

APPEL A PROJETS

Cession d'un bien immobilier

« ZELLA MEHLIS »
SAINT MARTIN D'HERES (38)

Date de visite

Mardi 5 novembre à 9h30

Date limite de remise des offres

15 janvier 2025 à 12 heures.

SOMMAIRE

Identification du vendeur	3
Objet de la consultation	3
Contexte et principes directeurs	3
a. Localisation et accessibilité	3
b. Présentation du bien	5
c. Contexte urbain et réglementaire	6
d. Principaux objectifs programmatiques	8
Déroulement de la consultation	8
a. Planning prévisionnel de la consultation	8
b. Visites du site	8
c. Remise des propositions	9
d. Offre financière	11
e. Critères d'analyse	12
f. Phase d'audition	12
g. Désignation de l'opérateur	12
Conditions générales de vente	13
a. Conditions de vente	13
b. Clauses figurant dans la vente à intervenir	13
c. Transfert de propriété	14
d. Impôts	14
e. Frais	14
Informations utiles	14
a. Questions complémentaires	14
b. Contacts et renseignements	14
Annexes	15

Identification du vendeur

Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné
44 Avenue Marcelin Berthelot
38029 GRENOBLE CEDEX 2

Représenté par son Directeur Général en exercice, Vincent REMY

N° SIRET : 447 593 104 00030

Objet de la consultation

Le présent appel à projets est conduit par l'epfl du Dauphiné, en partenariat avec Grenoble Alpes Métropole et la commune de Saint Martin d'Hères. Il consiste à sélectionner un acquéreur dans le cadre de la vente d'un ensemble immobilier situé 3 Avenue de Zella Mehlis à Saint Martin d'Hères.

L'epfl du Dauphiné est propriétaire du tènement, pour le compte de Grenoble Alpes Métropole, depuis juillet 2023 suite à l'acquisition faite auprès d'une société exploitant un hôtel-restaurant « Campanile » sur le site.

Le présent appel à projets a pour objet la cession de ce bien à un opérateur permettant l'accueil et le maintien d'activités économiques. La poursuite d'une activité hôtelière pourra être proposée.

Le tènement foncier correspond à la parcelle BE 261 représentant une superficie totale de 3 450 m².

Pour rappel, la date limite de réception des candidatures est fixée au **15 janvier 2025 à 12h**.

Cet appel à projets n'est pas soumis aux règles de la commande publique. Il a pour objet de sélectionner la meilleure offre, sur la base de critères ci-après définis, et d'une analyse objectivée des propositions reçues.

Contexte et principes directeurs

a. Localisation et accessibilité

La commune de Saint Martin d'Hères est située dans le département de l'Isère (38), au sein de la métropole grenobloise. Avec près de 38 500 habitants elle est la deuxième commune du département après Grenoble et accueille notamment le campus universitaire.

La proximité immédiate d'un échangeur de la rocade sud assure une très bonne desserte pour relier les principaux points de l'agglomération en voiture. Cet échangeur va bénéficier début 2025 d'une requalification améliorant le confort et l'accessibilité au site objet du cahier des charges.

Le site, à 15 minutes du centre de Grenoble, est également très bien desservi par les transports en communs :

2 lignes chrono bus C6 et C7 à moins de 500 m. La ligne de tram D se trouve également à moins de 500 m (accès direct à la gare de Grenoble) avec un projet de prolongement qui permettra de renforcer

Le réseau cyclable est également présent, ancré dans un processus de renforcement.



b. Présentation du bien

Le tènement objet de la présente consultation correspond à la parcelle BE 261 d'une surface cadastrale de 3 450 m².

Il est composé d'une zone de stationnements (52 places) et de deux bâtiments construits entre 1985 et 1989 :

- Un premier bâtiment en rez-de-chaussée abrite la partie accueil, restaurant et deux salles de réunion.
- Le deuxième bâtiment, en R+1, présente des chambres avec accès extérieur sur pallier.



Bâtiment accueil / Restaurant / salles de réunion

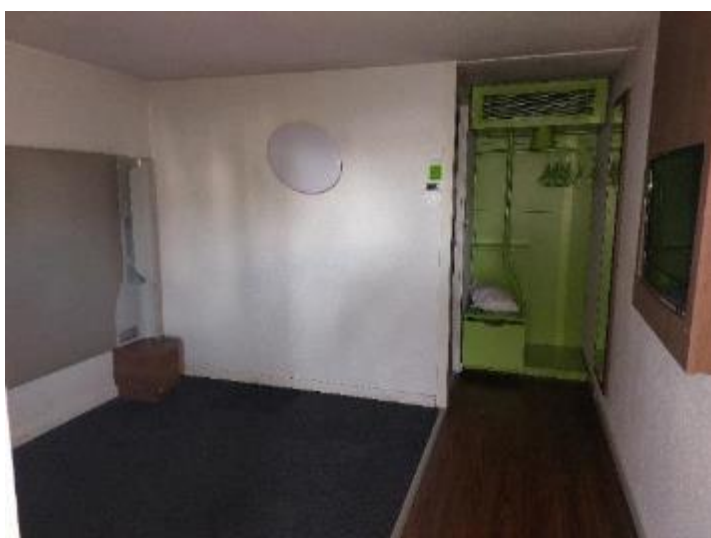


Bâtiment de chambres

Cet hôtel 3 étoiles est doté de 48 chambres d'une surface d'environ 11 m².

Un appartement de fonction d'environ 35 m² (T2), composé de 3 cellules regroupées, a été réhabilité en 2021.

Le bâtiment a fait l'objet de travaux par l'ancien gérant en 2018, dont l'isolation des chambres par le plafond, les peintures et sols.



Exemple de chambre



Salle de bain

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire étaient assurés par une pompe à chaleur qui a été enlevée par l'ancien propriétaire à l'occasion de la vente du bien.

Les fenêtres du bâtiment « accueil / restaurant » ont été remplacées en 2021. Celles des chambres, plus anciennes, sont en bois double vitrage.

La climatisation a été installée en 2021 dans le bâtiment « accueil / restaurant ».

Le bien a été exploité pour de l'hôtellerie jusqu'en juillet 2023. Le bail commercial a été résilié en même temps que l'acquisition du bien par l'epfl du Dauphiné.



Espace « Accueil / restaurant »



Salle de réunion

Le bien est à ce jour libre de toute occupation et la literie est encore présente dans certaines chambres.

c. Contexte urbain et réglementaire

Contexte urbain



L'accès au site se fait par la parcelle BE262, propriété de Grenoble Alpes Métropole, au titre d'une servitude de passage.

La servitude est consentie pour tous usages et notamment pour les piétons, véhicules à moteur de tourisme, les véhicules servant une activité artisanale, commerciale, industrielle ou de transports.

Contexte réglementaire

La définition du projet et la programmation se feront en conformité avec le PLUI de Grenoble Alpes Métropole au jour de la remise de l'offre du candidat.

L'ensembles des éléments à jour du PLUI en vigueur sont consultables sur le site internet de Grenoble Alpes Métropole.

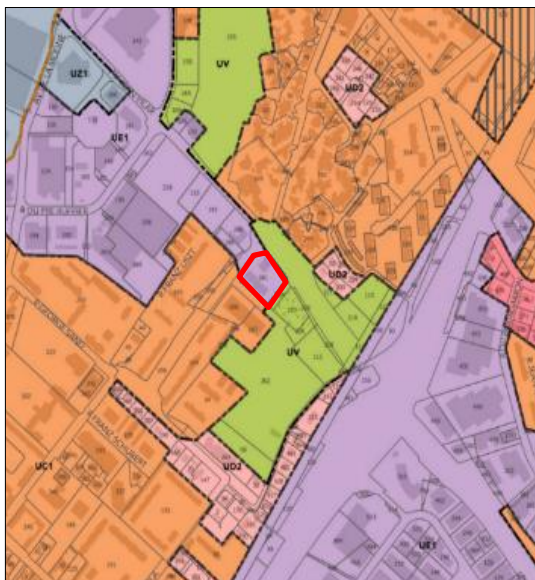


Figure 3 : Plan de zonage (source PLUI GAM)

Le site est aujourd'hui classé au sein de la zone UE1 : Zone économique dédiée aux activités productives et artisanales.

Concernant l'activité hôtelière :

- Ce zonage interdit toute construction nouvelle destinée aux hôtels, ce qui n'interdit pas la poursuite d'exploitation d'hôtels existants.
- Les extensions de constructions destinées aux hôtels sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de lits).

La Commune de Saint Martin d'Hères fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation « Isère amont » approuvé.

Le site se situe en zone Bi3, correspondant à la crue historique de l'Isère et est concernée par le risque de remontée de nappe et de refoulement par les réseaux. Aucune surélévation n'est imposée, cependant pour le bon fonctionnement du site une vigilance sur l'action des eaux est à prévoir pour protéger les ouvertures en rez-de-chaussée.



Principaux éléments réglementaires :

- ⇒ La surélévation du premier niveau de plancher utilisable ou habitable de 0.5 m n'est pas imposée mais recommandée
- ⇒ Pas de contrainte de RESI

ISÈRE AMONT (approuvé)
RI : Zone d'interdiction forte
Ri1 : Zone d'interdiction forte
{champ d'inondation contrôlée}
Ri2 : Zone d'interdiction forte en attente de révision
{champ d'inondation contrôlée}
Ri3 : Zone d'interdiction
Ri4 : Zone d'interdiction
Ri5 : Zone d'interdiction en attente de révision
Ri6 : Zone d'interdiction en attente de révision
Bi2 : Zone d'autorisation sous prescriptions
Bi1 : Zone d'autorisation sous prescriptions
Bi3 : Zone d'autorisation sous prescriptions

Figure 4 : Plan de zonage réglementaire du risque inondation (source PPRI Isère Amont)



Figure 5 : Atlas des nuisances sonores (source PLUI GAM)

Le site est impacté par des nuisances sonores de voies :

- Catégorie 1 : route (rocade sud)
- Catégorie 3 : RFF (voie ferrée)
- Catégorie 4 : route (Bd Dulcie September et Av. Zella Mehlis)

d. Principaux objectifs programmatiques

Conformément au zonage du PLUI, le projet vise à organiser l'accueil et le maintien d'activité économique productive.

La poursuite d'une activité économique d'hôtellerie reste possible et pourra également être proposée dans le cadre du présent appel à projets.

Le projet devra tenir compte de l'environnement urbain résidentiel.

Déroulement de la consultation

a. Planning prévisionnel de la consultation

Le planning prévisionnel de la consultation est établi de la manière suivante :

Visite du site	5 novembre à 9h30
Limite dépôt des candidatures	15 janvier 2025
Audition des trois premiers candidats	Février 2025
Date prévisionnelle de désignation du lauréat	Mars 2025
Signature d'une promesse de vente	Juin 2025 (selon calendrier des instances)

b. Visites du site

Les candidats souhaitant rendre une proposition pourront réaliser une visite des lieux qui se déroulera le **5 novembre à 9h30 sur site**.

Afin de prévoir l'organisation de cette visite, il conviendra de confirmer votre présence et le nom de votre société à l'epfl du Dauphiné :

Stéphane EMERY – stephane.emery@epfl-dauphine.fr | 07 86 15 08 31

c. Remise des propositions

La présente consultation est destinée à toute personne morale ou physique intéressée par l'acquisition du bien, objet de la consultation.

Les candidats devront remettre leur offre à la date indiquée en page de garde au format papier à remettre sous pli et en un exemplaire en format numérique à destination de l'epfl du Dauphiné adressé par mail à : contact@epfl-dauphine.fr.

Avant de procéder à l'examen des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, l'epfl du Dauphiné peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 15 jours.

L'offre devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Les propositions contiendront les éléments jugés nécessaires à l'analyse du projet et de la capacité du porteur de projet (professionnelle, technique et financière) à réaliser et porter le projet à son terme.

Dans le cas d'un groupement, les candidats devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi et le respect des engagements. Le mandataire devra être l'acquéreur du bien.

La proposition du candidat comprendra à minima les éléments suivants :

- **DOCUMENT 1** : identité du candidat ou du groupement

Ce document indiquera à minima les éléments suivants :

Pour les personnes physiques	Pour les personnes morales
ses éléments d'état civil (NOM, prénom, lieu et date de naissance) sa profession sa situation maritale ses coordonnées complètes	sa dénomination sociale son capital social son siège social ses coordonnées complètes son appartenance éventuelle à un groupe le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer

S'il s'agit d'une personne morale, les documents suivants sont également à fournir :

- les statuts juridiques et le document attestant de la capacité du signataire,
- un extrait du Kbis,
- les liasses comptables des trois dernières années
- une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.
- toute autre donnée permettant d'évaluer la santé financière du candidat. Exemples : évolution des effectifs, du chiffre d'affaire et des résultats au cours des 3 derniers exercices, etc.

- DOCUMENT 2 : intentions du candidat

Ce document prendra la forme d'une note de 3 pages maximum (hors références) permettant de :

- comprendre et apprécier les motivations du candidat à procéder à l'acquisition du bien ;
- présenter la nature du projet du candidat au regard des enjeux de l'opération ;
- présenter les éventuels partenaires du projet ;
- présenter des références éventuelles pour la réalisation d'un projet du même type.

- DOCUMENT 3 : Le programme du projet

Ce document prendra la forme d'une note de 6 pages maximum présentant notamment :

- Le programme détaillé : la programmation envisagée (typologies des usages et activités, surfaces affectées,...), analyse du contexte urbain, les travaux envisagés ;
- Une notice architecturale et technique avec si possible des croquis/esquisses explicitant la prise en compte des contraintes et exigences du PLUI ainsi que la démarche environnementale ;
- Le nombre d'emplois potentiels sur place – avec informations liées aux perspectives de développement de l'activité.

- DOCUMENT 4 : les conditions et le bilan financier prévisionnel

Ce document présentera notamment :

- La nature du montage juridique envisagé et le bilan financier prévisionnel de l'acquéreur ;
- La durée d'exploitation minimum prévue ;
- Les modalités de financement de l'opération : si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire. Dans cette hypothèse, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire). Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

- DOCUMENT 5 : planning prévisionnel

Ce document présentera notamment :

- le calendrier prévisionnel de réalisation et les éventuels phasages du projet ;
- le calendrier prévisionnel pour l'acquisition : promesse de vente, acte authentique.

- DOCUMENT 6 : offre financière

Ce document indiquera :

- L'acceptation par le candidat des termes du présent appel à candidature ;
- Le montant de l'offre d'acquisition ;
- Les éventuelles conditions suspensives.

L'offre d'achat sera ferme et définitive

Le montant de l'offre de prix sera exprimé en euro hors taxes (€HT)

La cession envisagée sera soumise au régime de la TVA immobilière.

Le prix de cession sera soumis à l'avis des Domaines (DDFIP 38)

Le ou les porteurs de projet sont invités à remettre leur proposition sous enveloppe cachetée portant la mention « APPEL A PROJETS – ZELLA MEHLIS – SAINT MARTIN D'HERES - NE PAS OUVRIR »

Le dossier devra être déposé par voie postale ou en main propre ainsi que par courriel (contact@epfl-dauphine.fr) à la date indiquée en page de garde.

Les pièces remises par les candidats ne feront l'objet d'aucune publication et ne pourront être utilisées que dans le cadre de l'analyse des propositions.

Les propositions sont à remettre à l'adresse suivante :

« APPEL A PROJETS – ZELLA MEHLIS – SAINT MARTIN D'HERES – NE PAS OUVRIR »
Etablissement public foncier local du Dauphiné,
à l'attention de Monsieur le Directeur,
44 Avenue Marcelin Berthelot
38029 GRENOBLE CEDEX 2

d. Offre financière

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordres technique, administratif, juridique qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes sans réserve ni demande de garantie. Il s'agit d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, par laquelle le candidat accepte l'ensemble des conditions du présent cahier des charges.

Les offres seront valables 1 an à compter de la date de leur réception.

Le Conseil d'Administration de l'epfl du Dauphiné validera le choix final du candidat retenu en lien avec Grenoble Alpes Métropole et la commune de Saint Martin d'Hères.

e. Critères d'analyse

Les offres seront examinées sur la base du dossier de candidature remis selon les critères suivants :

Qualité et la proposition technique du candidat

- Le programme proposé,
- La qualité de l'offre technique architecturale et urbaine,
- La qualité du candidat et son expérience, jugée notamment sur des références de réalisation d'opérations d'envergure et de nature comparables.

Qualité de l'offre financière

- Le montant d'acquisition proposé,
- Les éventuelles conditions suspensives,
- Le calendrier prévisionnel de l'opération.

Il pourra être demandé aux candidats des précisions concernant leur offre durant cette phase d'analyse.

Les offres rendues hors délais ne seront pas analysées.

f. Phase d'audition

Après une première analyse des propositions par l'epfl du Dauphiné, une phase d'audition des candidats pourra être organisée. Les propositions seront étudiées d'un point de vue technique, juridique, temporel et financier. Seuls les trois candidats ayant remis les meilleures offres seront susceptibles d'être auditionnés.

Suite aux auditions, une seconde analyse des offres permettra de désigner le candidat lauréat.

g. Désignation de l'opérateur

Le prix de cession sera soumis à l'avis du Domaine (DDFIP 38).

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler 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.

Le choix du candidat retenu fera l'objet d'une délibération de l'epfl du Dauphiné en Conseil d'Administration concomitante à une délibération du conseil métropolitain de Grenoble Alpes Métropole autorisant la vente du bien immobilier pour la réalisation du projet retenu.

Passé le délai d'un an suivant la date limite du dépôt des candidatures et faute pour l'epfl du Dauphiné de s'être prononcé sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers celui-ci.

Conditions générales de vente

a. Conditions de vente

L'offre financière remise par les candidats devra comporter une offre d'acquisition en pleine propriété.

A l'issue de la présente consultation, et dans l'hypothèse où celle-ci serait fructueuse, l'epfl du Dauphiné et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse de vente dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification de la décision du conseil d'administration de l'epfl du Dauphiné validant la cession.

Passé ce délai, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir dans un délai de 12 mois suivant la signature de l'avant contrat (promesse de vente).

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats. Les frais d'étude et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

b. Clauses figurant dans la vente à intervenir

- Absence de garantie :

La vente sera faite en l'état, sans autre garantie que la garantie d'éviction. L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur, que ce soit du fait de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, d'erreur (y compris sur les surfaces), d'omission dans la désignation du bien immobilier ou de la structure des bâtiments.

Il 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 périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, 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,

Il sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

- Confidentialité :

Toutes les informations transmises relatives à la vente visée par ce dossier de présentation sont soumises à une obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire des informations communicables dans le cadre de la présente consultation s'engage à ne pas les publier ou divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital. Il s'engage à ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée. Il s'engage également à ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès.

Il s'engage également à ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations. Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

c. Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective du tènement dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

d. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

e. Frais

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Informations utiles

a. Questions complémentaires

Pour une question de transparence de l'information, les réponses aux questions se feront sous forme écrite transmise à l'ensemble des candidats ayant participé à la visite.

Les questions devront être adressées au plus tard le 16/12/2024 à 12h par mail à l'epfl du Dauphiné à l'adresse : stephane.emery@epfl-dauphine.fr

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats.

b. Contacts et renseignements

Chef de projets actions foncières au sein Pôle d'Action Foncière de l'epfl du Dauphiné :

Stéphane EMERY – stephane.emery@epfl-dauphine.fr | 07 86 15 08 31

Annexes

Annexe 1 – Taxe foncière 2023

Annexe 2 – Etat des risques et pollutions

Annexe 3 – Rapport et synthèse Géorisques

Annexe 4 – Diagnostic termites

Annexe 5 – Diagnostic Technique Amiante

Annexe 6 – DPE