

Appel À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) Cession de l'hôtel du Port à Nogent-sur-Marne – Cahier des charges

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR

Commune de Nogent sur Marne
Hôtel de Ville
Place Nungesser Place Roland Nungesser
94130 Nogent-sur-Marne
Site internet : ville-nogentsurmarne.com

ARTICLE 2 : CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Contexte

La commune de Nogent-sur-Marne est une ville du département de Val de Marne, limitrophe du 12^e arrondissement de Paris par le bois de Vincennes. L'accessibilité routière est favorable grâce à la proximité des autoroutes A4 et A86 situées de l'autre côté de la Marne à environ 400 mètres. Elle est également desservie par le RER A et le RER E.

La commune de Nogent est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « Centre nautique » édifié en 1970, au sein duquel se trouve une piscine, une salle de sport municipale, un bowling, un hôtel 4 étoiles et divers locaux à destination des associations.

Le bien se situe en bordure de Marne, dans la partie sud de la commune. Il fait partie du port de plaisance de Nogent-sur-Marne.

La commune souhaite vendre les murs de l'hôtel.

Objet

La Ville a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue de la cession d'un bien communal, l'hôtel du port situé au 8 rue du Port, après mise en concurrence.

L'AMI a pour objet de désigner le candidat qui s'engagera à acquérir l'ensemble immobilier pour le valoriser dans les conditions prévues dans le présent cahier des charges.

L'hôtel est actuellement loué à la société Hôtel Port de Nogent, bénéficiaire d'un bail commercial conclu le 28/12/2011 pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2020, puis renouvelé pour 15 ans jusqu'au 31 décembre 2035, moyennant le paiement d'un loyer annuel est de 249 928,08 €.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DU BIEN

En 1972, a été édifié sur cette parcelle un ensemble immobilier.

L'hôtel appartient en pleine propriété à la Commune et ne fait donc pas l'objet d'une copropriété.

Le bien en vente est un hôtel de catégorie 4 étoiles comprenant 63 chambres, 4 suites, 1 auditorium, 8 salons/ salles de réunion/ salle de conférences, selon le détail suivant :

- en extérieur : local poubelle, escalier de secours desservant le R+4 au R+8.
- au rez-de-chaussée : réserve fermée, hall d'accueil, réception avec bureau, bureau de direction et sortie de secours, trois ascenseurs, grand escalier principal, monte-charge, 16 places de parking intérieures, deux réserves, local de réception des livraisons, local lingerie,

sanitaires et vestiaires pour le personnel, escalier de service rez-de-chaussée jusqu'au R+8, bagagerie.

- au rez-de-chaussée (partie basse) : sortie de secours, accès handicapé et réserve, salle de spectacle et/ou de conférence (auditorium), cabine de projection avec sortie de secours, réserve et bloc sanitaire
- à l'entresol : 4 salons, salon d'attente, réserves, bureau de comptabilité, bloc sanitaire, salle d'attente, escalier desservant l'issue de secours et escalier desservant l'auditorium.
- Niveau R+2 : salle de réception/séminaire « Le Plaisance » avec terrasse, cuisine, salle de réunion et terrasse sur auvent
- Niveau R+3 : salon « Le panoramique » avec terrasse, plateau-cuisine, office petit déjeuner, bloc sanitaire, salle de petit-déjeuner, salle de réception « La Galerie », réserve, salon bar avec terrasse.
- Niveau R+4 : 12 chambres, office lingerie, salle de réunion avec terrasse, bloc sanitaire et escalier de secours
- Niveau R+5, R+6, R+7 : 16 chambres par niveau, une réserve par niveau et une baie technique par niveau et escalier de secours extérieur.
- Niveau R+8 : 2 suites, 2 juniors suites, 3 chambres, 1 réserve, 2 terrasses avec jacuzzi et balcon filant côté nord
- Niveau R+9 : Toit terrasse et locaux techniques

La vente porte sur l'assiette du bail commercial à l'exception des places de parking intérieur, de la grande réserve et des espaces extérieurs. Leur accès est indépendant de l'hôtel. Les quatre places de parking extérieures utilisées par l'exploitant ne font pas partie de la vente.

Surfaces du bâti

Les surfaces du bâti sont les suivantes :

— l'hôtel : 4 805 m²

— Terrasses : 573 m²

Parcelles concernées

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
NOGENT-SUR-MARNE	AF 28	8, rue du Port	7 854 m ²
TOTAL			7 854 m²



Le bien est situé en zone IJA2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Territoire Paris Est Marne et Bois approuvé par le Conseil de Territoire le 12 décembre 2023 et entré en vigueur le 12 janvier 2024

Des diagnostics attachés à l'ensemble immobilier sont également annexés au dossier de consultation.

ARTICLE 4 : DEROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la Nogent-sur-Marne à cet effet. Les demandes de visite se font par courrier électronique à l'adresse : m.couchy@ville-nogentsurmarne.fr

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit **avant le vendredi 20 juin 2025 à 12h00.**

La Ville de Nogent analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

La Ville pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse. Ensuite, la Ville engagera librement des discussions avec les candidats. La Ville pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Ville pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la Ville de Nogent pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, la Ville invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat. La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai de deux mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la Ville et le lauréat.

Dans un délai de 15 jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la Ville informera les candidats qui n'ont pas été retenus.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser M. le Maire à signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PRECISIONS PAR LES CANDIDATS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la Ville.

Toutes les questions devront être adressées par courriel à l'adresse suivante : m.couchy@ville-nogentsurmarne.fr

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

La Ville se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité

entre les candidats. Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ARTICLE 6 : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Présentation

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet. La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, **soit avant le 20 juin 2025 à 12h00.**

La promesse unilatérale d'achat visée à l'article 3 est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant **un délai de 6 mois**. La Ville et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la promesse le cas échéant.

Les éléments à produire

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de produire les éléments suivants :

- Une lettre de candidature.

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la Ville :

● Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité.
- Les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires.
- Une lettre d'engagement sur l'honneur datée et signée – modèle en annexe.

● Pour une personne morale :

- Dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois).
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer.
- Les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association.
- Les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles.
- Une déclaration sur l'honneur datée et signée par une personne habilitée à cet effet – voir le modèle de lettre d'engagement sur l'honneur
- Une note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières, etc. (2 pages maximum).

- Une note de présentation du projet (5 pages maximum).
- Une note présentant, de façon séparée, une description détaillée de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet
- le prix d'acquisition proposé.
- Une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La Ville de Nogent attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente.
- Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet, un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat.
- Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité (parrainages, partenariats, références, etc.)

La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisitions seront remises à la Ville de Nogent sur Marne :

- ❖ Soit contre récépissé, et aux heures d'ouverture (du lundi au jeudi : 8h30-17h30 et vendredi : 8h30 – 17h30) sous enveloppe fermée à l'accueil de l'Hôtel de Ville, Place Roland Nungesser,
- ❖ Soit par courrier recommandé avec accusé de réception, à l'adresse suivante : Commune de Nogent-sur-Marne, Hôtel de Ville-Service juridique, Place Roland Nungesser - 94130 Nogent-sur-Marne.

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

Appel à manifestation d'intérêt de la cession de l'hôtel du Port

– NE PAS OUVRIR –

SERVICE JURIDIQUE

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des deux critères suivants :

- Le prix proposé : 80 %.
- La qualité du projet en considération des documents et informations visés à l'article 6 : 20 %

ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA VILLE

La Ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'hôtel, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans

justification. En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de l'ensemble immobilier pourra toutefois se faire par la Ville de Nogent selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Ville pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- Si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés à l'article 6
- La ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre la Ville de Nogent et le lauréat.

Article 10 : CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

10.1. – Prix d'achat

Les candidats indiqueront dans leur dossier, la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils. Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat

La Ville de Nogent entend toutefois attirer l'attention des candidats sur la circonstance que l'ensemble immobilier a été évalué par les services des Domaines.

10.2. – Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

10.3. Conditions suspensives

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

10.4. – Absence de garantie

Les documents concernant l'ensemble immobilier ainsi que les études que la Ville de Nogent a réalisées ou obtenues sont mises à la disposition des candidats en annexes. L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Commune. L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Commune de documents et/ou autres informations que la Ville ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Ville. L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées

en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

10.5. – Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser le projet, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, ainsi que le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de *non-réalisation du projet*.

L'hôtel a fait l'objet de travaux de rénovation récents mais il persiste des infiltrations au droit des zones mitoyennes avec l'espace piscine.

Un programme de rénovation des plages du centre nautique est prévu par la Commune pour traiter ces désordres dans le cadre de son plan pluriannuel des travaux.

10.5 – Obligations de maintenir l'activité d'exploitation d'hôtel

Le candidat doit s'engager à maintenir l'activité d'exploitation hôtelière et par conséquent à ne pas changer la destination des lieux ni la nature de l'activité.

11. – Calendrier prévisionnel

Les dates ci-dessous sont données à titre prévisionnel :

Publicité et ouverture de l'appel à manifestation d'intérêt	21 février 2025	Date de modification 07/04/2025	Date de modification au 20/05/25
Date limite de réception des offres	10 avril 2025 à 16h00	30 mai 2025 à 12h00	20 juin 2025
Désignation du lauréat par le comité de sélection	Juin 2025	Juillet 2025	Juillet 2025
Signature de la promesse unilatérale d'achat	Juillet 2025	Juillet 2025	Juillet 2025
Approbation du choix du lauréat par le conseil municipal	Septembre 2025	Septembre 2025	Septembre 2025
Signature de l'acte de vente	Octobre 2025	Octobre 2025	Octobre 2025

12. – Tribunal compétent

En cas de litige, le tribunal administratif de Melun est seul compétent.

Liste des annexes

Modèle de lettre d'engagement

Plans

Diagnostic amiante

Diagnostic de performance énergétique

MODELE DE LETTRE D'ENGAGEMENT

Sur papier à en-tête de la structure

Objet : candidature à l'appel à manifestation d'intérêt en vue de la cession d'un hôtel situé au 8 rue Du Port à Nogent-sur-Marne

Je déclare avoir pris connaissance des modalités de l'appel à manifestation d'intérêt en vue de la cession des murs d'un hôtel situé au 8 rue Du Port à Nogent-sur-Marne.

À ce titre, j'ai bien noté que :

- le dossier devra être complété par tout document jugé nécessaire et utile, à la demande de la mairie, pour en assurer l'instruction ;
- il ne sera examiné que si tous les documents et/ou renseignements demandés ont été fournis;
- la conformité du dossier ne constitue pas une sélection pour attribution automatique.

Je m'engage :

- à communiquer tout document et/ou renseignement jugé nécessaire et utile à l'instruction du dossier de candidature et au suivi de l'intervention ;
- à respecter les obligations présentées dans le dossier
- A maintenir la validité de notre Offre pendant une durée de six (6) mois à compter de la date limite de soumission fixée à l'Appel à Manifestation d'intérêt
- à réaliser le projet tel qu'il est décrit dans le dossier de soumission s'il est retenu dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt,

J'atteste sur l'honneur :

- que les renseignements fournis dans le dossier sont exacts ;
- être en situation régulière au regard des obligations légales, administratives, fiscales, sociales, comptables et environnementales ;

A [Lieu], le [Date],

[Nom et qualité du signataire habilité ou des personnes habilitées dans le cadre d'un groupement]

+Cachet de la structure

[Signature]