

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

RÈGLEMENT

34 Avenue Jean-Jaurès
90000 BELFORT

DATE LIMITE DE DÉPÔT DE L'APPEL À PROJET :

le 31 décembre 2024 à 12h00

Table des matières

Identification du vendeur	3
Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	3
Contexte	3
Objet de la mise en concurrence.....	4
Objet du dossier de consultation	4
Désignation de l'immeuble	4
Déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	5
Demande de précisions par les candidats	5
Modifications de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	6
Contenu des propositions d'acquisition	6
Présentation	6
Lettre de candidature.....	6
Dossier de présentation du projet	7
Transmission des propositions d'acquisition	8
Critères de sélection du lauréat	8
Comité de sélection	9
Renonciation à la vente par la Ville de Belfort	9
Conditions attachées à la cession	10
Prix d'achat.....	10
Modalité de paiement.....	10
Conditions suspensives	10
Absence de garantie.....	10
Charges de réaliser le projet	11
Liste des annexes	11

Identification du vendeur

Ville de Belfort
Hôtel de Ville
Direction Général des Services
Adresse : Place d'Armes, 90 000 BELFORT
Site internet : www.belfort.fr

Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Contexte

Aujourd'hui, Belfort a une position stratégique de bassin d'emploi principal du territoire, et reste la porte d'entrée des nouveaux arrivants de l'agglomération. Pour autant, les nouveaux arrivants n'ont souvent pas la possibilité de parcours résidentiel intra-muros. Le foncier disponible pour développer du logement neuf est rare. 87% des logements sont collectifs, le parc de logements est vieillissant et accuse une vacance structurelle importante.

Conformément aux objectifs du PLU et du PLH, la Ville souhaite varier les formes d'habitat pour inciter les familles à se fixer à Belfort, voire à y retourner. Pour ce faire, elle souhaite valoriser l'existant, et mettre en œuvre une stratégie de requalification de l'habitat, notamment dans le quartier Jean Jaurès, pour proposer des logements de qualité, répondant aux besoins des familles, tant en location qu'en accession.

La Ville de Belfort s'est engagée depuis quelques années dans la redynamisation durable du cœur d'agglomération. Elle s'est notamment inscrite dans le dispositif Action Cœur de Ville, avec une intervention forte en matière de revitalisation commerciale avec SEMAVILLE et en matière de réhabilitation de l'habitat privé avec la première opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le quartier Jean Jaurès. Cette année, cet élan a été encore renforcé par la signature d'une concession d'aménagement sur 10 ans avec la SPL Belfort Aménagement pour la revitalisation urbaine du cœur de ville de Belfort.

Les opérations en cours dans le quartier doivent donc permettre de contribuer à un cadre de vie agréable et confortable, à une valorisation patrimoniale, à la lutte contre la vacance et à la redynamisation du quartier Jean-Jaurès.

La Ville de Belfort a acquis en 2023 l'ensemble immobilier situé 34 avenue Jean-Jaurès, anciennement dénommé « Bogota Bar » et souhaite céder l'ensemble immobilier à un acquéreur pour qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le seul respect des normes législatives et réglementaires.

Objet de la mise en concurrence

La Ville de Belfort entend procéder à la vente d'un ensemble immobilier lui appartenant, au 34 avenue Jean-Jaurès. Cet ensemble immobilier fera, au jour de la vente, partie de son domaine privé.

Cette cession a pour objectif de redynamiser le quartier Jean-Jaurès en luttant contre la vacance et en encourageant les réhabilitations. À la demande des candidats, la Ville de Belfort pourra les accompagner dans la recherche d'aides en termes de subventions et de prêts mobilisables ainsi que dans le montage de la déclaration de travaux.

Bien que la Ville ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la Ville de Belfort a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif que la vente se fasse au meilleur prix et qu'elle porte le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt communal.

Objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet de :

- Porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- Exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- Présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes techniques :

- Annexe 1 : Dossier de présentation ;
- Annexe 2 : Diagnostics joints pour la vente ;
- Annexe 3 : Modèle de formulaire d'engagement.

Désignation de l'immeuble

Cet ensemble immobilier se situe sur une parcelle de 495 m².

L'immeuble offre une surface habitable d'environ 258 m² et des caves sont présentes sous la totalité du bâtiment. Des travaux importants de rénovation et d'aménagement sont à prévoir. Le jardin, laissé à l'abandon, est composé de nombreux arbustes. Il est situé derrière le bâtiment et dispose d'une surface d'environ 335 m² sur lequel 2 petites dépendances sont présentes.

La description des caractéristiques principales de l'ensemble immobilier est exposée en Annexe 1 « Dossier de présentation ».

Des diagnostics attachés à l'ensemble immobilier sont également annexés au dossier de consultation (Annexe 2).

Déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la Ville à cet effet.

Les visites se dérouleront le lundi 4 novembre et le vendredi 8 novembre 2024.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation. La Ville analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés.

La Ville pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la Ville engagera librement des discussions avec les candidats. La Ville pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Ville pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la Ville pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés.

Au terme des discussions, la Ville invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat.

La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai de 2 mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la Ville et le lauréat.

Dans un délai de 8 jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la Ville informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser Monsieur le Maire de signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

Demande de précisions par les candidats

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la Ville de Belfort. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par courrier postal ou électronique à l'adresse suivante : amenagement@grandbelfort.fr

Modifications de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

La Ville se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats. Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition. Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

Contenu des propositions d'acquisition

Présentation

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation.

La promesse unilatérale d'achat visée est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant un délai de 4 mois. La Ville et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la promesse le cas échéant.

Lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la Ville de Belfort :

Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- Les deux derniers avis d'imposition et les trois derniers bulletins de salaires ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

Pour une personne morale :

- Dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- Les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association ;

- Les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que :
 - Le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
 - Le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;
- Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- Une description détaillée (5 pages maximum) de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées.
Le cas échéant des illustrations de type croquis, plans ou autres dessins permettront de mieux comprendre le projet ;
- Une description détaillée (5 pages maximum) de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...) ;
- Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de mise en service du projet. Ce calendrier engagera le candidat ;
- Les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier. Le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat de l'ensemble immobilier et les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité ;
- Une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente.
Le modèle de formulaire d'engagement présenté en annexe indique les conditions suspensives imposées par la Ville;

- Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat ;
- Le prix d'acquisition proposé ;
- Le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet, et dont le modèle figure à l'annexe 3 (ci-après « le Formulaire d'engagement »).

Transmission des propositions d'acquisition

Les propositions d'acquisitions seront remises à la Ville de Belfort par voie postale avec Accusé de Réception à l'adresse suivante :

Ville de Belfort
Hôtel de Ville
Direction Général des Services
Place d'Armes, 90 000 BELFORT

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

« **Candidature à l'acquisition de l'ensemble immobilier du 34 avenue Jean-Jaurès : Ne pas ouvrir** »

Critères de sélection du lauréat

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des trois critères suivants :

- **Prix proposé dans le Formulaire d'engagement – 30%**
- **La qualité du projet en considération de la solidité du montage juridique et financier - 20%**
Appréciation du projet au regard de la nature du projet et des garanties juridiques et financières apportées par le candidat pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet.
- **La qualité du projet en considération du contexte du projet et des informations visées à l'article du contenu des propositions d'acquisition – 50%**
 - Mettre en valeur le patrimoine architectural belfortain
Mettre en valeur l'existant, en cohérence avec l'architecture et les hauteurs environnantes.
 - Favoriser le « mieux vivre »
Proposer des formes d'habitat adaptées aux attentes nouvelles des habitants (retour des familles dans la ville-centre, vieillissement de la population, accessibilité aux logements, stationnement y compris des modes doux, qualité des espaces

extérieurs...), et le cas échéant une programmation commerciale en adéquation avec le projet de la Ville et du programme Action Cœur de Ville ;

○ Adapter la ville au changement climatique

S'inscrire dans le virage de la transition écologique et énergétique à travers des réhabilitations vertueuses et respectueuses de l'environnement (performance énergétique et développement des énergies renouvelables, limitation de l'artificialisation des sols, intégration de la gestion de l'eau pluviale, développement des espaces végétalisés, ...).

Comité de sélection

La désignation du lauréat sera effectuée par le Comité de sélection, présidé par le Maire de Belfort, et composé d'au moins 3 autres élus de la Ville de Belfort.

Dans un second temps, la Ville de Belfort et le lauréat engageront les démarches devant aboutir, à terme, à la signature du transfert des droits sur le bien concerné.

Renonciation à la vente par la Ville de Belfort

La Ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'ensemble immobilier, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Cette renonciation pourra intervenir pour tout motif d'intérêt général et ne saurait être discrétionnaire.

Par exception, une indemnité pourra être versée au lauréat si la renonciation de la Ville intervient après la signature de promesse unilatérale d'achat par le candidat. Le montant de cette indemnité s'élèvera à hauteur des dépenses dûment justifiées que le candidat aurait exposé pour préparer sa proposition d'acquisition finale, et ce dans la limite d'un plafond de 2 000 euros.

En cas de renonciation à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de l'ensemble immobilier pourra toutefois se faire par la Ville selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Ville pourra en particulier faire usage de son droit de renonciation sans indemnité dans les situations suivantes :

- Si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés ;
- Si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre la Ville et le lauréat.

Conditions attachées à la cession

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

Prix d'achat

Les candidats indiqueront dans le Formulaire d'engagement, la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

Modalité de paiement

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

Conditions suspensives

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

Absence de garantie

Les documents concernant l'ensemble immobilier ainsi que les études que la Ville a réalisé ou obtenu sont mises à la disposition des candidats en annexes.

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Ville.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Ville de documents et/ou autres informations que la Ville ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Ville. L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas

échéant créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect de la programmation et des usages développés, du non-respect des délais et/ou en cas de la non-réalisation du projet. Ces clauses sont présentées dans le modèle de formulaire d'engagement.

Liste des annexes

Annexe 1 : Lettre d'engagement

Annexe 2 : Proposition des conditions d'engagement

Annexe 3 : Dossier technique

Annexe 4 : Diagnostics joints pour la vente