



# APPEL A PROJETS 2024

## OCCUPATION D'ESPACES AU SEIN DE L'HÔTEL DIEU DE LAMBESC

RECHERCHE D'OPERATEUR(S) POUR LA CREATION ET  
L'ANIMATION DUN LIEU A VOCATION ECONOMIQUE



### SOMMAIRE



## Table des matières

|  |   |
|--|---|
| <b>1 - Contexte</b> .....                                    | 3 |
| <b>1.1 - Contexte Général</b> .....                          | 3 |
| <b>1.2 - Contexte Economique</b> .....                       | 3 |
| <b>1.3- Environnement et accessibilité</b> .....             | 4 |
| <b>2 - Objet de l'Appel à Projets</b> .....                  | 4 |
| <b>3 - Désignation des surfaces proposées</b> .....          | 6 |
| <b>4 - Régime juridique de l'occupation</b> .....            | 7 |
| <b>7 - Dossier de consultation</b> .....                     | 8 |
| <b>6 - Modalités de la candidature</b> .....                 | 9 |
| <b>7 - Conditions d'Eligibilité</b> .....                    | 9 |
| <b>8 - Procédure de choix et critères de sélection</b> ..... | 9 |

## 1 - Contexte

### 1.1 - Contexte Général

La Ville de Lambesc (10 245 habitants) connaît un taux d'accroissement important de sa population (+5,90% de 2014 à 2020 données INSEE). 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.

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, en lieu culturel d'exposition en plein cœur du centre ancien et espace de séminaires, lieu d'accueil d'événements... Il accueille également en RDC la permanence d'une association de commerçants ainsi que les bureaux administratifs des services en charge des activités extra et périscolaires de la Ville.

Attenant à cet espace, l'Hôtel-Dieu, bâtisse historique remarquable, aujourd'hui propriété communale, trône Avenue de Verdun. Inauguré en 1769, l'Hôtel-Dieu, ancien Hôpital, a également accueilli jusqu'en 2017 les étudiants de l'université Aix-Marseille-Provence, faisant de Lambesc le 1<sup>er</sup> village universitaire de France. Suite au départ de l'université, l'Hôtel-Dieu a fait l'objet d'une restauration de grande ampleur.

Composé de 3 niveaux, ce bâtiment, récemment rénové, dispose d'importantes surfaces qui se prêteraient parfaitement à l'accueil d'un ou plusieurs projets structurants pour la Ville au Rdc ainsi qu'au 1<sup>er</sup> étage (le 2<sup>ème</sup> et dernier étage accueillant actuellement des structures médicaux-sociales).

C'est pourquoi dans le cadre de cette réflexion, la Ville de Lambesc lance un appel à projets visant à sélectionner le ou les futurs occupants des espaces situés au RDC ainsi qu'au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.

### 1.2 - Contexte Economique

Lambesc est une ville attractive. Cette attractivité s'explique en partie par la qualité de vie indéniable dont bénéficie la commune. Avec son statut de « petite ville de demain », elle offre toutes les avantages nécessaires aux actifs dans une ambiance et un cadre villageois.

#### TISSU ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE :

- Établissements : 683 dont 13 établissements « sièges sociaux » (+ 10 salariés)
- Entreprises artisanales : 271 soit 38 % de l'économie marchande de la commune
- Autoentrepreneurs (2017) : 64
- Commerces : 123 dont 3 de grande distribution
- Créations d'entreprise (2016) : 14 %

#### TISSU ECONOMIQUE DU CENTRE-VILLE :

Le centre-ville de Lambesc se caractérise par une variété et une bonne densité de commerces et de services de proximité, regroupant plus de 80 points de vente en activité. Les indicateurs de performance confirment cette vitalité commerciale : une augmentation continue du nombre de commerces en activité, une diminution progressive de la vacance commerciale, un niveau de commercialité satisfaisant etc...

L'offre de commerce et de service de Lambesc est originale et diversifiée, et fonctionne bien. Le tissu commercial est relativement stable.

Un marché producteurs et un marché provençal hebdomadaire, plus un marché nocturne en août, viennent compléter cette offre et participent à l'animation et à l'attractivité du centre-ville, rayonnant également sur l'ensemble de la commune et de ses environs.

Avec près de 550 emplois, le centre-ville se positionne comme le deuxième pôle économique de la commune.

Le centre-ville dispose également d'une offre solide en matière de professionnels de santé. L'ouverture prochaine d'un pôle médical dont le rayonnement dépassera les limites communales viendra renforcer cette offre.

### 1.3- Environnement et accessibilité

Lambesc est une commune qui dispose d'un patrimoine exceptionnel des 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles avec ses hôtels particuliers, ses places provençales et son cadre de vie de premier ordre. Cette richesse patrimoniale est le fruit de son passé glorieux. Erigée en principauté par le Roi Louis XIV à la fin du 17<sup>ème</sup> siècle, elle fut le siège des Assemblées Générales des Communautés du Pays de Provence aux 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles, ce qui lui valut le surnom de « Versailles aixois ». De cette période faste, la ville a conservé une élégance proche de celle d'Aix-en-Provence (monuments et tableaux classés historiques).

La commune de Lambesc bénéficie également d'une très bonne offre en équipement de proximité notamment culturel et sportif.

Enfin, le stationnement, important et gratuit, proche du centre-ville est un atout pour la commune.

Accessibilité de Lambesc :

Accès autoroute (A7) : 25 à 30 mn

Gare TER de Salon-de-Provence : 20 à 25 mn

Gare TGV de Aix-TGV : 30 à 35 mn

Aéroport de Marseille-Provence : 40 à 45 mn

## 2 - Objet de l'Appel à Projets

L'objet du présent appel à projets est d'identifier un ou plusieurs opérateurs en capacité d'occuper en tout ou partie le Rdc et/ou le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment de l'Hôtel Dieu.

La Municipalité souhaite encourager des initiatives innovantes et économiquement viables. A ce titre, il est d'ores et déjà précisé que la Municipalité ne souhaite pas s'engager sur des modèles économiques qui dépendraient d'une participation ou d'un subventionnement public communal. Par ailleurs, la Municipalité privilégiera les candidatures portant sur l'intégralité des surfaces proposées.

Il est précisé que dans ce cadre (une occupation des 2 niveaux par le même opérateur), la Ville lui permettra d'occuper à titre gratuit une partie du hall du bâtiment afin d'organiser un point d'accueil (type îlot central) ainsi qu'une partie de la cour gravillonnée de l'espace jardin en partie sud (cf. photo page de garde).



Pôle : Direction Générale des Services  
Service : Juridique

A titre d'exemple, les locaux se prêtent idéalement à de la location d'espaces de bureaux partagés, de réunions, de séminaires ou de formations.





### 3 - Désignation des surfaces proposées

#### Rdc (Surfaces proposées)

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

Le Rdc se compose également de parties communes, sanitaires et grand hall d'accueil librement utilisables par tous les occupants et valorisable (banque d'accueil) dans le cas du choix d'un preneur unique.

#### 1<sup>ère</sup> Etage (Surfaces proposées)

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

Le 1<sup>er</sup> étage se compose aussi de parties communes, sanitaires et paliers librement utilisables par tous les occupants.

*A noter que le stationnement s'opérera dans les parkings publics et gratuits situés à proximité de l'Hôtel Dieu (pas de stationnement prévu directement sur le site) dont le Parking Beaudoux de 174 places de stationnement relié à l'Hôtel Dieu par un passage piétonnier d'accès rapide attenant.*



#### 4 - Régime juridique de l'occupation

L'occupation des lieux par le ou les preneurs sera contractualisée sous la forme d'une convention d'occupation du domaine public valant titre d'occupation au sens de l'article L2122-1 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 le preneur ne répond pas à un besoin de la Collectivité au sens du Code des Marchés Publics. Ainsi les occupants développeront librement leurs propres projets.

Par ailleurs, L'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques s'applique, les locaux mis à disposition faisant partie du domaine public communal.

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, les candidats retenus devront s'acquitter du versement d'une redevance d'occupation mensuelle. Cette redevance correspond à la valeur locative estimée des locaux.

Afin de permettre un développement optimal des projets, la Ville propose une progressivité de la redevance défini comme suit :

| 1 <sup>ère</sup> année d'occupation | 2 <sup>ème</sup> année d'occupation | 3 <sup>ème</sup> année d'occupation et suivantes |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 8 €/m <sup>2</sup> HC mensuel       | 10 € m <sup>2</sup> HC mensuel      | 12,50 € m <sup>2</sup> HC mensuel                |

La redevance est calculée sur un prix mensuel au m<sup>2</sup> et sera appliquée à la surface globale mise à disposition, hors charges et conformément aux surfaces précédemment identifiées à l'article 3.

A titre indicatif, le montant mensuel estimatif des charges se décompose comme suit :

| RDC   | 1 <sup>er</sup> Etage |
|-------|-----------------------|
| 693 € | 774 €                 |

Le montant de la redevance sera indexé chaque année à la date d'entrée en vigueur de la convention et pour la première fois la 4<sup>ème</sup> année,

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 L2122-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, 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 est fixée à 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,
- Les plans du Rdc et du 1<sup>ère</sup> étage de l'Hôtel Dieu,
- Le Plan de masse du Bâtiment avec le jardin en partie Sud,
- L'attestation de visite obligatoire.

Le dossier de consultation est disponible sur le site de la Ville de Lambesc :

<https://www.lambesc.fr/>

Ce dossier pourra également être envoyé par courriel à chaque candidat qui en fera la demande à l'adresse suivante :

[direction@lambesc.fr](mailto:direction@lambesc.fr)

Par ailleurs, toutes les questions relatives à la consultation devront être adressées à la Ville de Lambesc par cette voie et ce jusqu'au 20 Mai 2024. Les réponses apportées à un candidat demandeur seront transmises à tous les candidats ayant visité le bâtiment.

Les visites seront obligatoires. Plusieurs sessions seront organisées par la Ville, sur Rdv en amont auprès de l'adresse suivante :

[direction@lambesc.fr](mailto:direction@lambesc.fr)

Et par téléphone au 04.42.17.00.68



## 6 - 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

Les candidatures seront impérativement à déposer sous forme électronique à l'adresse suivante : [direction@lambesc.fr](mailto:direction@lambesc.fr)

## 7 - Conditions d'Eligibilité

Afin d'être éligibles à l'Appel à Projet, 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)
- 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

## 8 - Procédure de choix et critères de sélection

Les projets seront appréciés au regard de leur contribution et de leur impact positif sur la dynamique du cœur de ville. 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.

Pôle : Direction Générale des Services  
Service : Juridique

Les candidats présélectionnés par la Ville présenteront leur projet à un jury ad hoc qui sera chargé d'analyser et de classer les projets. A cette occasion un dialogue se fera entre le jury et les candidats.

A l'issue, le jury pourra engager des négociations avec les candidats qui pourront retravailler leur proposition initiale. Toutefois la Ville se réserve également la possibilité de désigner un ou plusieurs lauréats sans négociation sur la base de l'offre initiale.

Le porteur de projet sélectionné signera une convention d'occupation du domaine public avec la Ville de Lambesc.

## 9 - Calendrier général prévisionnel de la consultation

- Lancement de la consultation (mise en ligne et publicité) : du 11 mars 2024 au 20 mai 2024
- Sessions de visites obligatoires : sur RDV et programmées avant le 20 mai 2024
- Fin Remise des candidatures : 27 mai 2024
- Auditions des candidats : Semaine 23
- Négociation éventuelle avec plusieurs candidats : Semaine 24
- Réunion du jury et choix du lauréat : Semaine 25