

En partenariat avec :



EPORA



Appel à manifestation d'intérêt

RESIDENCE DU LAC DE MACLAS (42)

Décembre 2022

Note : l'ensemble des schémas de cet appel à manifestation d'intérêt sont disponibles en HD dans l'annexe graphique jointe à ce document

[LES OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de trouver un ou plusieurs porteurs de projet pour apporter une nouvelle occupation sur un bâtiment situé sur la commune de Maclas dans le Parc du Pilat (Loire). Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans le cadre d'une étude portée par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (152 communes, 280 000 habitants), en collaboration avec ses 6 communautés de communes/d'agglomération membres et Epora. Cette étude a pour but de mener des études pré-opérationnelles sur 15 friches du territoire, dont la résidence du lac à Maclas, afin de redonner une nouvelle vie à ces sites.

L'objectif de cet appel à manifestation d'intérêt est de trouver un ou plusieurs projets permanents. Il n'y a pas de surface minimum exigée pour les porteurs de projets, qui peuvent ainsi se positionner sur des surfaces de quelques dizaines de m² à quelques centaines voire milliers de m². Ces projets peuvent nécessiter des travaux plus importants sur le bâtiment de type désamiantage, restructuration, décroissance, démolitions partielles...

A noter que l'émergence d'un tel projet pourrait prendre plusieurs mois ou années. Dans ce cadre, la commune ne s'interdit pas la possibilité d'accueillir un ou plusieurs projets temporaires à court terme. A noter que ces projets temporaires pourraient occuper uniquement une partie plus ou moins importante du bâtiment.

Cet appel à manifestation d'intérêt est lancé par la commune de Maclas, en collaboration étroite avec la communauté de communes du Pilat Rhodanien, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône, Loire Habitat et l'EPORA et s'inscrit dans la stratégie globale portée par le territoire à l'échelle des Rives du Rhône.

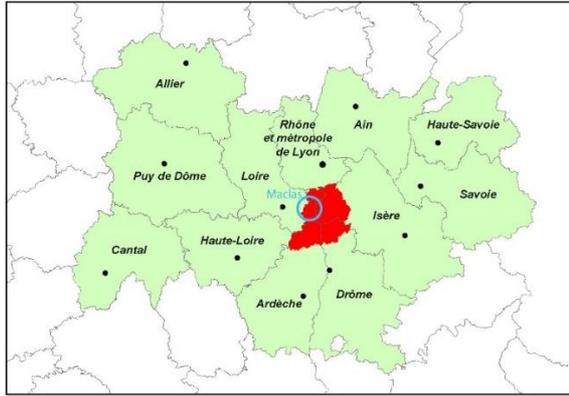
A noter que l'état de livraison du bien est aujourd'hui encore indéfini mais le bâtiment est sain, entretenu et accueille à ce jour les personnes âgées dans des conditions satisfaisantes. Le déménagement des occupants actuels de la résidence du lac est quant à lui prévu au 1^{er} semestre 2023 et la résidence pourrait accueillir une nouvelle occupation dès l'été 2023.

[CONTEXTE ADMINISTRATIF : LA COMMUNE DE MACLAS

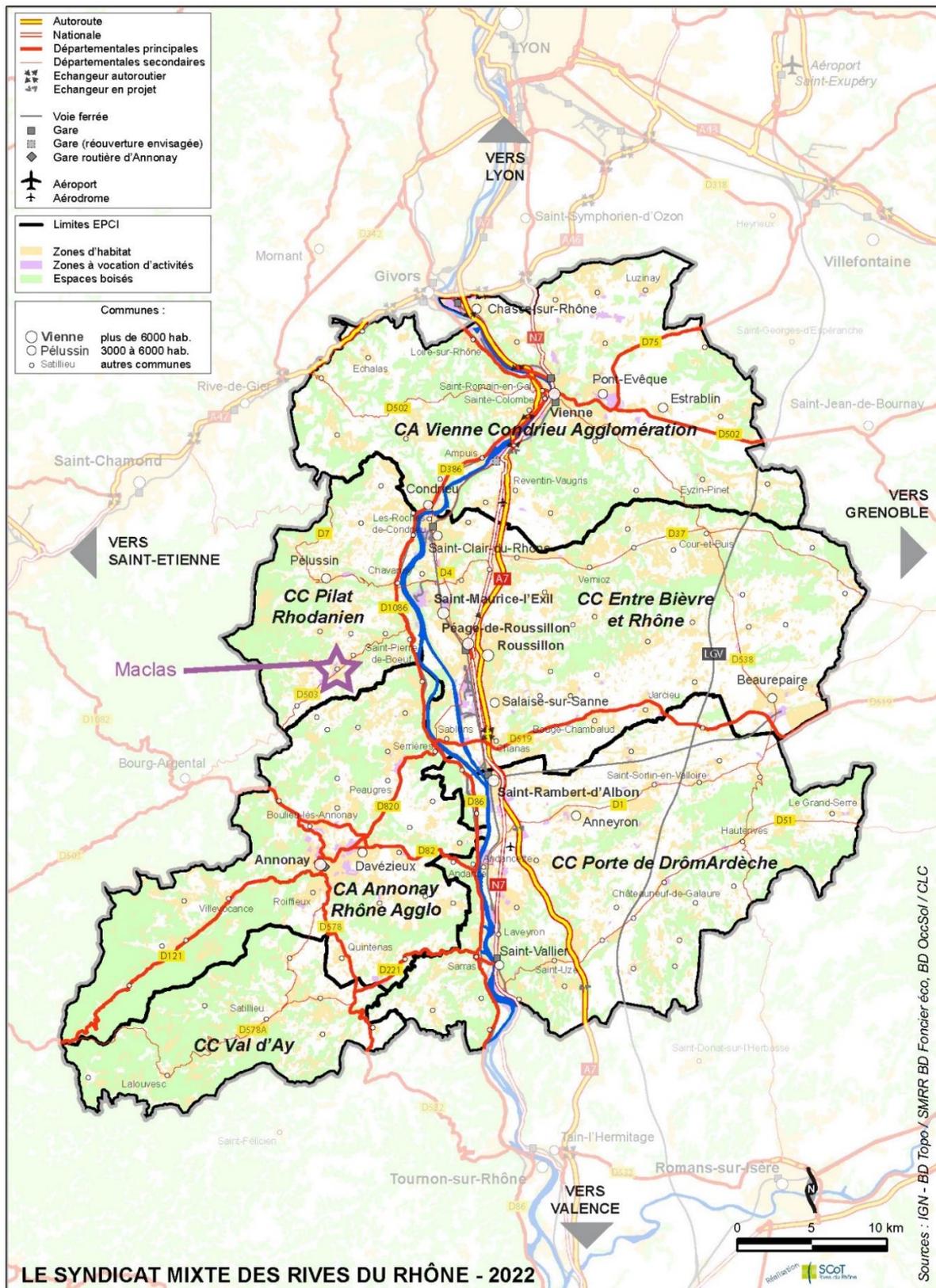
La commune de Maclas compte 1 880 habitants. La commune est très attractive et a vu sa population doubler depuis les années 50. La commune est située sur le plateau du Pilat et est traversée par un axe structurant, la D503, qui permet de rejoindre la rive droite de la vallée du Rhône. La commune se trouve à 16 km de l'échangeur A7 de Chanas et à 18 km de la gare TER du Péage-de-Roussillon permettant un accès facilité à Lyon et Valence.

La commune constitue une petite polarité structurante à l'échelle de son bassin de vie avec une offre commerciale et de services bien développée (épicerie, boulangeries, bars-restaurants, agences bancaires, poste, librairie, moyennes surfaces en jardinerie et bricolage,...). La commune compte aussi une offre médicale diversifiée (plusieurs médecins, cabinet dentaire, pharmacie, cabinets infirmiers, kiné,...) et deux écoles (publique et privée).

Au niveau économique, la commune dispose d'une zone économique en cours de développement au Sud-Ouest de la commune avec notamment une industrie majeure : Justin Bridou. Elle accueille aussi nombre de commerçants en centre-bourg, des artisans essentiellement du bâtiment, des activités de service et des arboriculteurs (pomme).



Localisation de Maclas et du Syndicat Mixte des Rives du Rhône dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



Localisation de Maclas au sein du territoire des Rives du Rhône

[CONTEXTE ADMINISTRATIF : LA CC DU PILAT RHODANIEN

La commune de Maclas fait partie de la CC du Pilat Rhodanien. L'EPCI est entièrement située dans le département de la Loire et compte 14 communes pour 16 839 habitants et 145 km².

Le territoire de l'intercommunalité apparaît en croissance démographique depuis plusieurs années avec un gain d'environ 1 400 habitants au cours des 10 dernières années malgré un léger ralentissement observé ces dernières années.

Concernant le développement économique, l'EPCI dispose pour les prochaines années de peu de foncier. Celui-ci est situé sur le plateau à Maclas, Pélussin et Bessey. Les zones économiques des communes de la vallée, les plus proches des grandes infrastructures de transport, sont aujourd'hui pleines. La majorité du tissu économique de l'EPCI est constitué de petites entreprises artisanales. Toutefois, on note la présence de quelques grands comptes, notamment d'industries agro-alimentaires d'envergure nationale voire internationale : Fromagerie Guilloteau à Pélussin, Justin Bridou à Maclas.

Le tourisme constitue aussi un des points forts du Pilat Rhodanien avec plusieurs atouts tels que le Parc Naturel Régional du Pilat (qui couvre l'ensemble des communes de l'EPCI) ou encore l'espace eaux-vives à Saint-Pierre-de-Bœuf qui accueille des compétitions nationales et internationales de sports d'eaux vives.

Enfin, l'agriculture marque profondément et très qualitativement le territoire avec plusieurs AOP viticoles et l'AOP fromagère Rigotte de Condrieu, mais aussi des produits de qualité reconnus tels que la pomme du Pilat.

[CONTEXTE DU SITE

La résidence du lac est située à Maclas sur la CC du Pilat Rhodanien dans la Loire. La résidence autonomie « La résidence du Lac » est propriété de Loire Habitat et son exploitation est assurée par le CCAS de Maclas.

Dès 2016, une réflexion commune entre la commune de Maclas et Loire Habitat sur le devenir du bâtiment s'est engagée. L'évolution des besoins, notamment l'avancée en âge et en dépendance des résidents, avait en effet rendu nécessaire l'adaptation des logements, la mise aux normes, en sécurité et en accessibilité de l'établissement, outre l'amélioration des conditions de confort des résidents et de travail du personnel. La perspective de travaux de restructuration très significatifs en site occupé avait été jugée incompatible avec le maintien dans les lieux des résidents dans de bonnes conditions de vie.

Le CCAS et la Commune de MACLAS ont donc confirmé leur souhait de libérer le bâtiment de la résidence du Lac à Maclas et ont sollicité Loire Habitat pour la création d'un nouvel établissement d'une capacité équivalente sur la commune. Le nouvel établissement, la Rosée du Pilat, sera livré au 1^{er} semestre 2023 ; le bâtiment de la Résidence du Lac sera alors libéré de toute occupation.

La Mairie de Maclas et Loire Habitat souhaitent donc trouver une nouvelle vocation à ce site. L'objectif étant de réduire au maximum le temps de vacance entre le départ de la résidence (date prévisionnelle : mai 2023) et l'occupation des locaux par de nouvelles activités, cela afin que le bâtiment ne se dégrade pas du fait de sa non-occupation.

[CARACTERISTIQUES DU BATIMENT ET DU TERRAIN

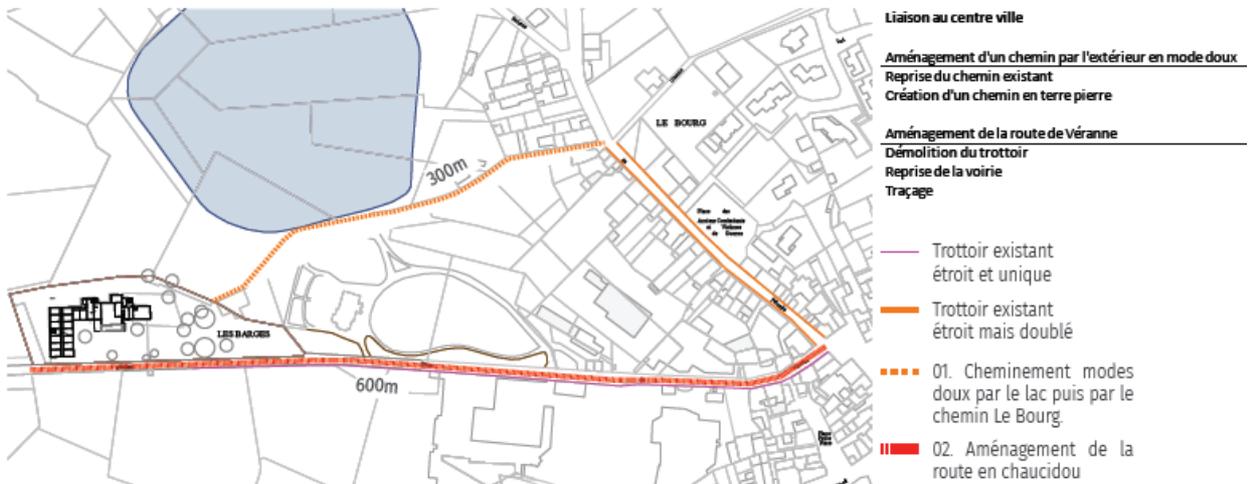
La résidence du lac a été construite en 1977. Elle est actuellement occupée par une résidence autonomie pour séniors dans un bâtiment unique. Elle se situe en entrée de ville à l'Ouest du centre-ville de Maclas.



Localisation de la résidence du lac dans la commune de Maclas

La résidence du lac est située sur un terrain de 8 616 m² avec une emprise bâtie de 1 228 m², des espaces de stationnements et une part importante de surfaces en herbe. La parcelle ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers.

- 01. Aménager un cheminement par l'extérieur : rallonge le chemin mais cadre confortable et agréable pour les MD.
- 02. Aménager la route de Véranne en Chaucidou: peu coûteux, peut s'intégrer à un itinéraire vélo plus large.



Pistes d'aménagement pour permettre de qualifier et sécuriser les liaisons modes doux entre la résidence du lac et le centre-bourg.



Vue de la route au Sud-Est de la résidence du lac en direction du centre-ville de Maclas (Google Street View)

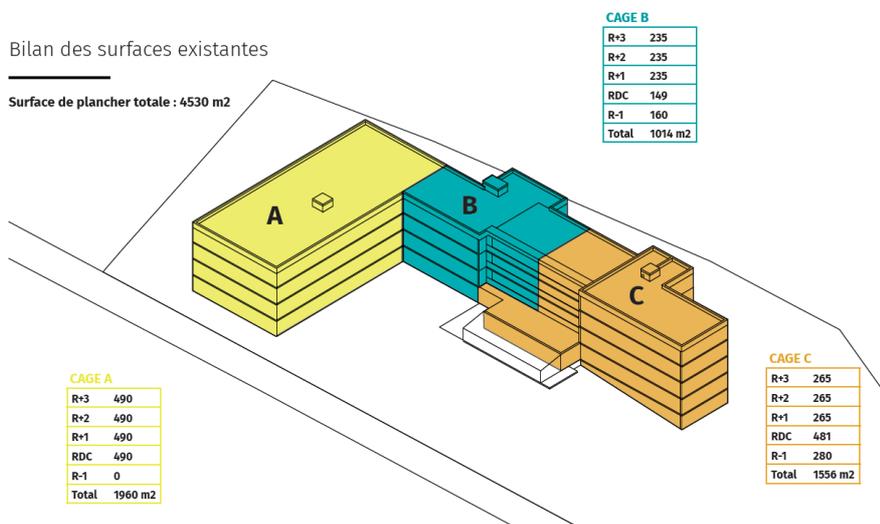
Le bâtiment est un R+3 avec cave et dispose d'une surface totale de 4 216 m² de surface de plancher au total répartis en 3 étages et RDC d'un total d'environ 913 m² chacun et d'un sous-sol de 440 m². Le bâtiment comporte aujourd'hui 73 chambres d'environ 30 m² chacune (dont certaines avec balcons), d'un logement de fonction de 82 m² et de divers locaux de 14 m² à 161 m² chacun (salon, bureaux, cuisine, salle à manger, véranda...). Le bâtiment dispose de plus de 3 escaliers + 1 de service

pour accéder au sous-sol qui sont à remettre aux normes pour respecter la réglementation incendie. Le bâtiment a aussi 3 ascenseurs + 1 monte-charge entre le RDC et le sous-sol qui sont à remettre aux normes pour respecter la réglementation PMR.

La résidence du Lac

Bilan des surfaces existantes

Surface de plancher totale : 4530 m²

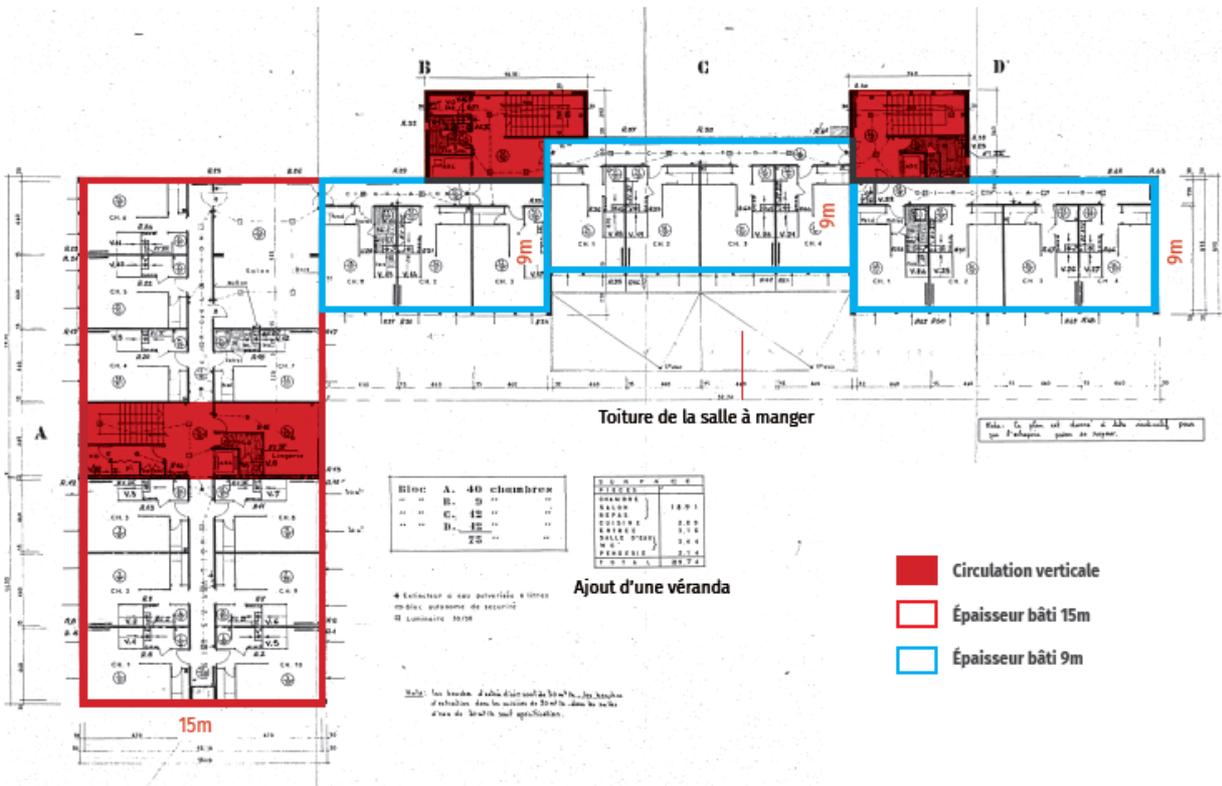


Bilan des surfaces existantes du bâtiment

A noter que le bâtiment est aujourd'hui en bon état et fonctionnel malgré la présence d'amiante. Des diagnostics ont d'ores et déjà réalisés : Loire Habitat dispose d'un DTA (diagnostic technique amiante réalisé en 2017) et d'un RAAT (repérage amiante avant travaux réalisé en 2012). Par ailleurs, d'autres prélèvements ont été réalisés et analysés hors diagnostics réglementaires. Les premiers résultats sont plutôt rassurants ; l'amiante serait principalement située dans les colles de plinthes et de sols souples. Toutefois, les diagnostics réglementaires exhaustifs seront bien entendu à réaliser dès la libération du bâtiment.

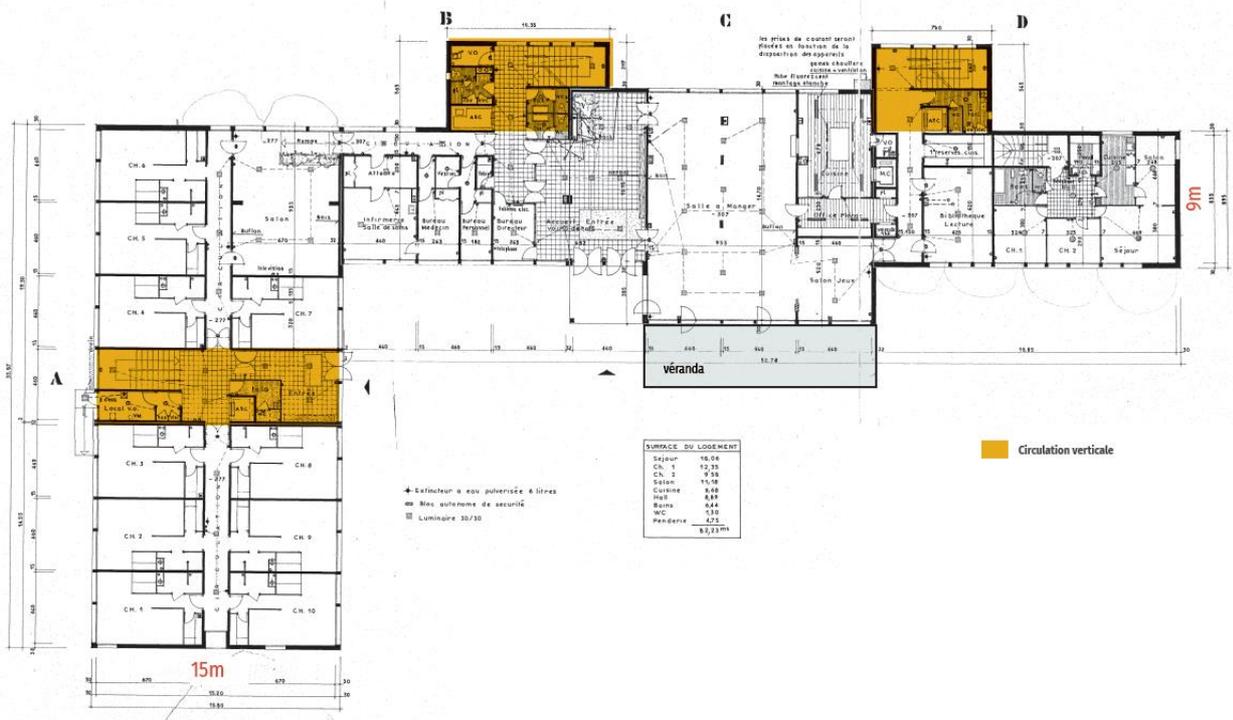
Le bâtiment est tramé par des refends anti sismiques tous les 4,6 m, l'ensemble des refends participant à la stabilité du bâtiment, il n'est pas possible de faire évoluer la trame. Le bâtiment est donc contraint dans son évolution programmatique de deux manières :

- La démolition des cloisons est complexe et pourrait avoir des répercussions sur le bilan de l'opération
- L'épaisseur de 15m de l'aile ouest rend compliquée l'implantation de certains programmes nécessitant une lumière traversante.

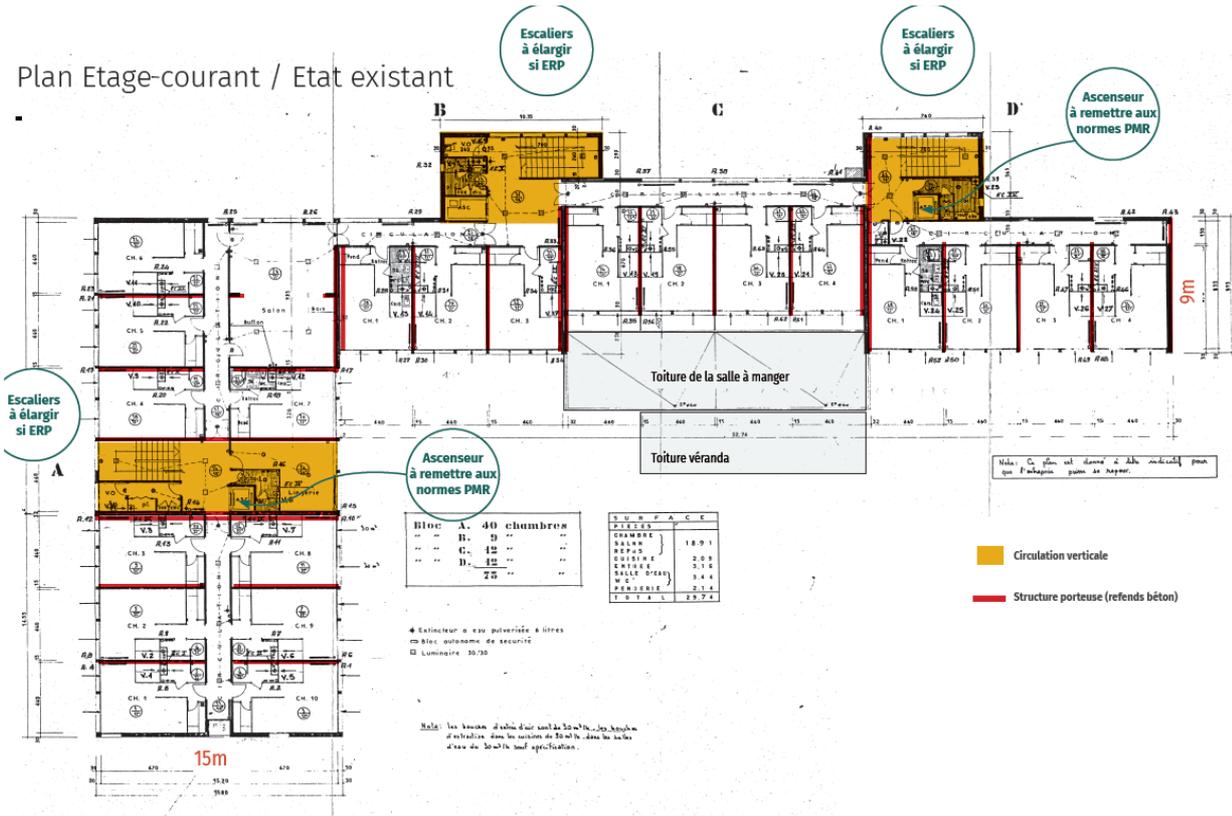


Organisation du bâtiment de la résidence du lac

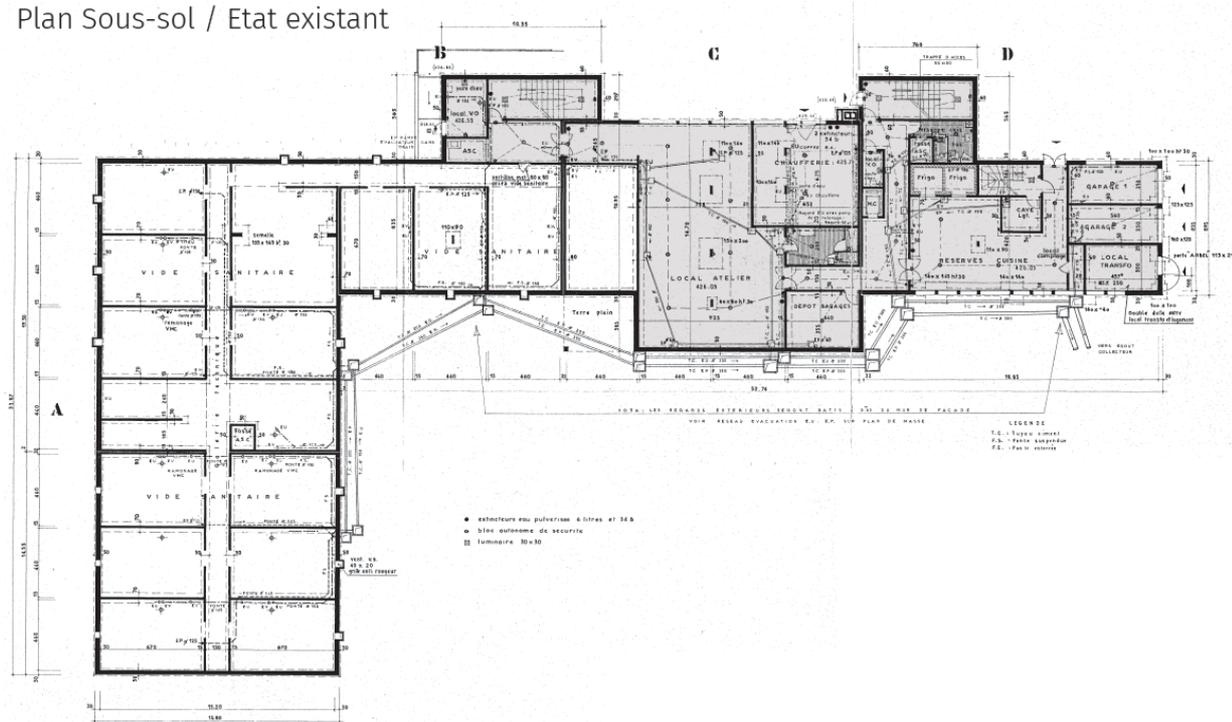
Plan Rez-de-chaussée / Etat existant



Plan Etage-courant / Etat existant



Plan Sous-sol / Etat existant



Stationnement - Existant



EXISTANT

Actuellement sur site on compte **un total de 41 places** de stationnement.
Ces 41 places représentent déjà environ **1200 m² de surface imperméable** et bitumée, comprenant les places de stationnement et leur desserte.





LE PROJET ENVISAGE POUR LE SITE

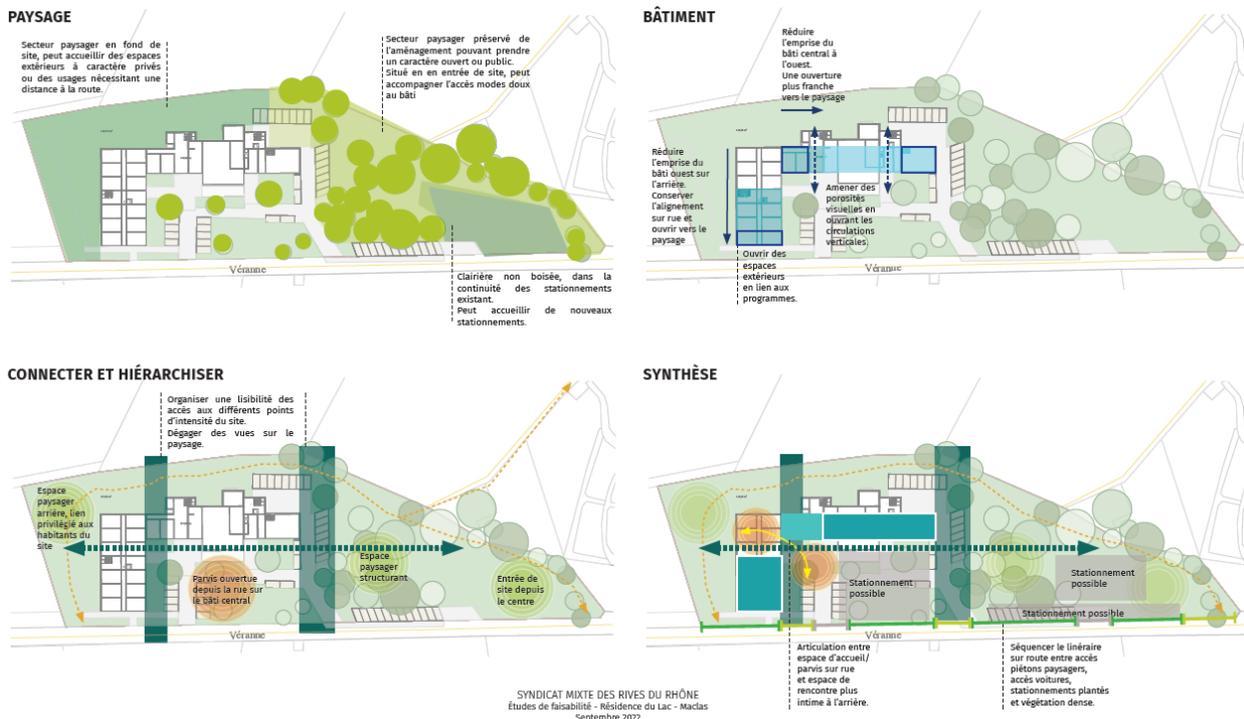
Au cours des derniers mois, la collectivité a fait appel à un groupement de bureaux d'études mené par Lieux Fauves afin de réfléchir sur les devenir possibles de ce site en fonction des enjeux de ce dernier : forme et organisation des bâtiments, contexte territorial, qualité du projet...

A partir d'un diagnostic réalisé sur le site ainsi qu'une étude programmatique permettant d'analyser un champ des possibles varié, plusieurs pistes de scénarios ont été creusées, que ce soit en termes de programmations possibles, mais aussi d'aménagements pouvant être envisagés sur le bâtiment et les espaces extérieurs.

Ces réflexions ne sont pas des invariants au futur projet envisagé. Ils permettent toutefois aux porteurs de projets intéressés de disposer de premières pistes de réflexion pouvant permettre d'affiner leurs projets.

Les intentions urbaines pour le projet :

Les bureaux d'études ont identifié plusieurs enjeux concernant le paysage, le bâtiment et l'organisation des différentes connexions pour développer un projet de qualité et augmenter l'attractivité du site. Ces intentions sont présentées dans les schémas ci-dessous.



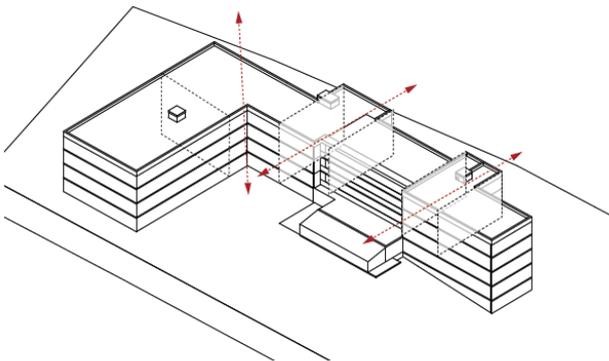
Concernant la taille du bâtiment et l'objectif de renforcer l'attractivité de ce dernier :

Si l'arrivée d'un porteur de projet unique qui aurait la capacité d'investir le site dans son ensemble apparaît comme la solution idéale, la commune est bien consciente que le bâtiment existant dispose de surfaces de plancher très importantes et qu'il pourrait être compliqué de trouver un seul porteur de projet. De plus, l'aspect massif du bâtiment et sa forme peuvent aujourd'hui ne pas répondre entièrement aux besoins en fonction de la nature du projet envisagé.

Dans ce cadre, les bureaux d'études ont étudié la possibilité de réduire les surfaces de plancher qui permettront à la fois de proposer des surfaces conformes au marché local, mais aussi de modifier l'aspect du bâtiment et renforcer l'attractivité de ce dernier pour différents programmes envisagés. Quelques pistes sont présentées ci-dessous.

Comment réduire l'échelle du bâti

RECRÉER DES POROSITÉS



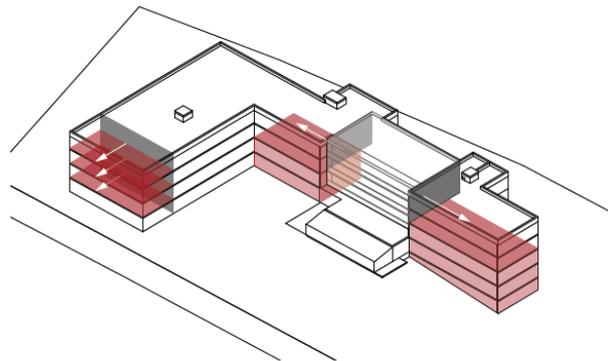
Au regard du cadre dans lequel se trouve le bâti, recréer des porosités va permettre de **donner à voir depuis la route le paysage** qui s'ouvre à l'arrière du site et de **remettre à échelle le bâtiment**.

Les points possibles sont les circulations:

Se servir des circulations pour créer des paliers communs extérieurs points d'observation sur le paysage: **porosités visuelles**.

Ouvrir l'angle intérieur: faciliter la circulation autour du bâti et connecter le parvis avant et le jardin arrière: **porosité physique**.

CRÉER DES ESPACES EXTÉRIEURS



Quelque soit le programme installé, l'enjeu de retrouver des espaces extérieurs est important.

Concernant l'angle ouest, **reculer la façade pour retrouver des terrasses** et animer la route est une possibilité.

De même, **réduire la hauteur aux extrémités** de la barre centrale peut permettre de retrouver des terrasses accessibles depuis le centre du bâti.

Concernant la programmation envisagée :

La commune souhaiterait privilégier l'émergence de projets d'activités économiques au sens large, voire de projets mixtes. Toutefois, la commune est aujourd'hui ouverte à tout type de projet qui pourrait permettre de donner une seconde vie à ce site.

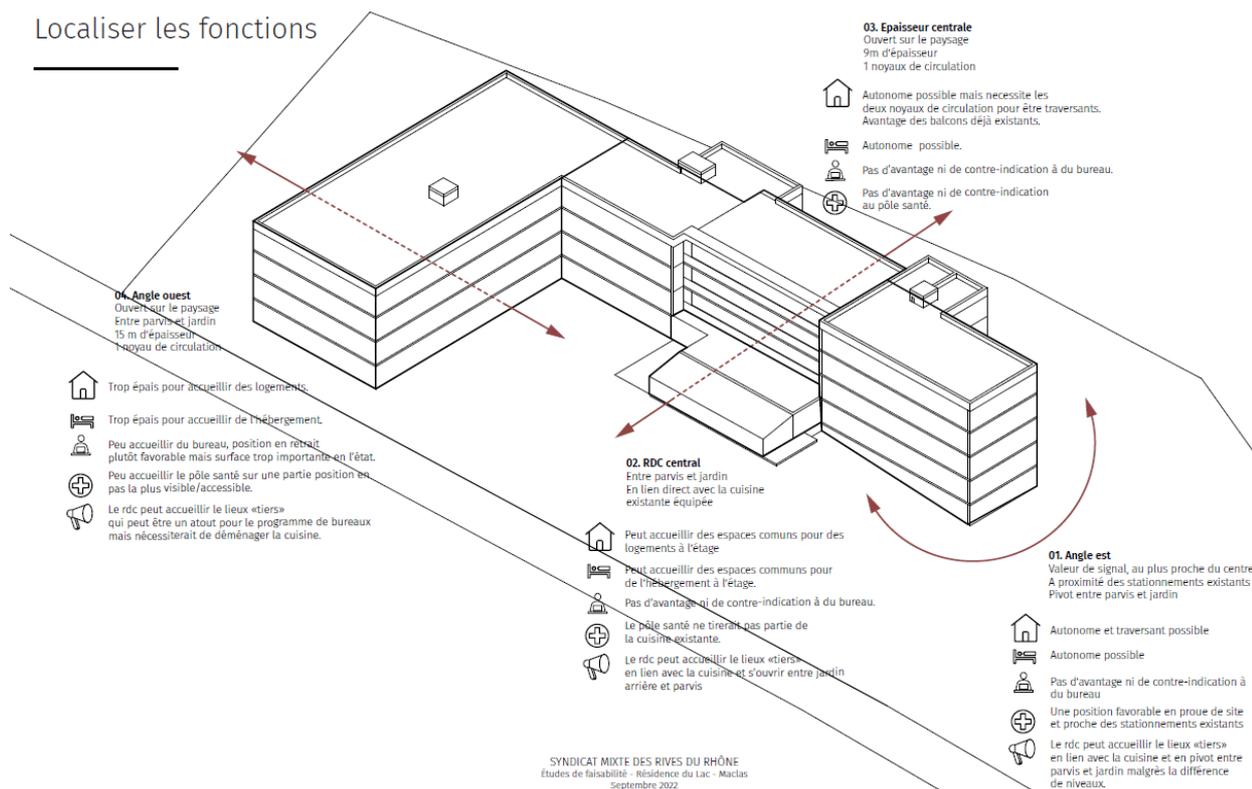
Dans le cadre de l'étude menée avec les bureaux d'études, plusieurs types de programmations possibles ont été étudiées.

- Espace de bureaux ;
- Pôle santé ;
- Hébergement (touristique ou saisonnier) ;
- Espace tiers lieux évolutif ;
- Logements ;
- Pôle de formation.

Des projets proposant d'autres types de programmation seront bien sûr étudiés dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt.

Concernant les 5 premiers types de programmation, les bureaux d'études ont notamment étudié plus finement les lieux d'accueil privilégiés de chaque partie du bâtiment pour le développement de projets de ce type, mais aussi les enjeux liés à la cohabitation de plusieurs projets de ces différents types de programmation au sein du bâtiment.

Localiser les fonctions



[PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Peuvent répondre à cet appel à manifestation d'intérêt tou(te)s les candidat(e)s, qu'ils/elles soient seul(e) ou associé(e)s dans un collectif, particuliers comme entreprises. Les candidats peuvent se positionner sur l'ensemble du site comme sur une partie seulement. La sélection des candidat(e)s se fera en deux phases :

1. Phase de sélection des candidat(e)s

Remise des dossiers de candidature selon les modalités détaillées au présent document au plus tard le **2 mars 2023 à 12h**.

Sélection des candidatures par jury : **10 mars 2023 après-midi**.

Le jury sera composé de la mairie de Maclas et de la CC Pilat Rhodanien (voix délibératives) et de Loire habitat, Epora, Rives du Rhône et du groupement de bureaux d'études (voix consultatives).

Il est prévu d'organiser une visite collective du site avec les porteurs de projet intéressés le **26 janvier 2023 à 14h**.

2. Phase de sélection du projet

Lors de cette phase, la commune et ses partenaires travailleront avec les candidat(e)s retenu(e)s lors de la 1^{ère} phase pour affiner leurs projets et sélectionner au final un ou plusieurs projets pour le site. La mairie et ses partenaires accompagneront les porteurs et porteuses de projets dans ces démarches afin d'affiner leur projet (recherche de partenaires, subventions mobilisables, études pré-opérationnelles et montage financier...).

La mairie et ses partenaires pourront aussi proposer à plusieurs porteurs et porteuses de projets de se rapprocher pour éventuellement porter un projet collectif.

De nouvelles visites du site pourront être organisées lors de cette phase.

[COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation en phase 1 de sélection des candidat(e)s est composé comme suit :

- Un dossier de présentation des entreprises / porteurs du projet dont la présentation de l'entreprise et/ou les CV des candidat(e)s ;
- Une synthèse du projet envisagé avec les surfaces nécessaires, les besoins spécifiques (accès, exposition, taille spécifique de salle, etc.), les plus-values du projet (par exemple économique sociale, environnementale...) pour le territoire et ses habitants et, le cas échéant, la motivation de la partie du bâtiment identifiée préférentiellement pour le projet ;
- Des informations sur le montage financier et/ou juridique envisagé, le coût estimé du projet (à grande maille) ;
- Le planning envisagé.

[REMISE DES CANDIDATURES

Les candidatures sont à transmettre à la mairie de Maclas, soit en version papier, soit en version numériques, à l'adresse suivante :

Mairie de Maclas

A l'attention de M. le Maire

104 Place Louis Gay, 42520 Maclas

Ou sur l'adresse mail suivante : ami@maclas.fr

Pour toute demande d'information complémentaire, vous pouvez contacter le syndicat mixte des Rives du Rhône qui accompagne la commune de Maclas dans son appel à projet :

Accueil Syndicat	04 74 48 64 71	
------------------	----------------	--

Cédric Lansou (adjoint de direction)	07 88 16 67 96	clansou@scot-rivesdurhone.com
Julien Lahaie (directeur)	07 88 86 67 98	jlahaie@scot-rivesdurhone.com

[CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

Les candidatures seront sélectionnées en fonction de plusieurs critères :

- Adéquation du projet proposé avec les objectifs de la mairie ;
- Qualité du projet proposé ;
- Premiers éléments de faisabilité techniques, financières du projet ;
- Motivations du/des candidat(e)s.