

Appel à candidature

Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public

Réhabilitation du 65, rue Château-Gaillard, 69100 Villeurbanne *en vue de la gestion d'un site dédié à l'urbanisme transitoire*

CONTEXTE

Dans le cadre de sa stratégie partenariale de résorption du sans-abrisme, la ville de Villeurbanne s'est engagée dans une démarche urbanistique spécifique : l'urbanisme transitoire.

Ainsi, afin de permettre une gestion optimale de ses biens immobiliers et en vue de répondre aux besoins d'occupation qu'elle a pu identifier sur son territoire, la Ville œuvre à valoriser son patrimoine vacant en y permettant l'occupation temporaire, préalablement à un aménagement pérenne.

La Ville est propriétaire d'un tènement immobilier d'une surface de 9 299 m² situé au 65 rue Château Gaillard à Villeurbanne, parcelle cadastrée AZ 53.

Ce site abrite, sous la forme de plusieurs bâtiments, une résidence pour personnes âgées autonomes construite dans les années 1960. A l'exception d'une dizaine de logements occupés par des étudiants, cette résidence sera inoccupée dès le mois de mai 2021, laissant ainsi vacant l'ensemble des biens municipaux.

Dans le but de conserver une dynamique de quartier forte et inclusive, la Ville souhaite octroyer une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Cet appel à candidature est organisé en application des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. En effet, depuis le 1er juillet 2017, la loi impose de soumettre la délivrance de certains titres d'occupation du domaine public à une procédure de sélection entre les candidats potentiels lorsque leur octroi a pour effet de permettre l'exercice d'une activité économique sur le domaine public.

Les conditions d'attribution des autorisations et les critères de sélection des offres exposées ci-après permettront de garantir un égal traitement des candidats potentiels.

PRESENTATION DE L'APPEL A CANDIDATURE

OBJET DE LA CONSULTATION

Agissant dans le cadre de sa compétence d'action sociale facultative, la ville de Villeurbanne recherche un porteur de projet principal, le cas échéant associé avec d'autres acteurs sous forme de groupement, en capacité d'occuper le lieu, d'y réaliser les travaux qu'il jugera nécessaires et d'organiser la vie du site.

Cette occupation fera l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public constitutive ou non de droits réels. En effet, la nature du titre d'occupation délivrée au porteur de projet principal sera déterminée en fonction du projet sélectionné par la Ville à l'issue de cette procédure d'appel à candidatures.

Ce projet devra respecter un cadre précisé par plusieurs principes.

Ainsi, les usages du site devront avant tout présenter une vocation sociale en fort lien avec « l'habiter ». Ils devront permettre de loger des publics en situation de précarité tout en leur offrant la possibilité de s'approprier leur lieu de vie, notamment grâce à la participation des habitants à la gouvernance du lieu et à leur implication dans les activités développées sur le site dans une logique d'insertion et d'accès aux droits et progressivement au droit commun.

Le projet d'occupation temporaire devra également favoriser l'hybridation du site *via* la mixité des usages, des publics, des activités et des services et une ouverture sur le quartier.

Enfin, l'occupation devra également répondre à des problématiques locales, en particulier sur le plan des activités et des services utiles au voisinage.

Au-delà des différents gestionnaires qui pourront occuper certaines parties du site, une véritable animation globale, garante du projet d'ensemble, devra être mise en place et structurée y compris pour réguler et gérer les éventuelles difficultés qui pourraient surgir au cours de la vie du site.

Il est précisé que ce projet est construit en partenariat avec l'Etat et la Métropole du Grand Lyon. L'acteur ou le groupement retenu devra aussi être en mesure de répondre aux demandes qui seront formulées par ces derniers dans le cadre de leurs différentes compétences.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

EMPLACEMENT

Cette consultation a vocation à autoriser l'occupation du tènement immobilier, sis 65 rue Château Gaillard 69100 Villeurbanne, parcelle cadastrée AZ 53.

Sur ce site sont disposés six bâtiments en R+4 ainsi qu'un bâtiment en R+6, contenant des espaces communs, des espaces administratifs, des places de parking et des logements.

L'ensemble représente 132 logements de 2 à 3 pièces d'environ 30 à 33 m².

Un des bâtiments dispose en rez-de-chaussée d'une salle de restauration/salle de convivialité de 160 m² associée à une cuisine professionnelle équipée, ainsi que d'une salle de vie au R+1.

Chaque bâtiment possède un sous-sol d'une vingtaine de caves.

Chaque immeuble est ainsi doté d'un ascenseur cependant l'accessibilité PMR n'est pas assurée dans les immeubles à l'exception du bâtiment central.

Des espaces verts agrémentent le site.

Sont annexés en Annexe 1 les plans de localisation (cadastre, satellite).

DUREE DE L'OCCUPATION

L'autorisation est délivrée à compter de l'été 2021 pour une période de 6 années.

Aussi, elle prendra fin au second trimestre 2027.

Les dates exactes de l'occupation seront mentionnées dans le titre délivré par la Ville à l'occupant.

MODALITES FINANCIERES

La redevance due pour l'occupation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation. Aussi, le titulaire verse une redevance dont le montant sera fonction de la surface occupée et de l'avantage économique qu'une telle occupation lui procure ; étant précisé que ce projet de réhabilitation vise à permettre de loger des publics en situation de précarité.

En tout état de cause, l'occupation est envisagée à titre gratuit, sous réserve de la refacturation de frais qui resteraient dus à par la Ville

NEGOCIATIONS

La Ville se réserve la possibilité de négocier avec les candidats admis à l'issue de la phase 1.

Cette négociation est destinée à la clarification des propositions soumises par les candidats et permettre à ces derniers de les améliorer.

La négociation pourra être interrompue à tout moment.

PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURE

PHASE 1.

CALENDRIER

Avant le 24 mai 2021 : Transmission des pièces du dossier telles que ci-après définies sur la base de la lettre d'intention et des références transmises, la Ville, avec l'avis de l'Etat et de la Métropole du Grand Lyon, procédera à une première sélection à l'issue de laquelle les deux candidats les mieux classés seront retenus, si le nombre de candidatures reçues dans le cadre de la présente consultation le permet. Si un seul candidat ou groupement a manifesté son intention, la procédure pourra se poursuivre valablement avec ce seul candidat dès lors que la Ville jugera qu'il répond aux critères d'appréciation détaillés ci-dessous.

Le ou les deux porteurs de projet ainsi sélectionnés recevront alors un dossier de candidature à remettre à l'issue de la phase 2.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE SELECTION ET CRITERES D'APPRECIATION DES CANDIDATURES ET PROPOSITIONS

Sur la base des pièces fournies, la Ville de Villeurbanne, et ses partenaires publics privilégieront les candidats réunissant de solides références en matière de :

- Conduite d'opérations de travaux, avec une capacité à financer, le cas échéant, les travaux sans subventions publiques d'investissement (emprunts, autres financeurs, fonds propres ...).
- Expérience en gestion locative, maintenance, sécurité des locaux.
- Expérience en matière de logement et d'insertion de populations précaires ou en difficulté sociale.
- Expériences d'occupations temporaires et d'animation d'un lieu de vie et de tiers lieux en lien avec les habitants et acteurs du quartier.
- Gestion de projets complexes et multi partenariaux en lien avec les dynamiques locales, capacité à fédérer différents acteurs.
- Habitudes de travail avec les acteurs publics (Ville, CCAS, Etat, Métropole...).

Les éléments fournis au soutien des candidatures seront appréciés de la manière suivante :

Critères	Pondération
<p>Qualité et pertinence de la lettre d'intention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - identification du ou des acteurs, - présentation du projet, - descriptif succinct des travaux envisagés. 	40 %
<p>Références</p> <p>Ces références devront, <i>a minima</i> et pour chacune d'entre elles, comprendre les renseignements ci-après : désignation et description précise des prestations ou expérience, montant financier de l'opération, année et maître d'ouvrage (public/privé).</p> <p>Elles permettront de vérifier que les candidats disposent des compétences suffisantes pour répondre aux attentes de la Ville pour l'occupation de sa parcelle.</p> <p>Ces références feront l'objet d'une notation globale sur 25 points détaillée comme suit.</p>	60 %
Conduite d'opération de travaux et capacité d'autofinancement de ces travaux	4
Gestion locative	2
Maintenance et sécurité des locaux	2
Connaissance et/ou maîtrise de la thématique du logement et de l'insertion des populations précaires et/ou en difficulté sociale	4
Connaissance et expérience d'occupations temporaires, incluant l'animation d'un lieu de vie et de tiers lieux en lien avec les habitants et acteurs du quartier	5
Gestion de projets complexes et multi partenariaux en lien avec les dynamiques locales avec capacité à fédérer différents acteurs	5
Connaissance et expérience de travail en collaboration avec les acteurs publics	3

PIECES A FOURNIR

La complétude des dossiers conditionne la recevabilité des candidatures.

Toute demande doit être adressée par écrit en langue française.

Les candidats doivent fournir une **lettre d'intention** manifestant l'intérêt pour le projet. Cette lettre d'intention sera transmise à la ville de Villeurbanne et exposera les grands principes d'occupation envisagés.

En annexe de la lettre d'intention, les candidats préciseront les **principales références** évoquées au paragraphe suivant.

La lettre sera assortie d'une **attestation sur l'honneur**, dûment rédigée et signée par les candidats, afin de justifier de l'absence de toute condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-34 à 222-40, 225-4-1, 225-4-7, 313-1, 313-3, 314-1, 324-1, 324-5, [324-6](#), 421-1 à 421-2-4, 421-5, [432-10](#), 432-11, [432-12](#) à [432-16](#), 433-1, 433-2, 434-9, 434-9-1, 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 à 445-2-1 ou 450-1 du code pénal, aux articles 1741 à 1743, 1746 ou 1747 du code général des impôts, ou pour recel de telles infractions, ainsi que pour les infractions équivalentes prévues par la législation d'un autre Etat membre de l'Union européenne.

La lettre peut être accompagnée de tout élément que le.s candidat.s juge.nt nécessaire de verser au dossier.

PHASE 2.

CALENDRIER

Pour le ou les porteurs de projet sélectionnés à l'issue de la phase 1 :

- **Entre le 25 mai et le 7 juin 2021** : transmission du dossier de candidature, visite des lieux, transmission d'éléments techniques nécessaires à la finalisation de la réponse.
- **Au plus tard le 15 juin 2021** : envoi des propositions et du dossier complet à la Ville de Villeurbanne.

La réponse définitive de la Ville de Villeurbanne interviendra **au plus tard le 30 juin 2021**.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION

A l'issue de la Phase 1, et sous réserve d'un nombre suffisant de candidats, **deux porteurs** de projet seront sélectionnés. Le dossier de candidature précisera les critères d'appréciation des offres.

MODALITES DE DEPOT DES DOSSIERS

PHASE 1. LA LETTRE D'INTENTION

La lettre d'intention sera adressée à l'attention de monsieur le Maire de Villeurbanne et **transmise par courriel** à

- Monsieur Simon Movermann, Directeur général adjoint Animation et Vie Sociale : simon.movermann@villeurbanne.fr

- et Madame Camille Lloret-Linares, Directrice solidarité et inclusion sociale
Ville/CCAS : cli@mairie-villeurbanne.fr

ANNEXE 1

DETAIL DE L'EMPLACEMENT



ANNEXE 2

GRILLE DE REFERENCE