



Commune de Saint-Quentin (02100)

Département de l'Aisne

CAHIER DES CHARGES



Vente de l'immeuble communal de la propriété

Située 6, 6 bis et 8 rue de Tour Y Val à Saint-Quentin (02100)

Date et heure limites de réception des offres :

Vendredi 28 février 2025 à 17 h 0

SOMMAIRE

1. Bien mis en vente

1. 1 – Désignation du bien .

1.2 – Situation locative

2. Urbanisme /PLUi

2. 1 – Règles d’urbanisme applicables (PLUi)

2.2 - Recommandations par rapport au Champ Captant de Tour Y Val

2.3 – Activités interdites

3. Diagnostics

4. Modalités de la vente

4.1 – Prix

4.2 – Calendrier de la procédure

4.3 – Consultation du dossier

4.4 – Visites

4.5 – Candidats

4.6 – Présentation des Offres

4.7 – Garanties

5. Jugement des offres

6. Interruption de la procédure

7. Paiement du prix

8. Annexes

1. BIEN MIS EN VENTE

1. 1 – Désignation du bien

La propriété est cadastrée section BC n° 28, 261 et 262 pour une contenance totale de 2 312 m² située 6, 6 bis et 8 rue de Tour Y Val à Saint-Quentin (02100). L'emplacement est très agréable dans une zone dédiée aux loisirs (proximité du quai Gayant avec un cinéma, salle de spectacles du Splendid, le Bulle et les nombreux restaurants environnants).

La parcelle BC n° 28 correspond à un grand hangar avec dalle de béton, ossature métallique et toiture en tôles fibrociment amiantées.

Les parcelles BC 261 et 262 étaient à l'origine deux maisons qui communiquaient avec le hangar. Elles ne servent plus d'habitation mais sont à usage de stockage.

La partie « maisons » est en briques et pierres avec toiture en ardoises, la partie hangar est en briques et parpaings.

L'accès au hangar se fait par un porche. Une 1^{ère} partie est visible de suite. Un mur séparatif ferme une 2^{ème} partie du hangar. Cet espace, d'une surface d'environ 2 000 m², est en mauvais état. La toiture est très abimée (manque de tôles et celles restantes s'effritent).

Une entrée centrale dessert ensuite 2 anciens logements R+2+combes qui sont en très mauvais état.

La surface de cette partie anciennement à usage d'habitation est d'environ 580 m² au total. De nombreuses fuites ont occasionné des détériorations dans cette partie. Les plafonds et plancher sont par endroits impraticables.

Il n'y a plus de chauffage et l'assainissement collectif n'est plus conforme (voire inexistant).

De nombreux travaux sont à prévoir.

A l'arrière de ces locaux se trouve le champ captant de Tour Y Val. De ce fait, certaines activités et travaux décrits dans le document sont interdits ou encadrés. (cf article 2.2).

1.2 – Situation locative

Le bien est libre de toute occupation sans bail en cours à l'exception du mobilier de la collectivité.

2. URBANISME

2. 1 – Règles d’urbanisme applicables (PLUi)

Le bien est situé en zone UA du Plan Local d’Urbanisme (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 9 décembre 2020, modifié les 23 mars 2022 et 20 mars 2024.

L’acquéreur s’oblige à faire son affaire personnelle de l’exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives du droit de propriété.).

Au stade de la candidature, les avant-projets des candidats doivent avoir été présentés et recevoir l’appréciation de l’Architecte des bâtiments de France (ABF) avant la remise des offres de la commune, si le projet le nécessite.

2. 2 – Principales recommandations par rapport au Champ Captant de Tour Y Val :

Les prescriptions au sein du périmètre de protection rapprochées sont les suivantes :

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles nécessaires à l’entretien ou à l’exploitation du captage sauf autorisées : les eaux usées doivent être raccordables aux réseaux d’assainissement collectif de la commune ou connectables sur un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;
- Le forage de puits, autres que ceux nécessaires à l’alimentation en eau potable et à la surveillance de la qualité de l’eau souterraine. La création d’ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines est autorisée, les forages existants non utilisés seront comblés ;
- L’ouverture et l’exploitation de carrières ou d’excavations autres que carrières ; les implantations de canalisation d’hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- La création de dépôts de produit et matière susceptibles d’altérer la qualité de l’eau ;
- Toute activité industrielle nouvelle.

Sont autorisées en respect des prescriptions suivantes :

- Les fondations profondes : leurs réalisations doivent être effectuées de telle sorte qu’elles ne génèrent pas de pollution pour l’aquifère de la craie ;
- Les remblais des excavations existantes qui doivent être effectués par des matériaux parfaitement inertes tant bactériologiquement que physico-chimiquement ;

- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature doivent être réalisées dans des contenants bénéficiant d'une double enveloppe munie d'un système de détection de fuite ; pour les cuves d'hydrocarbures existantes, leur étanchéité fera l'objet d'une vérification ;
- Les modifications des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels ;
- Les constructions ou travaux nécessaires à l'amélioration des conditions d'habitabilité des maisons existantes : les eaux usées doivent être raccordables au réseau d'assainissement collectif de la commune ou connectables sur un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2. 3 – Destination de l'immeuble

La destination future de l'immeuble doit être compatible avec les règles d'urbanisme en vigueur et dans le respect des prescriptions au sein du périmètre de protection du Champ Captant de Tour Y Val.

Tout changement de destination doit faire l'objet d'une déclaration.

3. DIAGNOSTICS

Les diagnostics sur la recherche de présence d'amiante, plomb, termites et de performance énergétique, l'état des risques, ainsi que les contrôles de conformité sont joints en annexe du présent cahier des charges.

4. MODALITES DE LA VENTE

4.1 – Prix

A titre indicatif, le bien a été évalué par une agence immobilière, qui a estimé la valeur vénale du bien à 366 000 €, ce montant tient compte de l'état de l'immeuble.

4.2 – Calendrier de la procédure

Date d'ouverture de la consultation :

Visites entre le lundi 27 janvier 2025 et le jeudi 27 février 2025.

Date limite de réception des offres : vendredi 28 février 2025 à 17 h 00.

Date du conseil municipal validant le choix de l'acquéreur : juin 2025

4.3 – Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapprochant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures et offres peut être demandée par mail à : sylvie.granson@casq.fr ou par téléphone au 03.23.62.97.75.

4-4 – Visites

Des visites du site peuvent être organisées en contactant Madame Sylvie GRANSON responsable des Affaires Immobilières au 03.23.62.97.75.

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 jugent opportuns 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.

4-5 – Les candidats

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

Pour les personnes physiques :

- Identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial ou PACS ;
- Copie de la carte nationale d'identité ou tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- Justificatif de la capacité de financement ;
- Si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires.

Pour les personnes morales de droit français :

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées ;
- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- Dans le cas d'un groupement, présentation du porteur du projet et de ses éventuels mandataires et partenaires financiers ;
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification de la capacité du signataire constitue un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers équivalent ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;

Pour les candidats étrangers :

Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, accompagné de l'ensemble de ses annexes, en français.

Le défaut de justification et de capacité du signataire constitue un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

4-6 – Présentation des offres

L'offre du candidats acquéreur doit être adressée au plus tard le **vendredi 28 février 2025** par courrier recommandé, ou directement en Mairie, sous pli cacheté à : Mairie de Saint-Quentin, à l'attention du service des Affaires Immobilières, Place de l'Hôtel de Ville 02107 SAINT-QUENTIN.

Le pli doit comporter la mention « offre d'acquisition immeuble rue de Tour Y Val – ne pas ouvrir ».

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Le candidat doit formuler une proposition comprenant une note détaillée descriptive de son projet qui doit contenir à minima :

- La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, comprenant les éventuelles conditions suspensives ainsi que les modalités de financement de son acquisition.
- Une note décrivant la destination du bien et les usages envisagés des locaux, incluant si besoin les partenariats envisagés dans leurs exploitations, les animations et modalités d'ouverture au public envisagées et toutes autres informations de nature à préciser le projet ainsi que le nombre d'emplois concernés.
- Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural. La note précise le calendrier prévisionnel du projet et l'éventuel phasage des opérations.

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée.

5. JUGEMENT DES OFFRES

Le bien est vendu au candidat présentant la meilleure proposition pour la commune au regard des critères suivants par ordre d'importance :

- Qualité du projet et intérêt du projet pour la Ville.
- Proposition de prix.
- Garanties financières.
- Clauses suspensives.

Le Conseil Municipal valide le choix final. Il choisit librement l'offre en retenant la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Une réponse écrite est adressée à toute personne ayant proposé une offre de prix.

6. INTERRUPTION DE LA PROCEDURE

La Ville de Saint-Quentin se réserve le droit d'interrompre 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.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui sont invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la Ville se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La Ville n'a pas à justifier sa décision.

7. DOCUMENTS ANNEXES

Le dossier de consultation comprend le présent cahier des charges, ainsi que les pièces suivantes :

- Plans
- Diagnostics

-

