée sur le concept programmatique envisagé.
- Projet architectural détaillé à un niveau « esquisse + » : ces études doivent permettre de définir le niveau de prestations du produit immobilier proposé, tant sur le plan financier qu'au regard de la qualité architecturale et de l'ambition environnementale.
- Etude de marché sur les activités proposées.
- Proposition financière détaillée, intégrant :

- un chiffrage des coûts d'investissement détaillés par poste et pour chaque nature de travaux envisagés au titre des travaux de réhabilitation de la Halle Sud et au titre des travaux d'aménagements intérieurs propres à l'exercice des activités par le/s porteur/s de projet/s.
- un plan d'affaires à 10 ans détaillé comprenant notamment :
 - un prévisionnel de cash-flow et de résultat d'exploitation et résultat net ;
 - chiffrage des charges spécifiques liées à l'exploitation des halles (chauffage/ventilation, sécurité incendie...) et d'une quote-part des frais de gestion des espaces communs du site (espaces verts, communication/événementiel, etc.) ;
 - plan de financement du projet : apport en fonds propres, subventions envisagées, emprunts (durée envisagé et coût prévisionnel).

Le plan d'affaires devra intégrer l'impact des investissements à réaliser dans le cadre du bail à construction (dotations aux amortissements, charge de la dette liée à leur financement).

Cette liste d'éléments à remettre dans un second temps n'est pas exhaustive et pourra être précisée aux candidats retenus dans le règlement d'appel à manifestation d'intérêt, en phase d'offre, de même que les conditions propres à cette phase.

3.2. Critères de la phase offre

Le classement des offres sera effectué selon les critères et la pondération suivante, qui seront précisés dans le règlement d'appel à manifestation d'intérêt, en phase d'offre :

- 50 % : valeur du concept technique et sa pérennité à moyen terme
- 50 % : note financière appréciée au regard :
 - de la robustesse du modèle économique et du plan d'affaires proposés, intégrant la capacité à assumer le droit d'entrée et le loyer du bail à construire à moyen terme ;
 - de la capacité du groupement à intervenir en tant qu'investisseur au sein de la société de projet ;
 - des offres foncières formulées pour les fonciers « Halle Sud » et les îlots fonciers complémentaires du « périmètre étendu ».

3.3. Indemnité de concours

Une indemnité de concours sera proposée aux candidats ayant déposé une offre mais qui ne seront finalement pas retenus. Cette indemnité sera forfaitaire et s'élèvera à 50 000 €uros.