

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

Cession des murs de l'Hôtel du Port sis 8 rue 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 située dans le département du 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-sur-Marne 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.

Il sera prochainement desservi par une ligne de bus venant du RER A et reliant le RER E. Des promenades en bateau bus permettent la découverte de la Vallée de la Marne notamment durant la période estivale.

Aujourd'hui, 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, les murs de l'Hôtel du port situé 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.

Les locaux sont actuellement occupés par la société Hôtel Port de Nogent, dans le cadre d'un bail commercial allant jusqu'au 31 décembre 2035, moyennant le paiement d'un loyer annuel d'un montant de 249 928,08 €.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DU BIEN

Les murs de l'Hôtel appartiennent en pleine propriété à la Commune et ne font donc pas l'objet d'une copropriété.

La cession porte sur les murs d'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 les murs de l'hôtel 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.

En revanche, trois parkings publics sont situés à proximité de l'hôtel.

Surfaces du bâti

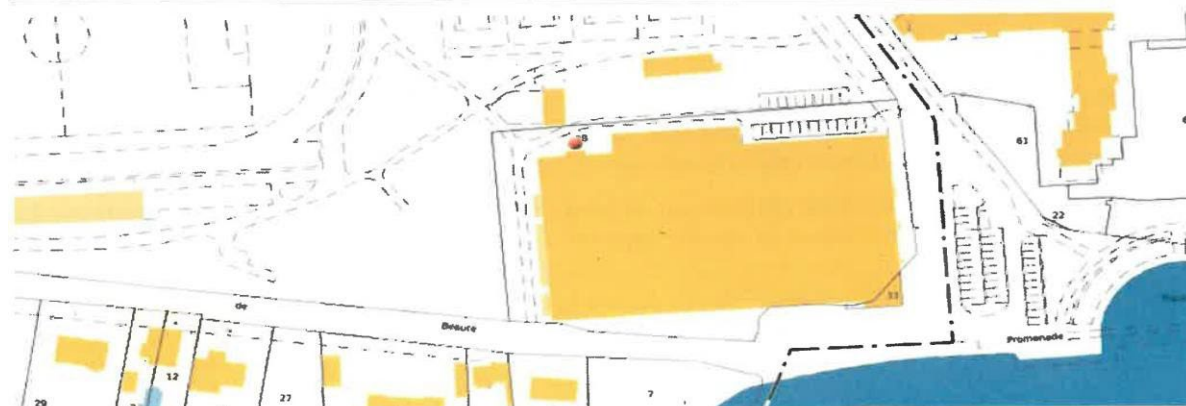
Les surfaces du bâti sont les suivantes :

— 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, effectuer une visite des lieux. Deux dates sont proposées :

- **Le vendredi 10 octobre 2025 de 10H00 à 12H00 ou de 14H00 à 16H00,**
- **Le vendredi 17 octobre 2025 de 10H00 à 12H00 ou de 14H00 à 16H00.**

Pour participer aux visites prévues à ces deux dates, les candidats devront **impérativement**, au plus tard 72 heures avant la visite, adresser un mail à Madame Marie-Line COUCHY (m.couchy@ville-nogentsurmarne.fr) afin d'indiquer leur intention de participer à la visite, ainsi que les nom, prénom, qualité et coordonnées des personnes qui assisteront à la visite.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit **avant le 31 décembre 2025.**

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

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

Au terme des discussions, la Ville invitera le candidat retenu à signer une promesse unilatérale d'achat. La Ville attire l'attention du candidat 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 non retenus.

Après signature de la promesse unilatérale d'achat, la cession des murs sera présentée à l'assemblée délibérante qui autorisera M. le Maire ou son délégué à signer le projet d'acte authentique.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PRECISIONS PAR LES CANDIDATS

Pour obtenir tous renseignements complémentaires 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 ainsi que sa capacité à le réaliser effectivement. 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 31 décembre 2025**.

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. 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 documents suivants :

- Un dossier de candidature.

Ce dossier devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants :

❖ Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité.
- Les trois derniers avis d'imposition sur le revenu ainsi que le foncier,
- Une lettre d'engagement sur l'honneur datée et signée – modèle en annexe.
- Une note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières, etc.

❖ 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.
- 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) avec le détail des actions que le candidat entend mener dans le cadre dudit projet.
- le prix d'acquisition proposé.
- Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet. Ce calendrier engagera le candidat.
- Tout élément que le candidat juge utile à apporter à la connaissance du vendeur (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 sous enveloppe fermée avec les mentions suivantes :

Appel à manifestation d'intérêt de la cession des murs de l'Hôtel du Port

– NE PAS OUVRIR –

SERVICE JURIDIQUE

- ❖ contre récépissé, et aux heures d'ouverture de l'accueil de l'Hôtel de Ville, Place Roland Nungesser du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h30 et le vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h00 16h30
- ou
- ❖ 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.

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

Les propositions d'acquisition seront appréciées 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 aux cessions des biens des collectivités territoriales.

10.1. – Prix d'achat

Les candidats indiqueront dans leur dossier, le prix d'acquisition des murs de l'Hôtel en chiffres, en toutes lettres, lequel sera libellé en euros. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

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

Par ailleurs, la Ville informe les candidats que ledit bien a fait l'objet d'une évaluation par les services des Domaines conformément à l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriale et leur rappelle qu'il est fait interdiction à ce que « *des biens ou des entreprises faisant partie des patrimoines publics, soient cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leurs valeurs* » (décision du Conseil constitutionnel des 25 et 26 juin 1986, DC n° 86-207)

10.2. – Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué par virement bancaire au comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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 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. – Droit de "préemption" du locataire

Il est rappelé que l'article L145-46-1 du Code de commerce offre au locataire un droit de préemption en cas de vente des locaux.

10.6. – Réalisation du projet

La cession sera conclue à charge pour l'acquéreur de réaliser le projet sur lequel il s'est engagé et dans le délai indiqué lors de son offre.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais.

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. A ce titre, le locataire a saisi le Tribunal pour obtenir la désignation d'un expert judiciaire afin de se prononcer sur l'origine des désordres faisant suite à ces travaux de rénovation.

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 d'investissement.

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

Le candidat doit s'engager à maintenir une activité d'exploitation hôtelière sur le site.

11. – Calendrier prévisionnel

Les dates ci-dessous sont données à titre prévisionnel :

Publicité et ouverture de l'appel à manifestation d'intérêt initial	21 février 2025
Date limite de réception des offres	31 décembre 2025 à 16h00
Désignation du lauréat par le comité de sélection	31 janvier 2026
Signature de la promesse unilatérale d'achat	31 mars 2026
Approbation du choix du lauréat par le conseil municipal	12 mai 2026
Signature de l'acte de vente	30 juin 2026

12. – Tribunal compétent

En cas de litige, le tribunal judiciaire de Créteil 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 des murs de l'hôtel situé 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 8 rue du Port à Nogent-sur-Marne.

À ce titre, j'ai bien noté que le dossier :

- Devra comporter tous documents jugés nécessaires et utiles à la demande de la Ville, pour en assurer l'instruction ;
- Ne sera examiné que si tous les documents et/ou renseignements demandés ont été fournis; (dossier complet)

Toutefois, la Commune attire l'attention des candidats que la remise d'un dossier complet ne constitue pas sa sélection automatique.

Je m'engage :

- A communiquer tous documents et/ou renseignements jugés nécessaires et utiles à l'instruction du dossier de candidature et au suivi de l'intervention ;
- A respecter les obligations présentées dans le dossier
- A maintenir la validité de notre Offre pendant un délai de six (6) mois à compter de la date limite de dépôt fixée dans l'Appel à Manifestation d'intérêt
- A 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 :

- De l'exactitude des renseignements fournis dans le dossier de candidature ;
- 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]