



Arles Crau Camargue Montagnette

Département Aménagement et Cohésion territoriale
Pôle Grands projets

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

Cession d'un bien ACCM sis 54 rue du Maréchal Gallieni à Arles

DOSSIER DE CONSULTATION

Date limite de réception des propositions d'acquisition : **le lundi 16 janvier 2023 à midi**

(cachet de la Poste faisant foi ou remise en main propre contre récépissé)

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR

Communauté d'agglomération ACCM
Cité Yvan Audouard
5 rue Yvan Audouard BP 30228
13637 ARLES CEDEX
Site internet : www.agglo-accm.fr

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

2.1 – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

La communauté d'agglomération a acquis en 2020 le bien du 54 rue du Maréchal Gallieni à Arles.

ACCM souhaite céder le bien immobilier à un acquéreur pour qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le seul respect des normes législatives et réglementaires.

2.2. – Objet de la mise en concurrence

ACCM entend procéder à la vente d'un ensemble immobilier lui appartenant, sis au 54 rue du Maréchal Gallieni à Arles (13200). Cet ensemble immobilier fait partie de son domaine privé. Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, ACCM a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif que la vente se fasse au meilleur prix et qu'elle porte le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt communautaire.

2.3. – Objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

- (i) de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- (ii) 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,
- (iii) 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 de ses annexes techniques :

- annexe 1 : dossier de présentation
- annexe 2 : diagnostics obligatoires pour la vente,
- annexe 3 : modèle de formulaire d'engagement.

2.4. – Désignation de l'immeuble

L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment en R+1 et l'espace vert sur 1600 m² environ.

La description des caractéristiques principales de l'ensemble immobilier est exposée en Annexe 1 « Dossier de présentation ».

Des diagnostics attachés à l'ensemble immobilier sont également annexés au dossier de consultation (Annexe 2).

ARTICLE 3 : DEROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter ACCM à cet effet.

Cette visite est prévue le **lundi 12 décembre 2022** à 14h sur site (coté entrée carrossable).

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le **lundi 16 janvier 2023 à midi**. ACCM analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

ACCM pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, ACCM engagera librement des discussions avec les candidats. Elle 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 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, ACCM pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et elle pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, ACCM invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat.

ACCM 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 ACCM et le lauréat.

Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, L'EPCI informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser M. le Président d'ACCM de signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PRECISIONS PAR LES CANDIDATS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à ACCM via le mail ci-après : f.bernis@agglo-accm.fr

Toutes les questions devront obligatoirement être adressées sur cette adresse.

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

ACCM 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 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.

ARTICLE 6 : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

6.1. – Présentation

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

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).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le **mardi 20 décembre 2022**.

La promesse unilatérale d'achat visée à l'article 3 est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant un délai de 4 mois. ACCM et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la promesse le cas échéant.

6.2. – Lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la ACCM :

Pour une personne physique :

- la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

Pour une personne morale :

- dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association ;
- les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;
- une 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 fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
 - le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;

Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

ACCM attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

6.3. – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées ;
- une description détaillée de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...) ;

- un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat ;
- les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier : le candidat doit démontrer sa capacité à financer (i) l'achat de l'ensemble immobilier et (ii) 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 ;
- une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. ACCM attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente ;
- un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat ;
- le prix d'acquisition proposé ;
- le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet, et dont le modèle figure à l'annexe 3 (ci-après « le Formulaire d'engagement »).

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisitions seront remises à par voie postale avec Accusé de Réception à l'adresse suivante :

Communauté d'agglomération ACCM

Cité Yvan Audouard

5 rue Yvan Audouard

Département aménagement et cohésion territoriale – Pôle grand projet

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

« Candidature à l'acquisition du 54 rue du Maréchal Gallieni Arles (13200) - Ne pas ouvrir »

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des deux critères suivants :

- le prix proposé dans le formulaire d'engagement : **50%**,
- la qualité du projet en considération des documents et informations visés aux articles 6.2 et 6.3 : **50 %** répartis comme suit :
 - Nature du projet du projet et le futur usage du site
 - Garanties juridiques et financières apportées par le candidat pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet.
 - Insertion dans le quartier/valorisation patrimoniale du site
 - Caractère innovant de la proposition en terme environnemental (normes label, performance énergétique, etc.)

ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR ACCM

ACCM se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente 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 du bien immobilier pourra toutefois se faire par ACCM selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, ACCM pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés à l'article 3 ;
- si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre ACCM et le lauréat.

Article 10 : CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

10.1. – Prix d'achat

Les candidats indiqueront dans le Formulaire d'engagement, la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

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. Notamment, le candidat retenu acquittera, 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 ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

10.2. – Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

10.3. Conditions suspensives

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

10.4. – Absence de garantie

Les documents concernant l'ensemble immobilier ainsi que les études que ACCM a réalisé ou obtenu sont mises à la disposition des candidats en annexes.

L'acquéreur prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part d'ACCM.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre d'ACCM de documents et/ou autres informations qu'ACCM ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par ACCM.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

10.5. – Charges de réaliser 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.

Liste des annexes

Annexe n° 1 : Dossier de présentation

Annexe n° 2 : Diagnostics techniques obligatoires

Annexe n° 3 : Formulaire d'engagement