

APPEL A CANDIDATURES

Cession Amiable d'un terrain à vocation économique

Rue des Glycines (1.728 m2)

Sélection d'un projet d'entreprise à haute valeur environnementale, sociale et économique

Remise des offres avant le : **24 novembre à 12 h**

Identification du vendeur :

Commune de Muttersholtz

39, Rue Welschinger 67600 MUTTERSHOLTZ

Représentée par son Maire : Patrick BARBIER

SIRET : 21670311600014

Contact privilégié : Julien RODRIGUES

julien.rodriques@mairie-muttersholtz.fr / 03 88 85 10 13

Préambule

La Commune de Muttersholtz est engagée dans une démarche de transition écologique globale avec une attention particulière aux enjeux énergétiques et à ceux relatifs à la biodiversité.

L'ensemble de la démarche et le détail des différents projets peuvent utilement être consultés sur la page dédiée du site internet de la Commune : <https://www.muttersholtz.fr/projets/>

Sur le temps long, les acteurs économiques et associatifs, tout comme les élus de la Commune, cherchent à promouvoir le renforcement mutuel des enjeux écologiques et économiques.

La Commune comprend donc des initiatives privées et associatives qui illustrent cette démarche, avec des emplois locaux ou des activités à forte valeur environnementale : Entreprise Mathis, Pôle de Génie Ecologique (SAVA, Nature et Techniques, SINBIO), Autocars Schmitt, Maison de la Nature, Ferme Peter, Atelier Jus de Pomme, Miellerie associative...

Dans une volonté de sobriété foncière et dans une logique d'économie de ressources, la Commune souhaite donc que la parcelle objet de la consultation, dernier terrain à vocation économique appartenant à la Commune, réponde à ces enjeux, avec notamment le maximum d'emplois à haute valeur environnementales créés.

Description de la parcelle

La parcelle concernée est la dernière parcelle à vocation économique appartenant à la Commune. Elle est issue de la division de la parcelle mère 256, section 45. Elle se situe Rue des Glycines, en périphérie de la Zone d'Activité des Saules et totalise une surface de 1.728 m².

La parcelle est située en zone UX du PLU que les candidats peuvent consulter en ligne :

https://diffusion.atip67.fr/birt-viewer/run.do?report=report/client1/atip/atip_posplu.rptdesign&insee=67311

La parcelle, tout comme l'ensemble de la Commune, est concernée par le PPRI de l'III. Tout projet de construction de plus de 400 m² devra donc être compensé hydrauliquement.

La parcelle est en cours de viabilisation dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

L'ensemble des réseaux se situeront donc au droit de la parcelle. Le raccordement aux réseaux est à la charge de l'acquéreur qui devra se conformer aux règles en vigueur. Il appartiendra à l'acquéreur de se faire préciser auprès des gestionnaires de réseaux, les éléments techniques.

La parcelle est visible depuis l'espace public, les candidats sont donc libres de la visiter au moment qu'ils souhaitent.

Objectifs attendus

Le projet présenté devra tenir compte de la démarche communale en matière de transition écologique, de sobriété foncière et d'économie des ressources.

L'activité économique proposée devra donc être en lien avec les métiers de la transition ou, à défaut, être neutre d'un point de vue environnemental.

Le nombre d'emplois généré sur le site devra être aussi important que possible avec un minimum de 5.

Le bâtiment à construire sera, autant que possible, plus ambitieux que la réglementation thermique en vigueur (origine des matériaux, performance énergétique, énergie renouvelable). Les aménagements extérieurs privilégieront, autant que possible les revêtements perméables et/ou avec infiltration diffuse.

La parcelle pourra éventuellement être divisée en deux lots si deux candidats présentent un projet commun. Toutefois, un seul accès commun à la parcelle sera autorisé. En cas de division parcellaire ultérieure, aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Parmi les autres critères qui seront regardés :

- la qualité, pertinence et maturité du projet proposé,
- la faisabilité économique et financière du projet,
- les perspectives de développement de l'activité,
- le délai de concrétisation du projet de construction,
- Les qualifications et expériences du candidat dans le domaine d'activité du projet présenté,
- Le délai de mise en œuvre/phasage de réalisation du ou des projets envisagés,
- Les partenaires potentiels, parties prenantes du projet, le cas échéant,
- les perspectives de concrétisation du projet (si l'entreprise est en création ou nouvellement créée),
- la valorisation des ressources locales et/ou du territoire.

Le candidat devra présenter et argumenter tous ces points dans son dossier de présentation.

Règlement de la consultation

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Le présent appel à candidatures n'obéit à aucun autre règlement que celui que se fixe librement

La Commune de Muttersholtz se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification jugés nécessaires et d'en informer au moment opportun les candidats.

La Commune de Muttersholtz se réserve par ailleurs le droit de ne pas donner suite au présent Appel à Candidature à tout moment, sans qu'il y ait lieu au versement d'indemnité de quelque nature que ce soit.

Cet Appel à Candidature vise à sélectionner le projet d'entreprise le plus adapté à la parcelle et à la localisation. Aussi, les candidats, quelle que soit leur nature, doivent justifier d'un projet de développement d'entreprise identifié. Aucun projet de surface en blanc ne sera étudié.

Contenu du dossier

a. Contenu des dossiers de candidature

- Une lettre de candidature :

rédigée en français et signée par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat (documents justificatifs à l'appui).

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...)

Si personne physique :

Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale,

Si personne mariée : régime matrimonial, le cas échéant date du contrat de mariage et nom et adresse du Notaire rédacteur ayant reçu ce contrat de mariage,

Si personne en PACS : date du PACS et désignation du Tribunal ayant reçu le PACS,

Si personne protégée : nature de la protection (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle) et copie du jugement de placement sous protection.

Si personne morale :

- Une fiche synthétique de présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital social, siège social, coordonnées) :

Nom du (ou des) dirigeants, du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personnes dûment habilitée(s). Si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe.

une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le

candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre,

Statuts à jour certifiés conformes par le candidat

Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou registre des métiers ou équivalent.

Adresse postale du candidat personne physique, ou du siège social du candidat personne morale, les coordonnées téléphoniques et électroniques

Activités principales et accessoires, chiffre d'affaires, résultat des trois dernières années.

Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait aux obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années.

savoir-faire et expérience professionnels : 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 mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,

Attestation d'acceptation du présent cahier des charges

Attestation de visite du site

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.

La présente consultation est destinée à toute personne ou groupement de personnes (à condition qu'un mandataire désigné représente l'ensemble des membres en cas de groupement et soit solidaire de l'ensemble des membres du groupement).

Définition du projet

Le candidat décrira impérativement son projet au moyen d'une note détaillée de 8 pages maximum.

Cette note obligatoirement rédigée en français détaillera et précisera :

L'affectation du bien et l'usage envisagé,

La description précise du projet et son lien avec les secteurs de la transition ou, à défaut, la justification étayée de son impact neutre sur l'environnement

Le modèle économique de l'activité

Le nombre d'emploi présents sur le site, existants ou à créer ainsi que les perspectives d'évolution argumentées

Les préoccupations environnementales, qualité/innovation urbaine ou architecturale des constructions envisagées,

Les qualifications et expériences du candidat dans le domaine d'activité du projet présenté,

Le délai de mise en œuvre/phasage de réalisation du ou des projets envisagés,

Les partenaires potentiels, parties prenantes du projet, le cas échéant,

Le plan de financement prévisionnel et global de l'opération,

Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

Le candidat illustrera la note d'un plan de composition du terrain permettant de ressentir l'ambiance générale du projet sur support papier A3 et en format électronique.

Le candidat pourra illustrer de tout autre élément graphique qu'il jugera utile et permettant une compréhension aisée et complète du projet.

Le projet retenu devra être en conformité avec l'ensemble des dispositions urbanistiques en vigueur.

b. Proposition financière

L'offre financière remise devra contenir le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur, hors taxe (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur), en excluant toute formule, modèle ou fourchette.

L'offre financière devra préciser un prix au m² correspondant au rapport entre l'offre de prix et la surface du bien vendu

La proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquiescer à son profit le bien dans sa totalité.

Le prix plancher est fixé par la Commune à 20 € du m². Le candidat pourra proposer une offre supérieure ou égale à ce prix. Dans le cadre de la convention de PUP, les frais de viabilisation supplémentaires sont estimés à 12,50 € / m².

- Les modalités de financement de l'opération :

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire. Dans cette hypothèse, il est invité à produire la garantie bancaire de financement de l'opération ou tout document / attestation équivalente permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire).

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il est invité à produire la garantie bancaire de financement de l'opération ou tout document / attestation équivalente permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition dans son intégralité.

Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué.

Critères de notation

Les critères retenus pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

Nature de l'activité : 30 %

Nombres d'emploi : 20 %

Références, cohérence économique : 20 %

Prix : 20 %

Qualité environnementale du bâti et de l'aménagement : 10 %

La Commune de Muttersholtz se réserve le droit d'organiser des auditions avec un ou plusieurs candidats. L'audition a pour objectif d'apporter des précisions ou des compléments sur la teneur de l'offre. Aucun entretien préalable à la remise de l'offre ne pourra avoir lieu entre les candidats et la Commune.

Remise des offres

Les offres doivent être réceptionnées par la Commune avant le : 24 novembre à 12h

- par mail à : julien.rodriques@mairie-muttersholtz.fr en spécifiant bien, en objet du mail « Candidature – vente d'un terrain communal Rue des Glycines »,

- par courrier : Commune de Muttersholtz. 39, Rue Welschinger. 67600 Muttersholtz portant la mention « Candidature – vente d'un terrain communal Rue des Glycines » NE PAS OUVRIR

Le délai de validité des candidatures est fixé à 300 jours à compter de la date limite de réception des candidatures.

L'offre de contracter est ferme et non modifiable. Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtés dans l'acte de vente.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

1 La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public et au financement du candidat et de celle liée à l'obtention d'un permis de construire par l'acquéreur conforme aux règles d'urbanisme applicables à la zone UX.

Des renseignements complémentaires peuvent être demandés par mail et par téléphone.

Toutefois, aucun candidat ne pourra être reçu avant la fin de la période de consultation.

Après remise et analyse des offres, la Commune se réserve le droit d'organiser une audition avec un ou plusieurs candidats avant de faire son choix.

Montage du projet et calendrier

a. Décision de l'autorité compétente :

Après le choix de l'offre retenue, une délibération sera proposée au conseil municipal pour valider la cession.

b. Compromis de vente

Un compromis de vente, auquel sera annexé le présent cahier des charges, ainsi que le courrier d'engagement du lauréat sera signé au plus tard 6 mois après que l'autorité compétente ait délibéré favorablement sur la cession du terrain.

Le compromis précisera notamment :

- le délai dans lequel le lauréat devra avoir déposé sa demande de permis de construire, qui ne pourra excéder 6 mois à compter de la signature du compromis et
- le délai dans lequel le lauréat devra avoir entrepris les travaux de construction à compter de la délivrance du permis de construire, sans pouvoir excéder 18 mois à partir de l'obtention du permis
- les pénalités éventuelles en cas de non-respect de ces délais.

La signature du compromis de vente est un préalable obligatoire au dépôt du permis de construire.

c. Dépôt de garantie :

Lors de la signature du compromis de vente, l'acquéreur devra verser un dépôt de garantie correspondant à 10 % du prix de vente.

d. Acte de vente :

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

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire. A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils éventuels.

Les frais liés à la réalisation de la clôture sont à la charge de l'acquéreur.

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux de construction du bâtiment prévu, sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé la Collectivité. Ce dernier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un Acquéreur agréé ou désigné par lui. Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Le terrain ne peut être acquis que dans le but d'y exercer une activité conforme au PLU et au présent cahier des charges. Les constructions devront respecter scrupuleusement le règlement de zone.

Conditions de rétrocession :

La Commune se réserve le droit de demander la rétrocession du terrain en cas de non-respect du projet présenté dans un délai de 5 ans suivant la vente : non-construction, nature de l'activité, nombre d'emplois créés, détournement du bien, location non-autorisée...