



AVIS D'APPEL OUVERT À CANDIDATURES
Cahier des charges

CESSION D'UN BIEN COMMUNAL APPARTENANT
A LA VILLE D'YVETOT

Point Justice
7 rue du Couvent
YVETOT (76190)

Modalités de présentation des offres d'acquisition

SOMMAIRE

I OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 Modalités de la consultation
- 2 Désignation du bien
- 3 Situation d'occupation
- 4 Servitudes
- 5 Urbanisme
- 6 Diagnostics
- 7 Conditions particulières

II ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 Organisation des visites
- 2 Consultation du dossier

III PROCÉDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

- 1 Indication relative au prix
- 2 Présentation des candidatures
- 3 Date limite de réception des candidatures
- 4 Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 Contenu des propositions
 - 5.1. Les candidats
 - 5.2. Données juridiques
 - 5.3. Données financières
 - 5.4. Projet
- 6 Analyse et choix du candidat
 - 6.1. Examen des candidatures
 - 6.2. Jugement des offres
 - 6.3. Commission d'attribution

IV PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

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

V ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

La Ville d'Yvetot organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien communal après mise en concurrence.

1 MODALITÉS DE LA CONSULTATION

La consultation est organisée par :

La Ville d'Yvetot
BP 219
76196 YVETOT cedex

Contacts : laurence.alexandre@yvetot.fr
murielle.lamant@yvetot.fr

2 DÉSIGNATION DU TERRAIN

Le bien objet du présent avis d'appel à candidatures est un terrain bâti situé 7 rue du Couvent à Yvetot à proximité immédiate du centre ville et de l'église Saint Pierre (classée Monument Historique).

La superficie du terrain, cadastré section AK numéro 384, est de 1 234 m².

Le terrain est concerné par une zone de cavités souterraines et n'est pas situé en zone inondable.

Le terrain supporte aujourd'hui une construction de 616 m² de surface édifiée avant 1800. Il est viabilisé et desservi par les réseaux.

3 SITUATION D'OCCUPATION

Le terrain est cédé libre de toute occupation ou location.

4 SERVITUDES

La Ville précise qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

5 URBANISME

Ce terrain est situé :

- en zone UA au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Yvetot Normandie (extrait du plan de zonage et du règlement en annexe n°1),
- Dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (annexe n°2),
- Dans une zone concernée par le plan d'Inventaire des Indices de Cavités sur le territoire communal, plan fourni en annexe n°3, l'acquéreur devra tenir compte des cavités présentes sur le terrain, connues et non connues, en effectuant les études nécessaires.

En cas de réalisation d'un projet immobilier, ce dernier devra s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, composé principalement d'habitat résidentiel et l'implantation des constructions devra être étudiée afin de limiter l'impact sur les propriétés voisines.

6 DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs au terrain sont annexés au présent cahier des charges. Il s'agit notamment des diagnostics de Performance Energétique (DPE), le diagnostic Technique Amiante (DTA), ainsi que ceux liés à l'état de l'installation d'assainissement collectif et de l'état parasitaire et structurel du bâtiment (annexe n°4).

7 CONDITIONS PARTICULIÈRES

Condition suspensive :

Dans le cas d'un projet immobilier avec démolition/réhabilitation du bâtiment existant, la promesse de vente sera consentie et acceptée sous la condition suspensive d'obtenir un permis de démolir et de construire en vue de réaliser un bâtiment dans le respect des règles du P.L.U.I.

Absence de garanties de la commune :

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune 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 du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol.

Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la Commune. Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente :

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître BERNARD, notaire associé à Yvetot, 2 avenue de Verdun.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître BERNARD soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

II ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 ORGANISATION DES VISITES

Les candidats désirant visiter l'immeuble et le terrain doivent en formuler la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Mairie d'Yvetot :

MAIRIE D'YVETOT
Madame Murielle LAMANT
Place de l'Hôtel de Ville
76190 YVETOT
Tel : 02 32 70 47 71
Courriel : murielle.lamant@yvetot.fr

La visite se déroulera sur rendez-vous.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, 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 au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée aux Services Techniques de la Mairie d'Yvetot ou consultée sur le site Internet de la ville.

Les éventuelles questions devront être transmises par courriel ou par courrier aux contacts suivants :

MAIRIE D'YVETOT
Madame Murielle LAMANT
Place de l'Hôtel de Ville
76190 YVETOT
Tel : 02 32 70 47 71
Courriel : murielle.lamant@yvetot.fr

MAIRIE D'YVETOT
Services Techniques Municipaux
Madame Laurence ALEXANDRE
3 rue de l'Enfer
76190 YVETOT
Tel : 02 32 70 44 80
Courriel : laurence.alexandre@yvetot.fr

III PROCÉDURES DE L'APPEL À 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 toute 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 la 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 DU N°7 RUE DU COUVENT »
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au paragraphe 5 du présent cahier des charges 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 d'Yvetot – Place de l'Hôtel de Ville – 76190 YVETOT

IMPORTANT : La date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la Mairie d'YVETOT et non la date d'envoi.

3 DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES

La date limite de réception de l'offre provisoire est le :

vendredi 31 mai 2024 – 16h00

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

4 DÉLAI DE VALIDITÉ DE L'OFFRE FORMULÉE PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et non rétractable par le candidat.

Sa durée de validité s'éteint lorsque le candidat non retenu reçoit de l'administration une lettre recommandée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

L'offre est valable 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.

5 CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

5.1 – *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 (légaux), ou de la (ou des personnes) 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,
- situation financière: chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, 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 ou 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.

5.2 - **Données juridiques**

1°) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

2°) L'offre doit être faite sans condition suspensive, sauf celle figurant dans les conditions particulières.

4°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente.

5°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

5.3 - **Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- le justificatif du cautionnement ;
- les modalités de financement de l'opération.

5.4 – **Projet**

L'offre à remettre, présentera :

- une esquisse du projet avec intégration sur le site,
- une note de présentation du projet,
- l'intégration du projet au développement du quartier,
- un calendrier de l'opération,
- une offre financière d'acquisition du terrain.

Elle présentera également les détails de l'occupation des bâtiments et de leur modalité d'occupation.

6 ANALYSE ET CHOIX DU CANDIDAT

6.1 - **Examen des candidatures**

Le pouvoir adjudicateur ouvrira l'enveloppe remise par chaque candidat et en enregistrera le contenu. S'il constate que des pièces de candidature dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, il peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces.

Le cas échéant, la demande sera adressée aux candidats par mail. Elle fixera la date et l'heure limites auxquelles les documents devront parvenir au service de la Mairie, le délai ainsi fixé ne pouvant excéder 10 jours à compter de l'émission de la demande précitée.

Le pouvoir adjudicateur informera les autres candidats de cette démarche par mail : ces derniers auront, alors, la possibilité de compléter, s'ils le souhaitent, leur candidature, dans le même délai.

Les documents demandés dans le cadre d'une régularisation devront être transmis par mail.

La Commission ad hoc, qui sera la commission d'attractivité de la Ville d'Yvetot, urbanisme, logement, rénovation des quartiers, éliminera toute offre qui ne serait constituée que d'une déclaration d'intention.

Au regard de la présente consultation, il n'est pas exigé de niveaux minimaux de capacités professionnelles, techniques et financières.

La commission se réserve le droit de procéder à des négociations en cours d'analyse des offres.

6.2 - Jugement des offres

La Ville d'Yvetot choisit librement l'offre.

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition économiquement la plus avantageuse, sur la capacité architecturale des candidats, et la conformité par rapport aux orientations définies par la ville.

La ville se réserve le droit d'une pré-sélection des offres.

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

L'analyse de l'offre se fait sur les critères demandés.

Les critères d'analyse des offres sont les suivants :

6.2.1 - Montant de l'offre notée sur 25 points

6.2.2 - Qualité du projet architectural (intégration au site) notée sur 45 points

Concerne une esquisse du bâti et des infrastructures, les déplacements et connexions, la composition paysagère et environnementale, gestion pluviale et prise en compte des divers réseaux liés au projet, solutions techniques pour la transition énergétique.

6.2.3 - Qualité du programme de l'opération notée sur 30 points

- Durée de l'opération avec un achèvement de l'opération avant 2030,
- Ordonnancement, découpage des lots avec les superficies correspondantes,
- Prix de vente ou de location des logements éventuels,
- Présentation du programme (individuel, petits collectifs, maisons en bandes,..., destination (accessions, locations),
- Fonctionnement à terme.

La Ville d'Yvetot 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 offreurs 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 Ville d'Yvetot se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La Ville d'Yvetot n'aura pas à justifier sa décision.

Elle n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

6.3 - **Commission d'attribution**

La commission ad hoc, qui sera la commission d'attractivité de la Ville, urbanisme, logement, rénovation des quartiers, désignera, sur la base des offres définitives et en fonction des critères de jugement des offres, définis par le présent cahier des charges, l'offre qui sera proposée au Conseil Municipal qui se prononcera par le vote d'une délibération.

IV PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

1 MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation des actes authentiques. 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 Ville d'Yvetot, au taux légal.

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

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

2 FRAIS A 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 (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

V ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Flaubert.

Pièces jointes au présent cahier des charges :

Annexe n°1 : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et règlement du zonage UA,

Annexe n°2 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles,

Annexe n°3 : Plan d'Inventaire des Indices de Cavités sur le territoire communal et les fiches,

Annexe n°4 : Diagnostics.