

APPEL A PROJETS

Cession amiable d'une emprise foncière bâtie dans le cadre d'un appel à projets pour la création d'un pôle médical et paramédical à La Wantzenau

CAHIER DE CONSULTATION

Préambule

La Wantzenau, 5900 habitants, est située au nord de la région strasbourgeoise et fait partie intégrante de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS).

Commune de seconde couronne, elle bénéficie d'un environnement exceptionnel avec un centre village marqué par une identité forte, portant les marqueurs de son histoire et de ses richesses naturelles.

De nouveaux quartiers résidentiels verront le jour, amenant une augmentation de la population de la commune, et constitueront des enjeux d'intégration pour respecter et contribuer à l'esprit village.

Ces dernières années, la commune s'est attachée à rénover ses infrastructures sportives, à construire un nouveau centre technique communal, à construire un pôle éducatif comprenant une école primaire, un périscolaire et une école de musique.

Ainsi, le récent déplacement des écoles et du périscolaire a libéré une surface foncière au centre du village. A présent, la municipalité ambitionne de céder les parcelles situées 27 rue des Héros à un opérateur privé proposant un projet pouvant conduire à la réalisation d'un pôle médical et paramédical. Cela conduit la commune à mettre en œuvre un appel à projets, objet du présent document

Article 1 : Objet de la consultation

La commune de La Wantzenau a pour objectif de renforcer l'offre médicale et paramédicale sur son ban communal.

Pour répondre à cet objectif, le présent appel à projets a pour objet la cession à un opérateur d'une emprise foncière pour la réalisation d'un pôle médical et paramédical sur un tènement foncier relevant du domaine privé de la commune.

En effet, par délibération du 29 septembre 2021, les biens ont été déclassés dans le domaine privé communal.

L'opérateur prend l'engagement de respecter le programme qu'il aura proposé et qui permettra d'accueillir des activités médicales et paramédicales.

Ce projet de pôle médical pourra être réalisé dans le cadre :

- d'une démolition des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment neuf
- ou d'une réhabilitation éventuelle de l'existant,

comprenant également le stationnement nécessaire et l'accès à la parcelle.

La démolition-reconstruction tout comme la réhabilitation seront entièrement financées par l'opérateur.

Le présent document « cahier de consultation » et ses annexes constituent le cahier des charges et le règlement de consultation de l'appel à projets en vue de la cession d'une emprise foncière bâtie dans le but de créer un pôle médical et paramédical. Ils contiennent à ce titre des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'ensemble immobilier concerné.

Ces documents sont consultables sur le site internet de la commune de La Wantzenau : <https://www.la-wantzenau.fr/Actualités>

Cet appel à projets permettra à l'issue de la consultation de désigner l'opérateur ou le groupement d'opérateurs à qui seront cédées les parcelles en vue de la réalisation d'un pôle médical ainsi que paramédical et de la commercialisation/location des locaux dans le respect des conditions émises, par la collectivité, dans le présent cahier de consultation.

En cas d'acceptation par la commune de La Wantzenau d'un projet remis dans le respect des conditions définies ci-après, le contrat de vente ainsi que la promesse de vente seront rédigés par un notaire aux frais de l'opérateur lauréat.

Le présent cahier de consultation définit la procédure et les conditions de cession de l'emprise foncière.

Le présent document sera annexé au compromis et à l'acte de vente, et engage l'acquéreur sur le respect de l'ensemble des articles et des clauses.

Article 2 : Présentation du site et du terrain cédé pour l'opération

Le terrain à céder, situé 27 rue des Héros, est constitué des parcelles cadastrées Section 8 n° 9, 122, 123 et 125 et forme une unité foncière de 29.58 ares. Il s'y trouve un ensemble de 3 bâtiments ayant accueilli une école élémentaire et un périscolaire.

Situé sur l'axe central et structurant de la commune (10 000 véhicules/jour), desservi par un arrêt de bus situé à quelques mètres, le terrain est à proximité des commerces et autres services du village. Il fait face à un site en restructuration qui accueillera notamment un parc arboré, une place du marché, un café/bar/snacking et une maison des associations permettant d'offrir aux habitants un nouveau lieu intergénérationnel de convergence.



Plan de situation



Plan parcellaire



Périmètre du terrain

Les terrains à céder sont constitués :

- de deux bâtiments ayant accueilli une école élémentaire et un logement de fonction. Ces deux bâtiments sont attachés par un préau abritant des sanitaires. Le bâtiment principal (à l'avant) date des années 1930. Le bâtiment arrière a été construit en 1960.
- d'un bâtiment de plain-pied ayant accueilli un périscolaire construit en 2004.

Les plans des bâtiments sont joints au dossier.

Les bâtiments sont libres de tout occupant et ne font donc l'objet d'aucun titre d'occupation en cours.

La position du terrain offre notamment :

- Une visibilité du futur équipement communal situé en face
- La proximité avec la population (centre-ville)
- L'accessibilité automobile (axe majeur de circulation)
- L'accessibilité des transports en commun (arrêt de bus devant la parcelle)
- L'accessibilité piétons
- L'attractivité : proximité immédiate avec les commerces (boulangeries, fleuristes, supermarché, ...), les principaux services publics (mairie et bibliothèque)
- La proximité avec d'autres structures médicales et paramédicales comme un laboratoire d'analyses, un EHPAD, une pharmacie.

La construction et/ou la réhabilitation éventuelle devront être édifiées selon les règles du PLUi (zone UAA1) en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Le dossier de diagnostic technique immobilier se compose des diagnostics suivants qui sont joints au dossier :

- dossier technique amiante (DTA)
- diagnostic constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le bâtiment du périscolaire n'est pas concerné par les repérages amiante et plomb s'agissant d'un équipement construit en 2004.

Le diagnostic de performance énergétique du périscolaire est vierge étant donné que l'exploitation et la prise en charge des consommations étaient déléguées à un tiers.

Etat des risques naturels et technologiques

Le site est inscrit dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels (PPRn) : PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg du 20 avril 2018 (aléa submersion et remontée de nappe).

Le site n'est inscrit ni dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm) ni dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt).

La commune de La Wantzenau est située dans une zone de sismicité modérée.

Article 3 : Cadre du projet

Le projet devra s'intégrer dans son espace et trouver son positionnement sans pénaliser le domaine public environnant. Il prendra en compte soit :

- la déconstruction des existants, la construction d'un nouveau bâtiment y compris sa desserte et les stationnements nécessaires,
- la réhabilitation éventuelle des bâtiments existants y compris sa desserte et les stationnements nécessaires.

Il est attendu que le projet s'intègre à la typologie du tissu patrimonial environnant. Une attention particulière sera portée à la qualité du projet dans son intégration urbaine et paysagère.

Le projet devra être de qualité avec des investissements financiers précis et chiffrés, en adéquation avec les conclusions des diagnostics techniques mis à disposition par la collectivité.

L'attention des opérateurs est attirée sur l'importance que le projet ne génère pas de report de stationnement sur les voies publiques connexes et il devra aussi respecter les accès existants.

Le projet pourrait également accueillir un commerce, une crèche ou/et quelques logements ; la surface allouée à ces destinations peut représenter jusqu'à 25% environ de la surface totale de plancher.

Tout projet ne répondant pas à l'objectif fixé est exclu de la présente consultation.

Article 4 : Forme juridique et intention des acquéreurs de l'emprise foncière

Le candidat peut se présenter sous la forme d'un opérateur unique ou sous la forme d'un groupement. Le groupement devra être constitué au moment de la signature de la vente de l'emprise foncière. **Cette exigence fera partie des clauses suspensives du compromis.**

Article 5 : Composition de l'équipe de professionnels de santé

Actuellement, la commune de La Wantzenau dispose de :

- 4 cabinets de médecins généralistes,
- 3 cabinets d'infirmiers,
- 3 cabinets de kinésithérapeutes,
- 1 ergothérapeute,
- 4 cabinets dentaires,
- 1 pharmacie,
- 1 laboratoire d'analyses
- 1 prothésiste dentaire
- 1 psychothérapeute,
- 1 psychologue,
- 1 opticien,
- 1 cabinet d'orthophonie,
- 1 ostéopathe,
- 2 pédicures,
- 1 sage-femme.

L'objectif est de répondre prioritairement aux besoins non satisfaits et non pourvus et ainsi enrichir l'offre médicale et paramédicale présente actuellement dans la commune par des offres complémentaires.

Le candidat pourrait se faire accompagner dans la présentation et la réalisation du projet par des professionnels de santé, futurs propriétaires ou locataires de locaux au sein du pôle médical.

Afin de garantir la diversité, une attention particulière sera ainsi portée sur l'offre et les nouveaux services médicaux et paramédicaux proposés.

Article 6 : Modalité de vente du tènement foncier

L'opérateur s'engage à respecter l'ensemble des conditions suivantes.

Le compromis de vente devra être signé au plus tard trois mois après la notification par la commune à l'opérateur retenu de l'acceptation de son offre, à savoir la notification de la délibération, par lettre recommandée avec accusé de réception. Lors de cette signature, le candidat devra verser une indemnité d'immobilisation correspondant à 10% du prix de vente. Il devra également avoir remis l'avant-projet sommaire du projet.

Le permis de construire devra être déposé au plus tard trois mois après la signature du compromis.

L'acte de vente définitif est conditionné par l'obtention du permis de construire et du financement mais devra être signé au plus tard douze mois après le compromis de vente.

Article 7 : Prix de vente

La proposition de prix faite par les opérateurs ne pourra être inférieure à un prix plancher fixé à 1 400 000 € frais et taxes en sus éventuellement dus par l'acquéreur.

Une indemnité d'immobilisation, correspondant à 10% du prix de vente, sera versée le jour de la signature du compromis de vente.

Le prix d'acquisition déduction faite du montant de l'indemnité d'immobilisation versé lors de la signature du compromis de vente sera payé comptant à l'office notarial du choix de la collectivité lors de la signature de l'acte de vente, à savoir l'office notarial de La Wantzenau.

L'opérateur retenu sera tenu de payer en sus du prix principal du terrain, les frais d'actes, éventuelles taxes, et autres accessoires liés à la vente.

A défaut du paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune de La Wantzenau aura la faculté :

- **de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,**
- **de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans ce cas, l'acompte versé au titre de l'indemnité d'immobilisation de 10% restera acquis au vendeur.**

Article 8 : Conditions de la vente

Les conditions suspensives bénéficiant à l'acquéreur sont limitées à : l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et à l'obtention d'un financement, à l'exclusion de toute autre.

L'acte de vente sera assorti des conditions suivantes, qui seront reprises dans le compromis de vente :

- Une interdiction de revendre le terrain sans l'accord de la commune dans un délai de 5 ans sanctionnée par un droit à la résolution inscrit au Livre Foncier ; cette obligation sera à la charge du premier acquéreur et de tout nouvel acquéreur en cas de vente ultérieure du bien dans ledit délai.
- Un démarrage significatif des travaux dans un délai de 16 mois à compter de la signature de l'acte de vente sanctionné par un droit à la résolution inscrit au Livre Foncier ;
- Une clause d'affectation du bien à usage partiel de pôle médical et paramédical dans un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente sanctionné par un droit à la résolution inscrit au Livre Foncier.

Article 9 : Transfert en pleine propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective de l'emprise foncière dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

Article 10 : Etat du bien et servitudes

Le candidat retenu prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune de La Wantzenau notamment de l'état du sol et du sous-sol, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation du bien immobilier.

Il devra faire son affaire de toutes les amenées de réseaux (eau, assainissement, électricité et téléphone depuis la limite du domaine public) ainsi que de tous les abonnements en énergie et en eau.

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien sans aucun recours contre le vendeur, y compris des servitudes, le cas échéant, créées par ce dernier et qui seraient nécessaires à la réalisation du projet sous réserve qu'elles soient précisées au moment de la remise de l'avant-projet d'ensemble par l'opérateur économique.

Le futur acquéreur déclarera avoir visité les lieux et prendra donc le bien en l'état sous sa seule responsabilité et à ses frais.

Article 11 : Impôts et taxes

L'opérateur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Article 12 : Frais

Tous les frais relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Article 13 : Modalités de consultation

1. Portée de la consultation

La présente consultation est organisée par la commune de La Wantzenau, hors champ du code de la commande publique.

Par leur soumission, les opérateurs ou groupements d'opérateurs candidats reconnaissent :

- ✓ que la présente consultation ne constitue pas une offre de contracter de la collectivité mais une invitation à présenter leurs candidature et offre, à leurs frais et risques,
- ✓ que la collectivité pourra discrétionnairement modifier les termes de la procédure ou y mettre fin à tout moment,
- ✓ que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par la collectivité de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la collectivité et de ses conseils.

2. Visite des lieux

Afin de permettre aux candidats intéressés de visiter les biens (visites libres), la collectivité a programmé deux possibilités de visite :

- **Jeudi 2 juin 2022 de 9h à 11h**
- **Mardi 5 juillet 2022 de 14h à 16h**

Les personnes souhaitant participer à l'une et/ou l'autre de ces visites doivent préalablement s'inscrire par courriel à l'adresse suivante : christelle.arlen@la-wantzenau.fr.

Le courriel devra préciser le jour et l'heure de passage souhaités, et indiquer en objet du message le titre suivant : "Consultation pôle médical et paramédical, 27 rue des Héros".

3. Composition du dossier mis à disposition des candidats

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

1. Cahier de consultation
2. Plans des bâtiments existants
3. PLUi : règlement et plan de zonage
4. Diagnostic immobilier
5. Un modèle de lettre d'engagement.

Dès publication de l'avis de publicité, un lien de téléchargement des documents listés ci-dessus sera disponible sur le site internet de la commune : www.la-wantzenau.fr/actualités.

4. Composition de l'équipe

Sont admis à candidater des équipes comprenant un opérateur ou un groupement d'opérateurs, maître d'ouvrage, en capacité de réaliser la totalité de la programmation souhaitée, à qui seront cédés les terrains.

Chaque opérateur devra s'adjoindre les services d'une équipe d'architectes qui sera amenée à réaliser une esquisse si le candidat est retenu.

En outre, l'opérateur pourra être accompagné dans la présentation et la réalisation du projet par des professionnels de santé, futurs propriétaires ou locataires au sein du pôle médical et paramédical.

Si un groupement d'opérateurs présente sa candidature, l'un des opérateurs sera identifié dans le dossier remis, comme le mandataire du groupement.

5. Composition du dossier de candidature

Les pièces composant le dossier de candidature devront être rédigées en langue française ou comporter une traduction en français certifiée conforme.

Présentation de l'opérateur ou du groupement d'opérateurs

Cette présentation comprendra les éléments et documents suivants :

- Nom et prénoms ou dénomination sociale, adresse, téléphone et courriel
- Pour les personnes morales :
 - Extrait du K-bis de moins de 3 mois,
 - Attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales,
 - Extrait du casier judiciaire de la personne morale, ainsi que de ses dirigeants de fait et de droit.
- Références complètes des partenaires et conseils éventuels (professionnels de santé, banques, architectes, ...)

Présentation de l'offre financière et des garanties

L'opérateur devra compléter et signer la **lettre d'engagement** jointe en annexe. La lettre d'engagement ne devra pas faire l'objet de modifications dans la trame de la part de l'opérateur.

Elle doit permettre à l'opérateur de transmettre une offre ferme et définitive et d'indiquer, le cas échéant, si l'offre est faite sous condition(s) suspensive(s), étant précisé que les conditions suspensives acceptées par la commune de La Wantzenau sont l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et l'obtention d'un financement.

L'offre financière sera obligatoirement exprimée en euros hors frais et taxes divers.

Les candidats feront leur affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de leurs conseils.

Toute offre devra présenter, en appui de la lettre d'engagement complétée et signée, une **attestation bancaire** de capacité financière ou d'accord de principe sur l'obtention d'un prêt bancaire tant sur l'acquisition de l'emprise foncière que pour les frais et travaux liés à la déconstruction/reconstruction.

Les opérateurs reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour formuler leur offre sans réserve et aux seules conditions de la présente consultation.

Présentation du projet

Les opérateurs déclineront leur projet et leurs engagements dans un dossier technique de présentation comprenant :

- Une notice descriptive relative au projet de santé composée, a minima, des éléments suivants :
 - ✓ Composition de l'équipe médicale et paramédicale pressentie pour exercer dans les futurs locaux.
 - ✓ Instances de suivi et de décision avec les périodicités de rencontres pour la construction du projet, modalité de mobilisation des professionnels de santé, association des représentants communaux.

- ✓ Modalités de partenariats des professionnels de santé du pôle constitués avec les professionnels ou les structures médicales extérieures.
- ✓ Instances de suivi et périodicité des rencontres après validation du projet de santé pour assurer son caractère évolutif.
- ✓ Un planning prévisionnel de réalisation
- ✓ Un plan de financement prévisionnel du projet
- Une note de présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre privée qui réalisera le pôle médical et paramédical,
- Une liste de réalisations similaires présentée sous la forme de photographies accompagnée des coordonnées des maîtres d'ouvrages avec le montant des opérations. A défaut, l'opérateur devra apporter la preuve de sa capacité à assurer techniquement et financièrement un projet de cet ordre,
- Une note technique qui présentera les grandes lignes du projet de réalisation d'un pôle médical et paramédical ainsi que de l'aménagement des espaces extérieurs y compris desserte d'accès et stationnements ainsi que son intégration dans l'environnement.

La soumission d'une candidature et d'une offre par l'opérateur vaudra reconnaissance et acceptation des conditions stipulées à la présente consultation.

6. Confidentialité et non-substitution

Toutes les informations transmises par la commune de La Wantzenau relatives à la vente visée par ce cahier de consultation sont soumises à une obligation de confidentialité. Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat.

7. Modalités de remise des dossiers de candidature et d'offre

La date et l'heure limites de remise des dossiers de candidature et d'offre sont fixées au :

Vendredi 30 septembre 2022 à 16h00

Tout dossier parvenu hors délai sera déclaré irrecevable.

Les dossiers déposés dans les modalités prévues et déclarés recevables auront une durée de validité de 180 jours à compter de la date limite de réception visée ci-dessus.

Les dossiers de candidature et d'offre seront soit remis contre récépissé, soit transmis en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante avant la date et l'heure limites indiquées ci-dessus :

Mairie de La Wantzenau
Service de la commande publique
11 rue des Héros
67610 LA WANTZENAU

Les plis devront porter obligatoirement la mention suivante :

« Cession – appel à projets pôle médical et paramédical – consultation d'opérateurs – Ne pas ouvrir »

8. Analyse des dossiers de candidature et d'offre

Les candidatures et les offres seront examinées par une commission technique de la commune de La Wantzenau, composée d'élus, de techniciens et de toutes personnes compétentes dont la présence pourra éclairer le choix de la commune. Cette commission se réserve la possibilité de négocier avec tout ou partie des candidats dont les offres auront été jugées recevables.

➤ Recevabilité des candidatures et des offres

Pour que les dossiers soient jugés recevables, les opérateurs doivent :

- Accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus,
- Présenter une offre complète prenant en compte l'ensemble des prescriptions de la collectivité énoncées dans ce même document.

Compte tenu de l'objectif fixé par l'appel à projets, la commission technique s'attachera à s'assurer de la crédibilité de chaque candidature. A cet égard, des références sur des opérations d'ampleur équivalente seront des indicateurs importants. A défaut, les opérateurs n'étant pas en mesure de pouvoir présenter de telles références devront apporter la preuve de leur capacité à assurer techniquement et financièrement un projet de cet ordre.

La commission technique vérifiera que la probité des candidats, intégrant leurs dirigeants de fait et de droit, n'est pas entachée par une condamnation définitive de nature à porter atteinte à la réputation de la commune de La Wantzenau.

➤ Examen des offres

Les offres seront analysées et comparées au regard des critères suivants :

- L'offre financière d'acquisition de l'emprise foncière : 40 %
- La note technique présentant les grandes lignes du projet de réalisation d'un pôle médical et paramédical ainsi que de l'aménagement des espaces extérieurs y compris parking ainsi que son intégration dans l'environnement : 30 %
- La notice descriptive relative au projet de santé : 30 % (contenu du projet de santé, composition de l'équipe médicale et paramédicale pressentie, planning prévisionnel de réalisation).

9. Exécution de la vente

Le bien sera vendu en l'état, le candidat acquéreur étant réputé connaître le bien pour l'avoir visité et s'être entouré de toute étude et conseil nécessaires à la formulation de son offre.

Le Conseil Municipal de La Wantzenau approuvera la cession de l'emprise foncière à l'opérateur retenu sur la base de sa lettre d'engagement et de son projet, et ladite délibération sera exécutoire, après transmission en Préfecture au titre du contrôle de légalité.

L'opérateur dont l'offre aura été acceptée s'obligera à :

- **signer le compromis de vente, au plus tard trois mois après la notification par la commune de l'acceptation de son offre**
- **régler l'indemnité d'immobilisation, correspondant à 10 % du prix de vente lors de la signature du compromis de vente**

- **signer l'acte de vente constatant le transfert de propriété au plus tard douze mois après la signature du compromis de vente sous condition d'obtention du permis de construire et du financement**
- **régler le solde du prix de vente le jour de la signature de l'acte authentique.**

L'indemnité d'immobilisation restera acquise à la commune de La Wantzenau pour le cas où la vente ne saurait être réalisée dans les conditions dudit avant-contrat, et ce du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de l'avant-contrat sera prononcée de plein droit, et aucune indemnité ne sera due au candidat retenu.

10. Choix du notaire

La commune de La Wantzenau choisira librement son notaire, dès la notification de l'acceptation de l'offre. L'acquéreur aura la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte.

11. Interruption de la consultation

La commune de La Wantzenau se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de consultation à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Le présent document se compose de 14 pages.

Le

Le candidat

Lu et Accepté

ANNEXE 1 : Objectifs du pôle médical et paramédical

- Proposer des actions de prise en charge de prévention
- Informer et orienter des patients, selon leurs besoins et leurs attentes
- Répondre aux demandes de soins non programmées en dehors des horaires de permanence
- Prévoir de la disponibilité de locaux pour accueillir des permanences ponctuelles de professionnels spécialisés
- Proposer des horaires d'ouverture larges
- Prévoir des méthodes d'accompagnement global et coordonné des patients.
- Rechercher et faciliter l'installation de nouveaux professionnels de santé