

Appel à manifestation d'intérêts

Pouvoir adjudicateur :

Ville de Lançon Provence

Place du Champ de Mars

13 680 Lançon Provence



APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊTS RELATIF AU PROJET DE RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE CAVE COOPÉRATIVE VITICOLE APPARTENANT A LA COMMUNE DE LANÇON PROVENCE

Règlement de l'appel à manifestation d'intérêts

REMISE OBLIGATOIRE PAR VOIE DEMATERIALISEE

**Date et heure limites de remise des dossiers de candidature : vendredi 13 février 2026
à 12h00**

1. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE LA DEMARCHE

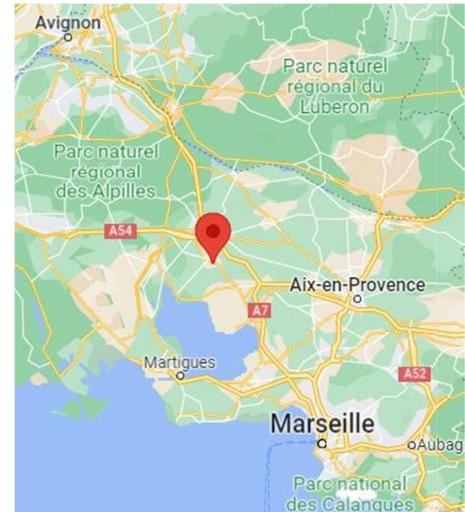
1.1. Présentation de la ville et du projet

► GENERALITES

La ville de Lançon-Provence est située dans les Bouches du Rhône (13) à 7kms de Salon-de-Provence, 30 kms d'Aix-en-Provence et 45 kms de Marseille. En 2019 (date du dernier recensement), elle comptait un peu moins de 10000 habitants. La ville fait partie de la Métropole d'Aix Marseille Provence.

Elle bénéficie à ce titre d'une accessibilité importante :

- Autoroute A7 à 5kms
- Autoroute A54 à 5 kms
- Autoroute A8 à 11 kms
- Gare Aix-en-Provence TGV à 25 kms
- Aéroport de Marseille Provence à 20 kms



La majorité de la population se situe autour du centre ville. La population potentiellement captive est d'environ 6000 habitants.

La densité de la population est de 139,7 habitants/km² en 2022 contre 90,3 habitants/km² en 1990.

Plus de la moitié de la population est composée d'un ménage avec enfant(s).

73,9 % de la population âgée entre 15 et 64 ans occupe un emploi. Le taux de chômage en 2022 était de 7,2 %.

Le revenu médian par unité de consommation est important : 26 720€ en 2021 supérieur à la moyenne de la Métropole AMP

► OFFRE COMMERCIALE

Sur le territoire de Lançon, il existe une offre commerciale modérée :

- un carrefour contact à l'entrée de la ville
- un Intermarché comprenant une petite galerie marchande de l'autre côté
- au centre-ville, activités de proximité principalement dans le secteur de l'hygiène et le soin à la personne
- baisse de l'activité alimentaire (disparition d'un primeur et d'un boucher)
- il est à noter un marché forain, organisé chaque mardi et samedi, sur la place du champ de Mars, source d'attractivité et de flux
- La densité commerciale faible, justifie la création de nouveaux locaux. Une opportunité se dessine donc pour le site de l'ancienne cave coopérative.

► OFFRE DE SANTE

L'offre de soin et santé est : à étoffer

- Un centre Médiplôle : pharmacie, orthophonie, podologie, kinésithérapie, radiologie, psychomotricité, médecine esthétique (reconstruction post chimiothérapie), psychologie, sophrologie, orthoptistes, ophtalmologie.
- Différents professionnels de santé qui n'ont pas fait le choix de se regrouper sont éparpillés sur le territoire

La ville de Lançon a initié la **réalisation d'une étude centre ville avec la Métropole AMP ayant pour objectif d'obtenir une vision stratégique de son cœur de ville et de définir des actions prioritaires à conduire** en vue de la redynamisation de son centre-bourg. L'objectif est de renforcer l'attractivité de la ville, du centre-ville et du territoire (attractivité des clients, des autres commerces et plus largement des acteurs économiques).

La ville de Lançon souffre aujourd’hui d’une absence de lieu de convivialité, d’un espace de vie en centre-bourg dans lequel pourraient se retrouver habitants, commerçants, consommateurs et usagers... Un des biens de la commune semble particulièrement approprié pour créer ce lieu : **l’ancienne cave coopérative communale.**

La reconversion de la cave coopérative viticole située en hyper centre a été identifiée comme prioritaire pour la collectivité. En effet, située à proximité immédiate de l’hôtel de la ville et ayant une entrée sur la place du Champ de Mars, l’une des places principales de Lançon, la reconversion de cette cave, aujourd’hui vacante et désaffectée en un espace tant économique que de convivialité prend tout son sens.

L’analyse comparative de l’offre commerciale et artisanale de proximité avec les communes de même taille, on constate une densité commerciale dans le centre-ville inférieur aux autres communes, qui s’explique en partie par le manque de locaux disponibles : nombreuses transformation de rez de chaussée commercial en habitation.

Construite en 1929, la cave appartient à la commune et a une emprise au sol de 1100 m² et une hauteur sous plafond d’environ 12 mètres. **Le projet vise à reconvertir ce site (parcelles AB 217 et 233) ainsi qu’une parcelle attenante**, également propriété de la mairie : la parcelle AB216.



Périmètre de l'emprise foncière à étudier

Si le maintien de certains éléments patrimoniaux du site serait grandement apprécié, il est possible d’envisager une restructuration complète de l’ilot en envisageant la démolition de tout ou partie de l’édifice. Le projet devra toutefois nécessairement être conforme aux règles de constructibilité inscrites au PLU en vigueur et notamment le respect des contraintes aéronautiques.



Photographies du site existant

A titre indicatif, la commune a engagé en parallèle une réflexion pour la requalification de la place du Champs de Mars permettant d'accompagner la reconversion de la cave. Cette requalification prévoit de redonner une place importante au piéton sur la place et sera coordonnée et ajustée en fonction du présent projet retenu.

1.2. Présentation de la démarche et des orientations de la ville de Lançon

Le site des anciennes caves, par sa localisation et son emprise, représente une opportunité exceptionnelle pour renforcer les fonctions du centre-ville dont peu de communes disposent sur le territoire.

Il est primordial pour la collectivité que le projet développé dans ce site respecte sa dimension historique, et son caractère patrimonial.

Il est souhaité que le projet développé dans cette enceinte concourt au décloisonnement du cœur de ville, au partage, aux échanges et rencontres entre les différents habitants et usagers du territoire.

Ce projet pourrait être un projet mixte, différenciant les différentes temporalités de la ville, jour/soir, semaine/ week-end. A ce titre, il pourrait être imaginé au rez-de-chaussée une activité commerciale et économique laquelle drainerait des flux : halles commerçantes, petites cellules commerciales de type marché couvert...brasserie traditionnelle ou bar à vin, fruits et légumes locaux, épicerie, commerces de bouche (boucher, fromagerie, vente directe producteurs...)

Par ailleurs, un étage pourrait être réalisé lequel pourrait accueillir quant à lui des activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle ainsi que des services publics, espaces associatifs, pole santé...En tout état de cause il est souhaité que la programmation développée dans ce site ne vienne pas en concurrence directe avec les professionnels et activités déjà présents sur le territoire de Lançon. Au contraire, une complémentarité des activités et un travail avec les acteurs locaux du territoire serait nettement apprécié, particulièrement pour renforcer le dynamisme du cœur de ville.



Exemple d'une halle commerçante couverte à Lourdes

Si la ville de Lançon-Provence envisage la mise à disposition du foncier gratuitement ou à l'euro symbolique du porteur de projet, **elle souhaite toutefois conserver la maîtrise foncière**. Ainsi, la cession immobilière est exclue. A contrario, il exclut que la collectivité assure seule la réhabilitation et la gestion future du site faute de moyens tant financiers qu'humains suffisants.

Eu égard à sa position centrale et aux enjeux de revitalisation de son centre-bourg, la commune souhaite avoir **une visibilité sur les orientations générales du site et maîtriser la destination et le devenir du site**. A cet effet, le porteur de projet devra développer un projet dans lequel la commune conserve une visibilité sur le fonctionnement général de la structure.

A l'exception de la cession précitée, **aucun montage immobilier ou commercial n'est aujourd'hui exclu**.

La dynamisation de Lançon-Provence, notamment à travers celle de son cœur de ville, est une priorité. Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour but d'identifier un projet structurant pouvant offrir une nouvelle offre économique et commerçante diversifiée en centre-ville.

C'est pourquoi la ville a souhaité lancer cette procédure en vue de recueillir différents projets de reconversion dans lesquels chaque opérateur est libre de proposer un cadre contractuel et un modèle économique attenant. Les projets proposés devront donc nécessairement s'inscrire dans un cadre compatible avec les orientations précitées. Au regard de ces orientations, plusieurs montages demeurent envisageables.

Tel est l'objet du présent cahier des charges.

1.3. Diagnostics

Les diagnostics suivants ont été réalisés ou à tout le moins, initiés. Les résultats sont attendus d'ici la fin du mois de novembre.

- Diagnostic amiante avant travaux : annexé au présent cahier des charges
- Diagnostic structure : annexé au présent cahier des charges
- Levée topographique du bâtiment : annexé au présent cahier des charges

2. L'OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION

2.1. Les candidatures

Peuvent manifester leur intérêt au projet développé plus haut toute société immatriculée ou en cours de création. **Aucune contrainte de provenance géographique du porteur de projet n'est imposée.**

Le **candidat doit proposer un projet de reconversion de la cave**. Ce projet devra s'attacher au maintien d'une présence commerciale équilibrée et forte sur la commune, tout en valorisant et dynamisant le centre-bourg. Son offre devra être complémentaire à l'offre commerciale et économique existante sur le territoire.

Par ailleurs, le candidat devra concourir aux animations municipales et associatives organisées en centre-ville (marché de Noël organisé chaque année sur la place, animation ponctuelles thématiques, etc.).

Outre les activités projetées, **le porteur de projet devra dresser, au stade de la candidature, les premières lignes du projet architectural de reconversion** : création ou non d'un ou plusieurs étages, traitement des façades et ouvertures sur la place etc. Bien sûr, ces premières idées seront approfondies ultérieurement et il n'est pas demandé, à ce stade, des esquisses et un pré-projet.

Deux visites de site, organisées par la commune de Lançon-Provence, sont déjà organisées aux dates suivantes :

- Lundi 5 janvier 2026 entre 9 h et 12h
- Mardi 20 janvier entre 14h et 18h

Pour des raisons d'organisation, il est demandé au(x) candidat(s) souhaitant visiter les lieux d'informer la mairie par mail à l'adresse suivante : stephanie.brun@lancon-provence.fr

2.2. Pièces à fournir dans la candidature

Les documents à remettre à la commune sont les suivants :

- Présentation du candidat (seul ou en groupement)
- Présentation du projet dans un document de 4 pages maximum, hors annexes comprenant a minima :
 - Argumentaire sur les activités projetées
 - Argumentaire sur le traitement de la reconversion du bâtiment
 - Impacts économiques du projet (retombées prévues)
 - Montage immobilier/commercial préférentiel
- Budget prévisionnel d'opération
- Calendrier prévisionnel de réalisation
- Extrait K-bis

2.3. Sélection du ou des projets candidats

Au terme de la réception des projets, un comité de pilotage se réunira et étudiera les dossiers reçus selon une grille d'évaluation comprenant différents critères :

- Pertinence et adéquation du projet aux objectifs précités tant sur le volet programmation qu'architectural ;
- Fiabilité du modèle économique ;
- Impact sur le commerce et le dynamisme du centre-bourg de Lançon Provence ;
- Capacité à conduire le projet : moyens humains et matériels, connaissances du candidats et références similaires sur des projets.

Seuls les dossiers complets pourront être proposés au comité de pilotage.

Le comité de pilotage sera composé des personnes suivantes :

- Un collège d'élus et d'agents municipaux présidé par Madame Le Maire

Au terme de l'analyse des offres, le COPIL se réserve la possibilité d'auditionner les candidats en vue d'échanger et d'approfondir des éléments de leur candidature et le montage financier proposé. Il procèdera par la suite à la sélection du candidat retenu.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, le comité de pilotage se réserve le droit de n'en sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à projet sous une autre forme ou de conduire la reconversion de cette cave par un autre moyen.

2.4. Confidentialité

Le contenu des dossiers de chaque candidature sera détruit à l'issue de la procédure.

2.5. Langue applicable

Tous les échanges organisés au titre des échanges préalables (documents, courriers, questionnaires...) doivent être réalisés en langue française

2.6. Coût de la participation

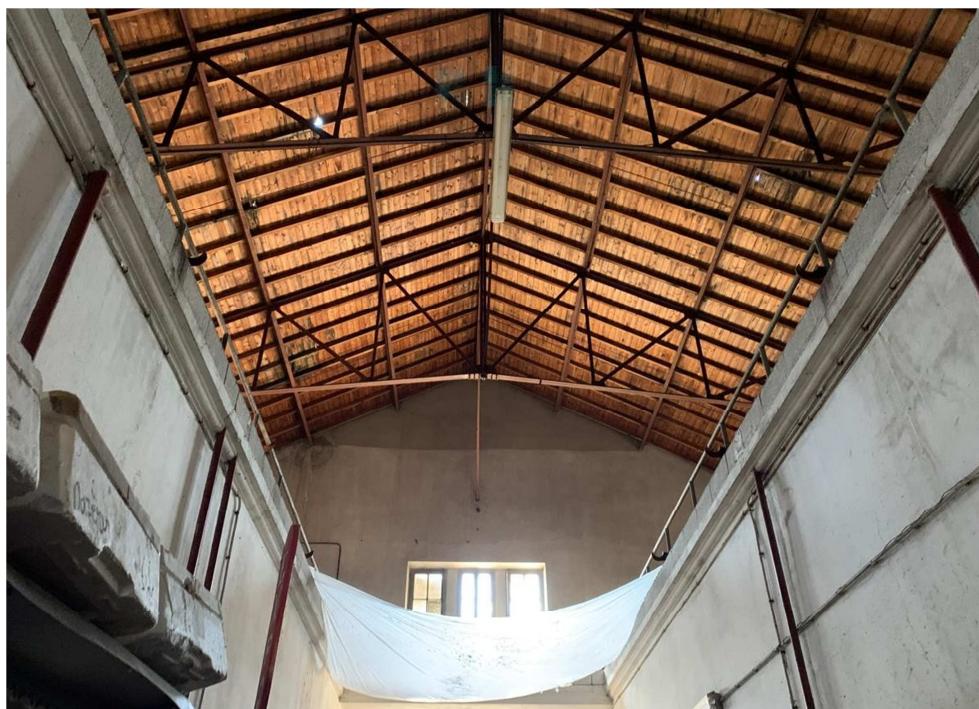
La participation à ces échanges préalables ne donnera lieu à aucune indemnité. Chaque prestataire prend à sa charge tous les coûts engendrés par sa participation.

3. CALENDRIER

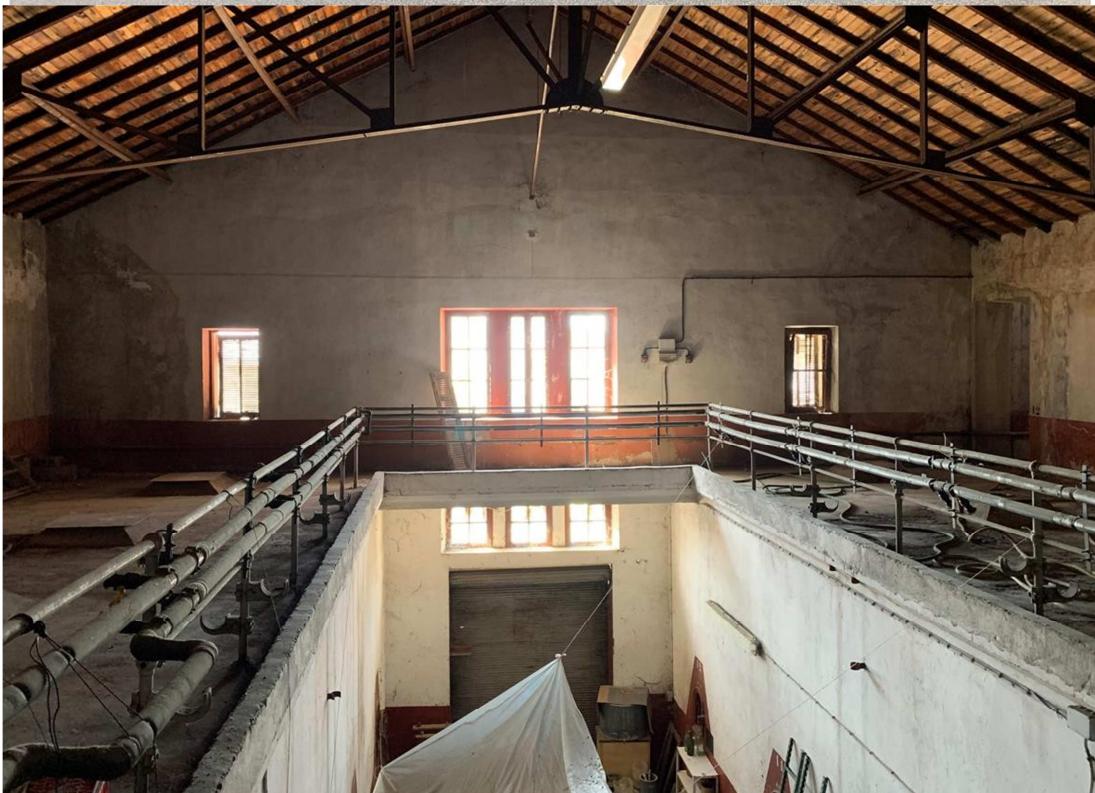
- Publication de l'appel à manifestation d'intérêt : **10 décembre 2025**
- Visites du site :
 - lundi 5 janvier 2026 matin
 - mardi 20 janvier 2026 après-midi
- Date limite de dépôt des dossiers complets de manifestations d'intérêt : vendredi 13 février 2026 à midi
- Analyse des dossiers : **semaine 8 de 2026**
- Audition des candidats : **semaine 10 de 2026**

4. ANNEXES

4.1. Photos du site







4.2. Diagnostics