

**CESSION D'UN IMMEUBLE COMMUNAL
SITUÉ A SAINT-NAZAIRE
1, Avenue Léo Lagrange**



**AVIS D'APPEL OUVERT DE CANDIDATURES
SUR PROJET EN VUE DE LA CESSION
AMIABLE D'UN IMMEUBLE COMMUNAL**

Modalités de présentation des offres

SOMMAIRE

Préambule

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

PREAMBULE

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

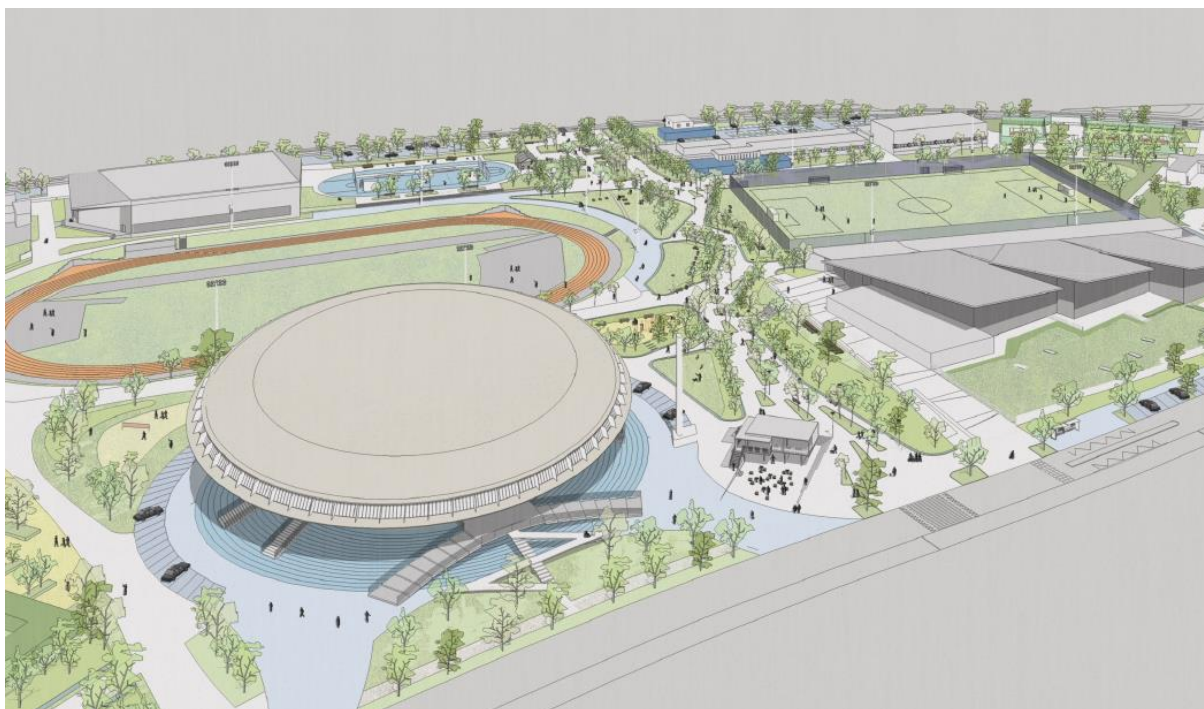
L'élaboration d'un plan-guide à l'échelle de la plaine des sports, a permis de définir les enjeux suivants :

- Constituer un maillon de la coulée verte entre le front de mer et le parc paysager
- Accompagner et anticipation des évolutions en cours et à venir
- Organiser des flux et déplacements
- Ouvrir le site au public
- Développer la pratique libre

L'ouverture du centre aquatique, l'aménagement de la promenade verte reliant le parc paysager à la cité scolaire et pour répondre à la fréquentation existante et à venir de ce secteur régulièrement emprunté par les habitants, les étudiants, les usagers du site notamment sur le temps du déjeuner, ont amené la collectivité à retenir le principe de l'installation d'un restaurant sur l'axe principal de la plaine des sports.



Plan guide élaboré par Base



Vue générale de l'environnement

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

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.

La constitution est organisée par :

**MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE
Place François Blain
CS 40416
44606 SAINT-NAZAIRE cedex**

2) Désignation de l'immeuble

Immeuble sis : 1, avenue Léo Lagrange – (44600) SAINT-NAZAIRE

Cadastré : section CN, numéro 24.

Précision étant ici faite, le découpage parcellaire sera proposé au regard du projet développé.

Ancien logement de Plaine des sport-Soucoupe, récemment occupé par des locaux associatifs, le bâtiment est situé entre la Soucoupe, patrimoine du XXème siècle et le futur AQUAPARC (dont l'ouverture de l'équipement est prévu en septembre 2017) face au parc paysager et à proximité immédiate de la future voie verte qui reliera le front de mer à l'étang du Bois Joalland et dont l'aménagement des espaces reliant les avenues Lagrange et Coubertin seront réalisés pour l'automne 2017.

Bâti de plan rectangulaire, il comprend deux niveaux, dont :

- un rez-de-chaussée en partie semi- enterré, dévolu aux pièces de services, comprenant un garage, une chaufferie et une réserve.
- un étage construit en partie sur pilotis, accessible par deux escaliers droits extérieurs menant à une terrasse protégée par un auvent soutenu par deux cloisons ajourées de formes géométriques. Ce niveau abrite les pièces de vie. Il comprend : un séjour, une cuisine et un séchoir, une réserve, ainsi qu'un dégagement desservant un WC, une SDB, une penderie et deux chambres.

L'ensemble est couvert d'un toit terrasse.

3) Situation d'occupation

L'immeuble est cédé en l'état, libre de toute occupation.

Les modifications architecturales et d'accessibilité peuvent être envisagées tout en restant cohérentes avec l'environnement immédiat du bâti. Une proposition devra être remise avec l'offre.

L'immeuble et son emprise foncière fera, avant toute cession, l'objet d'une procédure de désaffectation/déclassement prise à l'initiative de la Commune.

4) Conditions particulières

- Condition suspensive :

La vente est réalisée sous condition suspensive d'obtention du permis de construire.

- Absence de garantie :

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans la configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

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 de l'acte de vente. 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,
 - Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
 - Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, 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.
- 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 :

- **Benjamin TURCAUD, chargé de projets** par téléphone au **02.40.00.40.81**
- **Julien MORIN, responsable Unité Foncier** 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 l'adresse suivante :

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE
HOTEL DE VILLE
Direction de la programmation urbaine
A l'attention de M. TURCAUD Benjamin
Place François Blancho
CS 40416
44606 SAINT-NAZAIRE cedex

- soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE
HOTEL DE VILLE
Direction de la programmation urbaine
Rez-de-chaussée haut
A l'attention de M. TURCAUD Benjamin
Place François Blancho
CS 40416
44606 SAINT-NAZAIRE cedex

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.

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 – 1, avenue Léo Lagrange
"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
A l'attention de M. TURCAUD Benjamin
Place François Blancho
CS 40416
44606 SAINT-NAZAIRE cedex**

3) Date limite de réception des candidatures :

Le 31 mai 2017

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 être rétractée à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de la mairie, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

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 nécessairement être une activité de restauration :**
Le type de restauration proposé pourra être prise sur place ou à emporter, elle s'adaptera au regard du public cible de l'environnement immédiat : usagers, étudiants.
- Le projet proposé devra obligatoirement respecter les documents d'urbanisme de la Ville et formulé une proposition de découpage parcellaire
- L'insertion du projet dans l'environnement sera présentée et tiendra compte de la proximité de la Soucoupe recensée au patrimoine du XXème siècle et du nouveau projet Aquaparc.
- Une proposition financière du montant d'acquisition du local sera proposée à la collectivité

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 ».
- Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier qui sera fixé par le notaire.
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

C – Données financières :

- 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.**

Elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Il sera donné priorité au candidat suivant :

- **Pertinence du projet proposé eu égard à la potentialité du site (40%),**
- **Qualité de la transformation architecturale proposée et de son insertion dans l'environnement (20%),**
- **Montant de l'offre proposée et niveau des garanties apportées (40%).**

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.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un chèque de banque ou d'un chèque certifié.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit de la commune au taux légal.

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.

Pièces à retirer en Mairie :

Plan-guide plaine des sports, BASE

Plan des étages, plan permis

Diagnostics techniques

DCE aménagements des abords du centre aquatique