



**RILLIEUX  
LA-PAPE**

## **Mairie de Rillieux-la-Pape**

Appel à candidature pour la création d'un pôle de service médical et de logement adapté

28/30 Avenue de l'Europe

### **Cahier des charges de cession**



## **Sommaire**

- Introduction/ contexte
- Descriptif du bien à céder
- Conditions de cession
- Présentation des candidatures et des offres
  - Données juridiques
  - Données financières
  - Données techniques
- Procédure
- Délai
- Transfert de propriété
- Absence de garantie
- Impôts

**Délégation générale au cadre de vie  
Direction du Développement Urbain**

## **INTRODUCTION / CONTEXTE**

La ville de Rillieux-la-Pape se situe en première couronne de la métropole lyonnaise en situation de belvédère et de porte d'entrée et aux confins du département de l'Ain.

Elle compte aujourd'hui 30 645 habitants situés aux 2/3 dans la ville nouvelle qui occupe la quasi-totalité du plateau central de la commune.

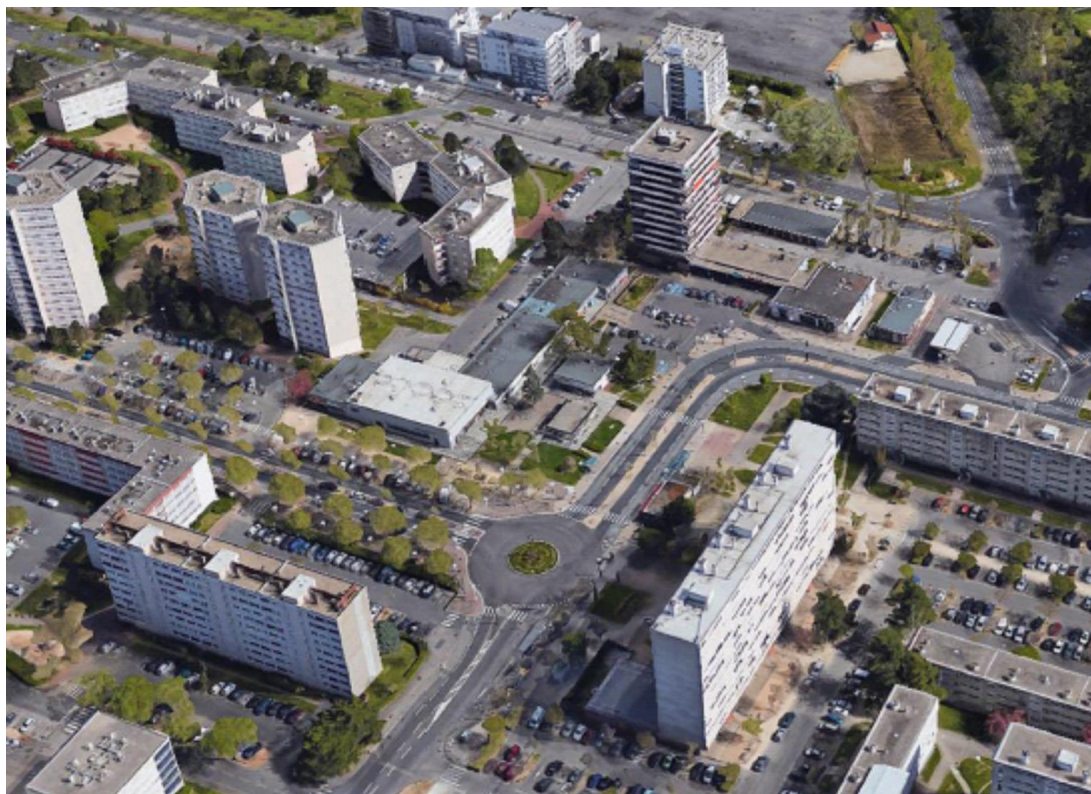
La ville nouvelle à travers le Grand Projet de Ville va bénéficier d'une rénovation historique avec des aides de l'ANRU et un investissement des bailleurs sociaux et des collectivités pour environ 300 M€.

Dans la partie ouest de la ville nouvelle se situe le quartier des Alagniers, qui fera l'objet d'une restructuration d'envergure à travers une procédure de ZAC dont le principe est actuellement soumis à concertation publique.

Situé à la rotule de ce quartier le long de l'avenue de l'Europe, ayant elle-même bénéficié d'une requalification majeure dans le cadre de l'ANRU 1, se situe le pôle commercial des Alagniers.

Pendant de nombreuses années cet ensemble a joué un rôle de pôle commercial de proximité.

Les mutations urbaines observées dans le secteur, les évolutions des comportements des ménages ainsi que la volonté de la municipalité de repositionner les fonctions urbaines du centre-ville dans le quartier de l'Hôtel de ville, de la médiathèque et du cinéma ont conduit à réinterroger les finalités de ce pôle commercial.



En 2015 la locomotive alimentaire SPAR fermait. La convention du projet ANRU finalisée en 2019 frappe d'alignement un des commerces de ce pôle (opticien).

La Ville a alors entamé une réflexion sur la recomposition de ce secteur et, afin d'en maîtriser le développement, décidait à la fin d'année 2018 de préempter le local commercial du SPAR par le biais de la Métropole de Lyon, compétente en la matière.

### **DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER**

Le bien est constitué en :

- Un corps principal et central axé nord sud
- Une aile nord est du corps principal
- Un corps annexe à l'ouest

Le tout est référencé au cadastre sous les références suivantes

Section	Numéro	Lieudit	surface
AD	570	28-30 avenue de l'Europe	00ha 65 a 60 ca

Il se compose de plusieurs lots de copropriété ainsi définis :

- un local commercial comprenant un sous-sol et un rez-de-chaussée, constitué d'un magasin d'une surface de vente de 478,39 m<sup>2</sup>, formant le lot n° 3, avec les 420/1 034 de la copropriété du sol et des parties communes générales,
- un local commercial comprenant un rez-de-chaussée, formant le lot n° 4, avec les 48/1 034 de la copropriété du sol et des parties communes générales,
- un local commercial avec la jouissance privative d'un terrain, formant le lot n° 16 avec les 34/1 034 de la propriété du sol et des parties communes générales,

le tout représentant une superficie totale de 1 375,51 m<sup>2</sup> et situé dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé Centre commercial Ouest situé à Rillieux-la-Pape, aux 28-30 avenue de l'Europe, sur la parcelle cadastrée AD 570 d'une superficie de 6 560 m<sup>2</sup> comme précisé ci-dessus.

Ces 3 lots sont réunis pour composer l'ensemble immobilier actuellement non occupé (3, 4 et 16) qui représentent respectivement 420/1034èmes, 48/1034èmes et 34/1034èmes de la propriété.

La ville a délibéré sur cette acquisition le 29 mars 2019 pour une préemption par la métropole qui exerce cette compétence, afin d'éviter la vacance commerciale et/ ou la relocalisation d'une moyenne surface alimentaire et permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général en vue de :

- Favoriser la possibilité de regrouper et de permettre le développement de certains commerces en lien avec la santé ou de professions libérales.
- Favoriser l'émergence d'une offre d'habitat adapté (habitat inclusif) favorisant l'autonomie des personnes âgées ou des personnes vulnérables.
- Inscrire le renouvellement de ce tènement dans la perspective d'une évolution urbaine d'un secteur en mutation
- Faire de ce projet un exemple en matière de prise en compte environnementale (référentiel cit'ergie)

Le zonage du nouveau PLU h adopté en conseil de métropole est U Rc1a.



Le 1<sup>er</sup> avril 2021, la métropole se rendait enfin acquéreur auprès du vendeur, et rétrocédait le bien le même jour à la ville qui en devenait ainsi propriétaire.

## **CONDITIONS DE CESSION**

La ville de Rillieux-la-Pape souhaite désormais céder son bien immobilier.

Elle cherche un preneur qui puisse développer un projet d'habitat adapté (inclusif), avec un socle d'activité commerciale **autre qu'alimentaire** et en complémentarité avec le secteur de la santé et du soin.

Le nombre d'unité d'habitation n'est pas en soi limité par les règles d'urbanisme mais plutôt par la configuration des lieux.

Aucune typologie (taille notamment) n'est imposée par la Ville et les candidats sont libres de répondre aux besoins de leurs futurs acquéreurs de la manière la plus appropriée.

Avant l'obtention du permis de construire, le projet fera l'objet d'une préinstruction par les services de la ville, une AMO d'architecte pourra être mobilisé également par la collectivité. Il s'agira de s'assurer que le projet présenté garantit bien la cohérence avec les autres projets ANRU alentour et l'insertion urbaine.

L'offre présentée par les preneurs devra être conforme sur le plan financier, au prix du marché constaté à la date de l'offre.

## **PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES**

### **Données juridiques**

Le candidat doit préciser :

✓ S'il s'agit d'une personne physique :

- ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
- sa profession
- sa situation matrimoniale,
- ses coordonnées complètes.

✓ S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

- sa dénomination sociale,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
- sa surface financière : bilan et compte de résultat des 3 dernières années,
- sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

S'il s'agit d'un groupement de sociétés, les indications précédentes seront données pour chaque membre du groupement et la répartition des rôles au sein du groupement sera précisée. Il précisera également la manière dont le groupement se rendra acquéreur du bien immobilier.

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

### **Données financières du projet**

Les candidats présenteront un bilan financier HT de l'opération.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.

### **Données techniques du projet**

En outre, la réponse des candidats à l'appel à projet sera constituée des éléments suivants :

- le détail de chaque lot (Surface De Plancher, hauteur, emprise au sol, stationnements...)
- le détail des charges foncières pour chaque entité et un bilan financier de l'opération dans son ensemble,
- le phasage de l'opération ainsi qu'un plan de masse du projet et un plan coupe avec insertion urbaines

Le candidat devra par exemple expliquer ce qui fait la spécificité de son projet, quel lien architectural, paysager, structurel avec le reste de la ville.

Le candidat précisera le type de bâtiments qu'il entend édifier (RE 2020, Ecolabels...) ainsi que la maîtrise des énergies. Il devra démontrer sa démarche vertueuse en termes de territoire durable alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement et faire de ce projet un exemple en matière de prise en compte environnementale (référentiel habitat durable et bureau durable en lien avec la démarche Cit'ergie, Charte Développement Durable de la ville pour l'urbanisme).

Un volet paysager détaillera le traitement des futurs bâtiments et les parties communes. Le volet assainissement pluvial fera l'objet d'une étude spécifique globale sur la totalité de l'emprise expliquant le traitement des eaux liées à l'imperméabilisation.

Pour l'habitat social le candidat identifiera le bailleur social avec lequel il entend travailler et la répartition selon le type de logements proposés. Il devra préciser le mode de fonctionnement de la copropriété le cas échéant

**Il est rappelé que le projet présenté doit nécessairement correspondre à un projet mixte Services Commerces et Habitat**

**PROCEDURE**

La présente consultation ne relève ni du code des marchés publics, ni d'une concession d'aménagement ni d'une délégation de service public.

Elle relève d'une simple mise en concurrence en une seule phase (dossier de candidature et offre)

Le déroulement de la procédure s'effectuera de la manière suivante :

- Lancement de la consultation (avec parution d'un appel public à la concurrence) ;
- Remise des candidatures et des offres de prix et du projet
- Auditions des candidats retenus
- Proposition de classement par le comité de sélection ;

Les candidats seront choisis via un comité de sélection composé de :

- M le Maire de Rillieux la Pape ou son représentant
- M le Directeur Général des Services
- M le Directeur Général Adjoint au cadre de Vie
- Mme la Directrice du Grand Projet Urbain
- M le Directeur du Développement Urbain
- Mme la Responsable-des Affaires Générales – service juridique
- M le Responsable du service Attractivité
- Mme la Responsable du service aménagement habitat et urbanisme.

Le comité de sélection est autorisé à sélectionner le projet le plus adapté au regard du contexte et des critères énumérés ci-dessus.

Après analyse des dossiers, le choix du preneur sera déterminé selon les critères affectés des coefficients d'analyse suivants

- Complétude de la solution proposée (mixte entre activité commerciale et habitat adapté) 50%
- Solidité financière du projet 30%
- Insertion urbaine du projet 15%

Chaque candidat sera informé par le Maire de Rillieux-la-Pape, par LRAR, de la décision du comité de sélection.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente 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.

Sur la base de l'avis du Comité de sélection, le Conseil municipal désignera l'opérateur pour la réalisation du projet.

En cas d'accord, un compromis de vente et un acte authentique seront signés constatant la vente de l'immeuble lesquels seront rédigés, aux frais de l'acquéreur.

### **DELAIS**

Les dossiers devront être rédigés en langue française et envoyés en LRAR ou déposés à la Direction du Développement Urbain contre récépissé avant **le jeudi 08 juillet 2021 à 11h30**, à l'Hôtel de Ville 165 rue Ampère 69140 Rillieux-la-Pape.

Les bureaux de la DDU sont ouverts du lundi au vendredi de 8H30 à 12h et de 13h 30 à 17H.

Ils seront cachetés sous enveloppe avec la mention manuscrite « ne pas ouvrir » et la mention « objet : candidature et offre à la reprise du local « SPAR » avenue de l'Europe ».

Les plis dématérialisés ne sont pas autorisés.

Les visites seront organisées après prise de rendez-vous exclusivement

### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

L'offre de contracter est ferme et non modifiable.

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la ville de Rillieux-la-Pape se réserve le droit :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

### **ABSENCE DE GARANTIE**

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison : Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,

- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

### **IMPOTS**

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



## **FRAIS**

L'ensemble des frais droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, de publication ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, aux divisions parcellaires ou en volume, aux règlements de copropriété seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».