VILLE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

APPEL A PROJET

RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Réhabilitation et exploitation du Moulin Des Moines en maison des Arts et de l'Artisanat

Commune de Valbonne Sophia Antipolis

Situé dans la vallée de la Brague, au pied du village historique de Valbonne, le Moulin des Moines constitue un élément remarquable du patrimoine communal.

Par son implantation dans un environnement naturel et patrimonial exceptionnel, il témoigne de l'histoire rurale, artisanale et culturelle qui a façonné l'identité du territoire au fil des siècles.

La Commune de Valbonne Sophia Antipolis est engagée dans une démarche ambitieuse de préservation et de mise en valeur de son patrimoine historique. Cette volonté se traduit notamment par l'importance opération de restauration de l'ancienne abbaye chalaisienne, monument emblématique de plus de huit siècles d'histoire, destinée à devenir un lieu culturel, patrimonial et évènementiel ouvert à tous.

Dans cette continuité, la réhabilitation du Moulin des Moines, vise à redonner vie à ce bâtiment emblématique en lui attribuant une vocation tournée vers la création, la transmission et le partage.

La Commune souhaite ainsi y développer une Maison des Arts et de l'Artisanat, lieu de rencontre entre patrimoine et création, favorisant l'accueil d'artistes, d'artisans d'art, la transmission des savoir-faire, l'organisation d'actions culturelles et pédagogiques ainsi que la valorisation de la création locale.

L'ambition est de créer un lieu vivant, ouvert au public tout au long de l'année, participant à l'animation du village, au rayonnement culturel et à l'attractivité de Valbonne.

Par le présent appel à projet, la Commune entend sélectionner un candidat capable de porter un projet ambitieux conciliant qualité architecturale, respect du patrimoine, viabilité économique et intérêt général.

Site web : www.ville-valbonne.fr

Le présent règlement présente le déroulement de la procédure de l'appel à candidatures et, notamment les modalités de sélection des candidatures et des projets

---

VILLE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent appel à candidatures est organisé par la Commune de Valbonne, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville – BP 109 – 06902 Valbonne Sophia Antipolis Cedex.

La présente consultation ne constitue ni un marché public ni une délégation de service public.

L'appel à projets est établi en vue de la réhabilitation, de l'aménagement, de la gestion et de l'exploitation du bâtiment communal dénommé « Moulin des Moines ».

Le projet a pour objet la création d'une Maison des Arts et de l'Artisanat destinée à accueillir des activités de création, de production, de transmission et de valorisation des savoir-faire artistiques et artisanaux.

Le candidat retenu prendra en charge la conception, le financement et la réalisation des travaux nécessaires à la réhabilitation du site ainsi que son exploitation dans le cadre d'un bail emphytéotique.

ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE

Adresse : 1 Place de l'Eglise.

- Galerie : 208,46 m²
- Local : 6,47 m²
- Réserve galerie : 49,67 m²
- Terrasse: 50 m²

Le bâtiment est situé en zone UAa du PLU

Le site concerné est le Moulin des Moines, propriété de la Commune de Valbonne relevant de son domaine privé.

Le bâtiment nécessite des travaux de réhabilitation comprenant :

- Permis de construire obligatoire, soumis à :
  - l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
  - l'avis de la DRAC
- Mise aux normes ERP (sécurité incendie, accessibilité, évacuation)
- Mise aux normes techniques
- Création ou adaptation des accès et évacuations.
- Travaux lourds potentiels : isolation, menuiseries, reprise structurelle.

ARTICLE 3 : NATURE DU PROJET ATTENDU

Les projets devront permettre de faire de cet espace un pôle culturel vivant, ancré dans l'identité de Valbonne, capable d'attirer un public large, de soutenir les métiers d'art, et de renforcer l'attractivité du village grâce à une expérience mêlant patrimoine, création et transmission.

La commune souhaite prioritairement accueillir des artistes, artisans d'art, créateurs, collectifs artistiques ou structures culturelles exerçant une activité de création, de production, de démonstration ou de transmission des savoir-faire.

Le projet devra permettre une ouverture régulière au public et développer des actions de médiation culturelle.

Les projets devront répondre aux objectifs suivants :

- Promouvoir l'art, l'artisanat et les métiers d'art ;
- Favoriser la création artistique et artisanale;
- Développer la transmission des savoir-faire ;
- Proposer une offre culturelle ouverte au public ;
- Contribuer à l'animation du territoire valbonnais ;
- Participer au rayonnement culturel et touristique du territoire.

Ce projet devra permettre une ouverture régulière au public et développer des actions de médiation culturelle auprès des habitants, scolaires, visiteurs et professionnels.

L'activité du site devra notamment favoriser :

- Les ateliers de creation ;
- Les démonstrations de savoir-faire ;
- Les expositions ;
- Les résidences d'artistes et artisans ;
- Les rencontres et les conférences ;
- Les ateliers pédagogiques ;
- Les manifestations culturelles.

Un espace de vente pourra être intégré au projet dès lors qu'il demeure directement lié aux productions réalisées ou valorisées sur le site et ne constitue pas la majorité de la proposition.

Les activités exclusivement commerciales ou dépourvues de lien direct avec les objectifs artistiques, culturels et artisanaux poursuivis par la Commune ne seront pas retenues.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION

La mise à disposition du site donnera lieu à la conclusion d'un bail emphytéotique.

Montant du loyer annuel : 50 000€

La durée du bail sera déterminée en fonction :

- Du montant des investissements proposés ;
- Du programme de travaux ;
- Du modèle économique présenté ;
- De l'intérêt général du projet.

La durée sera d'un minimum de 18 ans conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le preneur supportera l'ensemble des charges liées à l'exploitation du site. Il devra bien distinguer les investissements qui relèvent de l'utilisation du local, indépendamment de l'activité proposée par le candidat, afin que la municipalité s'assure de la remise à niveau du local notamment pour assurer l'accueil du public au titre des établissements recevant du public (ERP). Puis le candidat indiquera les montants nécessaires et en lien avec l'activité qu'il propose.

Le candidat devra indiquer aussi le GER (Gros Entretien Renouvellement), les frais qui concernent le renouvellement des investissements, fonctionnement afin de maintenir un accueil de qualité.

Le montant du loyer mentionné pourra être modulé par les candidats au motif des investissements. La durée d'amortissement consécutif au bail permet aux candidats de proposer un loyer conséquent.

Il est impérativement demandé que les livraisons se réalisent tôt le matin (avant 07h00) afin de ne pas entraver l'accès à la Brague et avec des camions en dépassant pas 3,6 tonnes y compris pendant la phase travaux.

A l'expiration du bail, les améliorations et constructions réalisées reviendront à la Commune dans les conditions fixées par l'acte de bail.

ARTICLE 5 : VISITE DU SITE

Afin de permettre aux candidats d'apprécier les caractéristiques du site, son état général et les contraintes attachées au projet, une visite du Moulin des Moines est organisée par la Commune.

Les visites seront organisées sur rendez-vous pris auprès du service gestionnaire. Deux trois visites interviendront. Les candidats seront informés par la plate-forme.

Aucune visite ne pourra être organisée après la date limite fixée par la Commune.

Les candidats pourront adresser leurs questions par écrit à la Commune jusqu'à la date mentionnée dans le calendrier de la consultation.

Dans un souci d'égalité de traitement, les réponses présentant un intérêt général pourront être communiquées à l'ensemble des candidats.

Par le dépôt de son dossier, le candidat reconnait :

- Avoir pris connaissance des lieux ;
- Avoir apprécié l'état du bâtiment ;
- Avoir identifié les contraintes techniques, règlementaires et patrimoniales du site ;
- Avoir intégré les contraintes liées à l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Aucune réclamation ultérieure ne pourra être fondée sur une méconnaissance des caractéristiques du bien.

ARTICLE 6 : TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Le candidat assurera à ses frais exclusifs :

- Les études préalables nécessaires ;
- Les diagnostics complémentaires ;

- Les autorisations administratives ;
- Les demandes d'urbanisme ;
- Les échanges avec les services compétences de l'ABF ;
- La maîtrise d'œuvre ;
- Les travaux de réhabilitation ;
- Les aménagements intérieurs ;
- Les équipements nécessaires à l'exploitation.

Les travaux devront respecter le caractère patrimonial du bâtiment et privilégier :

- La qualité architecturale ;
- La sobriété énergétique ;
- L'accessibilité ;
- La sécurité des usagers.

ARTICLE 7 : CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats devront remettre un dossier comprenant les éléments suivants :

1/ Présentation du candidat

- Identité du porteur de projet
- Statut juridique
- Références professionnelles
- Expériences comparables.

2/ Projet culturel, artistique et artisanal

Une note détaillée présentant :

- Le concept général
- Les activités envisagées
- Les publics visés
- La place accordée à la création
- Les modalités de transmission des savoir-faire
- Les actions de médiation
- Les partenariats envisagés
- La programmation prévisionnelle.

3/ Projet architectural et technique

Une note comprenant :

- Les intentions d'aménagement
- Les travaux envisagés
- Les principes de restauration du patrimoine
- Un calendrier prévisionnel de réalisation.

4/ Volet économique et financier

Le candidat fournira :

- Un plan de financement
- Le coût estimatif des travaux
- Un budget prévisionnel d'exploitation
- Les garanties financières mobilisables.

ARTICLE 8 : REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Les dossiers devront être déposés avant le 15/12/2026 avant 12h00

Selon les modalités suivantes : sur la plateforme Marches-securises.fr 3.0

Les dossiers des candidats seront à envoyer par voie électronique **avant le 15/12/2026 avant 12h00**, à adresse électronique suivante si le candidat n'arrive pas avec la plate-forme :

mairie@ville-valbonne.fr

Pour chaque candidature envoyée, la Commune appréciera la capacité financière des candidats. Ils pourront s'appuyer sur les formulaires DC1 et DC2 dans le cadre des marchés publics. Ils devront respecter les obligations en terme du droit du travail et être à jour des cotisations auprès des organismes sociaux.

La ville examinera les candidatures et après les offres

ARTICLE 9 : ANALYSE DES PROJETS ET CRITERES DE SELECTION

Les offres seront appréciées sur la base des critères suivants :

1- Qualité du projet culturel, artistique et artisanal : 25%

2- Place accordée à la création et à la transmission des savoir-faire : 20%

3- Qualité du programme de réhabilitation et valorisation patrimoniale : 20%

4- Solidité économique et financière du projet 15%

5- Impact territorial, attractivité et ouverture au public : 10%

6- faisabilité opérationnelle et calendrier : 10%

Total : 100%

ARTICLE 10 : AUDITIONS ET NEGOCIATIONS

Après analyse des dossiers, la Commune pourra demander des compléments d'information, organiser des auditions, engager des échanges avec un ou plusieurs candidats.

Ces échanges ne créent aucun droit à l'attribution du projet.

ARTICLE 11 : CHOIX DU LAUREAT

Le candidat retenu sera désigné par une commission d'attribution qui approuvera également les principes caractéristiques du bail emphytéotique à conclure.

La Commune se réserve le droit de ne retenir aucun projet si les propositions reçues ne répondent pas aux objectifs poursuivis.

Les candidats non retenus seront informés.

ARTICLE 12 : PROCEDURE SANS SUITE

La Commune se réserve le droit d'apporter des modifications de détails au dossier de consultation au plus tard deux semaines avant la date limite fixée pour la remise des candidatures et des offres.
Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever une quelconque réclamation sur ce point et sans que la date limite fixée pour la remise des offres ne soit reportée.

La Commune précise aux candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à la consultation, à tout moment de la procédure, pour tous motifs d'intérêt général sans qu'aucune indemnité ne soit allouée aux candidats.

Renseignements complémentaires

Tout renseignement complémentaire pourra être obtenu auprès du service relations commerces auprès de Madame Christelle PETIT | c.petit@ville-valbonne.fr | Tél. : 04 92 98 28 85 ou Monsieur PEDURTHE-LAUGA pour les aspects juridiques et financiers b.pedurthe@ville-valbonne.fr en mettant en copie Mme Christelle PETIT.