



AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT EN VUE DE LA CESSIION DE L'ANCIEN PRESBYTERE



Date limite de réception des propositions d'acquisition : 01/06/2024 à 12h

Mairie
1 rue du Bourg
32810 Montaut-les-Créneaux

1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La commune de Montaut-les-Créneaux organise un avis d'appel à manifestation d'intérêt, après mise en concurrence en vue de la cession d'un ensemble immobilier domanial.

Cette cession prendra la forme d'un appel à manifestation d'intérêt, ayant pour objet de désigner la personne qui s'engagera à acquérir l'Ensemble immobilier dans les conditions prévues dans le présent dossier AMI.

Ainsi l'AMI a notamment pour objectif de :

- garantir une mise en concurrence saine des porteurs de projet ;
- s'assurer de la pérennité du projet sélectionné ;

L'AMI garantit, par ailleurs, une sélection transparente et objective du projet lauréat par :

- la présentation de critères d'éligibilité et de sélection prédéfinis dès la phase de rédaction du cahier des charges ;
- la mise en place d'un comité de sélection ;
- l'organisation d'auditions de présentation des projets, à l'issue desquels les porteurs auront la possibilité d'affiner leur projet.

2. CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

L'ancien presbytère est inoccupé depuis les années 1980.

Le bien a fait l'objet d'un changement de destination, il n'est plus affecté à une habitation mais à un local technique d'utilité.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est la procédure choisie par la commune de Montaut-les-Créneaux afin de permettre la sollicitation d'initiative privée afin de favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve un intérêt, sans pour autant que le besoin soit définitivement arrêté.

3. 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'Ensemble immobilier.

La consultation est organisée par :

La commune de Montaut-les-Créneaux
Mairie
1 rue du Bourg
32810 Montaut-les-Créneaux
Tél 05.62.65.51.69
Courriel : montaut-les-creneaux@wanadoo.fr

Le dossier de consultation a pour objet :

- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier ;
- d'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 ;
- de 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 des plans.

4. PRÉSENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

4.1 Description de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est situé dans le castelnaud, entre le Chemin de Ronde et le Jardin de Roses.

Le bâtiment historique fait partie intégrante du patrimoine architectural de la ville.

Origine : Le prieuré, construit au XII^e siècle, a été divisé en deux parties à la fin du XIX^e siècle. La première partie en presbytère, situation actuelle, et la deuxième partie en école des filles jusque dans les années 1950. Aujourd'hui, elle est une maison d'habitation.

La superficie du bâtiment est de **360 m² avec une cave de 40m²**.

4.2 Références cadastrales de l'ensemble immobilier



 Presbytère

L'ensemble immobilier, constitué d'un bâtiment d'1 étage avec cave, est édifié sur la parcelle cadastrée : AC 116. Il ne dispose pas de jardin.

Description du bâtiment :

- un rez-de-chaussée, de 180 m²
- un étage de 180 m²
- d'une cave/garage de 40 m²,

4.3 Localisation de l'Ensemble immobilier / contexte urbain

L'Ensemble immobilier est situé au nord du castelnaud, à proximité immédiate du centre-ville.



 Presbytère

Le presbytère se situe dans le périmètre d'édifice classé (église St-Michel) et inscrit (Tour-porte) du castelnaud.



4.4 SITUATION D'OCCUPATION

Le bâtiment est libre d'occupation.

4.5 Dossier technique

Les diagnostics techniques n'ont pas été réalisés à ce jour.

Ce bâtiment n'est pas équipé de double vitrage.

Il n'est grevé d'aucune servitude.

Il n'a pas de système de chauffage.

Le nombre de stationnements, parking du chemin de Ronde, est approximativement de 25 places.

Le bien est dans un mauvais état général.

5. PRESCRIPTIONS ET GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est de céder le foncier de la commune de Montaut-les-Créneaux à un ou des opérateurs publics ou privés en vue de développer des projets avec les usages suivants :

- réhabilitation en logements s'inscrivant dans une réelle ambition de mixité par le développement de produits et/ou d'habitats diversifiés.
- d'activités tertiaires, de services ou touristiques.

Le projet proposé par le candidat doit se conformer aux prescriptions et orientations citées ci-dessus.

Le bâtiment pourra être sécable et réparti selon le projet entre plusieurs opérateurs différents.

La mise en œuvre opérationnelle du projet pourra être réalisée soit en un bloc, soit par phasage. Le cas échéant, le phasage présenté dans la réponse technique à l'AMI devra être cohérent et viable.

5.1 EN MATIERE ARCHITECTURALE

L'appel à manifestation se voit fixer un double objectif d'exemplarité :

- d'une part, en matière d'optimisation des droits à construire,
- et d'autre part, en matière d'aménagement et de réduction de l'artificialisation des sols.

Ainsi, conformément au règlement d'urbanisme applicable à l'emprise objet de l'appel à manifestation d'intérêt, il est demandé au candidat de présenter des projets respectant les orientations suivantes :

- réhabilitation du bâtiment et reconversion ;
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels et le patrimoine environnemental ;
- préserver et mettre en valeur les éléments architecturaux remarquables ;
- contribuer au développement du territoire et irriguer l'économie locale ;
- proposer des activités pérennes qui s'inscrivent dans le territoire ;
- répondre aux enjeux de limitation de l'artificialisation des sols et d'optimisation du foncier disponible ;
- préciser explicitement les espaces du site qui feront l'objet d'une réhabilitation, d'une construction et d'une démolition ainsi que les modalités de mise en œuvre ;
- être en adéquation avec le PLUi.

6. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION

Afin de retenir le projet lauréat respectant les ambitions du comité de sélection, la procédure de sélection est menée selon le déroulé suivant :

- publication de l'AMI et réception des dossiers ;
- instruction des dossiers ;
- audition des porteurs de projet par le comité de sélection ;
- sélection du porteur lauréat par le comité de sélection.

A l'issue de l'audition, les porteurs auront la possibilité d'amender le projet soumis. Ces modifications ne devront pas changer les aspects structurants du projet, et notamment les grands équilibres du plan de financement.

6.1 OUVERTURE DE LA CONSULTATION

La mairie porte à la connaissance du public le projet de cession de l'ensemble immobilier, par la mise en ligne de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt sur le site <https://www.montautlescreneaux.com/>

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 sur les documents figurant dans le dossier d'appel à manifestation d'intérêt, d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Dans ces conditions, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété.

6.2 DEMANDE D'INFORMATION DES CANDIDATS ET MODIFICATIONS

Toute précision souhaitée par un candidat fera l'objet d'une demande écrite de sa part, adressée au moins 10 jours avant la date limite de remise des propositions d'acquisition, avec accusé de réception à la :

La commune de Montaut-les-Créneaux
Mairie
1 rue du Bourg
32810 Montaut-les-Créneaux
Tél 05.62.65.51.69
Courriel : montaut-les-creneaux@wanadoo.fr

La mairie 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 par la remise en ligne des éléments sur le même support et 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.

6.3 ORGANISATION DES VISITES

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 mairie à cet effet.

Les demandes de visite s'effectuent par mail à l'adresse suivante : montaut-les-creneaux@wanadoo.fr et au plus tard 10 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 10 ième jour précédant la date de remise des candidatures. Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le 01 juin 2024.

6.4 DEPOT DES DOSSIERS

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

CANDIDATURE À L'ACQUISITION DE L'ANCIEN

PRESBYTERE

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER » ET contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe doit contenir l'ensemble des documents visés au 7.5.

Les dossiers doivent être remis en 1 exemplaire papier et par voie dématérialisée (documents au format PDF).

Ces plis doivent être transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse suivante avant la date limite de dépôt précisée en page de garde :

La commune de Montaut-les-Créneaux

Mairie

1 rue du Bourg

32810 Montaut-les-Créneaux

Tél 05.62.65.51.69

Courriel : montaut-les-creneaux@wanadoo.fr

Ils pourront également déposer leur offre contre récépissé avant la date limite de remise des propositions fixée en page de garde à la mairie de Montaut-les-Créneaux.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

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).

7. SELECTION DU CANDIDAT LAUREAT

7.1 CRITERES DE CHOIX DES CANDIDATS

L'analyse des offres sera fondée sur les critères suivants :

-  le critère financier : le prix net vendeur 20%
-  la solidité financière du projet : 30%
-  la qualité de l'offre : 50%
 - l'adéquation du projet avec les grandes orientations et sa viabilité : 25 %;
 - le choix du public visé : 15% ;
 - les attendus architecturaux : 10%.

7.2 SELECTION DU CANDIDAT

À la réception des offres, une commission d'examen procédera à leur dépouillement et à leur analyse comparative.

La MAIRIE se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci.

La MAIRIE choisit librement une offre conformément aux dispositions du CG3P.

La MAIRIE pourra engager librement des discussions avec les candidats. La MAIRIE 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'article 7.

À l'issue de cette première phase de discussions, la MAIRIE pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la MAIRIE pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 7.

La MAIRIE établira un classement des candidats sur la base de leur offre. La MAIRIE déclarera le candidat classé en première position comme le lauréat de la consultation.

Aux termes des discussions, la MAIRIE invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat. La sélection des candidats et le choix du lauréat seront faits de façon discrétionnaire et la MAIRIE se réserve le droit de ne pas justifier ses décisions auprès des candidats.

La MAIRIE attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la MAIRIE et le lauréat. Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la MAIRIE informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Passé le délai indiqué, si la contractualisation n'intervient pas du fait d'absence d'accord entre les parties, la MAIRIE aura la possibilité de ne pas donner suite avec ce lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement. Le délai de contractualisation indiqué s'appliquera alors au nouveau lauréat, à compter de la date de la notification de sa désignation. Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

La MAIRIE 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 ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités.

La MAIRIE n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué et si le candidat initialement retenu reste solidaire des engagements résultant du présent cahier des charges et de la vente.

La faculté de substitution étant liée au contrôle du substitué par l'acquéreur initial, ce dernier s'engage à ne modifier d'aucune manière son contrôle du substitué jusqu'à la réception par le candidat d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception l'informant de la suite donnée à son offre.

La MAIRIE pourra néanmoins refuser une demande de substitution sans avoir à en justifier. Le candidat acquéreur s'engage à ne réaliser aucune modification de son capital social notamment aucune cession de droits sociaux, tant qu'il n'aura pas rempli l'ensemble de ses engagements pris dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt.

Les candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue reconnaissent à la MAIRIE le droit de ne pas avoir à justifier sa décision et s'interdisent par avance d'exercer un quelconque recours à ce titre contre le Vendeur.

La signature de la promesse devra respecter le calendrier du présent dossier. L'acquéreur prendra possession réelle et effective de l'Ensemble immobilier dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété. L'acquéreur supportera tous les frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation de la vente.

7.3 CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente. Cet engagement de confidentialité est opposable à leurs conseils et à toutes personnes ayant eu accès aux informations et à la documentation par leur intermédiaire.

7.4 OFFRE À REMETTRE PAR LES CANDIDATS

7.4.1 Composition de l'offre à remettre par les candidats

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Les offres seront exprimées en Euros.

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre complète dans le cadre de la consultation. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers la MAIRIE. Cependant, ils demeureront indéfiniment solidaires desdits engagements renonçant expressément et définitivement par la seule présentation de leur offre aux bénéficiaires de division et de discussion. 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 :

A) Pour les candidats – personnes physiques

- leur identité complète : nom, prénom, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS le cas échéant
- copie de la carte nationale d'identité,
- si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires,
- justificatif de la capacité de financement,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales,
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

B) Pour les candidats – personnes morales

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe, tel que défini par les règles fiscales d'intégration, auquel il appartient,
- 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,
- 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,
- expérience professionnelle : 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 techniques et humains mis en œuvre,
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

C) 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.

7.4.2 Contenu de l'offre

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation de son projet.

L'acte de vente sera conclu sans garantie de la MAIRIE à ce sujet, ni condition suspensive d'obtention d'une autorisation administrative devenue définitive (déclaration préalable de travaux, permis de construire ou permis de construire modificatif).

La MAIRIE invite le candidat acquéreur à se rapprocher, à ce sujet, du service de l'urbanisme de l'agglomération d'Auch et de la Ville de Montaut-les-Créneaux et décline d'ores et déjà toute responsabilité à ce titre.

Le dossier de candidature devra impérativement comporter les éléments suivants :

A - Une lettre d'offre d'achat à en-tête, datée et signée par le représentant légal ou la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'acquisition immobilière :

- faisant acte de candidature ;
- marquant accord sur les termes du présent appel à manifestation d'intérêt et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de l'Ensemble immobilier ;
- faisant obligatoirement apparaître une offre financière ferme, sans condition, non modifiable et non rétractable ;
- indiquant le prix net vendeur, exprimé en chiffres et en lettres, en euros (€) hors taxes, hors droits et frais d'actes à la charge de l'acquéreur, ;
- indiquant les modalités de financement de l'opération et notamment :
 - le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition;
 - le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement. 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.
 - le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire ;
 - le détail des garanties financières et immobilières mises en place.
- mentionnant que le candidat s'engage à signer l'acte authentique de vente dans les six mois de l'acceptation de son offre par la MAIRIE ;

- précisant que le candidat reconnaît qu'il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve, ni condition suspensive .

B – Une lettre d'engagement dûment complétée, datée et signée (le modèle de lettre est joint au présent dossier.

C - Un mémoire détaillé de présentation du projet permettant d'apprécier sa conformité aux orientations édictées, ainsi que des pièces graphiques permettant de comprendre le projet :

- nature du projet et objectifs (usages),
- son montage juridique,
- natures des travaux envisagés et des intervenants,
- schéma prévisionnel d'organisation,
- moyens mis en œuvre,
- montage et modèle économique,
- acteurs et partenaires du projet,
- gouvernance éventuelle,
- dimension écologique du projet,
- relation au village

Pour rappel, l'Ensemble immobilier est vendu en l'état. L'Acquéreur fait son affaire personnelle de tous meubles, encombrements et objets quelconques présents dans l'Ensemble immobilier au jour de l'entrée en jouissance, et quel que soit leur état.

D - Les pièces listées ci-dessus au 7.4.1 - Données relatives à l'identité du candidat ;

E. Un plan de financement détaillé

Le dossier soumis par le porteur devra présenter un plan de financement détaillé comportant a minima:

- les dépenses d'investissement par grandes masses, y compris le prix d'acquisition, droits et frais de notaire ;
- les ressources pour financer les investissements : type (fonds propres, dette auprès d'une banque, dette auprès d'un partenaire privé à préciser, subvention, défiscalisation, etc.), montants indicatifs, état d'obtention ;
- les recettes et dépenses prévisionnelles attendues en phase d'exploitation / pour la cession du patrimoine (exemple : en cas de vente d'habitat privé).

Pour les opérations de nature économique, un business plan viable est attendu dans le dossier de candidature.

7.5 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

L'offre devra être valable 6 mois à compter de la date de sélection du lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

7.6 – CHARGES DE REALISER 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 des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.

7.7 – RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA MAIRIE

La MAIRIE se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'ancien presbytère, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

En cas de renoncement 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 MAIRIE selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la MAIRIE pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais.