

**CESSION D'UN IMMEUBLE COMMUNAL
SITUÉ A SAINT-NAZAIRE
17, rue Dufrexou**



**AVIS D'APPEL OUVERT DE CANDIDATURES
SUR PROJET (Activité d'auberge de jeunesse)
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN
IMMEUBLE COMMUNAL**

Modalités de présentation des offres

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

- 1) Mode de la consultation
- 2) Désignation de l'immeuble
- 3) Situation d'occupation
- 4) Conditions particulières

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1) Organisation des visites
- 2) Consultation de dossier

IV – ORGANISATION DE L'APPEL DE CANDIDATURES

- 1) Indication relative au prix
- 2) Présentation des candidatures
- 3) Date limite de présentation des candidatures
- 4) Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5) Contenu des propositions
- 6) Choix du candidat

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1) Mode de paiement du prix
- 2) Frais à payer en sus du prix

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

La commune de SAINT-NAZAIRE organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier communal après mise en concurrence.

1) Mode de consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

**MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE
HOTEL DE VILLE
BP 416
44606 SAINT-NAZAIRE cedex**

2) Désignation de l'immeuble

- **Immeuble sis** : 17, rue Dufrexou – (44600) SAINT-NAZAIRE
- **Quartier** : Ville Port,
- **Cadastré** : section **XX**, numéro **1**.

Données indicatives :

Le bien est un immeuble de 254 m² (174 m² pour les anciens logements et 80 m² pour le rez-de chaussée, voir plans joints) qui date de la reconstruction. Il est situé à proximité de la sous-préfecture de l'océan, à proximité de la mer. À noter qu'il ne possède pas de parkings en propre. Néanmoins, il y a quelques places à côté et un grand parking une rue plus loin.

Le rez-de-chaussée comprend actuellement une sorte de restaurant et les étages sont d'anciens appartements reconvertis en bureaux. Il y a des accès séparés entre ces deux parties. Le bâtiment est relativement ancien. Le vitrage des ouvertures est simple et le cadre bois est usé. L'isolation thermique est à revoir. En revanche, le bien est lumineux. Le chauffage est au gaz et il y a un panneau électrique par étage.

Le bien possède deux caves en sous-sol. Elles sont totalement séparées l'une de l'autre. L'une est un peu plus grande (plusieurs espaces de stockage), un peu plus aménagée avec un sol ciment et sans humidité ; l'autre est plus petite, plus humide et plus simple, avec un sol en terre battue. Elles permettent l'accès direct aux canalisations. Dehors, le bâtiment possède une petite cour avec une rampe pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et un local poubelles.

Le rez-de-chaussée comprend une salle à manger, une cuisine (de type restaurant), des WC valides et une pièce d'eau normalement accessible aux PMR, une ancienne douche et un local technique. Les deux étages sont structurés de la même façon. Ils sont composés d'anciens appartements avec un sol parquet là où se trouvaient les chambres. On a pour chacun deux chambres, un salon cuisine, une salle de bains et des WC. L'ensemble a été réaménagé, des cloisons ont parfois été créées (par exemple au 2^o étage pour faire un espace repos et une infirmerie), le coin cuisine a été enlevé au 1er et les pommeaux de douches ont la plupart du temps été supprimés. Les fenêtres donnent accès à des balcons.

3) Situation d'occupation

L'immeuble sera cédé libre de toute occupation.

4) Conditions particulières

- Condition suspensive :

La vente pourra être réalisée sous conditions suspensives d'obtention d'un emprunt bancaire et/ou des autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet.

- Vente de l'immeuble devant notaire

La Ville de Saint-Nazaire procèdera à une analyse comparative des différentes offres et sélectionnera un candidat. La cession sera opérée par acte notarié. Une promesse sera signée devant notaire en cas de nécessité de prévoir les conditions suspensives à la demande de l'acquéreur, lesquelles seront à lever en vue de signer l'acte de vente définitif devant notaire.

II – LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- Fiche synthétique de présentation du candidat : dénomination, capital social, siège social, coordonnées.

Si société ou autre personne morale :

- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature des actes notariés. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

Si appartenance à un groupe :

- nom du groupe,
- Situation financière : chiffre d'affaires global pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités en cours.
- Savoir-faire et expérience professionnels et présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru en précisant leur nature, leur

montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,

- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers équivalent,
- 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 cas d'offre faite par un investisseur, le projet étant destiné exclusivement à la création d'une auberge de jeunesse, l'investisseur devra présenter une candidature en partenariat avec un locataire ou partenaire qui sera seul autorisé à occuper les lieux et dont les principales conditions du contrat ou de mise à disposition du bien entre propriétaire et occupant seront présentées dans l'offre. Une lettre d'engagement de l'investisseur et du locataire ou partenaire sera à produire et à verser dans le dossier de candidature.

Pour les candidats étrangers :

- ✓ Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- ✓ Un avis juridique (Legal Opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère. Un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1) Organisation des visites :

Les candidats peuvent visiter le bien sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter :

- **Christine DUFEU**, par téléphone au **02.40.00.49.43**,
- **Vincent LEMARCHAND**, par téléphone au **02.40.00.41.38**

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

2) Consultation du dossier :

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la :

**MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE
HOTEL DE VILLE
D.P.U. Unité Foncier
A l'attention de Mme DUFEU Christine
BP 416
44606 SAINT-NAZAIRE**

IV – PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1) Indication relative au prix :

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, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

Le prix minimum proposé sera de 350 000 € net pour la Ville de Saint-Nazaire, hors taxes et hors frais notariés et droits de mutation.

Toute proposition inférieure peut-être refusée par la Ville et devra être sérieusement argumentée.

2) Présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par une personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE :
Achat d'un immeuble communal – 17 rue Dufrexou
"Ne pas ouvrir" et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.**

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au II et une offre de prix. Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

**MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE
HOTEL DE VILLE
BP 416
44606 SAINT-NAZAIRE**

3) Date limite de réception des candidatures et calendrier prévisionnel de vente

Date de dépôt des candidatures et offres :

Le lundi 15 mars 2021 à 16h00

Libération du site de ses occupants actuels :

Horizon Février 2022

Signature de l'acte définitif de vente :

Horizon Mars 2022

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

4) Délai de validité des offres formulées par le candidat :

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut pas être rétractée. Après analyse des offres, un courrier sera adressé aux candidats afin de les informer de la suite donnée à leur candidature. En cas de réponse négative de la part de la Ville, l'offre faite par le candidat devient alors caduque.

5) Contenu des propositions :

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

A – Projet envisagé :

- Description du projet, du concept envisagé pour ce lieu, de l'offre, des travaux à réaliser (aménagement / modification du bâtiment), des usages, des impacts sur les abords ...

Précision étant ici faite, que l'activité envisagée devra contenir nécessairement une activité d'auberge de jeunesse.

Afin de renseigner la Ville de Saint-Nazaire, le projet abordera dans la mesure du possible :

- Les tarifs
- La présence ou non d'espace de partages, d'un accueil
- L'identité visuel de l'auberge, le type de mobilier
- Chambres collectives ou privatives, pièces d'eau
- Les animations ou activités éventuellement à mettre en place
- La présence ou non d'une laverie, de casiers, etc...
- Les travaux envisagés par rapport au bâti existant
- Un premier calendrier envisagé du candidat intégrant les signatures de ou des actes notariés, des demandes d'autorisations d'urbanisme, des travaux éventuels, et d'un horizon d'ouverture de l'auberge de jeunesse.

- Une proposition financière du montant d'acquisition du local sera proposée à la collectivité net / hors taxe et hors frais liés à l'acte de 350 000 € minimum

B – Données juridiques :

- La proposition de candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- L'offre doit être faite sans condition suspensive autre que celles indiquées au I du paragraphe 4 – « Conditions particulières ».
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

C – Données financières :

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Les modalités de financement de l'opération.

6) Choix du candidat :

La commune choisit librement l'offre.

Son choix s'oriente prioritairement vers **la proposition de projet la plus intéressante** au regard notamment du projet d'auberge, le type de prestations et de la proposition de prix. Elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements. Il n'y pas de pondération fixée à ce jour au regard de ces critères dont la liste du présent paragraphe n'est pas exhaustive et la Commune reste libre de fixer des éventuelles pondérations.

Les candidatures et offres doivent valoriser autant que faire se peut :

- **La pertinence du projet proposé eu égard à la potentialité du site**
- **Le montant de l'offre proposée et niveau des garanties apportées**

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les candidats initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La commune n'aura pas à justifier sa décision.

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1) Mode de paiement du prix :

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique définitif devant notaire. En cas de signature de la promesse de vente devant notaire, une indemnité d'immobilisation sera à prévoir de 5 %.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune a la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente.

2) Frais à payer en sus du prix :

Le candidat retenu acquitte, 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. Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils ou de frais de géomètres en cas de souhait d'avoir un bornage contradictoire. Aucune division foncière n'est à prévoir.

Pièces annexées :

- Plans des niveaux.