

APPEL A PROJETS

VENTE OU LOCATION LONGUE DUREE

ANCIENNE CHAPELLE – RUE DU BREUIL MINGOT – POITIERS (86000)



Façades sur rue

Date limite de remise des offres : 20 octobre 2023 à 12h00

COMPOSITION DU DOSSIER

1. OBJET

2. PRESENTATION DU BIEN

- a. Situation géographique
- b. Contexte historique
- c. Urbanisme
- d. Travaux de réfection

3. CAHIER DES CHARGES : deux possibilités pour le candidat

- a. L'achat
- b. La location longue durée
 - i. Le bail civil
 - ii. Le bail emphytéotique
 - iii. Les éléments communs aux deux types de contrats

4. MODALITES DE REMISES DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

- a. Pièces à renseigner et à remettre par le candidat
- b. Critères de sélection pour le choix du candidat
 - i. La vente
 - ii. La location de longue durée
- c. Date maximale de remise des candidatures et modalités des visites

PIECES ANNEXES

1. OBJET

La Ville de Poitiers, en sa qualité de propriétaire, propose soit à la vente, soit à la location longue durée selon les modalités définies dans cet appel à projets le bien immobilier dénommé « Chapelle du Breuil Mingot » sis Rue du Breuil Mingot à Poitiers.

Cet appel à projets est librement institué par la ville de Poitiers et n'est pas soumis au code de la commande publique.

Quel que soit la forme juridique choisie, le candidat proposera un projet qui s'intégrera de façon cohérente au sein du quartier.

2. PRESENTATION DU BIEN

a. Situation géographique du bien

La Ville de Poitiers est propriétaire d'une parcelle cadastrée section KN n° 74 située Rue du Breuil Mingot à Poitiers d'une surface de 244 m².

Située dans un quartier calme et verdoyant de Poitiers, ce bien dispose à proximité de plusieurs services (école, santé, etc) et d'infrastructures de transport.

b. Contexte historique

Cette parcelle dispose d'un bâti de plain-pied d'environ 95 m² construit dans les années 1960.

Avant l'acquisition par la Ville de Poitiers en 2016, cette parcelle appartenait à l'archevêché et était à usage de chapelle.

c. Urbanisme

Elle se situe en zone U3n du Plan Local d'Urbanisme. La réglementation relative à cette zone est accessible sur le site de Grand Poitiers :

Le PLUi de 12 communes de Grand Poitiers - Grand Poitiers Communauté urbaine

La rue du Breuil Mingot ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif.

La chapelle est desservie en électricité. Le réseau d'eau passe dans la rue.

d. Travaux de réfection

Ce bâti est à rénover intégralement (remise aux normes de l'électricité, réfection de toiture, mettre en place des toilettes sèches, etc).

Sans achat supplémentaire de foncier, la parcelle n'est pas suffisamment grande pour accueillir un dispositif d'assainissement individuel.

3. CAHIER DES CHARGES

Cette chapelle, relève du domaine privé de la ville de Poitiers. Toute vente ou location de longue durée sera soumise à un régime de droit privé.

Chaque candidat a la possibilité de se positionner librement soit sur l'achat, soit sur la location longue durée.

Qu'il s'agisse d'une location longue durée ou d'un achat par un candidat, aucune participation financière ne sera octroyée par la Ville de Poitiers au candidat retenu, sous quelque forme que ce soit.

a. L'achat

Le candidat proposera un prix d'acquisition de l'immeuble à la date de remise de son offre.

Le projet du candidat devra prendre en considération le quartier du Breuil Mingot. Le candidat a la possibilité de proposer une démolition du bien et de présenter un projet de construction.

L'immeuble sera vendu dans l'état actuel, le candidat retenu ne pourra exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la ville de Poitiers pour quelque cause que ce soit.

Tous les frais d'acte (notarié, enregistrement, etc) seront à la charge du candidat.

Le DPE sera fourni par la Ville de Poitiers avant la vente.

b. La location longue durée

Pour les candidats qui le souhaitent, une location de longue durée est également possible. Celle-ci pourrait prendre deux formes :

- soit un bail civil,
- soit un bail emphytéotique.

i. Le bail civil

Le candidat proposera librement la durée.

Le statut des baux commerciaux ne s'appliquera pas. Ainsi, le candidat ne devra effectuer dans la Chapelle aucune activité commerciale et/ou professionnelle.

ii. Le bail emphytéotique

Conformément aux articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, la durée minimale de ce contrat est de 18 ans. Un candidat pourra proposer une durée supérieure à 18 ans, notamment si l'investissement envisagé est important et justifie une durée plus longue.

iii. Les éléments communs aux deux contrats

Le candidat proposera dans son dossier de candidature un montant annuel fixe de loyer (bail civil) ou de redevance (bail emphytéotique).

Le/la candidat(e) supportera l'ensemble des charges liées au bien (énergies, fluides, gros et petits travaux, taxe foncière, etc).

Le projet du candidat devra prendre en considération le quartier du Breuil Mingot.

En fin de bail, les constructions, aménagements, travaux reviendront en propriété et sans indemnité au bailleur.

En cas d'acte notarié, tous les frais seront à la charge du candidat.

Le DPE sera fourni par la Ville de Poitiers.

4. MODALITES DE REMISES DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

a. Pièces à renseigner et à remettre par le candidat

Son offre sera constituée, à minima, des éléments suivants :

- ✓ un courrier de présentation du/de la candidat.e (expérience, etc),
- ✓ une présentation détaillée du projet qu'il/elle entend réaliser, dans le respect des conditions exposées dans le présent appel à projets (dossier personnel, dossier financier, intégration du projet dans le quartier du Breuil-Mingot, calendrier prévisionnel de travaux, etc),
- ✓ en cas d'achat, le prix d'acquisition ou en cas de location longue durée, le montant de la redevance fixe et annuelle,
- ✓ un extrait Kbis du candidat.e ou tout autre document équivalent s'il s'agit d'une société,

Le candidat peut transmettre tout autre document qui serait utile à la Ville de Poitiers pour bien appréhender et analyser le projet proposé par le candidat.

Tout dossier incomplet pourra entraîner le rejet de la candidature.

b. Critères de sélection pour le choix du candidat

iv. L'achat

Les candidatures seront classées au regard des critères pondérés suivants :

- Pertinence et motivation du projet au regard de la situation géographique du bien (qualité de la motivation de la destination de l'immeuble, impact au sein du quartier), 30 %,
- Qualité du projet (impacts environnementaux des matériaux), 30 %,
- Prix d'acquisition proposé, 20 %,
- Planning prévisionnel, 20 %.

Une note sur 4 sera attribuée pour chaque critère, selon le barème suivant :

1 Point	2 points	3 points	4 points
Offre à peine acceptable, remplit de manière lacunaire les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau passable, remplit de manière normale les exigences qualitatives et quantitatives, avec quelques réserves et incertitudes d'appréciation	Remplit de manière satisfaisante les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau très élevé de réponse, remplit les exigences au-delà des attentes et sans sur-qualité, aucune réserve

v. La location de longue durée

Les candidatures seront classées au regard des critères pondérés suivants :

- Pertinence et motivation du projet au regard de la situation géographique du bien (qualité de la motivation de la destination de l'immeuble, impact au sein du quartier), 30 %,
- Qualité du projet (impacts environnementaux des matériaux), 30 %,
- Montant de la redevance/loyer, 20 %,
- Planning prévisionnel, 20 %.

Une note sur 4 sera attribuée pour chaque critère, selon le barème suivant :

1 Point	2 points	3 points	4 points
Offre à peine acceptable, remplit de manière lacunaire les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau passable, remplit de manière normale les exigences qualitatives et quantitatives, avec quelques réserves et incertitudes d'appréciation	Remplit de manière satisfaisante les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau très élevé de réponse, remplit les exigences au-delà des attentes et sans sur-qualité, aucune réserve

c. Date maximale de remise des candidatures et modalités des visites

Les candidats devront faire parvenir leur offre au plus tard le 20 octobre 2023 à 12h00, selon l'une des modalités suivantes :

- en recommandé avec avis de réception (ou remise contre récépissé) aux adresses suivantes :
 - o Ville de Poitiers – 15 Place du Maréchal Leclerc - 86021 Poitiers Cedex,
- par courriel, à l'adresse suivante :
 - o patrimoines.batis@grandpoitiers.fr (pour un projet portant sur une location)
 - o dia@grandpoitiers.fr (pour un projet portant sur un achat)

Chaque candidat, personne physique ou morale, ne pourra présenter qu'une seule offre rédigée en langue française.

La Ville de Poitiers examinera les candidatures à l'expiration de la date limite pour la remise des offres. Elle se réserve le droit de négocier et / ou de demander des explications complémentaires

avec les trois meilleures offres. Elle se réserve également le droit, en fonction des offres reçues, de ne pas donner suite à cet appel à projets sans que la Ville de Poitiers n'ait à justifier sa décision.

La Ville de Poitiers se réserve la possibilité de transmettre à tous les candidats des pièces techniques et administratives complémentaires ou modificatives jusqu'à 15 jours avant la date de remise des offres.

Le/la candidat(e) accepte les termes du présent document et s'engage à les respecter s'il était retenu.

Chaque candidat peut effectuer une demande de visite en s'adressant à la direction Patrimoines Bâti dont les coordonnées figurent ci-après. En cas de pluralité de demandes de visites, une date et un horaire commun seront proposés aux candidats.

Pour tout renseignement complémentaire, le/la candidat.e peut prendre contact, avant remise de l'offre, avec :

- pour une demande de visite et/ou un projet portant sur une location, la direction Patrimoines Bâti (mail : patrimoines.batis@grandpoitiers.fr ; téléphone : 05 49 52 38 44).
- pour un projet portant sur un achat, la direction Urbanisme – Habitat – Foncier (mail : dia@grandpoitiers.fr ; téléphone : 05 49 30 20 99).

Le candidat retenu sera informé par courrier ou par courriel, que l'offre (d'achat ou de location longue durée) qu'il a émise fera l'objet d'une délibération afin que le conseil municipal approuve ce projet.

En l'absence de signature de promesse unilatérale d'achat et après notification de la délibération du conseil municipal de la ville de Poitiers au candidat retenu, un compromis de vente pourra être signé si le projet du candidat nécessite l'insertion de conditions suspensives. Des conditions suspensives pourront être autorisées. Celles-ci pourront être assorties d'une date d'échéance maximale de deux ans.

Toutes les dépenses engagées par les candidats (frais d'étude, d'établissements de projets, etc) au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge exclusive, quelle que soit la suite donnée à leur candidature. Ainsi, les candidats renoncent expressément et par avance à toute demande d'indemnité ou de dédommagement quelconque auprès de la Ville de Poitiers.

Dans l'hypothèse où le candidat retenu renoncerait à signer l'acte d'acquisition (ou le compromis s'il y en a un) ou le bail qui lui sera proposé, la VILLE DE POITIERS pourra, soit retenir le candidat qui sera arrivé second dans l'analyse des offres, soit relancer un appel d'offre.

PIECES ANNEXES

- 1 – Plan cadastral
- 2 – Vue aérienne
- 3 – Plan
- 4 – Bail civil
- 5 - ERNMT