



## **VENTE DE 3 BATIMENTS A USAGE LOCATIF SOCIAL**

### **REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

*Date et heure limites de réception des candidatures*  
*18 / 04 / 2017 à 12H00*

#### **PREAMBULE**

Par délibération en date du 7 novembre 2016, la Ville de Brumath a décidé de procéder à la vente de 3 immeubles de son patrimoine privé, situés au

- 6 rue des roses
- 2 grande – rue de l’Eglise
- 2 impasse des chanvriers

regroupant un ensemble de 15 logements sociaux.

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions détaillées de cette vente qui se rapporte à des **logements sociaux**.

Cette consultation s’adresse uniquement à des organismes bailleurs sociaux agréés par l’Etat ou des candidats habilités par l’Etat à gérer un parc locatif conventionné et s’engageant à maintenir ces logements dans le parc conventionné et à y intégrer ceux qui ne le sont pas encore.

La vente portera sur l’ensemble des 3 immeubles qui seront cédés à un seul et même acquéreur dans les conditions décrites au présent règlement de manière à préserver les intérêts des locataires et de la Ville.

La gestion actuelle des immeubles est assurée jusqu’au 31 décembre 2017 par le Groupe HABITER ALSACE, à savoir la Société DOMIAL, en application d’un avenant à une convention de gestion et d’un bail à réhabilitation arrivés à terme."

Ces logements :

- font l’objet d’une procédure d’attribution règlementée par l’Etat
- sont soumis à un loyer plafonné
- accueillent des locataires disposant de ressources inférieures à un plafond déterminé par la réglementation et pouvant bénéficier de l’APL.

## I. CONTEXTE ET OBJECTIFS

---

### Contexte

Brumath, ville de 10 000 habitants, se localise à 20 km au Nord de Strasbourg, en situation de carrefour à l'échelle de l'Alsace du Nord, avec une accessibilité directe sur l'A4 et l'A340 et une excellente desserte ferroviaire sur Strasbourg. La commune, chef-lieu de canton, fait partie de l'aire urbaine de Strasbourg, et assure son rôle de bourg centre, en menant de front son développement démographique et le renforcement de ses équipements. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 elle a intégré la communauté d'agglomération de Haguenau qui dénombre 96 885 habitants.

Brumath est dotée d'un collège et d'un établissement d'enseignement supérieur (l'IFSI) et de 2 structures sanitaires importantes : l'EPSAN et la Grafenbourg. Au nord du ban communal se situe la Plateforme Départementale d'Activités dont le potentiel à terme est estimé à 2 500 emplois, essentiellement composés d'ouvriers et d'employés.

Le projet d'éco quartier de la ZAC de la Scierie, programme de densification de la Ville situé près de la gare, permettra de renforcer l'offre en logements et notamment en logements aidés, mais cette dernière est insuffisante au regard des obligations de la loi SRU (Solidarité et de renouvellement urbain).

### Objectifs

Concernant les 3 immeubles faisant l'objet de la présente consultation, la Ville considère que :

- ces immeubles situés dans le centre ancien ont vocation à être préservés et entretenus,
- qu'il relève de l'intérêt général de maintenir ce parc de 15 logements dans le parc des logements sociaux conventionnés et de garantir la qualité du service rendu aux résidents tout en permettant à la Ville d'être associée aux décisions d'attribution de logements et à l'accompagnement social des résidents ;
- qu'au regard de l'évolution des politiques publiques en faveur de l'habitat, il importe que la gestion de ce parc soit confiée à un organisme bailleur social agréé par l'Etat.

A cet effet, la Ville engage la présente consultation pour la mise en vente de ce patrimoine à un organisme bailleur social agréé par l'Etat, avec 3 objectifs principaux :

#### **1) garantir l'intégration des logements dans le parc conventionné**

La Ville de Brumath œuvre au développement du parc locatif aidé sur sa commune, au travers de constructions nouvelles, tout comme de la gestion du patrimoine bâti existant.

A cet effet, les candidats devront assortir leur offre d'un engagement à maintenir le parc locatif des immeubles faisant l'objet de la présente vente dans le parc conventionné et à y intégrer ceux qui ne le sont pas encore.

Cet engagement sera transcrit dans l'acte notarial qui scellera la cession de ce

patrimoine.

## **2) garantir la bonne gestion du patrimoine**

Le patrimoine étant situé dans le centre ancien de Brumath que la Ville souhaite préserver, la collectivité privilégiera les propositions apportant des garanties relatives :

- aux capacités techniques et financières du candidat pour assurer une bonne gestion du patrimoine
- les projets de travaux et l'engagement du candidat à assurer la pérennité, l'entretien et la valorisation du patrimoine
- au respect des obligations dans le domaine de la sûreté, de la sécurité et de l'environnement

## **3) garantir le respect de la qualité de service aux locataires:**

La collectivité privilégiera les propositions permettant:

- de maintenir les garanties de logement aux locataires à court et moyen terme
- de disposer des capacités techniques et financières nécessaires à assurer une maintenance de qualité et une gestion de proximité
- d'assurer un haut niveau de qualité de service aux résidents
- de garantir à long terme la transparence et la non-discrimination en ce qui concerne l'attribution des logements dans le respect de la réglementation
- la meilleure coopération et association de la Ville de Brumath à la gestion du patrimoine
- les modalités les plus rapprochées d'association de la Ville de Brumath aux décisions d'attribution de logements, de stratégie de « peuplement », comme de traitements d'éventuels impayés de loyer (précontentieux et accompagnement social en partenariat avec le CCAS par exemple).

## II. PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER MIS EN VENTE

Le patrimoine immobilier mis en vente relève du domaine privé de la Ville.

Il comprend les 3 immeubles décrits ci-dessous.

Le montant total des loyers des 15 logements s'élève à 4 900 € par mois.

### 1. Immeuble situé 5 rue de l'Ecole : 3 logements sur 2 niveaux

Etage	Code type UG	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Surface corrigée en m <sup>2</sup>	Etat UG	Loyer mensuel en €	Charges en €
RDC	T4	77	121	Location	418,09	186,6
01	T4	72,00	116	Location	400,81	176,35
01	T3	65,00	106	Location	371,26	145,65

### 2. Immeuble situé 6 rue des Roses : 8 logements sur 2 niveaux

Etage	Code type UG	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Surface corrigée en m <sup>2</sup>	Etat UG	Loyer mensuel	Charges
RDC	T3	42	83	Location	287,17	76,24
RDC	T3	47	88	Location	308,17	95
01	T3	46	87	Location	301,01	81,64
01	T3	49	91	Location	314,85	85,69
RDC	T3	47	89	Location	307,93	82,99
RDC	T3	42	83	Location	287,17	85
01	T3	49	91	Location	326,4	95
01	T3	46	87	Location	304,64	90

### 3. Immeuble situé 2 impasse des chanvriers : 4 logements sur 2 niveaux

Etage	Code type UG	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Surface corrigée en m <sup>2</sup>	Etat UG	Loyer mensuel	Charges
RDC	T2	50	90	Location	311,82	60,67
01	T3	57	99	Location	343	73,13
RDC	T2	51	90	Location	316,11	52,45
01	T2	44	86	Location	302	81,99

Les fiches descriptives détaillées sont jointes en annexe 3.

La valeur de l'ensemble de ces biens immeuble est estimée par les Domaines à 1 279 200 € TCC (en date du 9/06/15)

### III. LA CONSULTATION ET LES CRITERES DE SELECTION

#### 1. La candidature

Le candidat devra présenter un dossier rédigé en français comportant les éléments suivants :

- 1.1. Le présent règlement dont chaque page aura été paraphée et la dernière page datée et signée par une personne dûment habilitée à cet effet et qui ne comportera ni rature, ni ajout. La signature sera précédée de la mention manuscrite « *Bon pour acceptation irrévocable et sans réserve du règlement de consultation* »
- 1.2. un dossier « d'identification du candidat » (Annexe 1)
- 1.3. un cahier de références
- 1.4. tous les éléments susceptibles de permettre la compréhension de sa vocation, de sa structure économique et de ses priorités stratégiques.

#### 2. L'offre

Le candidat assortira sa candidature d'une lettre d'offre accompagnée des éléments détaillés en annexe 2.

##### Présentation de l'offre

- l'offre sera proposée dans la monnaie « euro »
- chacun des documents constituant l'offre devra être daté, paraphé et signé par une personne dûment habilitée
- l'intégralité de l'offre et de tout autre document en découlant ou subséquent devra être rédigée en langue française
- l'offre sera valable jusqu'à 6 mois après la date de clôture des offres
- l'offre sera ferme et irrévocable, de telle sorte qu'elle pourra être mise en œuvre, en cas d'acceptation, par simple décision de la Ville de Brumath.

Seules seront prises en compte les offres répondant aux conditions définies par le présent règlement.

Au vu de l'ensemble des offres, la Ville de Brumath décidera de la suite à donner à la procédure de cession.

Le cas échéant, la Ville de Brumath pourra aviser les candidats ayant remis une offre d'une date d'audition en vue d'une négociation.

## **4 *Audition et négociation***

Si la Ville de Brumath le juge nécessaire, elle pourra solliciter des compléments d'information par écrit et/ou organiser des auditions, avec un ou plusieurs candidats, afin de faire préciser leur offre par ces derniers et, en tant que de besoin, de négocier certains aspects de celle-ci.

Tous les aspects des offres peuvent faire l'objet d'une négociation.

## **5 *Choix de l'acquéreur***

Pour la désignation du preneur, la Ville se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucune des propositions exprimées ne lui paraît pouvoir être retenue. Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Pourront être déclarés irrecevables les dossiers incomplets, c'est-à-dire ceux ne comprenant pas tous les documents exigés, tel que détaillé précédemment.

La Ville procédera à l'analyse des propositions de candidatures et retiendra celles qui présentent les garanties suffisantes au regard des documents et renseignements communiqués.

Par la suite la Ville s'attachera à analyser les offres en fonction des caractéristiques suivantes :

- Gestion patrimoniale des immeubles
- Gestion locative et qualité de services aux résidents
- Montant de la proposition économique
- Partenariat avec la ville

Les offres qui ne répondent pas à l'ensemble des attentes de la Ville seront éliminées.

A l'issue du classement des offres il appartiendra au conseil municipal de la Ville de Brumath de décider, par délibération, soit de retenir une offre, soit de demander une nouvelle négociation, soit de déclarer sans suite la procédure de vente.

## **6 *Conclusion de la vente***

La notification à l'acquéreur pressenti de la décision du conseil Municipal emportera acceptation de son offre; Un compromis de vente sera rédigé par un Notaire et par la suite l'acte de vente.

Le prix sera payé conformément aux stipulations de cet acte notarié.

Les frais de Notaire seront à la charge de l'acquéreur.

## **IV. MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

### **1. Présentation des candidatures et des projets**

Les propositions des candidats devront comporter les éléments cités Chapitre III.

Les propositions écrites seront fournies sous forme de documents sur support papier (en 2 exemplaires) et devront être également accompagnées d'un support informatique (clef USB ou CD ROM) contenant l'intégralité du dossier.

Les candidatures et les projets sont à remettre au **plus tard le 18 /04 /2017 à 12 heures** par envoi postal en recommandé avec accusé de réception dans une enveloppe portant la mention « VENTE DE 3 BATIMENTS A USAGE LOCATIF SOCIAL – DOSSIER DE CANDIDATURE » ou remis contre récépissé à l'adresse suivante :

Ville de Brumath - Hôtel de Ville - 4, rue Jacques Kablé -BP 28- 67171 BRUMATH Cedex.

Les bureaux de la Ville sont ouverts du Lundi au Vendredi de 8h00 à 12h et de 14h à 17h sauf le jeudi après-midi.

Les candidats sont informés qu'en cas de retard lors de la remise de la proposition, même non imputable aux candidats, celle-ci ne sera pas admise et ne sera pas examinée.

### **2. Renseignement complémentaires sur la consultation**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires nécessaires pour répondre à la consultation ou établir leur proposition, les candidats pourront poser des questions auprès de Michèle HEUSSNER, **uniquement par messagerie électronique** et **avant le 10 /04/ 2017 à 12 heures**, à l'adresse ci-après: [michele.heussner@brumath.fr](mailto:michele.heussner@brumath.fr)

### **3. Visite des bâtiments**

Préalablement à la remise d'un dossier de candidature et d'offre, les candidats potentiels pourront demander une visite des bâtiments.

Ces visites se feront en présence d'un représentant de la Ville de Brumath et/ou du gestionnaire des logements. Les demandes de rendez-vous devront être faites par écrit, avant le 31/03/2017, avec indication des coordonnées et qualités des personnes présentes lors de la visite auprès de Michèle HEUSSNER par courriel : [michele.heussner@brumath.fr](mailto:michele.heussner@brumath.fr).

### **4. Auditions et négociations**

La Ville se réserve la possibilité d'auditionner certains candidats. Les auditions des candidats retenus se dérouleront dans les locaux de l'Hôtel de Ville. Une invitation sera transmise aux candidats retenus.

La Ville pourra, le cas échéant, prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle juge utile avant, pendant ou après ces auditions.



## V - Annexes :

---

Annexe 1 : Identification du candidat

Annexe 2 : Lettre d'offre

Annexe 3 : Descriptif détaillé des immeubles

Annexe 4 : Diagnostics réglementaires

Fait à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

**Signature du Candidat**

## ANNEXE 1

### IDENTIFICATION DU CANDIDAT

Chaque candidat devra apporter toutes les précisions utiles sur :

- son identification précise (dénomination sociale, forme juridique, statuts particuliers, siège social, capital social, nationalité, principales participations, principales activités...)
- son appartenance à un groupe
- la structure détaillée de son actionnariat (nom, nationalité et pourcentage de participation de tous, les actionnaires détenant plus de 5 % de son capital ou de ses droits de vote)
- sa situation quant au Code de la Construction et de l'Habitation
- le montant de ses capitaux propres consolidés (ou, le cas échéant, des fonds sous gestion ou des fonds levés au sens de l'article 3) en euros
- son bilan et son compte de résultat consolidés pour le dernier exercice clos ainsi que ses derniers résultats semestriels ou trimestriels, s'ils sont disponibles
- l'équipe qui sera chargée du suivi de la procédure du présent règlement ainsi que le nom et les coordonnées de la personne à contacter pour toute demande de précision
- Ces renseignements devront être également fournis en ce qui concerne la ou les personne(s) morale(s) qui contrôle(nt) en dernier ressort chaque Candidat.

Chaque candidat, selon le cas, devra par ailleurs fournir une déclaration sur l'honneur confirmant qu'il :

1. n'est pas en état de liquidation judiciaire
2. n'est pas déclaré en état de faillite personnelle
3. n'est pas admis au redressement judiciaire
4. au 31 décembre 2016, souscrit les déclarations incombant en matière fiscale et sociale ou acquitte les impôts et cotisations exigibles à cette date.

Ces renseignements devront être également fournis en ce qui concerne la ou les personne(s) morale(s) qui contrôle(nt) en dernier ressort le Candidat

## **ANNEXE 2**

### **LETTRE D'OFFRE**

Les Candidats devront notamment indiquer, dans la lettre d'offre qu'ils remettront :

#### **1. Prix offert et éléments financiers**

- le prix global proposé pour l'acquisition et sa ventilation par immeuble (en euros)
- une indication des méthodes et hypothèses utilisées pour la détermination du prix,
- la manière dont il entend financer le paiement de l'acquisition

#### **2. Engagements**

- une note de motivation détaillant les projets et engagements du Candidat en vue de satisfaire aux objectifs définis dans le chapitre I du présent règlement, comprenant la description de ses intentions pour la gestion à venir du patrimoine faisant l'objet de la présente consultation et des moyens attribués.

#### **3. Calendriers et conditions suspensives**

Le Candidat, selon le cas, indiquera dans son offre un calendrier indicatif de réalisation de l'opération envisagée en précisant les autorisations internes et externes auxquelles elle serait soumise, étant précisé que seules seront admises à titre de conditions suspensives d'une éventuelle offre, les autorisations prévues par la loi.

## **ANNEXE 3**

### **DESCRIPTIF DETAILLE DES IMMEUBLES**

## **ANNEXE 4**

### **DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES**