

PLAN DE CESSION VILLE DE STRASBOURG

CONSULTATION PUBLIQUE PREALABLE A LA VENTE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
DANS LE CADRE D'UN MONTAGE EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (OPTION 1)
OU DANS LE CADRE D'UN MONTAGE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (OPTION 2)

12 RUE DES JUIFS

STRASBOURG CENTRE



CAHIER DE CONSULTATION

TABLE DES MATIÈRES

OBJET DE LA CONSULTATION	3
I. LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER.....	3
II. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER	4
A. LA SITUATION JURIDIQUE	4
SITUATION AU REGARD DU CADASTRE	4
SITUATION AU REGARD DU LIVRE FONCIER.....	4
SITUATION AU REGARD DES REGLES D'URBANISME.....	4
SITUATION FISCALE.....	5
B. LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES.....	5
DESCRIPTIF SOMMAIRE DU BIEN IMMOBILIER ET ETAT LOCATIF	5
DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER	7
RESEAUX	7
III. CONDITIONS PARTICULIÈRES DE CESSION.....	8
A. RÉALISATION FINALE DE L'OPÉRATION VIA MONTAGE ULS (OPTION 1).....	8
DEFINITION REGLEMENTAIRE DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS)	8
MONTAGE DE L'OPERATION	8
B. RÉALISATION FINALE DE L'OPÉRATION VIA MONTAGE CLASSIQUE LLS LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (OPTION 2).....	9
C. L'OBLIGATION DE RÉHABILITATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	9
D. PRIX DE VENTE.....	10
E. INTERDICTION DE REVENTE DES COMMERCES SANS L'ACCORD DE LA VILLE DE STRASBOURG	10
F. INTERDICTION DES MEUBLÉS TOURISTIQUES.....	10
G. EXCLUSION DE LA GARANTIE DES VICES CACHÉS	10
H. SERVITUDES	11
IV. MODALITÉS DE CONSULTATION	11
A. VISITES.....	11
B. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRE	11
PRESENTATION DU CANDIDAT	11
PRESENTATION DE L'OFFRE D'ACQUISITION.....	12
PRESENTATION DES GARANTIES ET DES MOTIVATIONS D'ACHAT	12
C. CONFIDENTIALITÉ ET NON-SUBSTITUTION	13
D. CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET D'OFFRE	13
ENVOI OU DEPOT DES DOSSIERS PAPIERS.....	13
ENVOI DES DOSSIERS ELECTRONIQUES	14
DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES DOSSIERS	15
E. ANALYSE COMPARATIVE DES OFFRES / CLASSEMENT DES OFFRES	15
RECEVABILITE DES OFFRES	15
EXAMEN ET CLASSEMENT DES OFFRES.....	15
F. EXÉCUTION DE LA VENTE.....	16
VENTE EN L'ETAT	16
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE VENTE	16
CHOIX DU NOTAIRE	17
INTERRUPTION DE LA CONSULTATION	17

OBJET DE LA CONSULTATION

La Ville de Strasbourg, ayant son siège social sis 1 Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex, a décidé de mettre en vente un ensemble immobilier de 13 logements et 2 commerces sis **12 rue des Juifs à Strasbourg** et organise à cet effet un appel d'offres d'acquisition ouvert à tous (consultation grand public) en vue de sa cession.

La présente procédure de vente immobilière obéit à ses règles propres de mise en concurrence déclinées ci-après, et échappe aux dispositions réglementaires relatives aux délégations de service public et aux marchés publics.

Le présent document et ses annexes constituent le cahier des charges et le règlement de consultation contenant des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'ensemble immobilier mis en vente.

Ces documents sont consultables (jusqu'à la date limite fixée pour le dépôt des offres d'acquisition) sur le site internet de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg :

<https://www.strasbourg.eu/-/ventes-immobilieres>

En cas d'acceptation d'une offre d'achat par la Ville de Strasbourg, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente sera rédigé par un notaire aux frais de l'acquéreur.

I. LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

L'ensemble immobilier sis 12 rue des Juifs à Strasbourg est localisé dans le quartier de la Cathédrale, dans la partie sud de la Grande-Île, au cœur historique de Strasbourg.

Le quartier de la Cathédrale s'articule autour de la Cathédrale Notre Dame de Strasbourg, située à proximité de l'ensemble immobilier, et connue pour incarner le centre historique de Strasbourg qui abrite plusieurs édifices historiques (la Maison Kammerzell, le Palais Rohan, la Maison de l'œuvre Notre Dame, ...) ainsi que de nombreuses boutiques traditionnelles et commerces de proximité.

Le quartier de la Cathédrale est piéton et bénéficie d'une bonne accessibilité du fait de la présence de plusieurs parkings souterrains à proximité (parking Gutenberg, Homme de Fer, ...), et est desservi par les transports en commun – tram à moins de 500 m (arrêt Langstross Grand'rue et arrêt Broglie).

À proximité de l'ensemble immobilier, se trouvent l'institution scolaire Saint-Etienne (collège et lycée privés) et l'école maternelle public Louis Pasteur ainsi que l'école élémentaire Sainte-Madeleine.



Le plan de situation de l'ensemble immobilier et du quartier environnant est annexé au présent cahier de consultation (**annexe 1**).

II. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

A. LA SITUATION JURIDIQUE

SITUATION AU REGARD DU CADASTRE

L'ensemble immobilier est cadastré comme suit :

Parcelle Section 20 n° 44 d'une contenance de 6a 60 ca

Un croquis parcellaire est annexé au présent cahier de consultation (**annexe 2**).

SITUATION AU REGARD DU LIVRE FONCIER

L'ensemble immobilier susvisé est régulièrement inscrit au Livre Foncier au nom de la Ville de Strasbourg, et n'est grevé audit Livre Foncier d'aucune servitude.

SITUATION AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Un formulaire de renseignements d'urbanisme disposant des règles et des servitudes administratives et d'utilité publique applicables au terrain abritant l'ensemble immobilier a été établi le 19 janvier 2023. Ce formulaire est annexé au présent cahier de consultation (**annexe 3**).

⇒ **Périmètre PSMV**

La parcelle abritant le bien immobilier se trouve dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Strasbourg.

Le secteur sauvegardé donne à la Ville les outils pour protéger son patrimoine urbain et assurer son développement. Il est géré par le PSMV qui dicte les règles d'urbanisme à respecter et assure la cohérence globale des interventions.

Le règlement correspondant est consultable sur le site internet dédié :
<https://www.strasbourg.eu/le-secteur-patrimonial-remarquable-actuel-et-son-psmv-document-opposable>

⇒ **Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)**

L'ensemble immobilier est soumis au Droit de Prémption Urbain Renforcé. Il conviendra donc de purger le DPUR auprès de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la vente envisagée.

⇒ **Protection au titre des Monuments Historiques**

L'ensemble immobilier n'est ni inscrit ni classé, partiellement ou en totalité, au titre des monuments historiques. Il s'inscrit néanmoins dans un périmètre délimité des abords, un périmètre de protection, ou dans le champ de visibilité d'un ou de monuments historiques classés ou inscrits.

En cas de projet de travaux sur cet ensemble immobilier, il faudra donc prendre l'attache de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (03.69.08.51.07 ou 03.69.08.51.09).

⇒ **État des Risques et Pollutions**

L'ensemble immobilier s'inscrit dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) : PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg du 20/04/2018 (aléa submersion et remontée de nappe pour la commune de Strasbourg).

Il est situé dans une zone de sismicité modérée.

L'ensemble immobilier n'est inscrit ni dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt), ni dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm).

Un état des risques et pollution (ERP) au sens réglementaire en date du 14 mars 2023 est annexé au présent cahier de consultation. (**Annexe 4**)

SITUATION FISCALE

Le montant de la taxe foncière acquittée par la Ville de Strasbourg en 2022 s'élevait à 11 294 € (montant total de cotisation incluant les frais de la Fiscalité Directe Locale (FDL).

Les logements sociaux financés en usufruit locatif social doivent être dûment conventionnés à l'aide personnalisée au logement.

B. LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

DESCRIPTIF SOMMAIRE DU BIEN IMMOBILIER ET ETAT LOCATIF

L'ensemble immobilier du n°12 rue des Juifs s'inscrit dans un ensemble urbain cohérent, pour l'essentiel construit au XVII^{ème} siècle. L'organisation de plusieurs bâtiments autour d'une cour centrale accessible depuis la rue par un porche, constitue un morphotype répandu aux alentours, qu'il convient de préserver.

L'ensemble immobilier, composé de 13 logements, d'une surface totale d'environ 1 079 m² SH, s'organise au sein d'une cour intérieure de 3 entrées (A/B/C). Chaque entrée se compose de 4 logements ainsi qu'un logement se trouvant au fond de la cour (FC).

Sur la rue, se trouvent 2 commerces d'une surface totale d'environ 144 m² SU.

Les surfaces indiquées pour les logements et les commerces sont purement indicatives et ne renvoient pas à un métrage au sens de la réglementation CARREZ.

La répartition se fait comme suit :



Id log	Bât	Étage	Typo	Surface m2	Statut	Loyer €	Charges €
1	A	1	T5	140,25	Loué	548,74	51,65
2	B	1	T2	48,50	Loué	123,77	31,70
3	C	1	T5	77,75	Loué	148,66	36,28
4	C	2	T4	85,50	Vacant	216,53	55,23
5	A	2	T5	136,75	Vacant	506,20	45,25
6	B	2	T2	51,75	Vacant	225,98	37,09
7	B	2	T3	61,25	Loué	129,38	22,07
8	C	3	T4	64,74	Vacant	154,52	36,89
9	A	3	T5	81,50	Loué	216,53	55,23
10	A	3	T3	97,50	Loué	129,38	22,07
11	B	3	T2	49,00	Loué	107,17	54,60
1004	C	1	T2	57,00	Loué	338,48	32,53
1002	FC	RDC	T5	121,50	Vacant	0,00	0,00



Id com	Surface m ²	Statut	Loyer €	Charges €
1001	83,50	Loué	835,00	35,00
1003	60,50	Loué	1732,86	40,00

Un diagnostic technique et patrimonial réalisé en 2012 est joint à la présente consultation. Ce document est communiqué à titre informatif et ne reflète que partiellement la réalité du site à ce jour. Par conséquent, l'attention du candidat est attirée sur la nécessité de réactualiser les données fournies et d'adapter la programmation des travaux à la situation constatée (**Annexe 5 à 9**).

À titre d'information :

Concernant les fenêtres, les caractéristiques techniques sont les suivantes :

. Performance thermique vitrage : $U_g (W/K.m^2) = 1,1$, $R_w (dB) = 30(-1;-4)$

Les châssis remplacés ont les caractéristiques qui suivent : vitrage 4/16/4.

La toiture a fait l'objet d'une réhabilitation en 2021 avec la réalisation des travaux suivants :

- Mise en place d'un échafaudage et protections pour réfection de couverture
- Remplacement de la couverture à l'identique (en tuiles plates et en zinc)
- Remplacement de la zinguerie
- Désamiantage
- Remplacement de boiserie extérieures liées à la couverture et à la zinguerie
- Reprise partielle des lucarnes (couverture, zinguerie, structure – charpente, finitions intérieures)

Lesdits travaux, d'un montant total de 686 899,78 € TTC (travaux et honoraires confondus), ont été réalisés par l'entreprise :

CREPI STYLE

17 rue Saint Exupéry

67500 HAGUENAU

03 88 09 95 15

N° SIREN : 454098229

N° SIRET : 45409822900049.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que la Ville de Strasbourg n'a pas souscrit d'assurance DO et constructeur non réalisateur, et qu'ils devront faire leur affaire personnelle de cette absence d'assurance.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

Les dossiers de diagnostic technique immobilier (DDT) correspondant à chacun des 13 appartements et des 2 commerces et se composent des diagnostics suivants : Amiante / CREP / DPE / État des installations intérieures d'électricité et de gaz.

Les dossiers de diagnostic technique immobilier (DDT) sont accessibles via le lien suivant :

<https://partage.strasbourg.eu/share-access/sharings/hl9ILpl3.Uqqqqzsj>

RESEAUX

L'ensemble immobilier est raccordé à l'eau potable et à l'assainissement collectif.

Le plan des réseaux d'eau et d'assainissement est joint au présent document (**annexe 10**).

La production d'eau chaude et de chauffage est variée, avec une grande variété d'appareils, chauffe-eau individuels gaz ou électriques, poêle à charbon, etc ...

L'ensemble immobilier n'est raccordé à aucun réseau de chaleur urbain concédé par l'Eurométropole de Strasbourg.

III. CONDITIONS PARTICULIÈRES DE CESSION

Tout acte de vente à intervenir comportera les charges énoncées ci-après.
Toutes offres ne répondant pas aux conditions déterminantes visées ci-dessous seront considérées comme irrecevables.

La présente consultation porte sur la vente d'un ensemble immobilier entier à un acquéreur pour réaliser :

- Soit une opération de démembrement de propriété en usufruit locatif social (option 1), avec la charge d'une réhabilitation de l'ensemble immobilier,
- Soit une opération de logements locatifs sociaux par un bailleur social (option 2) avec la même charge d'une réhabilitation de l'ensemble immobilier.

Chaque offre d'acquisition formulée devra donc obligatoirement proposer soit une acquisition avec un montage en usufruit locatif social soit une acquisition par un bailleur social pour la réalisation d'une opération en logements locatifs sociaux.

L'acquéreur s'engage à maintenir l'intégralité des locataires (logements et locaux commerciaux) en place dans les conditions des baux en vigueur. Cette obligation est transmise de fait au bailleur bénéficiant de l'usufruit locatif social si cette option de montage est choisie.

A. RÉALISATION FINALE DE L'OPÉRATION VIA MONTAGE ULS (OPTION 1)

DEFINITION REGLEMENTAIRE DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS)

L'usufruit locatif social est une solution immobilière basée sur le démembrement de propriété. Elle consiste à partager les attributs du droit de propriété entre deux entités distinctes : le nu-propiétaire et l'usufruitier, pendant une période définie contractuellement. L'usufruit locatif social est encadré par la loi ENL de 2006, et par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation afférentes au démembrement de propriété¹.

Nue-propiété : propriété d'un bien sans en avoir les droits d'usage. Le titulaire est appelé nu-propiétaire et peut être une personne physique (investisseur, épargnant) ou morale.

Usufruit : droit d'utiliser un bien et d'en tirer des revenus sans en avoir la pleine propriété. L'usufruitier est le nom donné à la structure ou à la personne qui détient l'usufruit.

L'usufruit sera confié à un bailleur social qui louera le bien sous conditions de ressources et plafonds de loyers.

MONTAGE DE L'OPERATION

¹

- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL),
- Décret n° 2009-314 du 20 mars 2009 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le code de la construction et de l'habitation,
- Article L253-1 à 8 du code de la construction et de l'habitation

L'acquéreur du présent bien aura la charge de réaliser une opération en usufruit locatif social. Pour ce faire, il aura la charge du démembrement de propriété et devra céder l'usufruit du bien pour **une durée minimale (réglementaire) de 15 ans**.

L'information sur la durée de l'usufruit locatif social est obligatoire dans la lettre d'engagement (cf. infra) et ne peut donc être inférieure à 15 ans. Les loyers seront de ce fait conventionnés.

Le type de conventionnement retenu devra être conforme aux conditions suivantes :

- 30% minimum de logements conventionnés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) soit un minimum de 4 logements,
- 70% maximum, soit 7 logements, dont le conventionnement en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et/ou en Prêt Locatif Social (PLS) pourra se répartir librement,
- Le financement en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) est exclu du futur montage.

Chaque proposition devra intégrer des éléments de faisabilité financière du projet et ainsi développer :

- Le montant global de l'usufruit selon la répartition du conventionnement des logements (PLAI, PLUS et PLS) envisagée,
- Le montant global de la nue-propriété estimé.

L'usufruitier aura la charge de déposer une demande pour l'obtention d'une décision favorable de financement répondant aux critères de conventionnement ci-dessus.

B. RÉALISATION FINALE DE L'OPÉRATION VIA MONTAGE CLASSIQUE LLS LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (OPTION 2)

Le montage de cette acquisition est envisagé sous la forme d'une opération en acquisition-amélioration nécessitant une décision favorable de financement de l'État.

Le type de conventionnement retenu devra être conforme aux mêmes conditions suivantes :

- 30% minimum de logements conventionnés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) soit un minimum de 4 logements,
- 70% maximum, soit 7 logements, dont le conventionnement en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et/ou en Prêt Locatif Social (PLS) pourra se répartir librement,
- Le financement en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) est exclu du futur montage.

Chaque proposition devra intégrer des éléments de faisabilité financière du projet et ainsi développer :

- Le prix de revient de l'opération intégrant le coût d'acquisition ainsi que le coût des travaux à réaliser,
- Le plan de financement de l'opération (subventions, prêts, fonds propres).

C. L'OBLIGATION DE RÉHABILITATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le choix de la Ville de Strasbourg de vendre l'ensemble immobilier sis 12 rue des Juifs 67100 Strasbourg est motivé par l'objectif d'une réhabilitation lourde. L'acquéreur est tenu de réhabiliter l'ensemble immobilier au regard des normes actuelles d'habitabilité² et de performance énergétique. Il veillera également à la mise en valeur d'un bâtiment à l'architecture intéressante et situé dans un secteur historiquement attractif.

² Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location, ainsi que le règlement sanitaire départemental du Bas-Rhin

Cet objectif explique que la collectivité veillera plus particulièrement, lors de l'examen des propositions, aux garanties apportées par les candidats dans la qualité du projet de réhabilitation.

D. PRIX DE VENTE

Toute offre d'acquisition est libre.

À titre indicatif, dans un avis en date du 23 juin 2023 la division du Domaine a estimé la valeur vénale de l'ensemble immobilier au prix de 1 940 000 € HT.

E. INTERDICTION DE REVENTE DES COMMERCES SANS L'ACCORD DE LA VILLE DE STRASBOURG

L'acquéreur s'interdit de revendre les locaux commerciaux acquis auprès de la Ville de Strasbourg dans un délai de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente sans l'accord préalable de la Ville de Strasbourg. Cette restriction au droit de disposer sera inscrite au Livre Foncier.

Cette obligation motivée par le souci de prévenir d'éventuelles intentions spéculatives sera à la charge du premier acquéreur et de tout nouvel acquéreur en cas de vente ultérieure du (des) commerce(s) dans ledit délai.

F. INTERDICTION DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

Les logements existants ou à créer de l'ensemble immobilier objet des présentes ne pourront être loués en tant que meublés touristiques. Cette interdiction s'impose à l'acquéreur mais également à tout sous-acquéreur, usufruitier ou ayant droit ultérieur de tout ou partie du bien vendu.

Cette interdiction, inscrite dans l'acte de vente, se reportera sur tout futur acquéreur de l'ensemble immobilier ainsi qu'au futur preneur de l'usufruit locatif social pendant toute la durée du conventionnement.

Il est rappelé que la location meublée de courte durée est une activité commerciale qui nécessiterait en tout état de cause de respecter les règles des changements de destination et d'usage.

G. EXCLUSION DE LA GARANTIE DES VICES CACHÉS

L'ensemble immobilier sera vendu en l'état, l'acquéreur étant réputé être un professionnel de l'immobilier, connaître les lieux pour les avoir visités, avoir pris connaissance des différents dossiers de diagnostics (DDT), et s'être entouré de toute étude et conseil nécessaire à la formulation de son offre.

Chaque acquéreur prendra le(s) bien(s) vendu(s) en l'état où il(s) se trouve(nt) le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur pour quelque raison que ce soit. Quant à l'ensemble immobilier proprement dit, envisagé dans son intégralité, il n'a pas fait l'objet de travaux qui relèveraient à ce jour d'une garantie décennale encore en cours de validité, à l'exception des travaux susrelatés entrant dans la garantie décennale.

H. SERVITUDES

L'acquéreur supportera toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien nouvellement acquis.

IV. MODALITÉS DE CONSULTATION

A. VISITES

Deux visites libres (sans inscription préalable) sont programmées, aux dates suivantes exclusivement :

⇒ **LUNDI 25 SEPTEMBRE 2023 DE 14H00 À 16H00**

⇒ **JEUDI 5 OCTOBRE 2023 DE 14H00 À 16H00**

Dans les deux cas, une visite accompagnée démarrera à 14h15 pour une durée de 1h environ.

Aucune visite supplémentaire ne sera programmée.

La visite de l'ensemble immobilier n'est pas un préalable obligatoire au dépôt d'un dossier de candidature et d'offre.

Les candidats étant autorisés (à leurs frais exclusifs) à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, juridique et administratif qu'ils jugent opportuns pour formuler une offre d'acquisition, il leur appartiendra donc de prendre leurs dispositions s'ils souhaitent que le bien soit examiné par un homme de l'art au moment de la visite du bien.

B. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRE

Les pièces composant le dossier de candidature et d'offre devront être rédigées en langue française ou comporter une traduction en français certifiée conforme.

PRESENTATION DU CANDIDAT

Cette présentation devra faire apparaître les éléments d'information + documents suivants :

- Nom et prénom(s) ou dénomination sociale, adresse, téléphone et courriel,
- Pour les **personnes morales** :
 - o Extrait de K-bis de moins de 3 mois,
 - o Attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales,
 - o Extrait de casier judiciaire de la personne morale, ainsi que de ses dirigeants de fait et de droit, ou à défaut concernant ces derniers une attestation sur l'honneur qu'ils n'ont pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles du Code pénal et du Code général des impôts.

- Pour les **personnes physiques** :
 - o Copie d'une pièce d'identité
 - o Attestation sur l'honneur que la personne :
 - ⇒ N'est pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
 - ⇒ N'a pas été associée dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elle était tenue indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social,
 - ⇒ Qu'elle n'est concernée :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées,
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
 - ⇒ Qu'elle n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumise à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal
- Références complètes des partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, architectes...),
- En cas de montage en usufruit locatif social, les références du bailleur social pressenti pour la réalisation de la partie usufruit de l'opération.

PRESENTATION DE L'OFFRE D'ACQUISITION

Toute présentation d'offre doit être établie via les **modèles de lettre d'engagement** joints, qui devra être complété (selon l'option retenue) sans que la trame ne puisse faire l'objet de modifications de la part du candidat à l'acquisition du bien.

Dans cette lettre d'engagement, le candidat indiquera par ailleurs si l'offre est faite sous condition suspensive de financement du projet d'acquisition.

Les candidats à l'acquisition voient leur attention attirée sur le fait que la signature de la lettre d'engagement les engage. Il s'agit d'une offre ferme et définitive, exprimée en euros, net vendeur, d'acquérir le(s) bien(s) avec les charges imposées dans la présente consultation. Le candidat fera son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers, et des éventuels honoraires de ses conseils.

Dans l'hypothèse où une offre serait illisible ou rédigée de telle façon que le prix offert ne pourrait être établi avec certitude, les représentants de la Ville de Strasbourg présents lors de l'ouverture des plis se réservent la possibilité de la déclarer irrecevable.

PRESENTATION DES GARANTIES ET DES MOTIVATIONS D'ACHAT

Toute offre d'achat devra par ailleurs comporter, en appui de la lettre d'engagement complétée et signée :

Si option 1 = montage en usufruit locatif social (ULS) :

- ⇒ Le prix de revient : qui intègre le coût de l'acquisition et le coût des travaux lourds à engager ;
- ⇒ Un plan de financement : avec la répartition emprunts et fonds propres ;
- ⇒ Le prix de cession de l'usufruit ;

- ⇒ Un projet de convention de démembrement qui précise, a minima, les rapports entre le nu-proprétaire et le bailleur usufruitier pendant la durée totale du démembrement ainsi que les conditions de restitution du bien par l'usufruitier au nu propriétaire et les modalités de relogement des locataires dans le parc social conventionnel de l'usufruitier.

Si option 2 = montage en logements locatifs sociaux directement par un bailleur social :

- ⇒ Le prix de revient : qui intègre le coût de l'acquisition et le coût des travaux lourds à engager ;
- ⇒ Un plan de financement : avec la répartition subventions, emprunts et fonds propres.

La soumission d'une offre par le candidat vaudra reconnaissance et acceptation des conditions stipulées dans le cadre de la présente consultation.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu des informations suffisantes pour formuler leur offre sans réserves et aux seules conditions de la présente consultation.

C. CONFIDENTIALITÉ ET NON-SUBSTITUTION

Toutes les informations transmises par le vendeur, relatives au projet de vente visé par le présent cahier de consultation, sont soumises à une stricte obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire de ces informations s'engage donc :

- ⇒ À ne pas les publier ou les divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital ;
- ⇒ À ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée ;
- ⇒ À ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès ;
- ⇒ À ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations.

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

D. CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET D'OFFRE

Les candidats auront la possibilité de déposer/envoyer leur offre papier ou de la communiquer par voie électronique suivant les modalités décrites ci-après.

Les candidats devront appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents qu'ils adressent à la Ville de Strasbourg.

ENVOI OU DEPOT DES DOSSIERS PAPIERS

Les candidats devront transmettre leur dossier de candidature et leur offre d'acquisition en joignant les documents justificatifs nécessaires sous pli cacheté portant les mentions :

NE PAS OUVRIR

OFFRE D'ACHAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS 12 RUE DES JUIFS A STRASBOURG CENTRE

Deux possibilités s'offrent aux candidats pour déposer leur offre :

- ⇒ Soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à l'adresse indiquée ci-dessous :

VILLE DE STRASBOURG
Service Politique foncière et immobilière
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

- ⇒ Soit par remise en main propre contre récépissé aux horaires de bureau (9h-12h/14h-17h), à l'adresse suivante :

VILLE DE STRASBOURG
Service Politique foncière et immobilière (3ème étage, secrétariat du service : bureau n° 358)
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

ENVOI DES DOSSIERS ELECTRONIQUES

Le dépôt des dossiers de candidature et d'offre pourra également être effectué par voie électronique à l'adresse suivante : <https://alsacemarchespublics.eu>.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique.

Les documents fournis doivent être dans l'un des formats suivants, sous peine d'irrecevabilité du dossier de candidature :

- Format bureautique propriétaire de Microsoft (.doc, .xls et .ppt)
- Format texte universel (.rtf)
- Format PDF (.pdf)
- Format images (.gif, .jpg et .png)
- Format pour les plans (.dxf et .dwg).

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus avant envoi.

DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES DOSSIERS

La date et l'heure limites de réception des dossiers de candidature et des offres est fixée au :

31 OCTOBRE 2023 À 16H30

Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront déclarés irrecevables.

Les offres déposées dans les modalités prévues et déclarées recevables auront une échéance de validité fixée au 30/09/2024.

E. ANALYSE COMPARATIVE DES OFFRES / CLASSEMENT DES OFFRES

RECEVABILITE DES OFFRES

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats doivent :

- ⇒ Accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus,
- ⇒ Présenter une offre complète prenant en compte l'ensemble des prescriptions de la collectivité énoncées dans ce même document.

EXAMEN ET CLASSEMENT DES OFFRES

À l'issue du délai de remise des offres d'acquisition, leur examen sera réalisé par la Commission patrimoine de la Ville de Strasbourg.

Les offres recevables seront analysées et départagées sur le fondement des critères listés ci-après, suivant l'option retenue :

Critère financier : 50 points

- Prix de l'offre d'acquisition pour **50 points**,

Critères de réhabilitation de l'ensemble immobilier : 30 points

- Amélioration du classement DPE : **15 points**,
- Réhabilitation au-delà des normes d'habitabilité légale et des règles découlant du règlement sanitaire départemental du Bas-Rhin : **15 points**
Le respect de ce critère résultera d'une notice descriptive des travaux envisagés et de plans d'aménagement des logements qui devront être annexés à la lettre d'engagement puis sous leur forme définitive à l'acte de vente.

Critères sociaux de l'offre formulée en Usufruit locatif social (option 1) : 20 points

- Répartition des financements (incluant plus de PLAI que le minima prévu) dans le cadre de la mise en place de l'usufruit locatif social pour **10 points**,
- Durée de l'ULS pour **10 points**.

Le respect de ces critères sociaux devra résulter d'un document constatant l'accord trouvé entre le candidat et le bailleur social (usufruitier) sur lesdits critères, cet accord devant être présenté au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente.

Critères sociaux de l'offre formulée en Logement locatif social (option 2) : 20 points

- Répartition des financements (incluant plus de PLAI que le minima prévu) dans le cadre de la décision favorable de financement pour :
 - o **10 points** : si 40% de PLAI,
 - o **20 points** : si 50% de PLAI.

Les offres classées premières de chaque option feront potentiellement l'objet d'une présentation devant une commission ad hoc composée de M. Syamak AGHA BABAEI (1^{er} Adjoint en charge des questions budgétaires et financières) et de Mme Suzanne BROLLY (Adjointe à la Maire et présidente de la Commission patrimoine de la Ville de Strasbourg).

Il reviendra à cette commission ad hoc de décider discrétionnairement, après audition des candidats concernés, de l'option finalement retenue (ULS ou LLS) dans l'intérêt de la collectivité.

Dans cette perspective, les candidats voient leur attention attirée sur la nécessité de réserver la date du vendredi 22/12/2023 de 14H à 15H pour participer (le cas échéant) à cette audition auprès de ladite commission ad hoc.

F. EXÉCUTION DE LA VENTE

VENTE EN L'ÉTAT

Les biens sont vendus en l'état (cf.supra).

La vente sera faite sans autre garantie.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE VENTE

Une fois les candidats retenus sur la base de leur lettre d'engagement, l'approbation de la vente sera actée par une délibération du conseil municipal de Strasbourg, après avis de la Commission Patrimoine de la collectivité.

La délibération sera exécutoire après transmission en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et deviendra définitive en l'absence de recours à l'expiration d'un délai de deux mois.

Le candidat acquéreur dont l'offre aura été acceptée, s'obligera :

⇒ **En l'absence de conditions suspensives**

à signer l'acte constatant le transfert de propriété dans un **délai maximum de trois mois** suivant la notification à son attention par la Ville de Strasbourg d'une ampliation de la délibération du conseil approuvant son offre.

Passé ce délai, la ville de Strasbourg sera déliée de l'ensemble de ses engagements à l'égard du candidat retenu, sans qu'une quelconque indemnité ne lui soit due au titre de l'ensemble des frais qu'il aurait engagé pour l'établissement de son offre.

⇒ **Dans l'hypothèse où le candidat acquéreur subordonnerait son acquisition à la condition suspensive d'obtention d'un financement ou d'un agrément**

à signer un **compromis de vente** dans un **délai maximum de trois mois** suivant la notification à son attention par la Ville de Strasbourg d'une ampliation de la délibération du conseil approuvant les offres.

Au jour de la signature du compromis de vente, un dépôt de garantie correspondant à dix pour cent (10 %) du montant de l'offre sera versé en la comptabilité du notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente. Le solde du prix de vente sera acquitté le jour de la signature de l'acte authentique.

Le dépôt de garantie restera acquis à la Ville de Strasbourg pour le cas où la vente ne saurait être réalisée dans les conditions dudit avant-contrat, et ce du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de l'avant-contrat sera prononcée de plein droit.

Le compromis de vente devra être réitéré par la **signature de l'acte définitif au plus tard dans les trois mois à compter de la signature dudit avant-contrat.**, la Ville de Strasbourg se réservant dans le cas contraire le droit de relancer une procédure afin de rechercher un nouvel acquéreur.

Passés ces délais, la Ville de Strasbourg sera déliée de l'ensemble de ses engagements à l'égard de l'acquéreur pressenti sans qu'une quelconque indemnité ne lui soit due au titre de l'ensemble des frais qu'il aurait engagé pour l'établissement de son offre.

Conformément à l'objectif de la Ville, la date de conclusion de l'acte définitif de vente pourra intervenir courant 2024.

La Ville de Strasbourg prévoira dans l'acte définitif de vente des garanties au titre du respect des critères de réhabilitation et des critères sociaux de l'offre.

CHOIX DU NOTAIRE

L'acte de vente sera rédigé par un notaire aux frais de l'acquéreur.

Le candidat retenu fera toute diligence pour saisir le notaire de son choix au plus tard le jour suivant la notification de l'acceptation de l'offre par la Ville de Strasbourg. Cette dernière sera assistée par l'Office notarial SCP Schott Schwaab Gillet domicilié 1 rue du Dôme 67000 Strasbourg dans le cadre de la rédaction de l'acte.

INTERRUPTION DE LA CONSULTATION

La Ville de Strasbourg se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.