



OCCUPATION DU RDC ET DU 1^{er} ETAGE DE L'HÔTEL DIEU

APPEL A PROJETS

1 - Contexte Général

La Ville de Lambesc (10 273 habitants) connaît un taux d'accroissement important de sa population (12,03% de 2008 à 2018). Cette population est « jeune » en comparaison avec l'ensemble du territoire du pays d'Aix.

La situation géographique et économique de la commune en fait un site attractif pour toutes les classes sociales et tranches d'âges de la population, offrant ainsi un fort potentiel de ville moyenne à la campagne.

Lambesc est une Ville dynamique notamment grâce à sa zone d'activité du plateau de Bertoire et son extension au chemin du vallon rouge qui offrent plus de 500 emplois.

Le cadre de vie y est paisible et agrémenté de nombreux équipements sportifs et culturels qui sont appelés à se développer conjointement à l'activité touristique. Le projet de construction par la Région d'un Lycée de 1 300 élèves à l'horizon 2028 contribuera aussi à augmenter le dynamisme du centre-ville et des commerces.

Dans ce contexte, le centre-ville a su conserver un caractère authentique révélant un patrimoine important. C'est notamment le cas de l'espace Saint Jacques, récemment rénové, qui est devenu un lieu d'exposition culturelle en plein cœur du centre ancien.

Attenante à cet espace, l'Hôtel Dieu, bâtisse historique remarquable, trône Avenue de Verdun.

Ce bâtiment, récemment rénové, dispose d'importantes surfaces qui se prêteraient parfaitement à l'aménagement d'un projet structurant pour la Ville au Rdc ainsi qu'au 1^{er} étage.

Parallèlement, le 2^{ème} étage verra la présence de structures médicaux-sociales. Les espaces sous l'ancienne Chapelle seront quant à eux réservés aux Services Publics ainsi que mis à disposition de plusieurs associations.

C'est pourquoi dans le cadre de cette réflexion, la Ville de Lambesc souhaite le lancement d'un appel à projet visant à choisir le ou les futurs occupants de l'espace situé au RDC ainsi qu'au 1^{er} étage du bâtiment.



2 - Objet de l'Appel à Projets

L'objet du présent appel à projets est d'identifier le ou les futurs porteur(s) de projet qui occuperont le Rdc et/ou le 1^{er} étage du bâtiment de l'Hôtel Dieu.

3 - Désignation du lieu mis à disposition

La Ville de Lambesc mettra à la disposition du ou des futur(s) preneur(s) un espace situé au Rdc et/ou au 1^{er} étage, du bâtiment de l'Hôtel DIEU (cf. plan en annexe).



Rdc (Surfaces mises à disposition)

0.8	Kitchenette	21,80 m ²
0.9-A	Local 1	73,78 m ²
Sous-total Zone 1		95,58 m ²
0.10-B	Local 1	71,44 m ²
0.11-B	Local 2	34,65 m ²
Sous-total Zone 2		106,09 m ²
Total Rdc		201,67 m ²

1^{er} Etage (Surfaces mises à disposition)

1.7-D	Local 1	18,30 m ²
1.9-D	Local 2	18,31 m ²
1.10-D	Local 3	26,40 m ²
1.11-D	Local 4	47,52 m ²
Sous-total Zone 5		110,53 m ²
1.5-E	Local 1	13,52 m ²
1.12-E	Local 2	35,80 m ²
1.13-E	Local 3	24,34 m ²
1.14-E	Local 4	41,94 m ²
Sous-total Zone 4		115,6 m ²
Total 1er Etage		226,13 m ²

4 - Régime juridique de l'occupation

L'occupation des lieux par le ou les porteurs de projet sera contractualisée sous la forme d'une convention d'occupation du domaine public valant titre d'occupation au sens de l'article L.2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

L'occupation proposée par la Commune n'est pas soumise aux dispositions du code de la commande publique car l'occupant ne répond pas à un besoin de la Collectivité qui se borne ici à lui mettre à disposition des locaux. Ainsi l'occupant développera son propre projet.

Par ailleurs, les locaux mis à disposition faisant partie du domaine public communal, l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes s'applique.

Dans ce cadre, la Commune organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant une mesure de publicité appropriée, permettant aux candidats potentiellement intéressés de se manifester.

5 - Redevance d'occupation

En contrepartie de la mise à disposition des locaux précisés ci-dessus et en application des dispositions de l'article L. 2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le ou les candidat(s) retenu(s) devra(ont) s'acquitter du versement d'une redevance d'occupation mensuelle. La redevance est calculée sur un prix mensuel de 15,50 €/m² et sera appliquée à la surface occupée.

Le ou les occupant(s) aura(ont) la charge d'entretenir les parties communes des étages qu'il(s) occupe(nt).

Le montant de la redevance sera indexé chaque année à la date d'entrée en vigueur de la convention et pour la première fois le 01/07/2024.

Cette réévaluation sera effectuée en fonction de la variation depuis l'origine de la convention, de la dernière valeur connue de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILIAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

6 - Durée de l'occupation

Conformément à l'article L.2122-2 du Code Général de la Propriété des Personnes, la durée de l'occupation ne doit pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

La durée de l'occupation sera proposée par le candidat en fonction de son projet sans pouvoir excéder 12 ans. Il est rappelé que les titres délivrés sur le domaine public sont toujours précaires et révocables.

7 - Dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- Le présent règlement de la consultation RC,
- Les plans du Rdc et du 1^{ère} étage de l'Hôtel Dieu (Annexe 1),
- Le règlement intérieur du bâtiment (Annexe 2),
- L'attestation de visite obligatoire (Annexe 3).

Ce dossier sera envoyé gratuitement par courriel à chaque candidat qui en fera la demande à l'adresse suivante : direction@lambesc.fr

Par ailleurs, toutes les questions relatives à la consultation pourront également être adressées à la Ville de Lambesc par cette voie et ce jusqu'au Lundi 10 Avril 2023. Les réponses apportées à un candidat demandeur seront transmises à tous les candidats ayant retiré un dossier de consultation.

Le dossier de consultation est également disponible sur le site de la Ville de Lambesc : <https://www.lambesc.fr/>

8 - Modalités de la candidature

Les candidats devront soumettre un dossier de présentation de leur projet en format PDF intégrant à minima les éléments suivants :

- Note synthétique présentant les principales composantes et points forts de la candidature (3 pages maximum) comprenant :
 - ✓ Intérêt et motivation
 - ✓ Entité candidatant
 - ✓ Intérêt et impact du projet pour le territoire
 - ✓ Concept général du projet
 - ✓ Condition de mise en œuvre
- Présentation de l'entité candidate (2 pages maximum) comprenant :
 - ✓ Compétences du candidat
 - ✓ Références du candidat
- Mémoire détaillé du projet (10 pages maximum) comprenant :
 - ✓ Insertion du projet dans son environnement
 - ✓ Présentation des actions et/ou animations
- Modèle économique du projet sur les 2 premières années d'exploitation :
 - ✓ Budget prévisionnel
 - ✓ Investissements projetés
- Attestation de visite obligatoire

9 - Critères d'Eligibilité

Afin d'être éligibles à l'Appel à Projet, les candidats devront avoir la capacité de prouver :

- La bonne adéquation de leur projet par rapport au lieu.
- La bonne santé financière de leur structure (bilan financier et comptes de résultats des 3 dernières années) - Sauf pour les créations d'entreprises.
- La régularité fiscale et sociale (documents prouvant que le preneur est à jour de ses obligations vis-à-vis des impôts et des charges URSSAF), ainsi qu'une attestation d'assurance professionnelle

10 - Procédure de choix et critères de sélection

Un jury ad hoc composé d'élus de la Commune sera constitué par arrêté du Maire. Il sera chargé d'analyser les dossiers reçus et de proposer un classement des projets selon les critères de sélections suivants :

Critères	Pondération
Adéquation entre le projet proposé et le lieu	40%
Qualités de l'équipe et du projet proposé (qualifications, références, insertion dans l'environnement du lieu)	30%
Robustesse technique et économique du projet	30%

Le délai de validité des propositions est de 120 jours soit 4 mois à compter de la date limite fixée pour la réception des propositions.

Le porteur de projet sélectionné signera une convention d'occupation du domaine public avec la Ville de Lambesc tel qu'annexé au présent règlement.

Pôle : Direction Générale des Services
Service : Juridique

11 - Calendrier général prévisionnel de la consultation

- Lancement de la consultation (mise en ligne et publicité) : 17 mars 2023
- Visite sur site : 30 mars et 03 avril 2023 à 14h00
- Fin Remise des candidatures : 17 avril 2023 à 12h00
- Réunion d'ouverture des plis : 18 avril 2023
- Réunion du jury : 02 mai 2023
- Choix du lauréat : 17 mai 2023



Opération

Hôtel Dieu - Lambesc
 Réhabilitation du bâtiment

Adresse de l'opération : Avenue de Verdun - 13410 Lambesc
 Maire de Lambesc :
 E. Boulard de la République - 13410 Lambesc
 tel : 04 42 17 09 30 fax : 04 42 82 86 23

Maitrise d'ouvrage : **LAJOLIE**

Maitrise d'œuvre : **MEC**

Monsieur SATELLI - Architecte D.P.L.G.
 28, Cours Franklin Roosevelt - 13000 Marseille
 tel : 04 91 47 27 26 fax : 04 91 47 27 26
 email : satelli@satelli.fr

Monsieur SATELLI - Architecte D.P.L.G.
 Les Nouveaux Bâtiments - 13300 Saint-Jean de Prédour
 tel : 04 42 23 01 17 fax : 04 42 23 01 17
 email : satelli@satelli.fr

Monsieur SATELLI - Architecte D.P.L.G.
 Immeuble Le Maréchal - Bâtiment C
 Avenue de Verdun - 13410 Lambesc
 tel : 04 42 82 87 20 fax : 04 42 82 87 20
 email : satelli@satelli.fr

Projet

Plan niveau RDC (Hôtel Dieu)

Document : 6/2023
 Date : Mars 2023
 Numéro : 06
 Modifications : indice date nature
 0 05/02/2020 Degré de document
 1 07/10/2020 VOU des plans
 2



LÉGENDE

- Existant**
- Porte existante
 - Murs existants
 - Cloisonnement existant
 - Colle de défense fixe existante fixé en tableau
- Projet**
- Cloisonnement à créer
 - Cloisons SBA8 avec laine de verre
 - Cloisonnement à créer
 - Gaines techniques et conduits aérauliques
 - Doublets des murs extérieurs à créer
 - Plaque de plâtre hydrogène, Dursi SH - ep. 7 cm
 - Rebouchage en maçonnerie
 - Doublets phonique
 - Colle de défense fixe à créer fixé sur façade
 - Colle de défense ouverte à créer
 - Création ou modification de porte métallique
 - Largeur de passage libre : 90 cm

Envoyé en préfecture le 13/03/2023

Reçu en préfecture le 13/03/2023

Publié le



ID : 013-211300504-20230308-DB_2023_009-DE

Envoyé en préfecture le 13/03/2023

Reçu en préfecture le 13/03/2023

Publié le



ID : 013-211300504-20230308-DB_2023_009-DE

HOTEL DIEU

REGLEMENT INTERIEUR

PREAMBULE

Le présent règlement intérieur est destiné à définir les règles applicables à la gestion de parties communes de l'ensemble immobilier appartenant à la Commune de Lambesc, situé 1, Avenue de Verdun et connu sous l'appellation Hôtel Dieu.

Les règles applicables à la gestion des parties privatives sont définies dans les conventions d'occupation conclues entre la commune de Lambesc et chacun des occupants de l'immeuble.

ARTICLE 1 – JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Les occupants et usagers de l'immeuble principal pourront faire usage des parties communes suivantes : le hall du rez-de-chaussée, les escaliers d'accès aux étages et les couloirs de circulation.

Les occupants et usagers de la partie Est de l'immeuble (accès sous la Chapelle) auront un droit de passage sur les parties communes suivantes : Jardin Sud.

L'accès par le jardin situé au Sud du bâtiment, depuis l'Avenue de Verdun, sera utilisé pour accéder au bâtiment, sans possibilité d'y stationner durablement.

L'usage des parties communes se fera pour les besoins de la desserte des locaux faisant l'objet de conventions d'occupations consenties par la commune de Lambesc.

Chaque occupant s'engage à respecter et faire respecter les droits des autres occupants et usagers du bâtiment, en veillant à ce que les activités exercées n'entraînent aucune nuisance.

Le jardin situé au Nord du bâtiment n'est pas accessible aux occupants et usagers de l'immeuble.

ARTICLE 2 – ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Il est convenu :

- que l'occupant du rez-de-chaussée pendra en charge l'entretien courant des parties communes du rez-de-chaussée, à savoir le hall d'entrée et les couloirs de circulation,
- que l'occupant du premier étage pendra en charge l'entretien courant de l'escalier d'accès au premier étage et des parties communes du premier étage, à savoir le hall, les couloirs de circulation, les sanitaires et la kitchenette,
- que l'occupant du deuxième étage pendra en charge l'entretien courant de l'escalier d'accès, entre le premier et de deuxième étage et des parties communes du deuxième étage, à savoir le hall, les couloirs de circulation et la kitchenette.

L'entretien devra être fait de façon régulière et satisfaisante. A défaut, la commune de Lambesc se réserve le droit de mandater une entreprise pour pallier aux carences des occupants et de refacturer le coût des prestations de ladite entreprise aux occupants de l'immeuble, au prorata des surfaces occupées par chacun d'eux.

L'entretien des extérieurs, notamment les jardins situés au Sud et au Nord du bâtiment incombera à la commune de Lambesc.

ARTICLE 3 – ACCES AU BATIMENT ET REGLES DE SECURITE

Il est remis par la commune de Lambesc à chacun des occupants du bâtiment un jeu de clefs du portail et des parties communes et privatives auxquelles ils ont accès en application de leur convention d'occupation.

Les occupants devront s'assurer de la fermeture et la sécurisation du bâtiment en fin de journée. A ce titre il appartiendra à celui des occupants qui quittera les lieux en dernier de veiller à la fermeture de tous les accès au bâtiment, ainsi qu'au jardin.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ATTESTATION DE VISITE

Je soussigné....., atteste avoir fait visité les locaux de l'Hôtel Dieu à :
.....
dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Commune pour l'occupation du Rdc et du 1^{er} Etage du site.

Fait à Lambesc le

Mairie de Lambesc

Partie à découper et à remettre avec le dossier de présentation

Je soussigné....., atteste avoir visité les locaux de l'Hôtel Dieu dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Commune pour l'occupation du Rdc et du 1^{er} Etage du site.

Fait à Lambesc le

**Cachet et Signature
De la structure candidate**

Envoyé en préfecture le 13/03/2023

Reçu en préfecture le 13/03/2023

Publié le



ID : 013-211300504-20230308-DB_2023_009-DE