

CONSULTATION EN VUE DE LA CESSION DE TERRAIN SIS

18 et 37, rue Thouret
14 130 Pont l'Evêque

Règlement d'Appel à Candidatures



DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES :

Mardi 23 septembre 2025 à 18h00

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

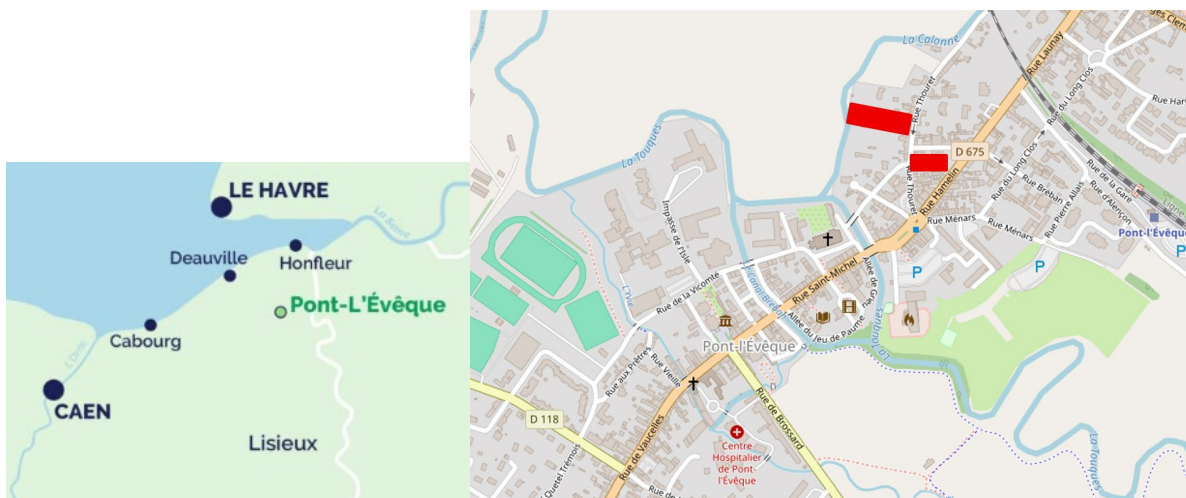
Nichée entre mer et campagne, à seulement quelques kilomètres de Deauville et Honfleur, Pont-l'Évêque incarne l'art de vivre normand dans toute sa splendeur. Cette ville à taille humaine de 5187 âmes, riche d'un patrimoine architectural remarquable et d'un environnement naturel préservé au cœur de la vallée de la Touques, séduit par son authenticité, son dynamisme et sa douceur de vivre.

Avec ses commerces de proximité dynamiques, ses écoles de qualité, ses infrastructures modernes, son tissu associatif dense et sa connectivité optimale au réseau viaire et ferroviaire (accès rapide à l'A13, gare SNCF reliant Paris en moins de deux heures), Pont-l'Évêque offre un équilibre parfait entre vie professionnelle, familiale, culture et loisirs.

Son attractivité touristique tout au long de l'année, portée par la renommée de ses produits du terroir, de son fromage éponyme et la beauté de ses paysages vallonnés, en fait également un territoire à fort potentiel pour l'investissement immobilier, tant en résidence principale que pour accueillir des visiteurs durant les week-end et vacances.

La Ville de Pont l'Evêque est propriétaire d'un ensemble immobilier situé au 18 et 37, rue Thouret, à proximité immédiate du centre-ville. Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la collectivité a reconstruit des locaux place Foch pour accueillir les services et activités dispensés sur ces deux sites. La Ville de Pont l'Evêque désormais céder cet ensemble immobilier qui devrait être libre de toute occupation en 2026. Il est précisé que le bien sera cédé en l'état et sans occupant.

L'ensemble immobilier se situe au 18 et 37 de la rue Thouret, à Pont l'Evêque (14130), au cœur de la vie commerçante de notre cité. Il est ici précisé que l'une des parcelles dispose également d'un accès situé rue Hamelin comme l'indique le plan ci-après.



Plan de localisation – Source : Openstreetmap

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier objet de la cession correspond aux parcelles suivantes :

18 rue Thouret
37 rue Thouret
37 rue Thouret
37 rue Thouret

section AC 258
section AD 6
section AD 7
section AD 8

pour une contenance cadastrale de 1 226 m².
pour une contenance cadastrale de 1 769 m².
pour une contenance cadastrale de 501 m².
pour une contenance cadastrale de 307 m².

Contenance cadastrale cumulée de 3 803 m²



Extrait cadastral – Source : cadastre.gouv.fr

Les parcelles sont bâties et occupées de la manière suivante :

- Bâtiment A : bâtiment du XIX -ème en RDC, accueillant une salle de réunion et le club de l'âge d'or
- Bâtiment B : bâtiment du XX -ème en R+1 constitué de bureaux accueillant le service de EPN et les bureaux des associations
- Bâtiment C : bâtiment du XIX -ème R+2 désaffecté dans les étages
- Bâtiment D : Immeuble du XVIII -ème en R+2+comble comprenant deux appartements en étage et l'ancien Relais Assistantes Maternelles au RDC (ensemble rénové en 2012)
- Bâtiment E : Construction de 2 classes au XX -ème en RDC
- Bâtiment F : Bâtiment brique désaffecté du XIX -ème R+ comble (ancienne salle des professeurs)
- Bâtiment G : Bâtiment désaffecté de type « Préfabriqué béton » en R+1 comprenant une extension en simple RDC accueillant les salles de cours.
- Bâtiment H : ancien sanitaires et préau

Dès ce stade, il est précisé, que les immeubles remarquables au titre du Site Patrimonial remarquable, identifiés en C et D sur les plans ci-après ne pourront pas être démolis (Protection SPR)



Schéma d'implantation des bâtiments

Le processus de consultation se déroule en 3 phases successives :

- Une phase 1 : « candidature », où chaque candidat a remis un dossier de candidature à l'issue de laquelle les candidats ayant accès à la deuxième phase ont été sélectionnés par la Ville de Pont l'Evêque ;
- Une phase 2 : « offre initiale », à l'issue de laquelle chaque candidat remet une offre avec le dossier de présentation et le bilan prévisionnel du projet. A l'issue de cette phase, la Ville de Pont l'Evêque retiendra les candidats admis à participer à la phase 3 ;
- Une phase 3 : « offre finale », où le(s) candidat(s) retenu(s) pour cette phase remet(tent) une offre finale après négociation et/ou audition. A l'issue de cette phase, le lauréat de la Consultation sera sélectionné par la ville de Pont l'Evêque.

Cet appel à candidatures (phase 1) vise à recueillir les informations concernant les capacités professionnelles et financières des personnes physiques ou morales souhaitant se porter candidates à l'acquisition de cet ensemble immobilier.

A l'issue de cette première phase, seuls les candidats invités par la Ville de Pont l'Evêque à présenter une offre pourront avoir accès au dossier de consultation, contenant l'ensemble des éléments relatifs à la cession. A ce stade, la Ville de Pont l'Evêque communique donc uniquement des éléments d'ordre général sur le contexte de la cession et le déroulement du processus de sélection de l'acquéreur.

L'objet de la présente consultation est de désigner la société ou le groupement de société qui s'engagera à acquérir cet ensemble immobilier pour y réaliser le projet architectural arrêté, dans les conditions développées au présent Règlement de Consultation. La Ville attend de cette cession qu'elle suscite des propositions ambitieuses et qualitatives, intégrant à la fois la restauration soignée des immeubles identifiés comme « remarqués » au titre du Site Patrimonial Remarquable, et la requalification harmonieuse des espaces libérés. Ces projets devront permettre la création de logements, en cohérence avec l'identité architecturale et patrimoniale du secteur, et pourront inclure des commerces ou services de proximité, en lien direct avec les dynamiques du cœur de ville.

Données relatives à l'identité du Candidat

Les Candidats devront produire les éléments d'information suivants :

- Pour les personnes physiques : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse du domicile, profession, état matrimonial (marié(e), pacsé(e), régime matrimonial). Les mêmes informations concernant le conjoint, concubin ou partenaire pacsé doivent être communiquées.
- Pour les personnes morales : dénomination, forme juridique, capital social, siège social, immatriculation au registre du commerce le cas échéant, coordonnées.

Les candidats pourront produire, s'ils le souhaitent, le nom de leurs partenaires et de leurs conseils éventuels (banques, notaires, avocats ...) sous forme d'un tableau synthétique, mentionnant notamment dénomination de la personne morale, la personne chargée du dossier avec ses coordonnées.

Il est demandé aux candidats de respecter l'ordre des documents comme indiqué ci-après :

Si le candidat est une société ou une autre personne morale de droit français :

- 1) Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée à signer les actes d'acquisition immobilière, et, si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital de ladite société, identité du bénéficiaire effectif au sens des articles L562-2-2 et R561-1 et suivants du Code monétaire et financier,
- 2) Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacun des trois derniers exercices annuels clos,
- 3) Extrait, datant de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent, et certifiant de la non-faillite ;

Si le candidat est une personne physique :

- 1) Copie recto verso d'une pièce d'identité (carte d'identité, permis de conduire ou passeport) en cours de validité),
- 2) Copie de la déclaration des revenus pour les trois dernières années d'imposition.

Pour les Candidats étrangers (personne physique et morale) :

- 1) Un avis juridique (« Legal Opinion ») établi par un professionnel du droit (avocat, notaire, sollicitors...) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le Candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le Candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Candidature

Le candidat aura vocation à assurer le pilotage technique, juridique et financier de l'ensemble de l'opération et à se porter acquéreur du site, seul ou au travers d'une société de projet constituée à cette fin. La forme juridique des candidatures n'est pas imposée, les candidats pourront répondre seuls ou en groupement.

Les candidats pourront compléter leur équipe par les compétences qu'ils jugent nécessaires, à n'importe quel stade de la procédure. Le Candidat aura la possibilité de s'adjoindre à tout moment un ou plusieurs associés, sous la réserve expresse que chaque associé, et/ou tout groupement ainsi constitué prenne les mêmes engagements que le Candidat concerné et que les différents membres du groupement ainsi constitué soit engagé à l'égard du Propriétaire solidairement et indivisiblement.

A l'issue de la « phase candidature », il ne peut y avoir, pour la présentation des offres des phases 2 et 3, de retrait d'un ou plusieurs membres de chaque équipe ainsi constituée et sélectionnée, sauf en cas de nécessité absolue et après agrément par le Propriétaire d'une demande formelle de remplacement par un prestataire de capacité financière et technique au moins équivalente. Cette demande doit faire l'objet d'un courrier dédié avec accusé de réception.

En sus des éléments relatifs à l'identité du Candidat, le dossier de candidature devra impérativement comporter les éléments suivants, **selon l'ordre indiqué ci-après** :

- 1) Une lettre à en-tête datée et signée, par le Candidat et, en cas de candidature en groupement, par l'ensemble des membres constituant le groupement, faisant acte de candidature et marquant accord sur les termes du présent appel à candidature et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de l'ensemble immobilier.
- 2) Une note méthodologique de quelques pages, comportant :
 - a) L'intérêt du Candidat vis-à-vis de l'opération ;
 - b) Les capacités, notamment financières, du candidat à mener à bien cette opération ;
 - c) L'expérience acquise en matière de rénovation patrimoniale, et d'adaptation de programme à l'architecture locale ;
 - d) Le candidat pourra éventuellement préciser l'organisation projetée pour mener à bien l'opération et, en cas de candidature en groupement, les conditions de répartition des rôles et missions entre ses éventuels différents membres (identité du ou des cessionnaires solidaires du site et du mandataire du groupement).
- 3) Une fiche de synthèse pour chaque candidat, et en cas de candidature en groupement, pour chaque membre de ce dernier, récapitulant :
 - a. Ses moyens humains et matériels ;
 - b. Ses certificats et qualification professionnels (en joignant une copie en annexe) ;
 - c. Liste des personnes désignées pour avoir accès au dossier de consultation dématérialisé, qui contiendra l'ensemble des documents relatifs à la présente consultation (identité, société, fonction, adresse professionnelle postale, adresse courriel et numéro de téléphone professionnel) ;
 - d. Toutes références que le candidat jugera pertinentes, permettant d'apprécier les capacités techniques du candidat (avec indication de toutes informations utiles, dont programmation, chiffre d'affaires global, calendrier de l'opération jusqu'à son achèvement.)

Tout dossier incomplet pourra être jugé irrecevable et entraîner le rejet de la candidature.

CALENDRIER PREVISIONNEL DU DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

Ouverture de l'appel à candidatures (phase 1) :	Lundi 04 août 2025 à 12h00
Date limite de réception des candidatures (phase 1) :	Mardi 23 septembre 2025 à 18h00
Date limite de réception des offres initiales (phase 2) :	Vendredi 5 décembre 2025 à 12h00
Date limite de réception des offres finales (phase 3) :	Mardi 3 février 2026 à 12h00

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid (GMT + 01 : 00)

Il est ici précisé que la Ville de Pont l'Evêque se réserve le droit de modifier le calendrier ci-dessus ou d'interrompre à tout moment la consultation, et notamment de décaler la date de lancement de la phase 2 si cela s'avère nécessaire.

CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

L'analyse des candidatures sera basée sur les critères suivants (critères ni hiérarchisés, ni pondérés) :

- Capacités d'investissement et références financières de l'opérateur ;
- Pertinence et qualité des références du candidat pour des programmes répondant aux orientations retenues.

La Ville de Pont l'Evêque sélectionnera les équipes qui participeront à la seconde phase de la consultation.

ENVOI DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les dossiers de candidatures devront impérativement être placée sous enveloppe fermée, ladite enveloppe étant à son tour placée sous un pli fermé et ainsi :

- 1- Être déposés par porteur contre récépissé** aux heures d'ouverture, sous enveloppe simple, ou **être envoyés par lettre recommandée avec AR** à l'adresse suivante à reproduire intégralement :

MAIRIE de PONT L'EVEQUE
A l'attention de Monsieur le Maire
« CANDIDATURE CESSION 18 ET 37 RUE THOURET »
58 rue Saint Michel 14130 PONT L'EVEQUE

- 2- Faire figurer sur le pli la mention : « NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER ».**

Le récépissé de dépôt, ou un accusé de réception de la Poste, fera foi.

Pour tout renseignement d'ordre technique ou administratif se rapprocher de M MARIVINGT David, DGS au 02.31.64.00.02 ou mairie@pontleveque.fr