



## APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

CESSIONS :

**POLYCLINIQUE DES PINS ( lot 1 )**

**EHPAD LEON BLUM ( lot 2 )**

Site de la polyclinique des pins – Maison Pomié



Rue Léon BLUM



**Date de lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 4 mars 2024**

**Date limite de dépôt des dossiers complets : 1<sup>er</sup> juillet 2024 19h00**

## **ARTICLE 1: IDENTIFICATION DU VENDEUR**

SAEML Montélimar Agglomération Habitat  
3 place Georges Clemenceau  
CS 40293- 26207 MONTELIMAR CEDEX

Représenté par Monsieur Norbert GRAVES,  
Président Directeur Général

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

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

Cet appel à projets est lancé par Montélimar Agglomération Habitat.

Il a pour objectif de faire émerger un projet conformément aux conditions et modalités détaillées dans le présent dossier. Cette consultation prend la forme d'un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) servant de pré-sélection des candidats. Seuls les candidats ayant manifesté leur intérêt dans les conditions requises par l'AMI pourront prendre part au processus de désignation des candidats en vue d'une éventuelle vente.

L'objectif est de permettre au futur acquéreur de concrétiser un projet qu'il aura façonné librement, tout en respectant scrupuleusement les normes législatives et réglementaires en vigueur.

### **2.2 – Objet de la mise en concurrence**

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, Montélimar Agglomération Habitat 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 général.

### **2.3. – Objet du dossier de consultation**

Le dossier de consultation a pour objet :

I/ Informer les candidats des principales caractéristiques des lots 1 et 2, constituant « l'ensemble immobilier » pouvant être acquis par une offre globale ou séparée.

II/ Présenter les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition globale ou séparée, et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt

III/ Exposer 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 Polyclinique des pins ( lot 1 )
- annexe 2 : dossier de présentation EHPAD Léon Blum ( lot 2 )
- annexe 3 : diagnostics obligatoires
- annexe 4 : modèle de formulaire d'engagement

#### **2.4. – Désignation de l'immeuble**

L'ensemble immobilier est constitué de deux lots :

- Ancienne Polyclinique des pins / Friche hospitalière (lot 1)
- Ancien EHPAD Léon Blum (lot 2)

La description des caractéristiques principales de l'ensemble immobilier est exposée en Annexes 1 et 2 « Dossier de présentation ».

Des diagnostics attachés à l'ensemble immobilier sont également annexés au dossier de consultation (Annexe 3).

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

Les candidats ont la possibilité, sur demande préalable, de réaliser une visite de l'ensemble immobilier, ou des lots séparés, en compagnie d'une personne habilitée, avant de soumettre leur proposition d'acquisition. La personne à contacter pour les visites est Mme Patricia DOREL au 06.38.72.43.26.

Les visites sur site seront programmées du début de l'AMI jusqu'au 24 juin 2024. La date limite de dépôt du projet est fixée au 1er Juillet 2024 23h59

; Montélimar Agglomération Habitat évaluera les propositions d'acquisition en conformité avec les critères énoncés à l'article 7.

Montélimar Agglomération Habitat se réserve le droit de solliciter des clarifications auprès des candidats dans le cadre de l'analyse. Des discussions libres seront entamées avec les candidats, avec la possibilité pour Montélimar Agglomération Habitat de restreindre le nombre de participants à ceux dont la proposition répond le mieux aux critères définis à l'article 8.

Une fois les discussions terminées, Montélimar Agglomération Habitat invitera le ou les candidats sélectionnés à signer une promesse unilatérale d'achat. Il est à noter que cette promesse devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord contraire entre MAH et le lauréat.

Dans les huit jours suivant la signature de la promesse d'achat, MAH informera les candidats non retenus que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue. Une fois la promesse d'achat signée et les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera soumise au conseil d'administration pour autoriser

Montélimar Agglomération Habitat à signer l'acte authentique constatant la vente de l'ensemble immobilier ou d'un de ses lots désignés.

#### **ARTICLE 4 : MODIFICATIONS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

Montélimar Agglomération Habitat 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 5 : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION**

##### **5.1. – 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 (lot 1, lot 2, les 2 lots à préciser).

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 1<sup>er</sup> juillet 2024 19h00.

##### **5.2. – Lettre de candidature**

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

Préciser au préalable pour quel lot.

➤ 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 :
    - o 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 ;
    - o 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.

Montélimar Agglomération Habitat 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).

### **5.3. – Dossier de présentation du projet**

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, comporter les éléments suivants (un projet par candidature par lot) :

- 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...) ;
- 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. Montélimar Agglomération Habitat 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 ;
- le prix d'acquisition proposé pour l'ensemble immobilier ou pour l'un des lots désignés.
- 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 6 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION**

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

Montélimar Agglomération Habitat – 3 place Georges Clemenceau- CS 40293- 26207 MONTELIMAR CEDEX à l'attention de M. GRAVES, Président Directeur Général.

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes : « **Candidature à Montélimar Agglomération Habitat** **Ne pas ouvrir** » **lot :**

**Ou par voie dématérialisée sur**

<http://montelimar-agglomeration-habitat.e-marchespublics.com/>

## **ARTICLE 7 : 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 : 55%,
- ☐ la qualité du projet en considération des documents et informations visés aux articles 5.2 et 5.3 : 45 % répartis comme suit
  - La moitié de cette note (50%) portera sur les éléments contribuant à la valorisation du patrimoine, au développement d'une offre de logement, et à la densification du tissu économique local,
  - L'autre moitié (50%) sera également appréciée au regard de la nature du projet et des garanties juridiques et financières apportées par le candidat

pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet.

## **ARTICLE 8 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR MONTELMAR AGGLOMERATION HABITAT**

Montélimar Agglomération Habitat se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'ensemble immobilier ou d'un des deux lots désignés, 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 Montélimar Agglomération Habitat selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, Montélimar Agglomération Habitat 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 Montélimar Agglomération Habitat et le lauréat.

## **Article 9 : 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.

### **9.1. – Prix d'achat**

Les candidats indiqueront dans le Formulaire d'engagement, la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier ou d'un des lots désignés. 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.

## **9.2. – 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.

## **9.3. Conditions suspensives**

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente.

## **9.4. – Absence de garantie**

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

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu ou l'un de ses lots spécifiquement cédés, 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 de Montélimar Agglomération Habitat.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Montélimar Agglomération Habitat de documents et/ou autres informations que Montélimar Agglomération Habitat 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 la Montélimar Agglomération Habitat.

## **9.5. – 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 1 : dossier de présentation Polyclinique des pins ( lot 1 )
- annexe 2 : dossier de présentation EPHAD Léon Blum ( lot 2 )
- annexe 3 : diagnostics obligatoires
- annexe 4 : modèle de formulaire d'engagement