

République Française
DÉPARTEMENT DES ALPES-
MARITIMES



COMMUNE DE
LA ROQUETTE SUR SIAGNE
06550

CAHIER DES CHARGES

**RELATIF AU CHOIX DES CANDIDATS EN VUE DE LA
CREATION D'UNE MAISON DE SANTE PLURI
PROFESSIONNELLE**

**sise Promenade Francis Lantéri et chemin du Lac
06550 La Roquette sur Siagne**

Date de la publication : 05/09/2022

Date de prise d'effet du contrat : 2024

Date limite de remise des candidatures : 03/10/2022

Par délibération en date du 01 septembre 2022, le Conseil Municipal a décidé d'organiser une consultation en vue de donner à bail un local communal sis Promenade Francis Lanteri et chemin du Lac, d'une superficie d'environ 406 m².

Le présent cahier des charges a pour objectif de regrouper dans un local appartenant à la commune différents professionnels de santé et ne représente ni une offre ni un document contractuel.

SOMMAIRE

I – LA PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE

II – LA DESCRIPTION DU LOCAL

III – LES MODALITES DE LA CONCLUSION DU BAIL COMMERCIAL

A : LE PROJET

B : LES CANDIDATURES

C : LES CRITERES DE CHOIX DU CANDIDAT

I/ PRESENTATION DE LA COMMUNE

1 – Situation géographique, desserte et accessibilité

Village entre mer et montagne, la commune de la Roquette-sur-Siagne est dans le département des Alpes Maritimes. Propriété du monastère de Lérins, créée en 410, la commune naît en bordure de Siagne. Autrefois village agricole, la commune de la Roquette sur Siagne est aujourd'hui une commune résidentielle, où il fait bon vivre.

Avec une superficie de 631 hectares, dont 130 de plaine agricole et 130 de collines boisées classées, elle offre la possibilité de séjourner dans un environnement exceptionnel.

Sur le plan des transports, la commune est desservie par plusieurs lignes de transport en commun gérées par le conseil départemental.

2 – Potentiel d'attractivité

La commune de la Roquette sur Siagne est forte d'une population de 5 537 habitants (au 1^{er} janvier 2018) et fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) qui regroupe 23 communes et 70 élus, pour une superficie de près de 500km² et une population de plus de 100 000 habitants.

En matière d'équipements scolaires, la commune de la Roquette-sur-Siagne possède trois groupes scolaires.

La commune dispose d'un équipement intercommunal qui accueille les évènements culturels et des activités sportives proposées par la CAPG, les communes ou les associations de l'ensemble du territoire.

Les équipements sportifs sont les suivants : tennis / padel, stade de football, terrain de boules, city stade avec skate-park et base de loisirs.

Une bibliothèque au Village et une médiathèque dans le quartier Saint-Jean proposent tout au long de l'année des activités (spectacles, ateliers, expositions).

La commune de la Roquette-sur-Siagne, lieu de convivialité, voit chaque année de nouvelles initiatives qui viennent renforcer le tissu associatif qui compte une soixantaine d'associations sportives, culturelles et associatives.

3 – Quartier « Village » Population et stationnement

Le quartier « village regroupe :

- 640 habitations existantes, réparties en quartiers : centre village : 200 ; Floribondas : 140 ; Canebiers – Mimoseraie : 120 ; Aspres – 8 Mai : 180 ; ce qui représente 1500 clients captifs ou de proximité. Auxquels se rajouteront les nouveaux habitants 81 logements « Cœur de Saint Georges » et les futurs habitants 110 logements du projet village 2, soit 450 personnes, soit environ 2000 patients captifs potentiels.
- des activités commerciales telles que boulangerie, pharmacie, matériel médical, salon d'esthétique, coiffeur, bar / tabac / presse, pizzeria, laverie automatique, agence immobilière, supérette U ;

- 4 locaux commerciaux sis « Cœur de saint Georges » – Promenade Francis, destinés à doubler le tissu commercial du village et desservi par un parking dédié de 50 places en zone bleue.
- des activités professionnelles comme médecin, dentiste, ostéopathe, podologue....

A proximité, se trouvent plusieurs parkings publics existants (place Estable, Makowsky, José Thomas, Chichourlier, parkings de l'école du village) disposant de 165 emplacements gratuits. Les places à proximité immédiate des commerces étant en zone bleue ou arrêt minute.

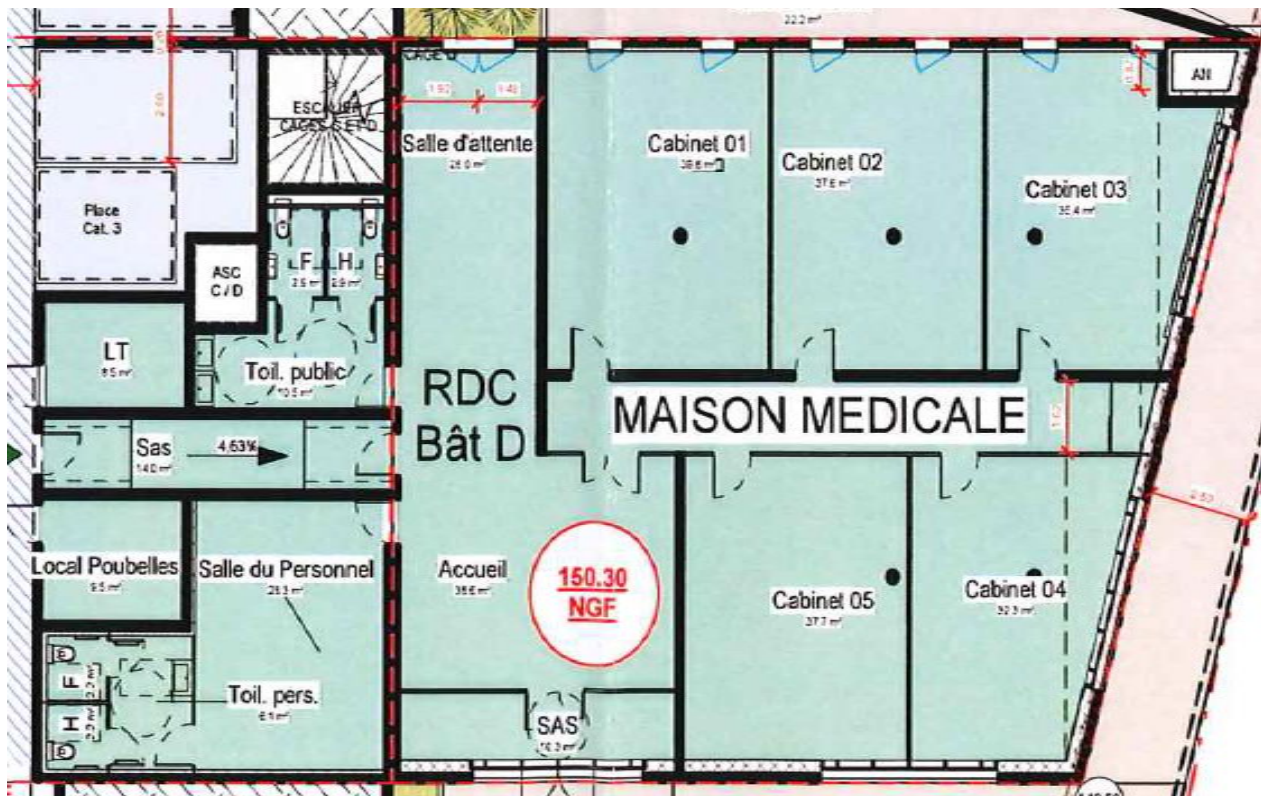
L'ensemble des parkings et commerces seront reliés par voie piétonne, pour en faciliter l'accès et créer une synergie entre les deux pôles.

II - LA DESCRIPTION DU LOCAL

Local situé sur la Commune de la Roquette Sur Siagne, Promenade Francis Lantéri et chemin du Lac d'une superficie d'environ 406 m².



Plan du local :



Exemple d'aménagement : plan modulable en fonction des besoins exprimés par les candidats (sous réserves de faisabilité technique)

1 - Etat des lieux

Le local est livré brut avec réseaux en attente.

La commune de la Roquette sur Siagne demandera à la SAGEC la réalisation des travaux suivants : (travaux modulables et emplacements à définir en fonction des projets déposés)

- livraison des murs bruts sans isolation
- livraison de plafonds bruts isolés en plancher par l'étage
- livraison de la coque en coupe-feu 1h
- livraison de la coque avec des menuiseries SP10 en face extérieure
- livraison d'un point de raccordement électrique à l'intérieur de la coque d'une puissance maximale de 50 KVA (tarif jaune)
- livraison d'un point de raccordement en eau potable à l'intérieur de la coque
- livraison d'un point de raccordement en télécom à l'intérieur de la coque
- livraison d'un point de raccordement en gaz
- une attente en assainissement traversant le plancher
- une attente VMC et climatisation.
- un emplacement d'une PAC est à prévoir

Le preneur prendra le lieu dans l'état précisé supra, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la commune de la Roquette-sur-Siagne.

Un premier état des lieux sera réalisé par la Commune au moment de la remise des clés.

Un second sera réalisé par voie d'huissier à la fin des travaux, avant l'ouverture de la maison médicale.

2 - Superficie et composition

Situé en rez-de-chaussée du bâtiment D, soumis au régime de la copropriété, l'accès au local professionnel se fait par la devanture de l'immeuble.

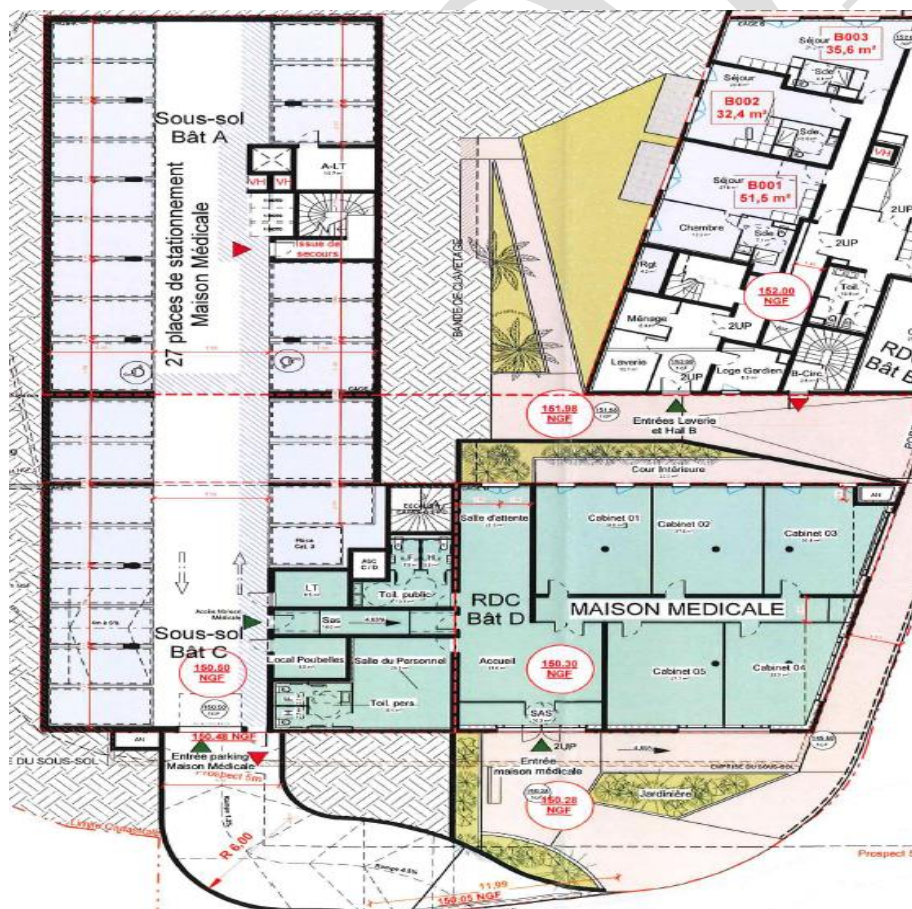
- Le Lot : Maison médicale représente une superficie d'environ 406 m² intérieurs

Un local « ordures ménagères » spécifique au local est prévu.

Le candidat recevra un local dit « coque vide » en « hors d'eau / hors d'air ». Il lui faudra prévoir à sa charge l'implantation et la réalisation de l'ensemble des zones nécessaires au respect des réglementations en vigueur (zone administrative ; de sanitaires ; d'un vestiaire etc....).

27 places de parking seront mises à disposition pour la maison médicale.

Ces places se situent au R-1 des bâtiments A et C avec accès par la Promenade Francis Lanteri conformément au plan ci-dessous.



Exemple d'aménagement : plan modulable en fonction des besoins exprimés par les candidats (sous réserves de faisabilité technique)

III - LES MODALITES DE LA CONCLUSION DU BAIL COMMERCIAL

La Commune de la Roquette Sur Siagne organise un appel à candidatures en vue de la conclusion d'un bail commercial pour le local décrit dans le présent cahier des charges téléchargeable sur le site de la commune ou à demander par mail à l'adresse suivante : affairesgenerales@laroquettesursiagne.com.

Ce local est libre de toute occupation.

Les candidats pourront formuler leur offre jusqu'au 03/10/2022 à 16h00.

Pour toutes informations ou visites relatives au bien, il conviendra de faire une demande par mail à l'adresse suivante : affairesgenerales@laroquettesursiagne.com

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur le présent contrat. A cette fin, ils signeront un accord de confidentialité préalablement aux visites et à l'accès à la documentation.

DATE DU DEBUT DE L'EXPLOITATION

La commune de la Roquette sur Siagne envisage la mise en place du bail en 2024.

DUREE

La durée du bail est prévue pour 9 années.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

PRIX DU LOYER

LOCAL :

Le loyer minimum annuel hors charge s'élève à 180€/m2.

Les candidats pourront proposer un montant supérieur en fonction de l'activité envisagée pour valoriser leur offre.

A - LE PROJET

1 – Objet du bail : type d'activité autorisé

Activité en lien avec des professionnels de santé, création d'un pôle santé pouvant regrouper différentes spécialités médicales ou paramédicales.

Objectif : répondre aux demandes de soins et aux missions de santé publique

2 – Engagements du preneur

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, la commune de la Roquette-sur-Siagne sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la future procédure de prise à bail.

Le preneur devra proposer une offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers.

3 – Travaux à la charge du preneur à préciser :

Pour rappel du chapitre II-2 :

Le candidat recevra un local clos et brut en « hors d'eau / hors d'air ». Il faudra que le candidat prévoit à sa charge l'implantation et la réalisation de l'ensemble des zones nécessaires au respect des réglementations en vigueur (zone administrative ; de sanitaires ; d'un vestiaire etc....).

Le preneur devra indiquer dans les plans à fournir, la position des divers points d'implantation des raccordements souhaités ainsi que les éventuelles modifications de menuiserie.

L'ensemble des prestations non mentionnées ci-dessus sont à la charge du preneur, notamment celles visées à l'article 1754 du Code Civil.

Le lieu sera pris dans son état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la commune de la Roquette-sur-Siagne aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le locataire supportera les travaux d'aménagements du local et tous les inconvénients en résultant, et effectuera, à ses frais, toutes les réparations, remise en état, formalités administratives préalables (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du contrat et l'activité exercée, notamment :

- celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;
- au titre du Code de l'Urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la Construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'Environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le "PRENEUR" resteront, au départ du "PRENEUR", la propriété du "BAILLEUR" après constat d'huissier.

B – LES CANDIDATURES

Quand il aura été procédé aux mesures de publicité, toute personne intéressée pourra déposer sa candidature dans les conditions prévues dans le présent document selon les formes et délais prescrits.

La candidature sera transmise avant la date et l'heure fixées ci-dessus, sous pli cacheté portant la mention : « proposition de candidature pour la création de la maison de santé pluri professionnelle - NE PAS OUVRIR ». Elle sera adressée en courrier en recommandé avec

accusé de réception postal ou déposée en mairie contre récépissé, de 08h00 à 16h00, à l'adresse suivante :

Mairie de la Roquette sur Siagne
630, Chemin de la Commune
CS 23100
06550 – LA ROQUETTE SUR SIAGNE –
Tél : 04.92.19.45.02 / affairesgenerales@laroquettesursiagne.com

Elle pourra être également transmise par mail à l'adresse mail suivante :
affairesgenerales@laroquettesursiagne.com

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite fixée ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à l'adresse mail suivante :
affairesgenerales@laroquettesursiagne.com

La lettre d'offre doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne dûment habilitée à la représenter (document justificatif à l'appui).

Il doit, au travers d'une note de présentation, détailler le projet envisagé sur le bien immobilier, objet du bail ainsi qu'une note sur le montage financier et son plan de financement.

Il doit préciser :

1) Pour les personnes physiques ou morales :

- Ses éléments d'état civil (copie de la pièce d'identité en annexe)
- Sa situation matrimoniale (sauf personne morale)
- Extrait de Kbis de moins de 3 mois
- Copie des statuts ou projet si création (à transmettre une fois immatriculée)
- Ses coordonnées complètes (justificatif de domicile en annexe).
- Adresse du siège social de la société
- Attestation d'inscription à l'ordre des médecins ou à l'ordre de son corps professionnel
- Sa capacité financière (copie des 3 derniers bilans en annexe)
- L'avis d'imposition actuel du preneur (sauf personne morale)
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années.
- Le présent cahier des charges daté et signé ;
- Pour les personnes morales, liste des bénéficiaires effectifs
-

2) Un dossier technique comportant :

- Une lettre de motivation détaillant l'expérience et la motivation du candidat ;
- Le projet d'activité détaillant la qualité du projet dans son ensemble et comportant les visuels des aménagements intérieurs et extérieurs (enseigne, devanture) du local ou des descriptifs détaillés avec exemples.
- Les particularités éventuelles de l'activité

3) Le candidat devra fournir une étude de marché sectorielle comportant :

- Une note détaillée sur les travaux nécessaires;
- Le plan de financement du projet ;
- La proposition du loyer conformément au chapitre III ;
- Tout autre document que le candidat juge utile pour l'analyse de sa proposition.
-

Il devra également produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser les travaux prévus dans le cadre de sa prise à bail et à assurer le paiement de ses loyers sur la durée du bail, comme par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai imparti. Dans le cas où le délai de complétude n'est pas respecté, la candidature ne sera pas retenue.

C – CRITERES DE CHOIX DU CANDIDAT

Les candidatures seront examinées par une commission spéciale d'attribution selon une analyse détaillée sur la base de critères indiqués ci-dessous. Le Conseil Municipal autorisera M. Le Maire à signer le bail avec le candidat qui répondra le plus favorablement aux critères de sélection.

Il sera pris en compte les critères suivants :

<u>Dossier administratif et financier pour 50%</u>	solidité financière, qualité et expérience professionnelle, étude de marché, caractère réaliste du business plan...
<u>Dossier technique et pertinence de l'activité pour 30%</u>	attractivité de l'offre proposée, respect du cahier des charges et adéquation entre le projet et les besoins locaux, qualité et originalité du concept proposé, diversité des spécialités, aménagements intérieurs et extérieurs, type de mobilier, insertion du projet...
<u>Montant de loyer 20%</u>	Proposition de loyer du candidat

Le candidat, doit établir son projet en prenant en compte les obligations suivantes :

- **Louer le local pour des activités dans le domaine médical ou paramédical**

Si elle le juge nécessaire, la Mairie demandera toutes précisions complémentaires pour apprécier les offres remises. Elle pourra, notamment, organiser avec les candidats une réunion de présentation et/ou d'auditions préalablement à la présentation finale au Conseil Municipal.

La commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment la procédure de lancement de l'appel à candidatures et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation et justification.

Le candidat sera informé de l'acceptation ou du refus de son offre.

A _____, le _____.

Le candidat

PROJET