



REGLEMENT DE CONSULTATION POUR LA MISE A BAIL LOCATIF
PAR LA VILLE DE CHARENTON-LE-PONT

POUR UNE MAISON MEDICALE

SISE AU 9 RUE JEAN JAURES / 50 AVENUE DE GRAVELLE

A CHARENTON-LE-PONT

DATE LIMITE DE CANDIDATURE : VENDREDI 30 JUIN 2023



(photo non contractuelle)

Sommaire

- I) **CONTEXTE JURIDIQUE**
- II) **DESCRIPTION DU BIEN**
 - A) SITUATION GEOGRAPHIQUE
 - B) DESCRIPTION DU LOCAL
- III) **CONDITIONS DU BAIL INITIAL**
 - A) DUREE ET CONDITIONS
 - B) LOYER ET CHARGES
 - C) DEMARCHES ADMINISTRATIVES CONNEXES
- IV) **CONDITIONS DE LA RETROCESSION**
 - A) PROCEDURE
 - B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE
 - C) CONDITIONS LIEES AU NOUVEAU BAIL :
- V) **CANDIDATURES**

I) CONTEXTE JURIDIQUE

La ville de Charenton-le-Pont souhaite procéder à la création d'un nouveau bail professionnel dans le local de rez-de-chaussée de l'immeuble reconstruit à l'adresse de l'ancien Lycée d'enseignement professionnel Jean Jaurès.

Le présent règlement de consultation présente les éléments de cahier des charges relatifs à cette mise en location à destination d'une activité de maison médicale.

Le bail professionnel qui sera signé avec le titulaire de l'appel à manifestations d'intérêt lauréat de la sélection dont les modalités sont définies dans le présent règlement fixera les conditions contractuelles liant la Ville, bailleuse, et son locataire, exploitant. Entre autres choses, il définira le loyer et les modalités de cession.

II) DESCRIPTION DU BIEN

A) SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le bien se situe face au bois de Vincennes, près du centre-ville commerçant et familial, à l'angle entre l'avenue de Gravelle et l'avenue Jean Jaurès, à moins de 200 mètres du métro Charenton-Ecoles et de la place Aristide Briand connue pour ses animations et la sortie de plusieurs écoles élémentaires.

L'avenue de Gravelle se caractérise par son charme exceptionnel : constitutive de la limite administrative entre la Ville de Paris et la Ville de Charenton-le-Pont, elle longe le Bois de Vincennes au travers d'un linéaire quasi exclusivement résidentiel et calme. L'avenue Jean Jaurès compte quant à elle quelques grands équipements municipaux (le complexe sportif et la piscine avec une fosse de plongée de renommée régionale, le marché aux comestibles (mercredi et samedi matin), les écoles ainsi que des établissements de restauration et la proximité de la rue Leclerc (Franprix et commerces de métiers de bouche surtout). Son autre extrémité, à 350 mètres, donne sur la Place Aristide Briand, laquelle jouxte l'Eglise Saint Pierre, le Monoprix, et les nombreux transports en communs qui desservent la ville (les stations de Métro Charenton-Ecoles et de bus 111, 24 et 180).

L'adresse correspondant au 9 rue Jean Jaurès aura vocation à devenir le 50 avenue de Gravelle.

B) DESCRIPTION DU LOCAL

En annexe, plan de rdc, plan de façades, plan de coupe

Distribution du Rez-de-Chaussée

Le local professionnel de rez-de-chaussée mesure une surface au plancher totale de 450 m²

Le local est compris dans un immeuble géré en volumes.

Le bien est neuf, vide et à aménager, travaux à la charge du locataire.

La Ville peut soumettre l'ensemble du bien à la location.

Les visites sont disponibles sur demande à : M. Alban DININ, responsable de la Direction de l'Economie et de l'Emploi et manager de centre-ville : adinin@charenton.fr / 01 46 76 50 08.

III) CONDITIONS DU BAIL INITIAL

A) DUREE ET CONDITIONS

Le contrat de bail professionnel définira un bail de 9 ans, tacitement renouvelable.

B) LOYER ET CHARGES

Le loyer annuel du bail sera fixé à 118 800 euros hors charge (sur la base de 9 900 € de loyer mensuel).

S'ajoutera une provision annuelle régularisable de charges de 12 000 euros.

En tant que bailleuse, la Ville ne pratique pas la TVA.

Les modalités de bail, de paiement de loyer, de dépôt de garantie, de révision de loyer, etc. seront celles d'un bail professionnel de droit commun.

C) DEMARCHES ADMINISTRATIVES CONNEXES

L'exploitant aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux de mise en conformité en termes de sécurité incendie et d'accessibilité résultants de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public de cette catégorie.

Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives préalables.

V) CONDITIONS DE LA MISE A BAIL

A) PROCEDURE

Le cahier des charges de mise à bail sera consultable en ligne et retirable à la Direction de l'Economie et de l'Emploi pendant toute la durée de candidature,

soit à compter du 28 novembre 2022.

- Direction de l'Economie & de l'Emploi
12 rue du Cadran
94220 Charenton-le-Pont
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30
Tel : 01 46 76 50 08

Sur internet :

https://www.charenton.fr/economie_emploi/appel_a_projets.php

Les candidatures seront examinées de manière confidentielle par une commission composée de divers représentants de la Municipalité de Charenton-le-Pont.

B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

La Ville de Charenton-le-Pont entend privilégier

- les structures de droit privé de type maison médicale ;
 - activités combinées de soins primaires et de soins spécialisés
 - ou organisations avec regroupements,
- contribuant au maintien d'une offre déjà existante mais insuffisante ou fragile dans la Ville
- ou permettant d'implanter une offre, au jour de la sélection, lacunaire mais opportune ou nécessaire au regard des besoins prévisibles en consommation de santé de la population locale,
- susceptible de combiner une offre
 - en soins primaires comptant des professionnels libéraux médicaux, paramédicaux qui élaborent un projet de santé transmis pour information à l'ARS
 - et en soins spécialisés comptant des spécialistes parmi les soins de premier recours en accès direct
- susceptible de pratiquer une offre tarifaire pour majorité des professionnels sous convention secteur 1 et pour partie sous convention secteur 2 avec OPTAM conditionnée à une pratique de dépassement limitée à maximum 30 %

Le projet ne pourra

- ni se satisfaire d'une simple équipe de soins primaires,
- ni accueillir une polyclinique en raison d'un espace insuffisant pour l'aménagement d'un plateau technique.

Le projet devra proposer les garanties méthodologiques vertueuses à propos de ses membres associés, salariés et prestataires, ses publics et patients, ses confrères, son environnement...

- meilleure orientation possible des patients
- bonne coordination entre professionnels du site et
 - o libéraux en ville et alentours
 - o structures spécialisées en ville et alentours
- bonne coordination entre professionnels médicaux et paramédicaux
- bonne articulation / délégation des tâches entre professionnels
- bonne articulation / délégation des tâches administratives
- bonne articulation des prises en charges médicales et sociales
- saine pratique tarifaire sans effet de biais relatif à l'équité de l'accès aux soins ni biais relatif à l'offre médicale et de santé alentour
- meilleure intégration possible à l'écosystème médical local : contribution à la Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS).

VI) CANDIDATURES

Dossier général de candidature :

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques à compter du 28 novembre 2022

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à une commission ad hoc, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Projet détaillé (voir ci-dessous)
- Lettre de motivation
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...) et références (Curriculum vitae) des associés et des gérants
- Plan de financement et garanties
- Immatriculation et agrémentation professionnelles

Les candidatures devront être envoyées

- par lettre avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi de la date)
- en dépôt direct auprès de la Direction de l'Economie et de l'Emploi contre récépissé

au plus tard le 30 juin 2023 à 18h, sous pli cacheté comprenant deux enveloppes par candidature :

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

NE PAS OUVRIR
Mairie de Charenton-le-Pont
Direction de l'Economie et de l'Emploi
12 rue du Cadran
94220 Charenton-le-Pont
Dossier d'affectation du bail professionnel
Maison Médicale 50 avenue de Gravelle

- **Enveloppe 1 : la candidature** : carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, curriculum vitae, attestations d'agrément et de capacités professionnelles.

Attestation sur l'honneur signée et datée :

Le (la) candidat(e) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas dans l'interdiction de soumissionner.

Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le Préfet.

1. Condamnation définitive :

Ne peuvent soumissionner les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-38, 222-40, 226,13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, au deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article 433-2, au huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L.2339-2 à L.2339-4, L.2339-11-1 à L.2339-11-3 du code de la défense et à l'article L.317-8 du code de la sécurité intérieure ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

2. Lutte contre le travail illégal :

En application de l'article 8-2° de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord cadre les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de 5 ans d'une condamnation inscrite au bulletin n° 3 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.8221-3, L.8221-5, L8231-1, L.8251-1 et L.8251-2 du code du travail ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le CESSIONNAIRE atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment : qu'il n'est pas et

n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires, qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens, et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession en lien avec la santé, le traitement de patients ou l'accueil du public.

- **Enveloppe 2 : l'offre** : projet détaillé et motivé, lettre de motivation, plan de financement et garanties

Il s'agit d'un dossier écrit, de présentation du projet de prise à bail professionnel permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

I) Approche professionnelle :

- a. adéquation des praticiens par spécialités (prégnance des soins primaires) et par temps de présence
- b. qualité du projet professionnel, expertise du candidat, de ses associés, des praticiens proposés et de l'ensemble des professionnels, expériences professionnelles, expérience de gestion, niveau du diplôme professionnel obtenu, qualité du groupement, types de management et types de recrutement,
- c. intégration et complémentarité à l'écosystème local, adéquation et contribution à la Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS),
- d. politique tarifaire, démarches de prévention et de prise en compte sociale, autres valeurs ajoutées spécifiques

coefficient majeur : note sur 50 (total sur 100)

II) Viabilité économique du projet :

- a. modèle économique et prévisions financières, (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois)
- b. frais occasionnés par la prise à bail, frais de travaux et d'aménagement,
- c. analyse du prévisionnel:

coefficient intermédiaire : note sur 35 (total sur 100)

III) Qualité de l'aménagement et durabilité de l'environnement :

- a. valorisation de l'espace, harmonie et respect des volumes,
- b. prise en compte environnementale dans les travaux, les équipements, les usages du personnel,
- c. confort et qualité d'accueil de la patientèle, confort et qualité des espaces professionnels et locaux sociaux :

coefficient mineur : note sur 15 (total sur 100)

Peut être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (références tierces, rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos, photomontages...).

Examen des candidatures :

les dossiers de candidature (enveloppe n°1) seront examinés pour complétude par la Direction de l'Economie et de l'Emploi et pour instruction par le Pôle Santé et Solidarités, une commission ad hoc composée d'élus et de membres du Pôle Santé et Solidarités, du Pôle Aménagement Durable et Développement se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme au cahier des charges.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier au préalable devant cette commission ad hoc.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

Monsieur le Maire publiera, par voie d'affichage en Mairie et par tous autres moyens à sa convenance un avis de mise à bail.

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU VENDREDI 30 JUIN 2023 18H

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Ville de Charenton-le-Pont se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de mise à bail, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celle-ci-dessus.