



Appel à projet en vue de la cession
ou la conclusion d'un bail
emphytéotique.

Bâtiment communal,
dénommé la maison du potier.

Règlement de consultation (RC)

Date limite de remise des plis

Lundi 30 juin 2025, à 11 heures

DESIGNATION

Le propriétaire : la Ville de Thann, représentée par son Maire,

M Gilbert STOECKEL.

Le lauréat : le candidat qui aura obtenu la meilleure note dans le cadre des conditions définies par le présent appel à projets.

Le candidat : la personne physique ou morale qui présente un dossier de candidature, seule ou en groupement.

I. LES REGLES DE LA PROCEDURE

Article 1 – OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La présente consultation a pour objet de :

- Définir le cadre de l'appel à projets, lequel a pour objet de sélectionner une offre pour la cession ou la conclusion d'un bail emphytéotique, d'un bâtiment communal, situé en cœur de ville appartenant à la Ville de Thann
- Préciser un certain nombre de caractéristiques techniques, administratives et juridiques propres au bâtiment.

Article 2 – PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE DES PROJETS

La procédure de mise en concurrence pour la cession du bâtiment communal ou la conclusion d'un bail emphytéotique est librement déterminée par la Ville de Thann. Elle regroupe dans un même appel à projets une phase de candidatures et d'offres.

La Ville se réserve la possibilité de négocier avec les candidats ayant les offres les plus intéressantes.

L'offre de projet retenue sera la mieux classée selon les critères d'analyse énoncés à l'article 6 du présent appel à projets.

Article 3 – PIECES MISES A DISPOSITION

Comme exposé dans le cahier des charges, il s'agit de présenter à la Ville le projet de cession ou bail proposé par le candidat, visant à redonner vie à ce bâtiment en lui attribuant une nouvelle vocation, qu'elle soit économique, résidentielle, ou en tant que lieu dédié aux échanges et à l'animation sur le territoire communal.

Les pièces mises à disposition dans le cadre du présent appel à projets sont les suivantes :

4 annexes

- **Annexe 1** : Avis des domaines
- **Annexe 2** : Extrait du règlement de la parcelle, classée aujourd'hui en UA
- **Annexe 3** : Plan de la parcelle.
- **Annexe 4** : Diagnostic immobilier CLEXPÉRIMO.

Le présent appel à projet implique une réponse en 2 parties :

- **Candidature** : il s'agit de s'assurer que le ou les candidats, en cas de groupement, ont la capacité financière à porter le projet.
-
- **Offre** : Il s'agit de présenter à la Ville le projet de cession ou de bail, proposé par le candidat, visant à redonner vie à ce bâtiment en lui attribuant une nouvelle vocation, qu'elle soit économique, résidentielle, ou en tant que lieu dédié aux échanges et à l'animation sur le territoire communal.

Article 4 – PARTIE 1 DE L'APPEL A PROJET : LES CANDIDATURES

Le candidat pourra se présenter en entreprise unique ou en groupement, lequel devra être solidaire.

Il est interdit aux candidats de présenter leur candidature en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements, ou en qualité de membres de plusieurs groupements.

L'objectif de cette phase est de sélectionner des candidats ayant la capacité financière à porter ce projet. Les candidats devront remettre les documents suivants dans la partie 1 de leur réponse au présent appel à projets :

- **Une lettre de candidature** dûment signée par une personne habilitée à engager le candidat et, en cas de groupement, par l'ensemble des membres du groupement ;
- **Note d'organisation de l'équipe** candidate et de ses partenaires, avec indication des structures porteuses et des niveaux de responsabilité
- Pour chaque membre du groupement :
 - Une déclaration concernant le **chiffre d'affaires global** et le chiffre d'affaires concernant les prestations auxquelles se réfère le projet, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles de chaque entité dédiée au projet ;
 - Un **extrait Kbis** de moins de trois mois ;
 - En cas d'appartenance à un groupe, un **organigramme des sociétés** composant ce groupe ;
 - Une liste de **références** de valorisation d'un foncier public ou privé datant de moins de 10 ans
 - En cas de groupement, une **habilitation du mandataire** par les membres du groupement ;
 - Une attestation d'**assurances** de responsabilité civile et professionnelle (moins de trois mois) ;
 - Tous éléments de nature à attester de la **capacité et de la solidité financière** de la société.

Tous les documents et pièces doivent être intégralement rédigés en langue française ou traduits en langue française.

Article 5 – PARTIE 2 DE L'APPEL A PROJETS : ORGANISATION DE LA NEGOCIATION ET SELECTION DES OFFRES

5.1 Le projet

La Maison du Potier : une opportunité unique sur Thann

Située au cœur du centre historique de Thann, la Maison du Potier occupe une place idéale pour dynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité. À deux pas de la Collégiale, un haut lieu du patrimoine local, ce bâtiment offre un potentiel intéressant pour accueillir diverses activités et événements.

Atouts clés

- **Emplacement privilégié** : un site central dans une ville riche en histoire et en commerces.
- **Proximité d'un pôle touristique** : la Collégiale de Thann attire de nombreux visiteurs, un atout pour la fréquentation.
- **Dynamisme en perspective** : ce projet s'intègre dans les efforts de revitalisation du centre-ville.

Opportunités : développer des activités liées au tourisme et à l'animation de la vie locale :

- Hébergement : chambres d'hôtes
- Restauration : brasserie, exclusion de la restauration rapide
- Ventes de produits locaux / artisanats
- Location / réparation de cycles.
- Développer un tiers lieu permettant des réunions, des accueils de groupe,
- Développer et offrir un espace et des services orientés « bien-être » permettant de répondre aux attentes d'une clientèle locale et d'une clientèle de tourisme,
- Dans le cadre du projet, la Ville pourra mettre à disposition de l'exploitant une emprise du domaine public permettant d'installer et d'exploiter une terrasse.

En résumé : la Maison du Potier représente une excellente opportunité pour un investisseur, offrant un potentiel unique de valorisation grâce à son caractère authentique, son attrait touristique et ses nombreuses possibilités de développement dans le domaine artisanal, culturel, de restauration, hébergement et de répondre aux besoins des touristes et habitants.

5.2 Contenu de l'offre de projet

La Ville demande aux candidats sélectionnés de remettre une offre contenant les éléments suivants :

- L'offre de projet précisera son **programme** ;
- Son « **business model** » et sous la forme d'un « **bilan promoteur** »
- Les **garanties financières**,
- Le **plan urbain et architectural**,
- Le **calendrier prévisionnel** de réalisation du projet jusqu'à son terme.

Dès ce stade, il est précisé que la Ville souhaite un projet global cohérent. Et dans ce cadre, une commercialisation par le groupement retenu. Il n'est donc pas souhaité « d'achat revente » par le candidat retenu mais que l'opérateur devenu lauréat gère la mise en œuvre de son projet.

De même, l'offre devra présenter une thématique dominante sur le site en termes d'activités et présenter les acteurs éventuels qui exploiteraient ces activités. Elle précisera les parties prenantes de ce projet développé par le candidat et plus précisément l'équipe en charge de la valorisation et de la revitalisation du bâtiment. Il est précisé que cette revitalisation nécessite de penser l'articulation avec l'existant, l'environnement et la cohérence des projets publics qui existent par ailleurs.

La conscience des enjeux, la crédibilité du projet en termes de réalisation technique, politique et juridique, l'avancée des démarches et l'équipe mise à disposition et mobilisée sur la réalisation du projet seront un élément déterminant de l'appréciation de l'offre.

La Ville peut accepter que la mise en œuvre du projet proposé s'inscrive dans le temps, mais à la condition que sa réalisation se fasse dans des délais resserrés et maîtrisés. Et dans ce cas-là, le business plan détaillera la montée en charge progressive du dispositif. Mais, la ville privilégiera la rapidité d'exécution du projet dans sa globalité.

5.3 Possibilité d'auditionner les candidats proposant les offres les plus intéressantes

La Ville se réserve la possibilité d'auditionner, dans la limite de cinq, les candidats ayant les projets les plus intéressants afin qu'ils puissent affiner leurs propositions

En fonction du déroulé et de l'avancée des négociations, la Ville de Thann pourra ajouter des échanges sur la base de listes de questions et/ou demandes de précisions ou compléments envoyées à chaque candidat.

Article 6 – CRITERES D'ANALYSE DES PROJETS D'ACQUISITION

Propriété de la Ville, obligation est faite de solliciter l'avis des Domaines pour tout projet de cession.

La Ville se réserve deux options :

- **La Vente du bien** en conformité avec l'avis des Domaines. S'agissant d'un avis le prix indicatif de cession (avis du 12 janvier 2024) de 337 000 € est discutable et négociable en fonction du projet présenté.
- **La passation d'un bail emphytéotique.**

Le projet de chaque candidat sera analysé au regard des critères pondérés
comme suit :

Pour la vente de l'immeuble (option privilégiée)	Pour le bail emphytéotique (option alternative)
<p>1. Critère financier proposé : 40 points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capacité financière du candidat à porter le projet de reconversion : 10 points <input type="checkbox"/> Le prix d'achat proposé : 20 points <input type="checkbox"/> Le « business model » et le bilan promoteur indiquant le détail du prix de vente proposé à la Ville de Thann, le montage financier et sa cohérence. Il décrit le phasage dans le temps des encaissements pour la ville dans le cas où le projet se déploierait par phase : 10 points 	<p>1. Critère financier proposé 40 points</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capacité financière du candidat à porter le projet de reconversion : 10 points <input type="checkbox"/> Le prix du loyer proposé : 10 points <input type="checkbox"/> Le « business model » et le bilan promoteur indiquant le détail du prix du loyer proposé à la ville de Thann, le montage financier et sa cohérence. Il décrit le phasage dans le temps des encaissements pour la ville dans le cas où le projet se déploierait par phase : 10 points <p>Durée du bail : la commune privilégiera une durée optimale permettant l'amortissement des investissements tout en préservant ses intérêts à long terme. A minima 18 ans 10 points.</p>
<p>2. Compréhension des enjeux et activités proposées : 40 points</p> <p>Ce critère évalue notamment le respect du cadre décrit dans le présent appel à projet et plus particulièrement dans le cahier des charges. Il prend également en compte la pertinence des activités proposées au regard des objectifs définis, leur adéquation avec le public cible, ainsi que leur faisabilité technique. La capacité du candidat à intégrer des innovations, à anticiper les besoins spécifiques du projet, et à démontrer une réelle compréhension des contraintes et opportunités liées au contexte sera également examinée.</p>	<p>2. Compréhension des enjeux et activités proposées : 40 points</p> <p>Identique à celui de la vente</p>
<p>3. Qualité du projet sur le plan architectural : 10 points</p>	<p>3. Qualité du projet sur le plan architectural : 10 points</p>
<p>4. Organisation proposée dans le temps : 10 points pour parvenir à l'achèvement du projet dans la phase d'obtention des autorisations utiles, et dans sa phase de réalisation du projet. Ce critère évalue la capacité à mener un projet global dans un temps maîtrisé.</p>	<p>4. Organisation proposée dans le temps : 10 points pour parvenir à l'achèvement du projet dans la phase d'obtention des autorisations utiles, et dans sa phase de réalisation du projet. Ce critère évalue la capacité à mener un projet global dans un temps maîtrisé.</p>

<p>Les offres présentant les moindres conditions suspensives et un calendrier efficace, qui ne se dilue pas dans le temps, seront particulièrement appréciées. Une approche globale sans phasage sera privilégiée. Les projets qui auraient tendance à étendre de façon trop importante et non justifiée les délais seront moins bien cotés. Il est nécessaire que le projet retenu, transformant le candidat en lauréat, soit ensuite parfaitement traduit dans la promesse de vente puis acte authentique.</p>	<p>Une approche globale sans phasage sera privilégiée. Les projets qui auraient tendance à étendre de façon trop importante et non justifiée les délais seront moins bien cotés. Il est nécessaire que le projet retenu, transformant le candidat en lauréat, soit ensuite parfaitement traduit dans le bail.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Article 7 – PRESENTATION DES PRIX

Les prix seront présentés HT et TTC et libellés en euros.

Le prix est forfaitaire. Il peut inclure dans ses modalités de versement une proposition de fractionnement. Il est précisé que ce fractionnement ne doit pas être indexé sur un calendrier lié aux étapes de réalisation du projet. Il doit être établi sur une base calendaire objective, par exemple mensuelle, trimestrielle ou semestrielle.

Une clause d'immobilisation représentant 10% du prix forfaitaire doit être versée au stade de la signature de la promesse de vente.

Les actes sont faits en double minute.

Il est précisé que des évaluations des domaines ont été établies. L'offre faite par le lauréat l'engage contractuellement.

Article 8 – CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

Les dossiers réponse à la consultation seront déposés au plus tard le **vendredi 30 mai 2025 à 11h** en version dématérialisée, sur <https://www.marches-securises.fr/> ou sous contact@ville-thann.fr

Les dossiers qui seraient déposés après la date et l'heure limites seront rejetés, par souci d'égalité de traitement entre les différents candidats.

Article 9 – ACHEVEMENT DE LA PROCEDURE DE SELECTION DU LAUREAT

La notification du lauréat est envisagée pour **le mois de septembre 2025**. Sauf si des tours de négociation complémentaires s'avèrent nécessaires.

Cette date et ce calendrier n'engagent pas la Ville de Thann.

Une visite de site est possible par les candidats, sur la durée de la procédure. La demande est formulée à Monsieur Philippe CHUDANT, DGS p.chudant@ville-thann.fr. Un certificat de visite sera remis à son issue selon un parcours prédéfini et identique pour chaque candidat.

Article 10 – DECLARATION SANS SUITE

La Ville de Thann pourra mettre fin à la procédure, quel qu'en soit son stade. Cette décision ne peut en aucun cas ouvrir droit à une indemnisation des candidats.

Article 11 – DELAI DE VALIDITE DES PROPOSITIONS

Le délai de validité des candidatures ainsi que de toute offre relative au projet est d'un an à compter de sa date limite de remise.

Article 12 – PRIMES AUX CANDIDATURES

La participation au présent appel à projets ne fait l'objet d'aucune indemnisation.

II. SPECIFICITES TECHNIQUES, ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

Les candidats sont invités à se référer au cahier des charges..

Article 13 – REGLEMENTATION

Le lauréat devra se conformer à l'ensemble des réglementations imposées. Il fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives et de toute autorisation quelconque.

Article 14 – TRANSFERT DE PROPRIETE ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Vente

La cession des biens immobiliers et le transfert de propriété interviendront à la suite de la sélection du lauréat. Il s'effectue de façon unitaire et indivisible. L'acte sera effectué par acte authentique devant notaire et fera l'objet d'une publicité.

Le lauréat supportera l'intégralité des coûts de la cession.

L'offre financière faite par le lauréat sera annexée à l'acte de transfert de propriété.

Bail emphytéotique : il sera établi par acte notarié

Article 15 – SUIVI DE LA REALISATION DU PROJET

Le lauréat s'engage à fournir à la ville de Thann un état d'avancement de ses démarches relatives à la mise en exploitation de la propriété et au commencement de cette exploitation. Les informations seront fournies au format électronique et pourront être transmises aux autres personnes publiques intéressées par le projet.

L'attributaire prendra en charge les études nécessaires à la mise en œuvre de son projet de valorisation. Mais, même devenu propriétaire, dans le cadre du mode projet maintenu entre l'attributaire, la Ville et les autorités locales et déconcentrées associées, un dialogue continu sera maintenu.

Article 16 – REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS ET JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige naissant à l'occasion de l'interprétation ou de l'application du présent appel à projets appelle les parties à faire leurs meilleurs efforts pour le régler amiablement.

A défaut d'accord amiable, le Tribunal administratif de Strasbourg est la juridiction compétente pour connaître des litiges nés de l'interprétation ou de l'application du présent appel à projets.