

Ancien Hôpital gériatrique du Val d'Azergues
Situé sur la commune d'Alix (69380)
Cahier des charges de la cession

Version en date du 11 mars 2024



Crédit photo : Frédéric Milliat

Sommaire

| | | |
|------|---|----|
| I. | Objet de la consultation | 3 |
| II. | Mode de consultation..... | 4 |
| 1. | Organisateur de la consultation | 4 |
| 2. | Visite préalable du site sur rendez-vous..... | 5 |
| 3. | Déroulement de la consultation | 5 |
| III. | Nature du site concerné par la cession | 7 |
| 1. | Désignation des parcelles et des immeubles actuellement propriété des HNO et des HCL et mises en vente..... | 7 |
| 2. | Division en volumes de l'église et de l'arrière chœur | 9 |
| 3. | Situation juridique des immeubles..... | 10 |
| 4. | Urbanisme local | 10 |
| 5. | Le SCoT Beaujolais actuellement en révision | 12 |
| 6. | Patrimoine | 12 |
| 7. | Risques naturels d'inondation | 15 |
| 8. | Pollution..... | 16 |
| 9. | Diagnostic technique des bâtiments | 17 |
| IV. | Conditions particulières | 18 |
| 1. | Conditions suspensives : | 18 |
| 2. | Protocole d'exclusivité..... | 18 |
| 3. | Promesse de vente | 18 |
| 4. | Absence de garantie | 19 |
| V. | Modalités de remise des propositions et calendrier prévisionnel de sélection..... | 19 |
| VI. | Plan des niveaux du bâtiment A..... | 21 |
| VII. | Liste des annexes..... | 24 |

I. Objet de la consultation

L'Hôpital gériatrique du Val d'Azergues, situé sur la commune d'Alix, dépend des Hôpitaux Nord-Ouest.

Suite au départ des derniers résidents de l'EHPAD en juin 2023, le site est libéré de toute occupation médicosociale. Il était déjà libéré de toute occupation sanitaire.

Seul un bâtiment (bâtiment H, cf ci-dessous) fait encore provisoirement l'objet d'une occupation à vocation sociale. Il s'agit du Foyer d'Alix, centre d'hébergement d'urgence pour femmes seules isolées ou familles sans domicile fixe de 55 places. Il est géré par l'association Le Foyer Notre Dame des sans-abris, au moyen d'une convention annuelle d'occupation convenue entre les Hospices civils de Lyon (HCL) et l'Etat. Il sera donc procédé en temps utile à la révocation de cette convention d'occupation afin de permettre la cession du site.

La propriété foncière de ce site hospitalier est partagée depuis 2012 entre les Hôpitaux Nord-Ouest (HNO) et les Hospices Civils de Lyon (HCL) selon le découpage parcellaire schématisé ci-dessous qui résulte plus de l'histoire sanitaire du site que d'une volonté d'aménagement. Si l'on excepte le cas particulier du foyer d'hébergement, les HCL n'occupent plus les lieux et sont également vendeurs.



Carte ci-dessus : Etat des propriétés sur le site en 2024 (source O. Bermond) ; en bleu celles des HCL (dont le centre d'hébergement d'urgence), en rose celles des HNO et en rouge celles de la commune.

Les Hôpitaux Nord-Ouest et les Hospices Civils de Lyon sont aujourd'hui convenus de céder l'ensemble de l'emprise foncière en un seul bloc.

Les HNO, représentés par son directeur général, est chargé d'organiser pour le compte des deux propriétaires une consultation en vue de la cession amiable du site.

Conformément au Code général de la propriété des personnes publiques, les Hôpitaux Nord-Ouest ont fixé la procédure de vente dans le souci de l'intérêt général du service public hospitalier, du respect du cahier des charges initial, du respect du principe d'égalité de traitement entre les candidats et de la traçabilité formelle du processus de vente pour tout contrôle a posteriori. Il est rappelé qu'une telle cession ne rentre pas dans le champ d'application du Code de la commande publique.

En raison des enjeux tant urbanistiques que patrimoniaux liés à la reconversion du site, les Hôpitaux Nord-Ouest ont souhaité associer la Ville d'Alix, la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées, le syndicat mixte du Beaujolais ainsi que l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Rhône et de la métropole de Lyon à sa réflexion préalable.

Leurs représentants pourront ainsi participer à un comité d'audition qui entendra les porteurs de projets jugés les plus intéressants par les Hôpitaux Nord-Ouest.

Le présent cahier des charges comporte notamment en annexe l'étude patrimoniale conduite en 2024 par Olivier Bermond sur les bâtiments hospitaliers.

La commune d'Alix a décidé de faire réaliser sa propre étude patrimoniale relative à l'église Saint-Denis dont elle est propriétaire. Cette dernière étude n'est pas disponible pour être annexée au présent cahier des charges.

En outre, des études antérieures ont déjà été conduites sur ce site en vue de sa reconversion. Non conclusives, non contractuelles, elles n'engagent ni les Hôpitaux Nord-Ouest ni les Hospices Civils de Lyon, ni les candidats. Elles sont annexées au cahier des charges à titre informatif afin de faciliter l'appropriation des lieux. Elles témoignent de souhaits antérieurement exprimés par certains acteurs publics en vue d'y (re)implanter certaines activités ou services publics. Les candidats peuvent donc avoir intérêt à en avoir connaissance pour élaborer leur propre projet de reconversion.

II. Mode de consultation

Conformément au Code général de la propriété des personnes publiques, les immeubles sont aliénés dans les conditions fixées par les hôpitaux propriétaires et exposées ci-après. Celles-ci ne rentrent pas dans le champ d'application du Code de la commande publique.

1. Organisateur de la consultation

La consultation est organisée pour le compte de HNO et des HCL par les Hôpitaux Nord-Ouest, représentés par son directeur général Mme Marie-Pierre BONGIOVANNI-VERGEZ.

La base de la consultation est constituée par le présent cahier des charges et ses annexes, ainsi que par l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au site et aux immeubles.

Les éléments de la consultation peuvent être demandés par courriel ou courrier auprès de Mr Hervé MATHIEU, Directeur du Patrimoine et des Travaux Hôpital Nord-Ouest, aux coordonnées ci-après :

Hôpital Nord-Ouest
Directeur du Patrimoine et des Travaux
BP 80436 - 69655 Villefranche-sur-Saône Cedex
Contact : hmathieu@hno.fr

En retour, l'envoi des documents sera effectué sous format électronique uniquement par transfert de fichiers.

Toute question ou demande de précision devra impérativement être formulée auprès de Mr Hervé MATHIEU à l'exclusion de tout autre interlocuteur.

2. Visite préalable du site sur rendez-vous

La visite préalable du site est fortement recommandée et sur rendez-vous. A cette fin, quatre dates sont programmées, à savoir :

- le jeudi 28 mars 2024 matin entre 9h00 et 12h00
- le jeudi 4 avril 2024 après-midi entre 14h00 et 17h30
- le mercredi 10 avril 2024 entre 09h00 et 12h00
- le jeudi 18 avril 2024 matin de 09h00 à 12h00

La prise de rendez-vous préalable est à faire auprès de Mr Hervé MATHIEU, Directeur du Patrimoine et des Travaux HNO, aux coordonnées ci-après :

Hôpitaux Nord-Ouest
Directeur du Patrimoine et des Travaux
BP 80436 - 69655 Villefranche-sur-Saône Cedex
Contact : hmathieu@hno.fr

3. Déroulement de la consultation

Première phase :

A l'issue de la prise de connaissance du présent cahier des charges, il sera demandé aux acquéreurs intéressés de fournir :

- Une présentation de l'équipe en charge du projet, en particulier une pré-composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera mise en place jusqu'à la livraison du projet. La présence d'un architecte du patrimoine diplômé de l'Ecole de Chaillot (ou diplôme équivalent) ainsi que d'un architecte-paysagiste sont rendues nécessaires en raison de la sensibilité du site,
- Les références et les réalisations récentes de l'équipe ou de ses membres en rapport avec l'objet de la présente consultation,
- Un projet sommaire d'aménagement du site illustré par des éléments graphiques
 - plan de masse sur fond 1/1500 minimum,
 - coupes de principe transversale et longitudinale prenant en compte les parcelles et bâtis limitrophes montrant les gabarits des constructions neuves / existantes
 - au moins 2 vues d'insertion 3D montrant le projet dans son contexte,
 - tout autre document jugé utile à la compréhension du projet et son intégration dans le cadre du secteur protégé, avec notamment le parti général de restauration des bâtiments, tant pour leur aspect extérieur que pour les aménagements intérieurs dans leur grand principe
- Une note synthétique présentant le projet et les destinations pressenties ainsi que les grands équilibres de l'opération (coûts des travaux envisagés, compte à rebours sommaire),
- Une indication des surfaces de plancher du projet, détaillées par bâtiment,

- Le montant de valorisation proposé globalement pour les deux emprises et exprimé net de tout droit et taxe.

L'examen des projets des candidats portera à la fois sur la qualité du projet et sur la valorisation du foncier proposé aux hôpitaux.

Les candidats pourront formuler des questions sur la plateforme achatpublic.com selon les modalités usuelles.

Deuxième phase :

A l'issue de cette première phase, les candidats jugés les plus intéressants seront sélectionnés par les hôpitaux pour une séance d'audition en vue de présenter et préciser leur projet et leur offre au comité d'audition.

A l'issue de l'audition, les candidats seront autorisés à apporter par écrit à leur proposition initiale toute modification ou complément qui leur semblerait utile, en fonction, notamment, des points évoqués et des précisions qualitatives ou quantitatives demandées explicitement lors de l'audition. Le cas échéant, une seconde audition pourra être décidée.

Au vu des propositions définitivement exprimées, les HNO et HCL retiendront l'offre qui leur semblera la plus intéressante au regard des différents enjeux (économie du projet, qualité de la proposition architecturale, urbaine et paysagère et environnementale, respect des contraintes patrimoniales...), et ainsi avoir les plus grandes chances de réussite.

Les HNO et les HCL signeront avec le candidat retenu un protocole d'accord lui accordant l'exclusivité des discussions pendant un délai maximal de six (6) mois, préalablement à la signature d'une promesse unilatérale de vente (PUV).

Le délai d'exclusivité apparaît nécessaire pour permettre à l'acquéreur de tout mettre en œuvre afin :

- De faire réaliser à ses frais tous les sondages, études et diagnostics supplémentaires qu'il jugera nécessaires.
- De discuter avec la ville, titulaire d'un droit de préemption urbain à purger et instauratrice de la règle d'urbanisme qui devra nécessairement évoluer pour autoriser une nouvelle destination à ce site.

En effet, ce dernier est majoritairement concerné par le zonage Ue interdisant toute occupation du sol non liée au domaine de la santé. En outre, il est protégé par un périmètre de sursis à statuer instauré en décembre 2014 et valable 10 ans.

- De discuter avec les services de l'Etat concernés :
 - o Sur le plan patrimonial : il s'agit en l'occurrence de l'UDAP puisque l'avis conforme de l'ABF sera nécessaire compte tenu de la servitude des abords de l'église Saint-Denis inscrite en totalité au titre des monuments historiques. Il s'agit également de la CRMH (conservation régionale des monuments historiques, DRAC) dans l'hypothèse de travaux éventuels à réaliser sur le monument historique, notamment la façade ouest, ses escaliers ou les espaces intérieurs permettant l'accès à l'église.
 - o Sur le plan de l'urbanisme : il s'agit des services de la DDT (direction départementale des territoires) du Rhône, notamment du STN (service territorial nord) pour ce qui concerne la procédure réglementaire de modification du PLU.

Les candidats restent toutefois libres de proposer un délai d'exclusivité différent.

A l'issue de ce délai d'exclusivité, l'acquéreur proposera une promesse de vente assortie d'un nombre réduit de conditions suspensives telles que :

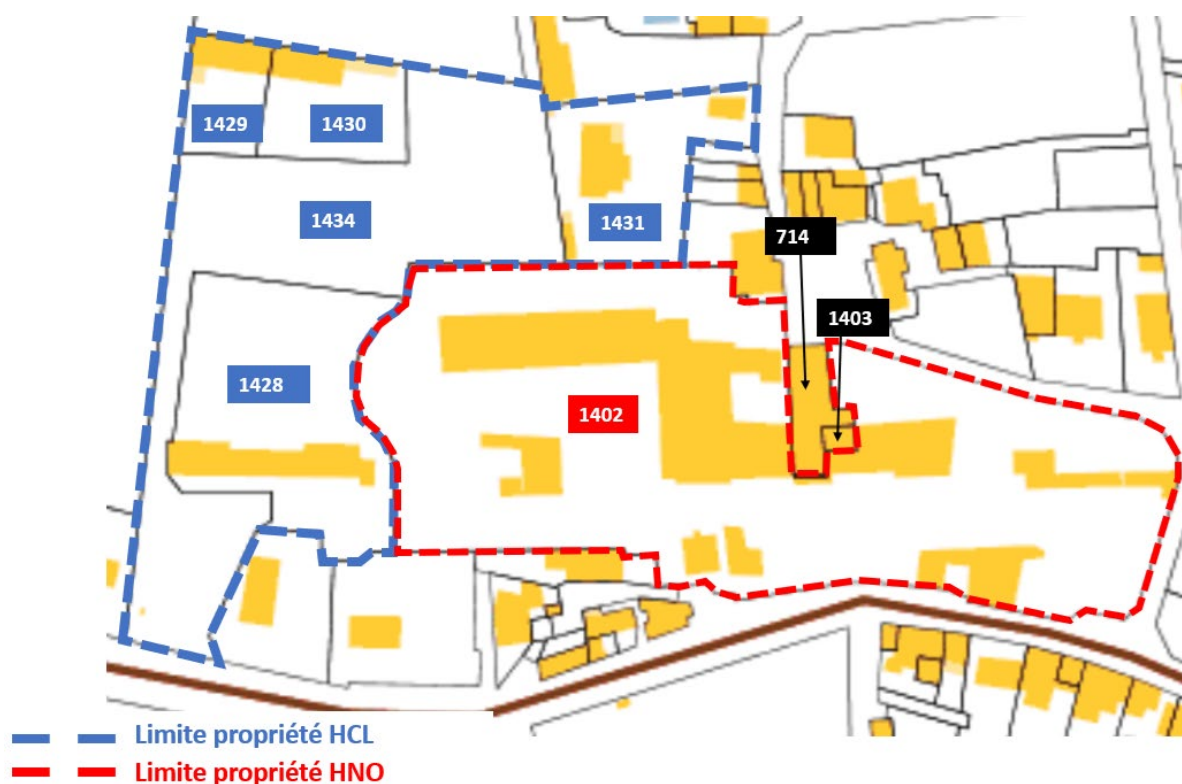
- Droit de préemption purgé
- Lancement effectif de la procédure de modification des règles d'urbanisme,
- Libération effective du centre d'hébergement d'urgence
- Obtention par l'acquéreur des autorisations d'urbanisme (permis de démolir, d'aménager, de construire) purgées de tout recours et retrait,
- Obtention d'un prêt si nécessaire.

L'obtention d'une autorisation de la part d'une autorité administrative autre que la Ville est a contrario exclue des conditions suspensives (financement travaux MH par exemple).

III. Nature du site concerné par la cession

1. Désignation des parcelles et des immeubles actuellement propriété des HNO et des HCL et mises en vente

Le périmètre de la cession est le suivant :



La cession concerne donc les parcelles suivantes, pour une contenance évaluée à un peu plus de 3,1 ha, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | N° parcelle | Propriétaire | Contenance en m ² | Nature de l'occupation |
|---------|-------------|--------------|------------------------------|------------------------|
| 000 U | 1428 | HCL | 3 960 | Hébergement d'urgence |
| 000 U | 1429 | HCL | 731 | Atelier |
| 000 U | 1430 | HCL | 1 247 | Atelier |

| | | | | |
|-------|------|-------------------------|---------------|--|
| 000 U | 1431 | HCL | 2 101 | Funérarium |
| 000 U | 1434 | HCL | 6 561 | Jardins |
| | | <i>Ss-total HCL</i> | <i>14 600</i> | |
| 000 U | 1402 | HNO | 16 485 | Hôpital (ancien séminaire), EHPAD (ancien sanatorium), blanchisserie (ancienne cure), divers bâtiments... |
| | | <i>Ss-total HNO</i> | <i>16 485</i> | |
| | | Total HCL et HNO | 31 085 | Surface plancher SP ≈ 11 500 m² Surface SHON ≈ 14 000 m² |

Attention : les parcelles 714 et 1403 sont propriétés de la commune mais les Hôpitaux Nord-Ouest y sont propriétaires de locaux en raison d'une division en volumes. Ces locaux sont également concernés par la présente procédure de cession.

| Section | N° parcelle | Propriétaire | Contenance en m ² | Nature de l'occupation |
|---------|----------------|--------------|------------------------------|--|
| 000 U | 714 | Commune | 430 | Eglise St Denis Nb : voir division en volumes La crypte appartient aux HNO |
| 000 U | 1403 | Commune | 81 | Partie de l'ancienne sacristie NB : voir division en volumes Le lot volume n°10 suivant appartient aux HNO : Au RDC côté cour, un hall d'entrée, divers dégagements, une cave et local dénommé « local curie » A l'étage supérieur correspondant compte-tenu de la déclivité du terrain au RDC de l'entrée opposée un dégagement servant de liaison entre les bâtiments situés de part et d'autre de la parcelle U714 Au 1er étage : parties de locaux se trouvant au-dessus de la sacristie Au 2ème étage : une partie de deux locaux |

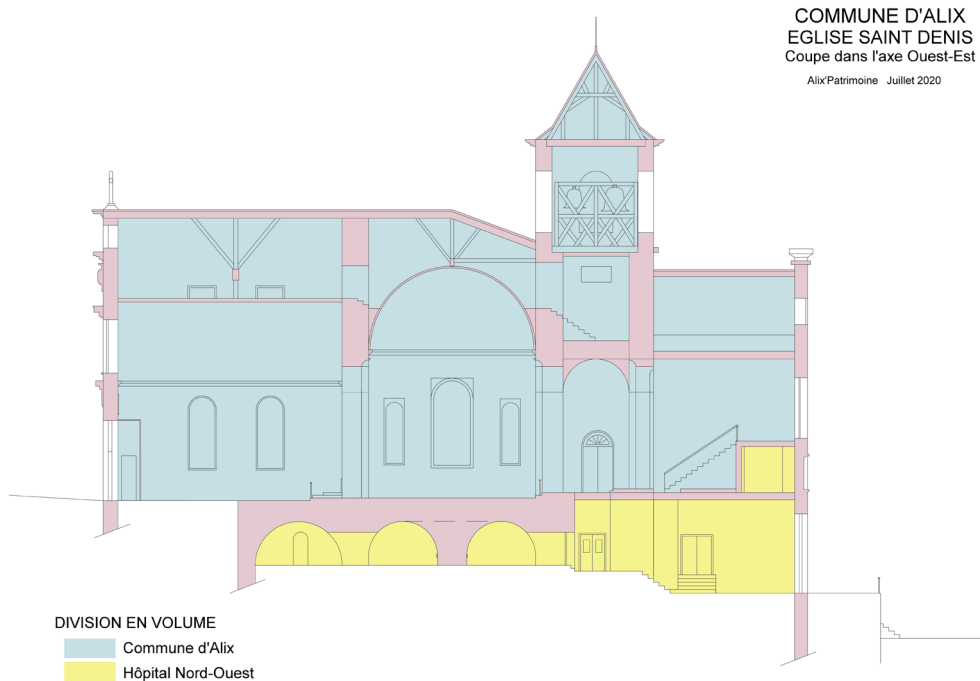
Le plan de géomètre délimitant les emprises soumises à la vente est annexé au cahier des charges.

La description des bâtiments et le relevé des surfaces de plancher figurent dans les études et les plans annexés au cahier des charges auxquels les candidats sont invités à se reporter. Les candidats ont également la possibilité de les visiter in situ selon les modalités de visite indiquées plus avant.

2. Division en volumes de l'église et de l'arrière chœur

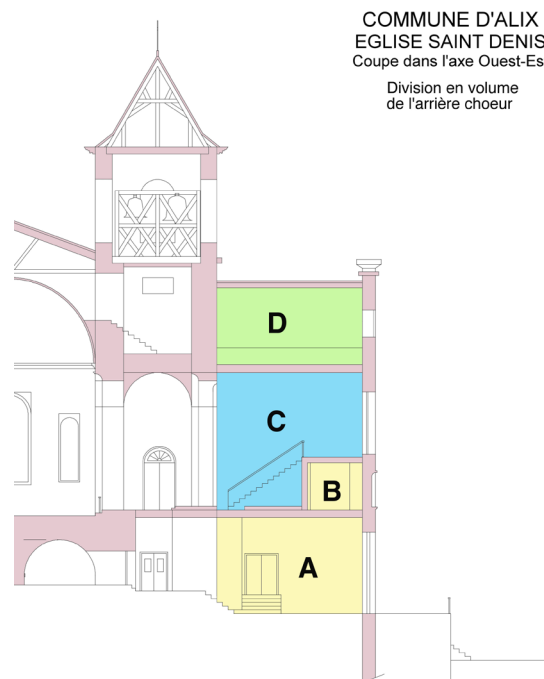
Comme indiqué ci-avant, il convient évidemment de souligner l'imbrication des propriétés hospitalières et communales.

Ainsi, la crypte située sous la rotonde de l'église appartient aux Hôpitaux Nord-Ouest. La crypte accueillait initialement les dépouilles des chanoinesses. Le niveau de la crypte correspond au rez-de-jardin du bâtiment A hospitalier.



Source : Danielle BECOURT, ALIX'PATRIMOINE

L'arrière chœur fait également l'objet d'une division en volume, schématisée ci-après (zoom du dessin précédent).



Source : Danielle BECOURT, ALIX'PATRIMOINE

Du fait des passages traversant notés A et B (correspondant respectivement aux niveaux RDC et 1 de l'hôpital, cf ci-dessous), la façade ouest, désormais inscrite au titre des MH, appartient conjointement à l'hôpital et à la commune (église).

Le niveau 2 du bâtiment A est entièrement coupé en deux par l'arrière chœur C.

Le grenier D de l'église est communicant avec les greniers des ailes adjacentes des bâtiments hospitaliers.

Les plans des niveaux du bâtiment A sont donnés en partie VI de ce document.

Enfin, l'ancienne sacristie a fait l'objet d'une division en volumes selon les étages (parcelle 1403).

Le découpage actuel des volumes de l'arrière chœur résulte de la nécessité historique de traverser l'église pour le besoin des fonctions sanitaires. Ce découpage peut donc être réinterrogé à la lumière des usages futurs du site et des intentions spécifiques des candidats.

Il est également porté à l'attention des candidats que la commune d'Alix a officiellement manifesté le souhait de récupérer la propriété de la crypte afin de reconstituer l'intégrité de l'église paroissiale (cf délibération du conseil municipal n°2023-06 du 31 janvier 2023).

3. Situation juridique des immeubles

L'ancien hôpital, l'EHPAD et les bâtiments annexes sont désaffectés du service public hospitalier.

En temps utile, tous seront déclassés du domaine public hospitalier et pourront être aliénés.

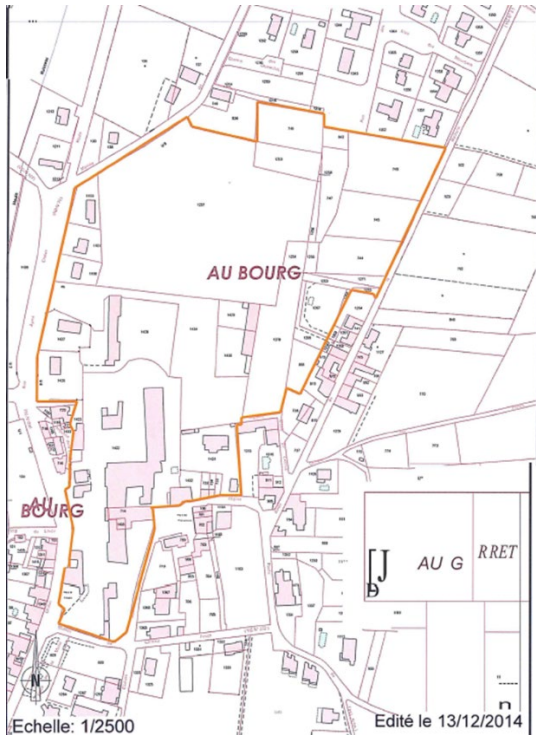
Le site est libre de toute occupation, à l'exception du bâtiment H accueillant le centre d'hébergement d'urgence. Il sera mis fin à cette occupation permise actuellement à titre provisoire dans les délais compatibles avec la procédure d'acquisition.

4. Urbanisme local

La ville d'Alix a instauré un droit de préemption urbain sur toutes les zones U et AU par délibération n°2018.04 du 5 mars 2018.

La ville a exprimé son intention, à l'occasion des études rendues par l'ANCT conduites par l'Etat en 2022, de relocaliser la mairie dans le bâtiment C. La ville n'a toutefois posé aucun acte ni pris de délibération visant à acquérir tout ou partie du site hospitalier (hormis la crypte, cf ci-dessus) pour y implanter un équipement communal. Il est ici rappelé que les études antérieures, notamment celles de l'ANCT, n'engagent pas les hôpitaux propriétaires.

Le site est également concerné par un périmètre de sursis à statuer datant du 15 décembre 2014 et valable 10 ans.



Extraits de la délibération n°2014.32 du Conseil municipal :

Au regard :

- de l'évolution connue concernant l'activité hospitalière implantée en Centre-bourg et l'absence de réaffectation de ces-dits locaux, mais aussi des bâtiments et terrains autour de ce site ;
- du classement en zones Um et Ua du foncier permettant une mutation de sa destination à travers un projet de renouvellement urbain en particulier, ainsi qu'une opération sur le foncier non bâti,

et, afin de confirmer les enjeux du secteur :

- de préservation du patrimoine bâti affiché dans les premières réflexions autour du Projet du PLU et du projet de nouveau périmètre de protection du Monument historique,
- de confortement et développement du centre-bourg intégrant les objectifs de mixité des fonctions urbaines et sociales, mais aussi de diversité de l'offre d'habitat,
- de qualité urbaine et paysagère de ce site très perçu.

la commune envisage que soit réalisé un projet d'aménagement portant sur le périmètre annexé à la présente délibération.

Il est précisé que ce périmètre s'appuie sur le site élargi du centre hospitalier. Les réflexions qui sont en cours visent en particulier à prendre en compte sa réhabilitation, à prévoir l'organisation et la programmation des bâtiments existants ainsi que le devenir des terrains attenants. Elles intègrent les besoins de maillage urbain à plus ou moins long terme avec les quartiers et pôles existants qui l'entourent.

Aussi, il convient pour la Commune d'être en mesure de pouvoir opposer un sursis à statuer, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, à toute demande

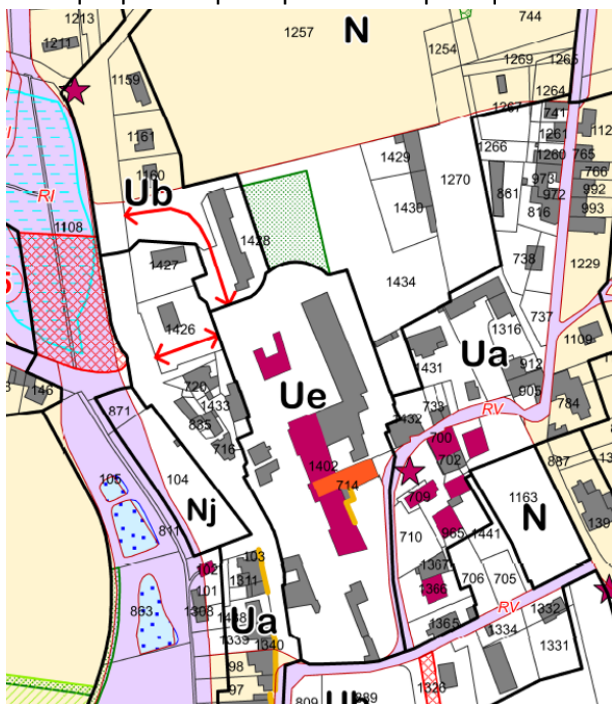
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Décide qu'il y a lieu, au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, de prendre en considération la réalisation d'un projet d'aménagement inscrit au lieu-dit « le Bourg » dans le périmètre figurant au plan annexé à la présente délibération ;
- Décide qu'il pourra être opposé un sursis à statuer, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme à toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement.

La présente délibération cessera de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante n'a pas été engagée.

A la connaissance de l'hôpital, aucune opération d'aménagement n'a été engagée sur ce périmètre.

Enfin, le site est surtout concerné par 4 zones du PLU approuvé le 22 janvier 2018 : N, Ub, Ua et Ue, ainsi que par des principes de voie publique à aménager (cf carte ci-dessous).



Source : règlement graphique du PLU

N : zone naturelle protégée

Ub : zone bâtie de plus faible densité

Ua : zone agglomérée dense

Ue : zone d'équipements publics liés au domaine de la santé

 Élément naturel Remarquable du Paysage

 Élément urbain Remarquable du Paysage

 Monument Historique

 Élément bâti Remarquable du Paysage

 Principe de voie publique à aménager

Le zonage Ue est particulièrement bloquant car il interdit toute occupation du sol non liée au domaine de la santé.

Le zonage devra en tout état de cause être changé, quelle que soit la nouvelle vocation du site.

Il conviendra donc de vérifier que la ville d'Alix est prête à modifier son zonage en faveur du projet retenu.

Les candidats sont informés que les représentants des HNO et les HCL ne connaissent pas les orientations du maire d'Alix en la matière. Le souhait d'ouvrir le site sur le reste de la ville a été évoqué.

Les candidats restent libres de se rapprocher des services de la ville pour de plus amples informations.

5. Le SCoT Beaujolais actuellement en révision

Approuvé le 29 juin 2009 puis modifié en avril 2019, le projet politique du SCoT Beaujolais est articulé autour de 3 axes :

- Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses patrimoniales et naturelles
- Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée
- Accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais

La révision du SCoT a été engagée par délibération du Comité Syndical du 7 mars 2019.

Les élus du Syndicat mixte du Beaujolais ont exprimé, à travers le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) soumis au débat la volonté de porter un projet d'aménagement équilibré, maîtrisé et exigeant de ce territoire pour les 20 prochaines années.

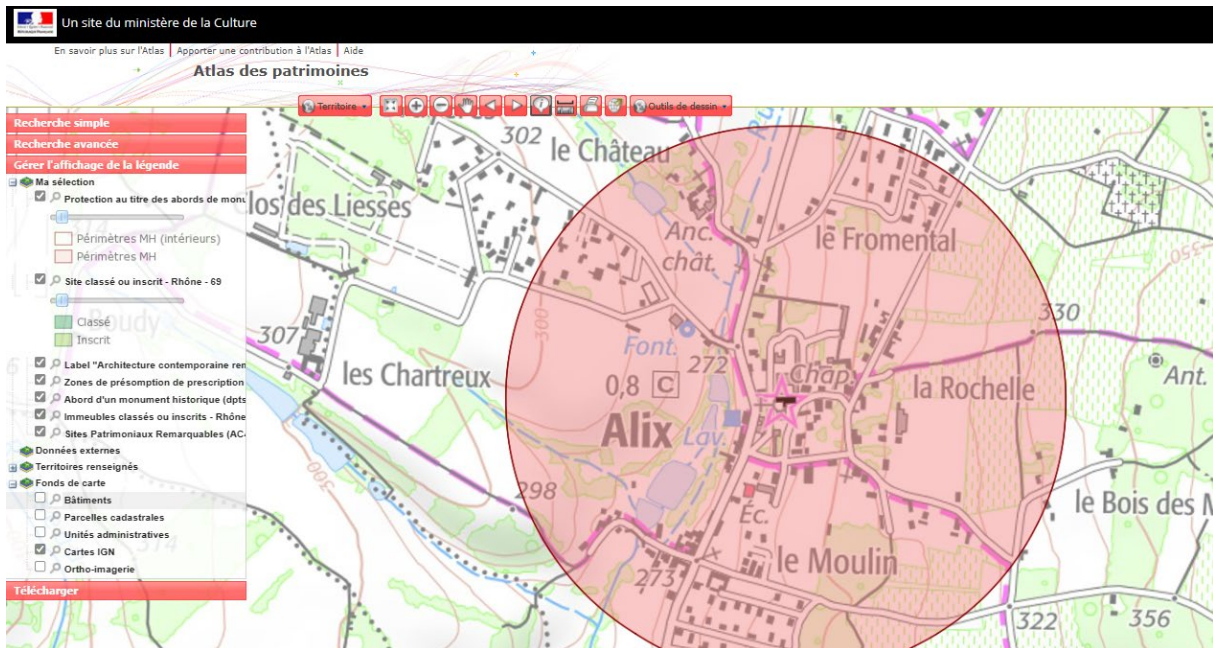
Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT devrait ainsi instaurer de nouvelles règles pour permettre la mise en œuvre de cette stratégie. Ce document sera à terme opposable aux documents d'urbanisme locaux.

A ce jour, la commune d'Alix est inscrite en tant que commune rurale dans l'armature territoriale du SCoT.

Tous les documents sont disponibles à l'adresse suivante [Le SCoT, c'est quoi ? | Syndicat mixte du Beaujolais \(pays-beaujolais.com\)](https://www.beaujolais.com).

6. Patrimoine

Le secteur est intégralement concerné par la servitude de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1).



Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

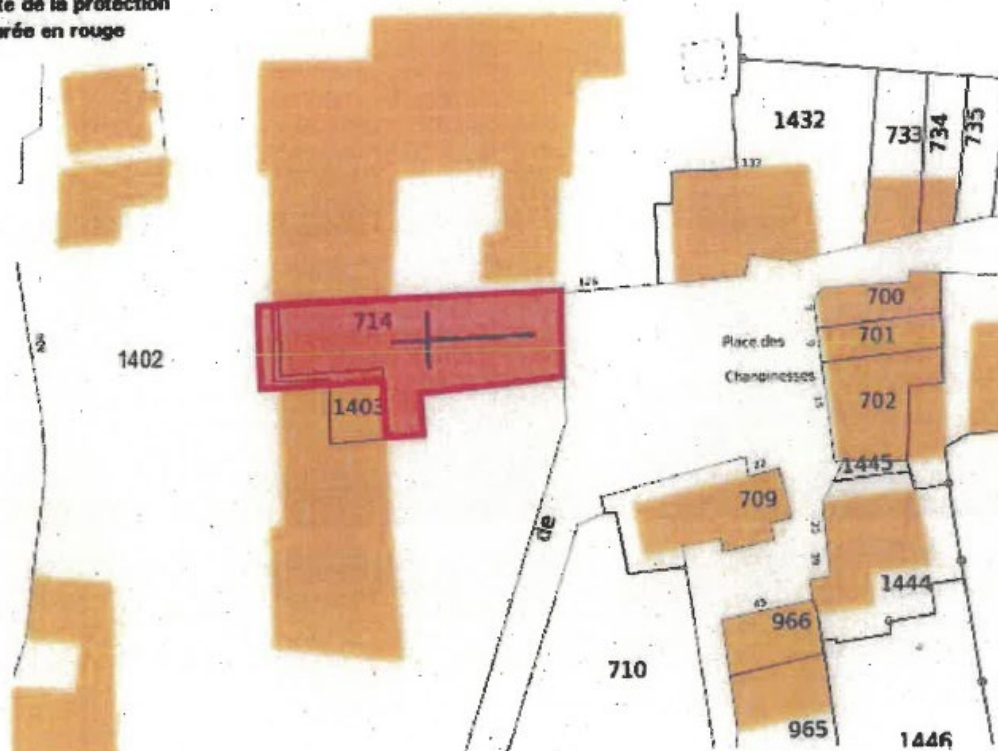
Toute demande d'autorisation d'urbanisme (certificat d'urbanisme, permis de démolir, d'aménager, de construire) nécessite donc la consultation de l'UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine) et la délivrance d'un avis conforme de l'ABF au titre de la servitude des abords de la chapelle .

L'église est en effet inscrite et/ou classée au titre des monuments historiques à la fois pour les parties propriétés de la commune et pour les parties propriété de l'Hôpital :

| | |
|-------------------------------|---|
| <p>Edifice inscrit</p> | <p><i>Sont inscrites en totalité au titre des monuments historiques, toutes les parties non classées de l'église Saint Denis, située rue de l'Eglise à ALIX (Rhône), incluant façades et toitures, les accès, les greniers, le clocher, le chœur ouest, la sacristie et la crypte ainsi que la parcelle sur laquelle l'église se trouve, parcelle n°714, d'une contenance de 430 m², l'inscription inclut le chevet et sa façade ouest, les escaliers et le hall d'entrée ouest, le rez-de-chaussée accédant à la crypte qui se trouvent tout ou partie sur les parcelles n°1403 d'une contenance de 81 m² et sur la parcelle n°1402 d'une contenance de 16 485 m²</i></p> <p>Cf arrêté d'inscription du 28/09/2023</p> |
| <p>Edifice classé</p> | <p><i>Rotonde centrale et partie ancienne de la nef de la chapelle conventuelle</i></p> <p>Cf arrêté de classement du 29/08/1984</p> |

23 - 260

69 - Alix
Eglise Saint-Denis
rue de l'Eglise
section U
limite de la protection
figurée en rouge



Toute demande de travaux sur les parties extérieures et intérieures inscrites nécessite donc la consultation de la CRMH (conservation régionale des monuments historiques, DRAC) et la décision du préfet de région au titre du régime de travaux sur le monument historique. Ces travaux peuvent consister, par exemple, en la modification des volumes ou des distributions horizontales ou verticales, modification, restauration, restitution ou création d'éléments de second œuvre ou de décors, sols, menuiseries, peintures murales, badigeons, vitraux ou sculptures (liste non exhaustive).

Une étude patrimoniale sur les bâtiments propriétés des hôpitaux a été réalisée par Mr Olivier Bermond (février 2024). Elle est annexée au présent cahier des charges. Cette étude témoigne de la richesse patrimoniale du site et signale les bâtiments à mettre en valeur. Cette mise en valeur devra porter aussi bien sur les aspects extérieurs que sur les aménagements intérieurs qualitatifs (escaliers, menuiseries, fonctionnalités, ambiances...).

Une étude patrimoniale portant sur l'église Saint Denis est parallèlement conduite par la commune.

Il convient enfin de noter que d'autres bâtiments ou parties de bâtiment du site, font l'objet d'une servitude au titre du PLU comme « élément bâti Remarquable du Paysage » (c'est le cas du bâtiment de l'ancien séminaire/ancien hôpital et celui de l'ancienne blanchisserie) ou bien comme « élément urbain Remarquable du paysage » (c'est le cas du porche d'entrée à côté de la chapelle - cf ci-dessous et cf extrait du règlement graphique du PLU plus avant).



Ci-contre : photo page 106 du rapport de présentation du PLU d'Alix, chapitre « Mesures de protection du patrimoine bâti »

Le règlement du PLU interdit toute modification de ce « petit » patrimoine sauf en vue de sauvegarder ou retrouver leurs caractéristiques originelles, et conditionne les modifications des façades et les extensions des bâtiments à la sauvegarde des caractéristiques originelles du bâtiment.

Archéologie :

Le site n'est pas concerné par une zone réglementaire de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

7. Risques naturels d'inondation

Le plan de prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRni) de l'Azergues approuvé le 31 décembre 2008 sur 28 communes du bassin versant a été mis en révision en 2019.

Une nouvelle étude d'aléas sur l'Azergues et ses principaux affluents a permis de caractériser les zones inondables (zones d'aléas).

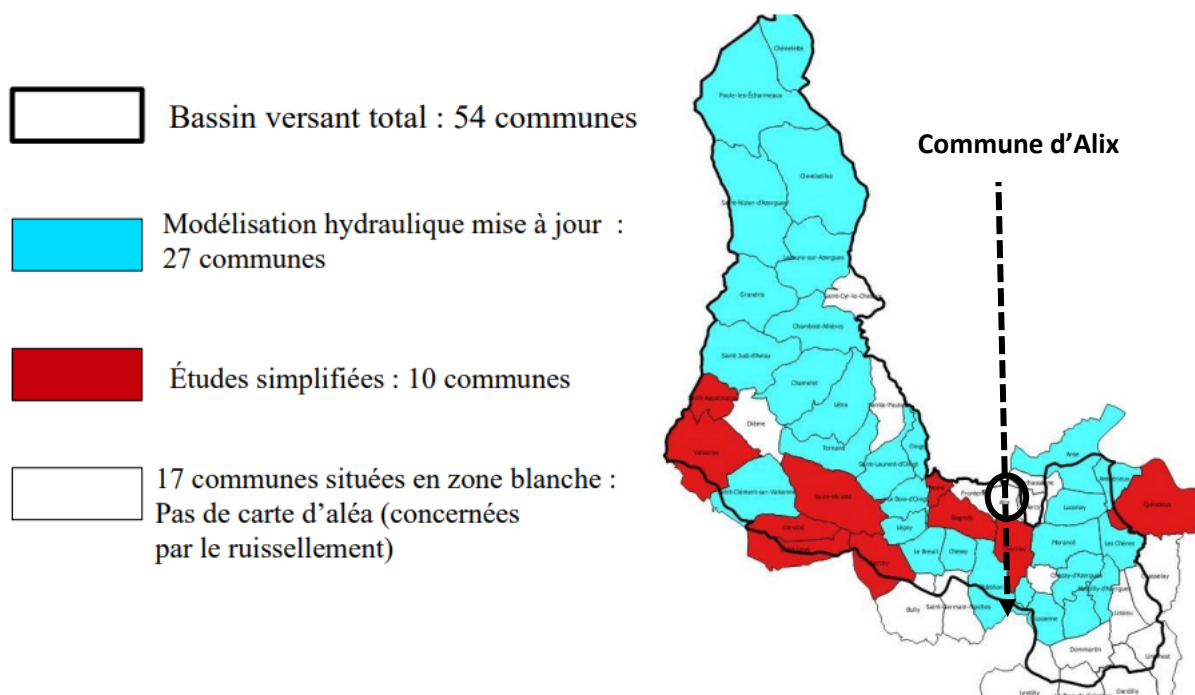
La révision PPRni concerne désormais les 53 communes du bassin versant de l'Azergues. C'est au titre de la prise en compte des affluents de l'Azergues en cas de crue que la commune d'Alix est désormais incluse dans le nouveau périmètre du PPRni.

L'enquête publique a eu lieu en avril-mai 2023 et l'approbation du nouveau PPRi est prévue pour le second semestre 2023.

A la date de rédaction du présent cahier des charges, aucune carte des aléas sur la commune d'Alix n'est disponible sur le site de la préfecture :

[Révision du PPRni de l'Azergues - PPRi Vallée de l'Azergues - Risques inondations - PPRi - Les risques majeurs dans le Rhône - Les risques majeurs - La sécurité civile - Sécurité et protection de la population - Actions de l'État - Les services de l'État dans le Rhône \(rhone.gouv.fr\)](#)

La commune d'Alix fait partie des communes situées en zone blanche (cf carte ci-dessous).



Source : https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/39433/219762/file/r%C3%A9union_publique_PPRNi_AZERGUES.pdf

La commune semble toutefois concernée par des risques de débordements du ruisseau d’Alix et par le risque de ruissellement. A ce jour, le PLU de la commune en vigueur fait apparaître, au travers de sa carte d’aléas, des zones et habitations inondables.

Ainsi, au droit du site de l’ancien hôpital, la rue de l’Eglise et la montée du cardinal Fesch sont concernées par la légende **Rv** du règlement graphique du PLU, pour les secteurs de risques naturels, à savoir :

Rv : risque de ravinement et ruissellement sur versant

La commune d’Alix est par ailleurs concernée par les autres risques naturels majeurs suivants : séisme, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles et radon, pour un niveau allant de faible à modéré.

Pour de plus amples renseignements, le candidat se reportera aux sources officielles (notamment georisques.gouv.fr).

8. Pollution

La commune d’Alix n’est pas concernée par un secteur d’information sur les sols (SIS).

Au titre des anciens sites industriels et activités de services, le site de l’hôpital fait l’objet d’une fiche BASIAS n°RHA6907468 pour ce qui concerne l’ancienne centrale thermique (source géorisques).

Enfin, aucune information de l’administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) n’a été trouvée sur le site Géorisques pour la commune d’Alix.

Les investigations nécessaires afin de statuer sur la compatibilité du site avec le projet retenu seront réalisés à la charge de l’acquéreur durant la période d’exclusivité.

Aucune condition suspensive dans la promesse de vente ne sera acceptée par les HNO et les HCL au titre de la présente rubrique de la part des candidats.

IV. Conditions particulières

1. Conditions suspensives :

Compte-tenu des éléments de connaissance du site mis à la disposition des candidats, et du délai d'exclusivité proposé au candidat retenu, le protocole d'exclusivité et la promesse de vente pourront mentionner les conditions suspensives suivantes :

- Droit de préemption purgé
- Lancement effective de la procédure de modification des règles d'urbanisme,
- Calendrier de libération du centre d'hébergement d'urgence
- Calendrier de révision ou modification des règle d'urbanisme
- Obtention par l'acquéreur des autorisations d'urbanisme (permis de démolir, d'aménager, de construire) purgées de tout recours et retrait,
- Obtention d'un prêt si nécessaire.

2. Protocole d'exclusivité

A l'issue de la procédure de consultation, le vendeurs s'engage, au moyen d'un protocole d'exclusivité et pour une période de 6 (six) mois, de façon exclusive vis-à-vis de l'acquéreur dans un processus lui permettant d'engager toutes les discussions nécessaires avec les autorités publiques concernées et d'élaborer son projet d'ensemble pour aboutir à la signature d'une promesse de vente puis d'un acte de vente entre les parties.

Comme indiqué au paragraphe II.3., l'acquéreur peut proposer une période d'exclusivité différent s'il le souhaite.

Les HNO et les HCL, vendeurs, s'engagent à faire produire par leur(s) notaire(s) les dossiers complets de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à adresser à la Ville d'Alix dans les conditions et selon les modalités prévues au Code de l'urbanisme. Ils transmettront à cette fin toutes les pièces nécessaires à la constitution du dossier (extraits de matrices cadastrales, titres de propriété, relevés hypothécaires...).

Les DIA mentionneront le bénéficiaire et préciseront les « prix et conditions » de la vente amiable.

L'acquéreur, désigné comme bénéficiaire des DIA, prendra à sa charge tous les frais, honoraires des notaires et diligences nécessaires à cette procédure et au formalisme de délivrance.

Les vendeurs s'engagent à laisser à l'acquéreur l'accès le plus libre possible au site et à l'autoriser à associer au projet tout partenaire à sa convenance.

3. Promesse de vente

En cas de renonciation de la ville à son droit de préemption et de volonté manifeste de celle-ci à modifier la règle d'urbanisme dans un sens favorable au projet, chacune des parties s'accordent à engager immédiatement la phase de rédaction et signature de la promesse de vente (PUV).

L'acquéreur s'engage à tout mettre en œuvre pour proposer aux HNO et aux HCL une promesse de vente dans les conditions qui seront prévues dans le protocole d'exclusivité.

Outre les conditions mentionnées ci-avant, cette promesse sera soumise à la condition suspensive que les résultats des sondages, études et diagnostics que l'acquéreur fera effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, auprès de tout bureau d'études spécialisé et habilité à cet effet, n'engendrent pas un surcoût bouleversant l'économie du projet pour l'acquéreur dans la construction projetée et dont il devra apporter la justification.

L'acquéreur prend à sa charge tous les frais d'études, de notaires et autres diligences nécessaires à l'optimisation de son projet.

Une clause pénale de 10% du prix net vendeur sera intégrée à la promesse au profit des vendeurs afin de le protéger en cas de non réalisation de la vente.

Les vendeurs désigneront un notaire pour les assister dans la transaction.

4. Absence de garantie

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

En conséquence, par le simple dépôt de sa candidature, tout candidat sélectionné s'engage à n'élever aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'immeuble. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

L'acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part des vendeurs. Il fera ainsi son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature de l'immeuble, et s'interdira de poursuivre les vendeurs à ce titre.

V. Modalités de remise des propositions et calendrier prévisionnel de sélection

Les offres doivent être rédigées en français et les montants hors taxes libellés en euros.

Les modalités de transmission des propositions sont précisées dans l'avis de publicité.

Le contenu du dossier de proposition a été précisé au paragraphe II.2.

Le candidat apportera en outre toutes les justifications permettant de justifier le caractère sérieux et opérationnel de la candidature : statuts de la société si le candidat est une société, pouvoirs de la ou des personnes représentant le candidat ou le groupement de candidats, moyens de preuve de la capacité économique et financière, de la capacité technique et professionnelle, déclaration appropriée de banques...

Les hôpitaux choisiront librement les candidats admis à présenter leurs projets au comité d'audition constitué ad hoc.

L'HNO et les HCL choisiront le candidat final autorisé à poursuivre de façon exclusive le processus de cession au vu :

- Des compétences pluridisciplinaires de l'équipe, permettant de croiser les approches patrimoniale, paysagère, urbanistique, environnementale, fonctionnelle et immobilière

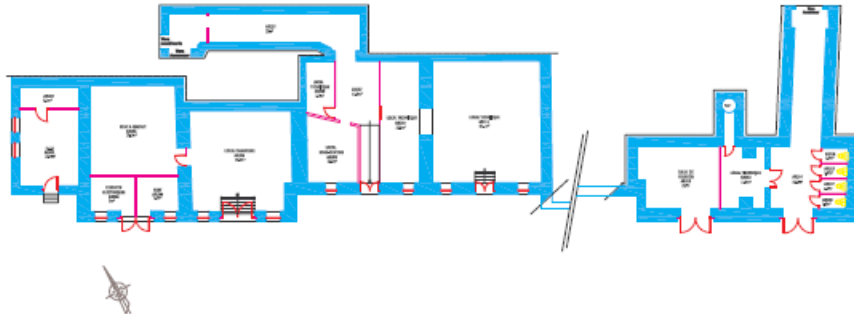
- Des engagements pris quant à la pérennité des équipes pluridisciplinaires dans l'exécution du projet
- De la qualité et du détail des documents présentés
- De la qualité du projet de reconversion proposé
- De sa faisabilité vis-à-vis du marché immobilier local comme des autorités administratives ayant compétence pour l'instruire réglementairement,
- Du montant prévisionnel de valorisation proposé exprimé net de tout droit et taxe,
- Du nombre et de la nature des conditions posées par le candidat à l'encontre des vendeurs,
- Des délais envisagés.

Calendrier prévisionnel envisagé :

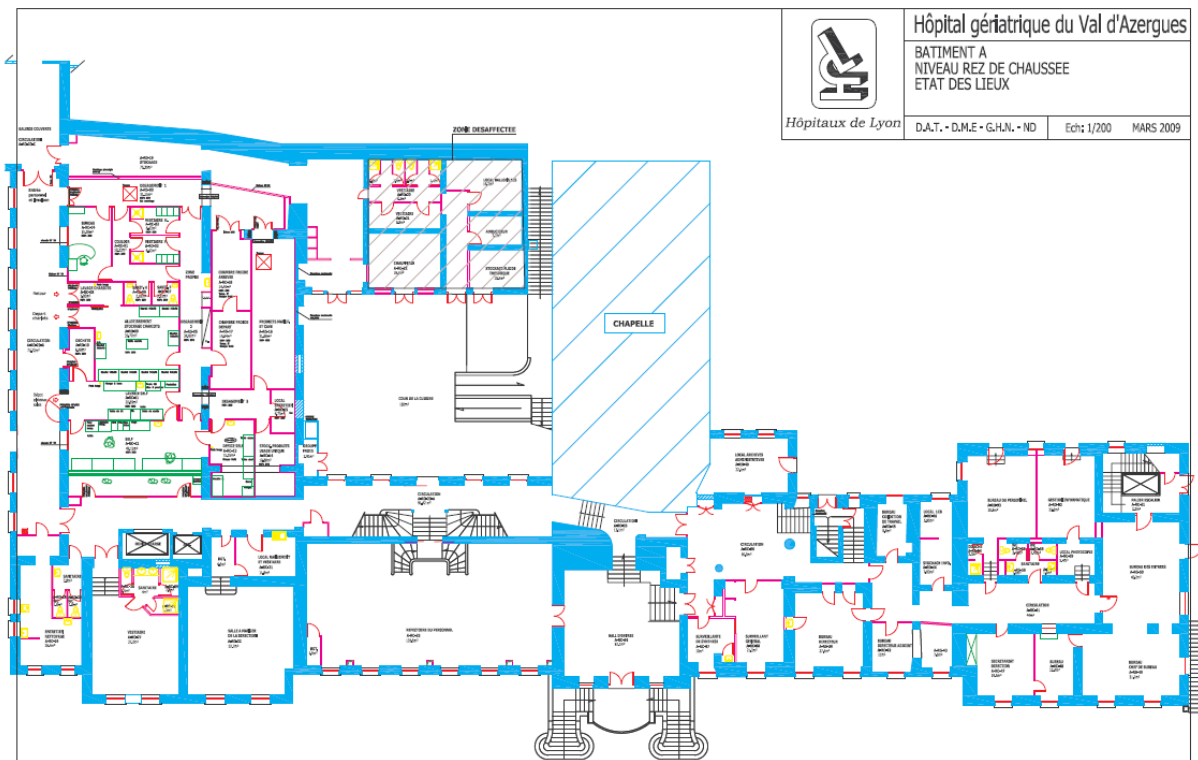
- | | |
|---|-------------------------------|
| - Parution de l'avis de publicité : | Mi-mars 2024 |
| - Date limite de réception des propositions : | Mi-juin 2024 |
| - Date prévisionnelle du comité d'audition : | Fin juin – début juillet 2024 |
| - Date prévisionnelle de désignation du candidat retenu : | Septembre 2024 |

VI. Plan des niveaux du bâtiment A

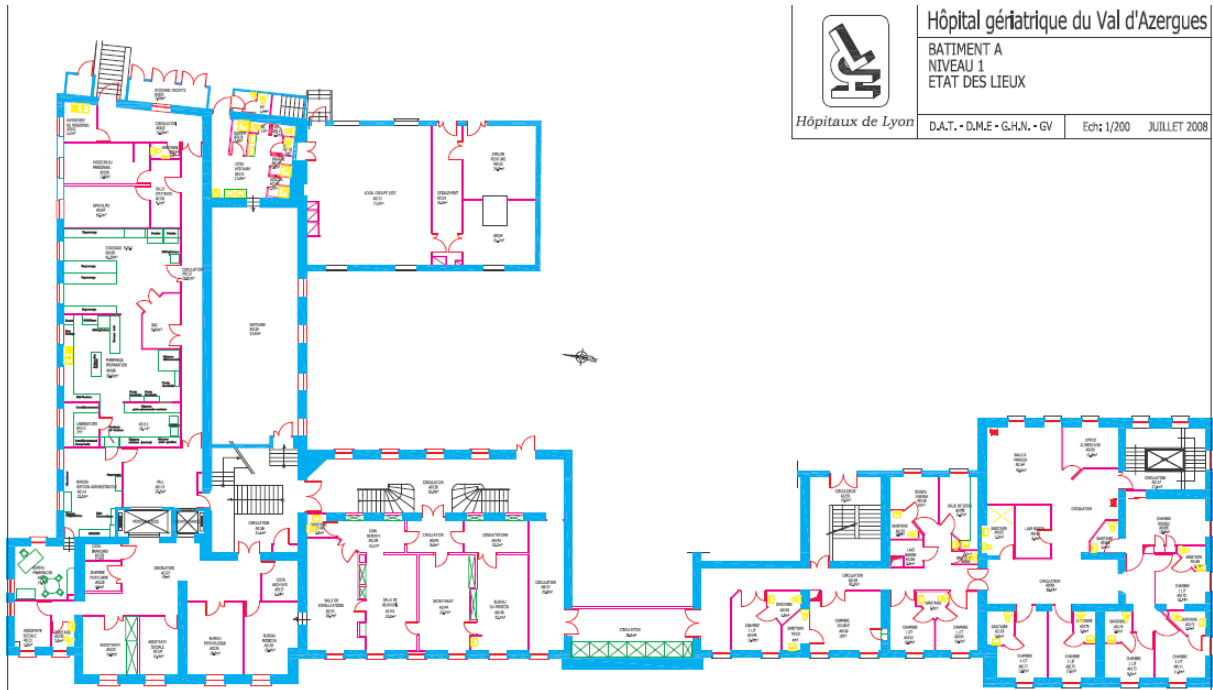
Bâtiment A RDJ



Bâtiment A RDC

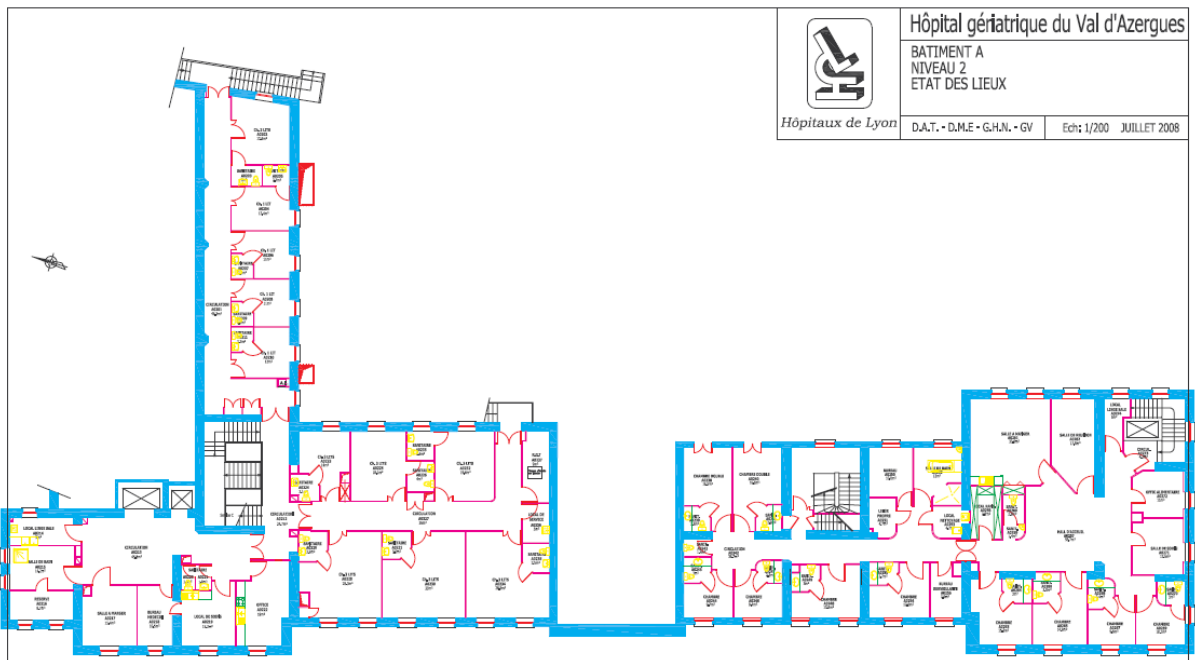


Bâtiment A Niv 1



| | | |
|---|--|-------------------------|
|  Hôpitaux de Lyon | Hôpital gériatrique du Val d'Azergues | |
| | BATIMENT A NIVEAU 1 ETAT DES LIEUX | |
| D.A.T. - D.M.E - G.H.N. - GV | | Ech: 1/200 JUILLET 2008 |

Bâtiment A Niv 2



| | | |
|---|--|-------------------------|
|  Hôpitaux de Lyon | Hôpital gériatrique du Val d'Azergues | |
| | BATIMENT A NIVEAU 2 ETAT DES LIEUX | |
| D.A.T. - D.M.E - G.H.N. - GV | | Ech: 1/200 JUILLET 2008 |

VII. Liste des annexes

- Etude patrimoniale Olivier Bermond, Février 2024
- Etat descriptif de division en volume
- Plan géomètre
- Plans ancien hôpital
- Diagnostics techniques immobiliers (amiante, plomb), MBS Conseil, janvier 2018
- Rapport DEKRA, 14/10/2013 : contrôle du renforcement plancher R+1 du bâtiment A Sud
- Rapport QUALICONSULT, 05/10/2015 : diagnostic solidité d'un plancher R+2 bâtiment A
- Rapport NOVEKA, 27/04/2016 : diagnostic et recalcul de planchers existants au R+2 bât. A Nord
- Rapport QUALICONSULT, 30/09/2020 : audit visuel sur la structure des bâtiments A et B
- Liste et caractéristiques des équipements techniques existants (hors centre d'hébergement)
- Arrêté préfectoral n°23-260 du 28 septembre 2023 relatif à l'inscription MH
- Etude EGIS – ANCT, septembre 2022 : Reconversion de l'hôpital d'Alix / Livrable phase 1
- Etude EGIS – ANCT, 13 septembre 2022 : Reconversion de l'hôpital d'Alix / Occupation transitoire
- Etude EGIS – ANCT, COPIL du 17 novembre 2022 :
- Etude ZEPPELIN, 11 février 2016 : Mission d'étude de capacité économique et urbanistique de biens immobiliers
- Etude TH1, Philippe VILLIEN, 5 juillet 2021 : Plan de reconversion -site de l'Hôpital à Alix
- Site hospitalier d'Alix, HNO-HCL, décembre 2016 : Consultation d'opérateurs
- Etude KURT SALMON : Accompagnement sur l'évolution de l'Hôpital Gériatrique du Val d'Azergues
- Délibération du conseil municipal, 31 janvier 2023 : Restitution de la Crypte et accès au grenier
- Note Mme BECOURT : Evolution du centre-bourg d'Alix, du Prieuré à l'Hôpital Nord-Ouest

Références bibliographiques :

- L'église Saint Denis d'Alix – 250 ans de l'histoire du village, Danielle BECOURT, ALIX'PATRIMOINE