



Avis d'appel à candidatures
Cession d'un bien communal appartenant à la
commune de Hérin
Terrains à bâtir 1 Place de Verdun - Hérin

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

1/ Modalités de la consultation

Les communes n'ont pas l'obligation de mise en concurrence préalable à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Cependant, la commune de Hérin a souhaité procéder à un appel à candidatures.

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain.

La consultation est organisée par la ville de Hérin, service urbanisme-foncier.

Ce service tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la ville.

En raison de la complexité du terrain et de sa taille, la consultation n'est ouverte qu'aux candidats répondant en tant que personne morale.

2/ Désignation des biens

La commune de Hérin est propriétaire des parcelles AK n° 71 et 72 d'une surface de 2 627 m², sises 1 Place de Verdun à Hérin. L'attention des candidats est attirée sur le fait que les bâtiments existants sur le terrain sont en très mauvais état et qu'ils devront être démolis avant toute réalisation d'un nouveau projet.

Le tableau ci-dessous dresse un état du parcellaire dont la commune est propriétaire :

Parcelle	Superficie	Adresse	Occupation
AK n° 71	2 142 m ²	1 Place de Verdun	Ancienne Habitation
AK n° 72	485 m ²	1 Place de Verdun	Jardin



3/ Urbanisme

Le terrain se situe dans le secteur UBb du PLUi révisé le 18/10/2021. L'extrait du document de zonage ainsi que le règlement et les annexes intéressant le projet sont accessibles sur la page <https://carto.agglo-porteduhainaut.fr/index.php/plui/herin/>

Le terrain est situé à proximité de l'école maternelle Joliot Curie de Hérin.

Le terrain est également situé dans un aléa de retrait-gonflement des sols argileux - niveau faible, ainsi que dans un aléa des risques de mouvements de terrain – niveau modéré.

Enfin, concernant l'assainissement, cette emprise est située en zone d'assainissement unitaire.

4/ Projet Envisagé

La ville souhaite que l'opération s'intègre dans le tissu urbain existant. Cette opération devra répondre à un intérêt public local mais pourra comporter de manière accessoire ou complémentaire des éléments ou équipements qui ne relèvent pas de cet intérêt. Elle devra respecter le PLUi.

La ville souhaite que les candidats proposent uniquement des projets intégrant le dispositif de location accession PSLA (Prêt social location accession).

Il appartiendra aux candidats de s'informer d'une possible mutabilité des terrains voisins d'entrer en contact avec les éventuels vendeurs privés et publics d'intégrer les parcelles correspondantes à leur projet.

Un soin devra être apporté au niveau architectural afin de respecter les gabarits du secteur pavillonnaire.

Les normes de constructions appliquées s'inscriront dans une logique de développement durable.

L'attention des candidats est attirée sur l'importance que la collectivité accordera lors de l'analyse des offres aux aspects de respect de l'environnement, de cohérence entre les choix constructifs et l'économie d'exploitation de la construction, de pérennité du bâti et des éventuelles clauses d'insertion qui pourront être mises en place. La Commune souhaite que les constructions puissent répondre à la fourchette haute des labels dépendant de la RT 2020.

Par conséquent, les candidats sont invités à préciser les dispositions qu'ils entendent prendre dans les domaines suivants :

- Intégration environnementale de la construction en phase chantier comme en phase exploitation,
- Justification des choix énergétiques,
- Clauses d'insertion dans le cadre du chantier ou des emplois développés qui pourraient être mises en œuvre.

5/ Conditions particulières

Absence de garanties de la commune :

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune que la garantie d'éviction.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol.

Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la Commune.

Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente :

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître BROQUET Eric, notaire à Bouchain 59111, Place de l'Esplanade – 12 Rue Joseph Murzin. Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître BROQUET soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

II–LES CANDIDATS

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

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée,
- dénomination, capital social, siège social, coordonnées,
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre,
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en-œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,
- extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou 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,
- si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.

III–ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1– Garantie et clause pénale

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la ville devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 5% de son offre au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Office notarial.

Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente. Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non-respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme.

Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

2 – Organisation des visites

Les candidats désirant visiter le terrain doivent en formuler la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Mairie de Hérin ou urbanisme@ville-herin.fr

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 et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

3 – Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée au service Urbanisme de la Mairie de Hérin.

IV - PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – Indication relative au prix

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, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

2 – Présentation des candidatures

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).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge : « **CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU TERRAIN 1 PLACE DE VERDUN** » « **NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER** » et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés aux points II et IV.6 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante : Mairie de Hérin.

IMPORTANT : la date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la Mairie de Hérin et non la date d'envoi.

3 – Date limite de réception des candidatures

La date limite de réception des candidatures est le **Lundi 29 Septembre 2025 à 12h00**.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

4 – Délai de validité de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

5 – Choix du candidat

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus décrites. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. La commune appréciera également l'intérêt de l'opération au regard des besoins de la population, ainsi que le projet architectural.

Elle apprécie enfin la capacité des candidats à respecter leurs engagements, la qualité du projet et son intégration à l'environnement local. La commune 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 seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

La commune se réserve également le droit de négocier avec un ou plusieurs candidats de son choix qu'elle aura préalablement sélectionné.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis.

La commune n'aura pas à justifier sa décision. Aucune substitution d'acquéreur ne pourra être faite.

Tout devra être mis en œuvre par le candidat retenu pour que la commune soit en mesure de délibérer en Conseil municipal sur la cession des parcelles à ce candidat au Conseil municipal.

6 – Contenu des propositions

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

a -Données juridiques

1°) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

2°) Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site Internet de la ville de Hérin.

3°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le planning prévisionnel qu'il fournira dans son offre.

4°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

5°) L'offre doit être formulée en euros.

6°) Une lettre de motivation indiquant notamment l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension des enjeux, l'inscription dans la démarche partenariale etc...(Une page A4 recto/verso maximum)

b - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- les modalités précises et détaillées du financement de l'opération par le candidat.
- les modalités précises et détaillées du financement par le candidat de l'indemnité de 5% de l'offre lors de la signature de la promesse de vente, du paiement du prix, de la garantie et des frais.

c- Le projet

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Un plan de masse du projet proposé.
- Une note présentant le projet envisagé,
 - son intégration architecturale et environnementale,
 - son intérêt par rapport aux besoins des Hérinois(es) avec notamment une description du Projet.
- Un planning prévisionnel de la réalisation de l'opération.

V – PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

1 – Mode de paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire. Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune. A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

2 – Indemnité d'immobilisation

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 5% du montant de l'offre du candidat.

Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

3 – Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

VI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Lille (59).

