

BOIS-LE-ROI



Commune de BOIS-LE-ROI
(Seine-et-Marne)

**REALISATION D'UNE OPERATION MIXTE
LOGEMENTS / EQUIPEMENTS MEDICAUX ET
PARAMEDICAUX**

AVIS D'APPEL A PROJET

PREAMBULE

Comme de nombreuses communes de l'Île-de-France, la commune de Bois-le-Roi est confrontée à un enjeu majeur en termes de maintien de l'accès aux soins de sa population au cours des années à venir. Cet enjeu porte en particulier sur la capacité à offrir aux professionnels de santé libéraux un cadre d'exercice attractif, à même d'assurer l'installation de nouveaux professionnels pour compenser les départs en retraite prévisibles.

Soucieuse de préparer l'avenir, la commune a réservé dans son patrimoine foncier un terrain constructible rue des Sesçois destiné à accueillir prioritairement une structure d'exercice collectif pour des professionnels de santé libéraux.

Au cours des derniers mois, la commune a travaillé en lien étroit avec l'association des professionnels de santé de la commune pour identifier un groupe de professionnels porteurs souhaitant s'installer en groupe sur ce site. Avec l'appui de l'Union Régionale des Professionnels de Santé – Médecins Libéraux, les professionnels de santé et la commune ont précisé la nature du besoin immobilier et les principes fondamentaux d'aménagement.

Le présent appel à candidature vise à identifier un promoteur auquel la commune cèdera le foncier, contre l'engagement de réaliser la structure de santé conformément au cahier des charges. L'objectif prioritaire de la commune est de proposer de façon durable les conditions les plus attractives possibles pour les professionnels de santé, à la location ou à l'achat, de façon à garantir une présence médicale et paramédicale à long terme.

La commune peut envisager la réalisation dans le programme de logements locatifs ou en accession, dans le respect des prescriptions du Plan Local de l'Urbanisme, si cette condition permet au promoteur d'équilibrer son opération. La création de logement n'est pas l'objectif prioritaire de la commune.

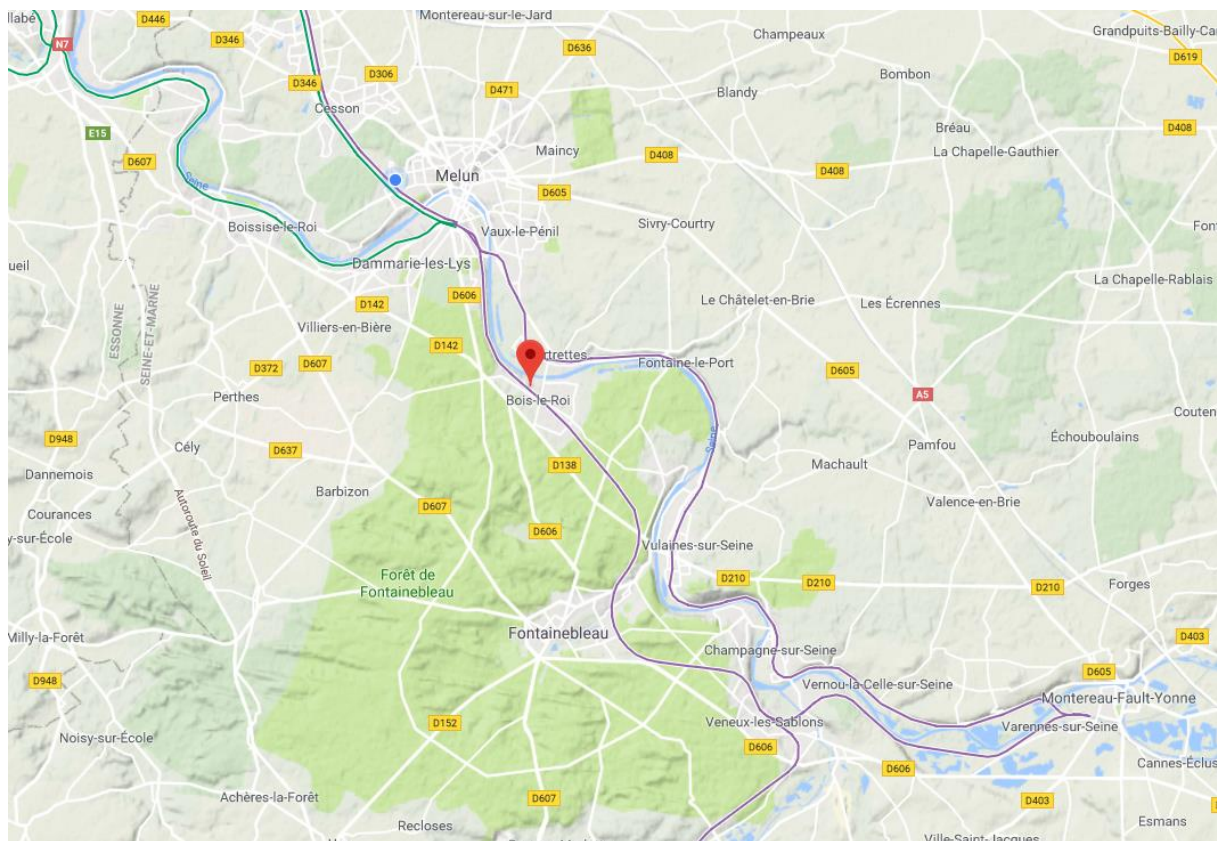
La présente consultation **n'est pas un marché public**. Il s'agit d'un appel à projet destiné à permettre à la Ville Bois-le-Roi de sélectionner un promoteur répondant le mieux aux objectifs de la Ville pour la création d'équipement de proximité assurant le maintien et le renforcement de l'offre de soins de premiers recours.

PROGRAMMATION

I. Présentation de l'existant

1. Situation géographique

Bois-le-Roi est une commune de Seine-et-Marne, située à égale distance de Melun et de Fontainebleau. La Seine au nord et la forêt de Fontainebleau au sud forment ses limites naturelles. La commune compte environ 5 700 habitants.



Accès

Elle est desservie par une gamme complète d'infrastructures de transports, régionales et départementales :

- la RD606 qui permet de relier Melun et Fontainebleau, juxte le territoire communal au sud-ouest,
- la RD115 qui relie Chailly-en-Bière à Chartrettes,
- la RD 137 joint Bois-le-Roi à Samois-sur-Seine,
- la RD138, ou route de Bourgogne, relie la RD606 au pont de Valvins.

La commune bénéficie également de la proximité des autoroutes A6 (Paris/Lyon) et A5 (Paris/Troyes).

Enfin, Bois le Roi est desservie par la voie ferrée Paris/Lyon. Les trains directs permettent de rejoindre Paris-Gare de Lyon en 35 minutes grâce à la ligne R.

2. -Situation foncière

L'opération porte sur les parcelles cadastrées **section C 1581, 1582, 1591 et 1592**, propriété de la commune de Bois-le-Roi.

Les numéros de voirie attribués aux parcelles sont les suivants :

- Parcelles cadastrées section C 1582 et 1592 : n° 3 ter,

- Parcelles cadastrées section C 1581 et C 1591 : n° 5.

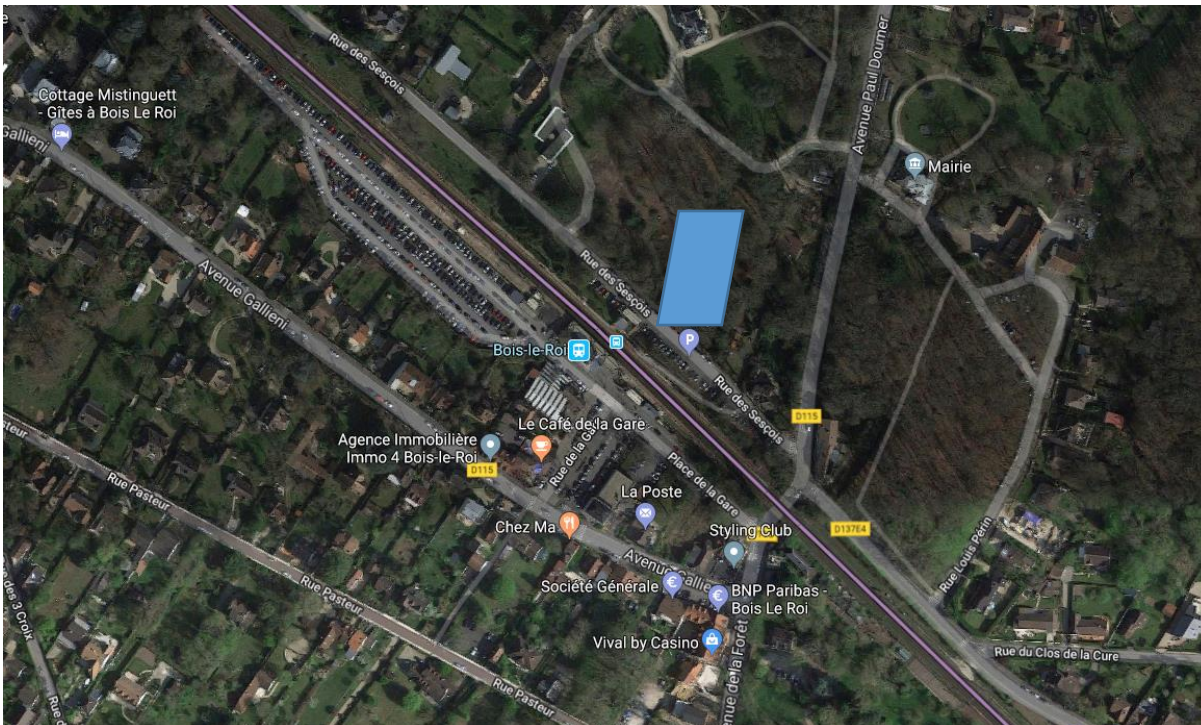
Situé à proximité immédiate de la gare, longé par la rue des Sesçois, le foncier disponible cumule une contenance totale d'environ 4 707 m².

Le foncier sera cédé par la commune au promoteur, au prix d'achat du terrain suite à l'estimation des Domaines, soit un montant de **564 300 €** qui devra servir de base à l'établissement des offres.

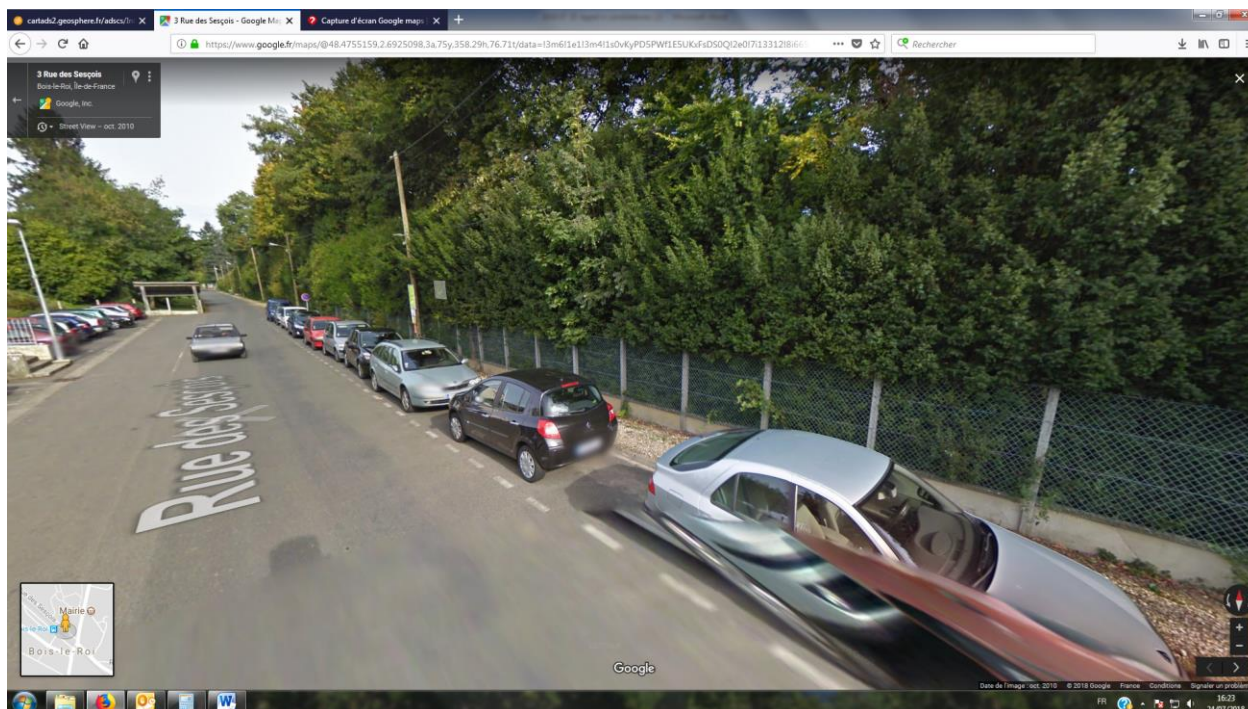
L'accès viaire à l'opération est assuré directement par la rue des Sesçois.

Le terrain est viabilisé (alimentation en eau potable, électricité, gaz...). Une servitude de réseau existe en fond de parcelle sur les parcelles cadastrées C 1581 et C 1582 pour le passage d'une canalisation eaux usées avec regards de visite (voir plan annexé).

→ plan parcellaire en pièce jointe



➔ Accès depuis la rue des Sesçois.



3. Situation réglementaire

Terrain situé en zone AUa (voir plan annexé). Terrain issu d'un lotissement dont l'emprise des bâtiments est réglementé (voir plan annexé).

Le Plan Local d'Urbanisme est consultable en ligne sur le lien suivant :

<https://www.ville-boisleroi.fr/vivre-bois-le-roi/urbanisme-et-travaux/plan-local-durbanisme-plu>

Les candidats peuvent obtenir des éléments complémentaires sur les règles d'urbanisme en contactant :

Service Urbanisme

Mairie de Bois-le-Roi

4 avenue Paul Doumer

Tél : 01 60 59 18 08

Courriel : urbanisme@ville-boisleroi.fr

Accueil du service : Françoise EUDES

Responsable du service : Martine LE GAL

II. Programme à réaliser

1. Programmation générale

Sur l'ensemble de la parcelle, la commune souhaite que le promoteur réalise :

- Nécessairement un équipement de type maison médicale ou maison de santé, d'une surface globale d'environ 700 m², répondant intégralement au cahier des charges ci-joint établi avec les professionnels de santé.
- Les stationnements afférents à l'équipement médical, incluant les stationnements pour les professionnels de santé (20 places), et le stationnement pour les patients (30 à 50 places).
- A l'appréciation du promoteur, des logements en location ou accession dans les limites permises par le PLU, avec les stationnements correspondants.

2. Programmation spécifique de l'équipement de santé

Les candidats devront respecter scrupuleusement les termes du cahier des charges joint, qui a fait l'objet d'un travail approfondi entre la commune et les professionnels de santé.

L'équipement de santé comprendra :

- Un pôle médical comprenant
 - o 4 cabinets de médecine de 20 m²
 - o 1 cabinet infirmier de 20 m²
 - o 2 salles d'attente closes d'une capacité de 12 places minimum chacune
 - o 1 espace accueil / secrétariat de 10 m² environ
 - o 1 sanitaire public accessible PMR
 - o 1 sanitaire privé
 - o Une salle de réunion dotée d'un coin cuisine d'une capacité d'une vingtaine de personnes
- Un pôle dentiste de 150 à 200 m² comprenant :
 - o 2 bureaux
 - o 4 salles de soins
 - o Une salle de repos / vestiaire
 - o Une salle d'attente
 - o Un laboratoire
 - o Une salle de stérilisation
 - o Des toilettes patients accessibles PMR, des toilettes professionnels
 - o Une salle de repos avec douche
- Un pôle « professions paramédicales » comprenant :
 - o Un espace kinésithérapie de 65 m²
 - o Un cabinet de podologie + atelier de 25 m²
 - o Un cabinet d'orthophonie de 20 m²
 - o Une salle d'attente close d'une capacité d'une quinzaine de personnes
- Un pôle « professions du soins » comprenant
 - o Un cabinet d'ostéopathie de 18 m²
 - o Un cabinet de psychomotricienne de 25 m²
 - o Un cabinet de diététicienne de 18 m²
 - o Un cabinet de psychologue de 25 m²
 - o Un cabinet d'hypnothérapeute de 15 m²
 - o Une salle d'attente close d'une capacité d'une quinzaine de personnes

Chaque pôle dispose d'une entrée indépendante sur l'extérieur et d'un accès vers la salle de réunion / cuisine.

Les pôles « professions paramédicales » et « professions du soins » ont un accès partagé vers un bloc sanitaire commun avec 1 toilette public PMR et 1 toilette professionnel.

En aucun cas les salles d'attente telles que définies ne peuvent être mutualisées entre deux pôles pour des raisons réglementaires liées à l'exercice des différentes professions.

Les locaux sont livrés entièrement aménagés (sols / murs / plafonds finis, fluides installés, incluant placard, points d'eau) et prêts à meubler. L'aménagement du pôle dentaire fera l'objet d'un dialogue spécifique avec le professionnel.

3. Statut d'occupation des professionnels de santé

Le programme devra permettre différents statuts d'occupation en fonction des choix des professionnels de santé :

- Acquisition par les professionnels de santé par pôle (notamment pôle dentaire)
- Acquisition par les professionnels par cabinet (notamment kinésithérapeute)
- Location au promoteur par cabinet

A ce titre le promoteur candidat s'engage à conserver la propriété des locaux professionnels loués et à maintenir les loyers initiaux (modulo une évolution annuelle sur la base d'un indice immobilier classique) pendant une période minimale de 10 ans, y compris en cas de changement de locataire.

4. Livrables

Les promoteurs candidats devront soumettre un dossier complet comprenant :

- Une **notice générale** de présentation, incluant un calendrier prévisionnel de réalisation, et mentionnant les éventuelles conditions de réalisation (conditions de pré-réservation, etc.).
- Un **plan masse** de l'ensemble de l'opération, incluant les solutions de stationnement patients / professionnels / logements
- Un **descriptif prévisionnel des logements** éventuellement prévus (nombre, taille, typologie, prix de vente indicatif ...)
- Un **plan architectural de la maison médicale**
- Un **tableau détaillé des offres commerciales et locatives** pour la partie maison médicale mentionnant, pour chaque cabinet, le prix de location mensuel TTC hors charges et le prix de vente TTC. Les prix devront être calculés sur la base d'une répartition au millième des parties communes à proportion des surfaces privatives, incluant le stationnement des professionnels (1 place par cabinet, 6 places pour le pôle dentaire). Les prix sont présentés **sans subvention** aucune. Le candidat s'engage, en cas d'obtention de subventions publiques, à les affecter intégralement à la réduction des loyers ou du prix de vente des professionnels de santé. Le cas échéant le candidat peut présenter un tableau complémentaire présentant l'impact d'éventuelles subventions publiques sur les prix par paliers de 200 000 euros de subvention.

5. Délai de remise des offres

Les candidats devront remettre leurs offres au plus tard le **lundi 24 septembre 2018 à 15h** :

- **Par mail** : mairie@ville-boisleroi.fr
- **Par voie postale** à : **Mairie de Bois-le-Roi – 4 avenue Paul Doumer 77590 BOIS-LE-ROI**
- **En mairie de Bois-le-Roi** à l'attention de : **Direction Générale des Services**

6. Modalité de sélection des candidats

Le candidat sera sélectionné par la commune de Bois-le-Roi, après consultation du Bureau de l'Association des professionnels de santé.

7. Pièces jointes

Cahier des charges de l'aménagement de la maison médicale.