



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

-

CESSION D'UN IMMEUBLE

Sis 115 rue de Villars à DENAIN

-

Dossier de consultation

Date limite de remise des propositions d'acquisition : 06/10/2025 à 12 heures

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DES VENDEURS

Ville de DENAIN

120 rue de Villars

59220 DENAIN

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

2.1 contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

La ville de DENAIN est propriétaire de l'immeuble sis 115 rue de Villars. Il a été acquis suite à l'exercice du droit de préemption. Sa situation est stratégique puisqu'il est à la fois au cœur du périmètre Opération Revitalisation de Territoire (ORT), du dispositif Action Cœur de ville et du projet de requalification de la place de centre ville.

Cet immeuble comporte un commerce en rez de chaussée, une habitation à l'étage, et un garage ensemble libre de toute occupation.

Dans le cadre de sa politique de redynamisation du centre ville, la ville de DENAIN lance un Appel à Manifestation d'Intérêt en vue de l'attribution de cet immeuble. Cet Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objectif de sélectionner un porteur de projet proposant une activité commerciale ou de services, contribuant à renforcer l'attractivité commerciale du centre ville et s'inscrivant dans la stratégie de revalorisation urbaine.

La ville souhaite céder à un acquéreur unique pour qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans l'objectif d'octroyer à l'immeuble une activité de commerce de vente ou de services.

Un avis de publicité a été publié dans la Voix du Nord et l'observateur ainsi que sur le site de la ville.

Le choix du lauréat sera soumis à l'approbation de l'organe délibérant sur la base du classement réalisé par le comité de sélection composé de la commission Renouvellement et Développement Urbain.

2.2 – objet de la mise en concurrence

La ville de DENAIN entend susciter des initiatives de tiers intéressés en vue de la réalisation d'un objectif d'activité de commerce de vente ou de services.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la ville de DENAIN a décidé de lancer une consultation de type appel à projets prenant la forme d'un appel à manifestation d'intérêt et mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels, et ce dans l'objectif de sélectionner le projet le plus satisfaisant pour la ville de DENAIN.

La personne publique ne participera ni au programme, ni à la conception, ni à la réalisation ni au financement des investissements liés à la création de cet établissement.

L'acquéreur aura en effet à sa charge la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation du futur établissement dans son propre intérêt.

2.3 – objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

- De porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier via la notice technique jointe à ce dossier ;
- 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 et reprises dans la notice technique.

Le dossier de consultation est composé du présent règlement de consultation et des documents suivants :

- Notice technique
- Acte d'engagement incluant la charte RGPD
- Délibération prise
- Réglementation d'urbanisme ;
- Diagnostics réalisés en 2023 ;

Toutes ces pièces sont accessibles et téléchargeables sur le site internet de la ville www.ville-denain.fr.

2.4 Désignation de l'immeuble

Il s'agit d'un immeuble :

- Adresse exacte : 115 rue Villars, 59820 Denain
- Cadastre : Section BH n°0330 contenance : 182 m²
- Classement en zone UA au PLUi
- Statut du bien : propriété de la Ville
- Type de bien : local commercial en rez-de-chaussée, logement à l'étage et comble
- Cave sur la largeur du bâtiment en façade
- Surface approximative : 136m² et (garage de 18m²)
- Garage accessible par la rue Desandrouins

ARTICLE 3 – DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Afin de retenir le projet lauréat respectant les objectifs fixés par la ville, la procédure de sélection est menée selon le déroulé suivant :

- Publication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt
- Réception des offres au plus tard le 06/10/2025 à 12h ;
- Instruction des dossiers ;
- Sélection du lauréat par le comité de sélection ;
- Délibération du Conseil Municipal procédant à la désignation du lauréat

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

La ville attire l'attention des candidats sur la circonstance que la vente devra être signée dans un délai de quatre mois à compter de la décision désignant le lauréat sauf accord de la ville pour prolonger ce délai.

Les candidats peuvent avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'immeuble en présence d'une personne habilitée à représenter la personne publique à cet effet.

Les demandes de rendez-vous pour la visite du bien ainsi que les questions relatives au bien devront être adressées uniquement par mail à ami@ville-denain.fr

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du règlement de consultation soit le 06/10/2025 12h. La ville analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

Le dossier de consultation est disponible sur le site internet de la ville www.ville-denain.fr

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 8 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite adressée par courriel à la boîte mail suivante : ami@ville-denain.fr

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

La Ville 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 réceptionnée en mairie avant la date limite indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit le 06/10/2025, à 12 heures.

6.2. – Dossier de candidature

Le dossier de candidature devra comporter les informations et documents suivants, ou tout document équivalent :

- Raison sociale de l'entreprise (et le nom commercial si différent) ;
- Statut juridique ;
- Numéro de SIRET (ou équivalent selon le statut de l'entité) ;
- Adresse complète ;
- Contact personne référente (nom, prénom, téléphone, mail) ;
- 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 trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de l'entreprise, 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 traduit en langue française.

En l'absence de ces documents, le vendeur se réserve la possibilité, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats, de faire compléter le dossier ou de rejeter la candidature sans ouvrir l'offre. Le vendeur 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 (Offre)

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

- 1) une note n°1 de présentation contenant :
 - la destination d'activité de commerce de vente ou de services
 - le programme envisagé avec les surfaces,
- 2) Une note n°2 présentant l'inscription du projet dans les enjeux du territoire : le projet retenu devra s'inscrire en cohérence avec le projet de requalification de la place de centre-ville ;
- 3) Une note n°3 présentant les partenaires institutionnels, associatifs ou privés, associés au projet ;
- 4) Une note n°4 justifiant de la capacité du porteur du projet à obtenir les agréments et autorisations nécessaires à la réalisation de l'activité de commerce de vente ou de services si nécessaire. Le gestionnaire de l'équipement devra avoir reçu, ou être dans une démarche d'obtenir, les agréments et autorisations liés à l'ouverture et à l'exploitation de l'équipement ;
- 5) Une note n°5 dans laquelle le candidat devra préciser s'il gère ou a eu à gérer un ou plusieurs établissements de commerce de vente ou de services de même type que celui pour lequel il postule dans les 10 dernières années et d'en décrire les principales caractéristiques (localisation, fonctionnement...) ;
- 6) Une note n°6 comportant 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...) ;
- 7) Une note n° 7 présentant 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 ;
- 8) Une note n° 8 faisant état des modalités de financement envisagées par le candidat pour procéder à l'acquisition de l'immeuble. Le candidat doit démontrer sa capacité à financer :
 - l'achat de l'immeuble
 - les travaux envisagés 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. De manière générale, le candidat devra démontrer sa capacité financière à porter le projet.
- 9) Le formulaire d'engagement dûment daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet. Ce formulaire est joint au dossier

ARTICLE 7 : MODALITES DE REMISE DES OFFRES D'ACQUISITION

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une manifestation d'intérêt en lettre recommandée avec accusé de réception ou la remettre en mains propres à l'adresse suivante :

**Hôtel de Ville
Service Urbanisme
120 rue de Villars
59220 DENAIN**

Les manifestations d'intérêt doivent être remises sous format papier en trois exemplaires, sous pli cacheté portant les mentions :
« Appel à manifestation d'intérêt -Acquisition 115 rue de Villars à DENAIN – NE PAS OUVRIR » et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat qui devra contenir l'ensemble des documents visés au présent règlement de consultation qu'il y a lieu de fournir. Celles-ci devront être réceptionnées au plus tard le : 06/10/2025 à 12h00.

Ou

au format numérique à l'adresse suivante : ami@ville-denain.fr au plus tard le : 06/10/2025 à 12h00.

Merci de ne transmettre qu'un seul fichier PDF comprenant l'ensemble des pièces demandées en mentionnant en objet du mail « CANDIDATURE CESSION D'IMMEUBLE AVEC IMPLANTATION D'UNE ACTIVITE DE COMMERCE DE VENTE OU DE SERVICES + NOM »

Dans l'hypothèse où une (plusieurs) offre(s) d'acquisition serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que son (leur) contenu ne pourrait être établi avec certitude, le représentant de la Ville présent lors de l'ouverture des enveloppes se réserve la possibilité de la déclarer irrecevable.

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

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

- Le prix (10%)
- Adéquation du projet avec les objectifs de dynamisation du centre-ville (22.5%) ;
- Solidité financière et crédibilité du projet (22,5%) ;
- Expérience professionnelle et capacité à mener à bien le projet (22,5%) ;
- Qualité et pertinence de l'aménagement proposé, notamment la prise en compte des obligations de rénovation de façade (22,5%).

ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE

La Ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'immeuble, 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.

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. L'attention du candidat est appelée sur les conditions particulières suivantes :

- l'acte authentique de vente contiendra une clause de maintien d'affectation des biens à un usage d'activité de commerce de vente ou de services pour une durée de QUINZE (15) ANS à compter du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

- Afin de protéger les intérêts de la Ville et éviter toute spéculation sur le patrimoine immobilier, une clause d'intéressement, que le candidat retenu s'engage à accepter, sera insérée dans les actes authentiques de vente. Le mécanisme qui sera détaillé dans l'acte authentique prévoit, schématiquement, que pour toute mutation des biens réalisée dans les CINQ (5) années de la signature de l'acte authentique de vente pour un prix supérieur au prix stipulé à l'acte de vente, l'acquéreur versera à la personne publique initialement propriétaire, un intéressement correspondant à 30 % de la plus-value nette réalisée sur le bien.

10.1. – Prix d'achat

Les candidats indiqueront dans le formulaire d'engagement, la proposition de prix d'achat de l'immeuble. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable. L'unité monétaire des contrats 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 des actes de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant aux ventes ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Précision faite que le prix de chacun de l'immeuble sera hors champs de la TVA.

La Ville entend toutefois attirer l'attention des candidats sur la circonstance que l'immeuble a été évalué par les services de la Direction Immobilière de l'Etat en 2025 à : 45 000 euros.

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. – Absence de garantie

Les documents concernant l'immeuble ainsi que les études que la personne publique a réalisé ou obtenu sont mises à la disposition des candidats en annexes.

L'acquéreur prendra l'ensemble 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 du vendeur. L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre du vendeur de documents et/ou autres informations que ces derniers ne lui auraient 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 le vendeur.

Le Vendeur vend les biens immobiliers en l'état, en conséquence l'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur.

10.4. – Charge de réaliser le projet

La cession sera conclue avec l'obligation 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, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet. Le projet du candidat devra strictement respecter les règles d'urbanisme applicables ainsi que l'ensemble des normes règlementaires s'appliquant au projet.

La Ville ne procédera à la conclusion de l'acte authentique de vente qu'à compter de la production par le futur acquéreur de l'arrêté portant autorisation d'urbanisme en vue de la mise en œuvre du projet sélectionné au terme de la présente consultation.

Les principales étapes de la présente consultation sont les suivantes :

- Publication de l'appel à manifestation d'intérêt
- Réception par la Ville des candidatures et des offres
- Ouverture des plis
- Analyse des candidatures et des offres
- Remise des éventuelles propositions d'acquisition modifiées
- Analyse des offres définitives
- Réunion du comité de sélection en vue de proposer un classement des offres
- Choix du lauréat par le conseil municipal
- Signature de l'acte authentique de vente

Liste des annexes

Le dossier de consultation est composé du présent règlement de consultation et de ses annexes :

- Annexe 1 : formulaire d'engagement incluant la charte RGPD, à compléter, à signer et à remettre obligatoirement dans l'offre ;
- Annexe 2 : notice technique relative à l'immeuble comportant la description des caractéristiques principales à l'immeuble ;
- Annexe 3 : délibération du 19 juin 2025 ;
- Annexe 4 : réglementation d'urbanisme ;
- Annexe 5 : Diagnostics réalisés en 2023 ;