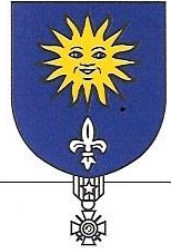


VILLE DE NEUF-BRISACH
COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE - 68600



Commune de Neuf-Brisach

Appel à candidatures en vue de la cession
ou la mise à disposition par bail
emphytéotique de l'immeuble situé au 1 rue
du Temple

Règlement général de la consultation

▶ PREAMBULE

La commune de Neuf-Brisach est engagée dans le programme national « Petites villes de demain » permettant aux communes adhérentes de revitaliser leurs centres-villes. Dans ce cadre, la commune de Neuf-Brisach conduit un projet d'amélioration de l'offre d'habitat sur son territoire, en lien avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.

Propriétaire de différents biens situés sur son territoire, la ville a décidé de publier un appel à projets en vue de trouver des porteurs de projets portant la réhabilitation de **l'immeuble de logements situé au 1 rue du Temple**. Le présent cahier des charges porte sur ce bâtiment.

Façade Sud-Est de l'immeuble



1. CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1.1 Objet de l'appel à projets

La commune de Neuf-Brisach organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession ou la mise à disposition de son immeuble situé 1 rue du temple. La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des documents techniques et informations relatives à l'immeuble. Toute personne est invitée à contacter M. Quentin Druot, chef de projet « petites villes de demain » : adr@neuf-brisach.fr ; 03 67 28 00 20.

L'appel à projets a pour objet la **sélection d'un projet immobilier**, en vue d'un lancement des opérations en 2023, dans le cadre d'un transfert de droits. Ce transfert se matérialisera par **une cession** ou **un transfert de droits réels** (bail emphytéotique). Les candidats sont invités à formuler dans les conditions de leur offre le montage privilégié.

L'appel à projets se déroulera en **une phase unique de consultation** durant laquelle toute personne intéressée pourra remettre à la commune une offre comprenant de façon détaillée **le projet envisagé et ses modalités notamment financières**. Le candidat (seul ou équipe) sera retenu sur la base d'un projet global (architectural, innovant, qualitatif, attractif et bien inséré dans l'environnement existant), avec une offre financière réaliste et solide afin de maîtriser les différents coûts, ainsi qu'une maîtrise des délais.

Le présent cahier des charges est publié jusqu'au **24 février 2023**.

1.2. Caractéristiques du bien

Situé dans le périmètre stratégique de la ville de Neuf-Brisach, l'immeuble sis 1 rue du Temple est compris sur la **parcelle cadastrée 02.250** laquelle est d'une superficie d'environ **416 m²**. L'immeuble est situé dans le périmètre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) et dans le périmètre de la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT).



Selon les normes du PLUI, les projets de réhabilitation de logements existants sont exemptés de l'obligation de création d'aires de stationnement.

Composé actuellement de logements à rénover entièrement, cet immeuble a fait l'objet d'un diagnostic en juin 2021 conduit par SETUI. Après rénovation, les logements pourraient faire la superficie suivante :

- 2 T3 de 65 m² chacun au rez-de-chaussée ;
- 1 T3 de 64 m² et 1 T4 de 73 m² au 1^{er} étage ;
- 1 T3 de 64 m² et 1 T4 de 73 m² au 2nd étage ;
- 2 T2 de 41 m² chacun au 3^{ème} étage ;
- Des communs de 100 m².

Un **projet d'environ 480 m²** peut ainsi être développé ; la granulométrie devra être approfondie par le porteur de projets. La commune de Neuf-Brisach mettra à la disposition de toute personne intéressée les différentes informations qu'elle détient sur le bâtiment.

Le candidat peut également présenter un projet de démolition et de construction sur la parcelle identifiée. Le cas échéant, le projet devra toutefois intégrer des places de stationnement, selon les normes fixées par le PLUI.

1.3. Situation juridique

L'immeuble fait partie du domaine privé de la commune de Neuf-Brisach qui l'a construit en 1958.

L'immeuble est **libre de toute occupation**.

1.4. Diagnostics

Etat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante : disponible.

Constat de risque d'exposition au plomb : sans objet.

Etat parasitaire : Sans objet.

Contrôle de l'installation de gaz : sans objet.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité : disponible.

Diagnostic de performance énergétique : disponible.

Etat des risques et pollutions : disponible.

Plan de prévention des risques : Sans objet.

Radon : Sans objet.

Contrôle du raccordement en assainissement collectif : disponible.

2. PROCEDURE DE L'APPEL A PROJETS

Etapes	Calendrier
Date limite de visites	Vendredi 10 février 2023
Date limite de réception des offres	Vendredi 24 février 2023
Rencontres en mairie avec les candidats	Mars 2023
Date de sélection du candidat retenu	Mardi 28 mars 2023
Signature de l'acte (prévisionnel)	Avril 2023

2.1. Organisation des visites

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez-vous. Il est précisé que des dates de visites ont été arrêtées les :

- Lundi 16 janvier 2023
- Mercredi 25 janvier 2023
- Jeudi 9 février 2023

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent impérativement en formuler la demande au moins 48 heures à l'avance par courriel envoyé aux adresses suivantes :

- urbanisme2@neuf-brisach.fr

Ils doivent indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre.

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 (cf. § 4 infra), 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.

2.2. Contenu des offres

L'offre devra être établie selon le modèle disponible sur le site, et comprendre nécessairement les données suivantes :

- Le **programme détaillé de la réhabilitation projetée** : travaux, programmation, planning, etc. Le candidat devra notamment proposer une date de démarrage des travaux dans les 30 mois suivant la signature de l'acte de vente, sous réserve d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours. La commune veillera aux engagements du candidat à ne pas revendre le bien si le projet ne devait pas arriver à son terme (une clause de retour à la commune sera prévue) ;
- Les **conditions suspensives** auxquelles le projet est éventuellement conditionné ;
- Le **montant du prix de vente** offert exprimé en euros et en valeur nette de tout droit ou taxe ou, en cas de montage en bail de longue durée (bail à construction ou bail emphytéotique), **une proposition de redevance** ;
- Les **modalités de financement** de l'opération et notamment et le **montant des fonds propres et des fonds empruntés** pour l'acquisition ;

- le **détail des garanties financières** et immobilières mises en place.

La commune peut demander aux candidats toutes précisions ou pièces justificatives complémentaires qu'elle jugera utiles à la compréhension de leurs offres.

Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais, contribution de sécurité immobilière et tout émolument des notaires se rapportant à la vente. Le candidat doit faire son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

2.3. Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est **ferme, non modifiable** et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

2.4. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

2.5. Critères de sélection

Les offres reçues seront analysées au regard des critères suivants :

- Le projet analysé sur le volet patrimonial et le volet architectural : 50%
- Le prix de vente ou celui de la redevance versée à la commune de Neuf-Brisach : 25%
- La qualité de la rénovation énergétique du bâtiment : 20 %
- La responsabilité sociale et environnementale du candidat : 5%