Commune de
SOULTZ-SOUS-FORÊTS
HOHWILLER

AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT EN VUE DE LA CREATION D'UN POLE COMMERCIAL ET D'HABITATION AU CENTRE-VILLE

sis au 42 rue du Docteur Michel Deutsch à Soultz-Sous-Forêts

DATE LIMITE DE RECEPTION DES PROJETS :

9 décembre 2025 à 12h00

1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La commune de Soultz-sous-Forêts organise un avis d'appel à manifestation d'intérêt, après mise en concurrence en vue de la cession d'un ensemble immobilier domanial.

Cette cession prendra la forme d'un appel à manifestation d'intérêt, ayant pour objet de désigner la personne / l'entreprise, qui s'engagera à acquérir l'Ensemble immobilier dans les conditions prévues dans le présent dossier de consultation.

Ainsi l'AMI a notamment pour objectif de :

- Garantir une mise en concurrence saine des porteurs de projet ;
- S'assurer de la pérennité du projet sélectionné ;

L'AMI garantit, par ailleurs, une sélection transparente et objective du projet lauréat par :

- La présentation de critères d'éligibilité et de sélection prédéfinis dès la phase de rédaction du cahier des charges ;
- La mise en place d'un comité de sélection ;
- L'organisation d'auditions de présentation des projets, à l'issue desquels les porteurs auront la possibilité d'affiner leur projet.

2. CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La ville de Soultz-sous-Forêts a acquis le site en 2018.

Le site est aujourd'hui vide et inutilisé, c'est pourquoi la commune souhaite lancer un AMI.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est la procédure choisie par la commune afin de permettre la sollicitation d'initiative privée ou publique afin de favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve un intérêt, sans pour autant que le besoin soit définitivement arrêté.

3. MODE DE CONSULTATION

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

La consultation est organisée par :

Ville de Soultz-sous-Forêts
2 rue des Barons de Fleckenstein
67250 SOULTZ-SOUS-FORETS

Le dossier de consultation a pour objet :

- De porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier ;
- D'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt ;
- De présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession, promesse d'achat et acte authentique.

4. PRÉSENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

4.1 Description de l'ensemble immobilier et Références cadastrales de l'ensemble immobilier

La commune de Soultz-Sous-Forêts a procédé à l'acquisition de l'ancien garage FUNFROCK dans la perspective d'un projet de rénovation urbaine sur le site. En effet, l'objectif est la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments existants et de la friche permettant le regroupement de commerces entre autres.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE :

Surface totale du bâtiment existant : 428m²
Totale de la force du jardin : 8a66
Le bâtiment est implanté en zone protégée.
Hauteur maximale autorisée : 11m à l'égout, 13m à l'acrotère, 15m au faîtage
Bâtiment sur Rue, toiture deux pans : 12.60m au faîtage respect du volume, de la hauteur et de l'implantation du bâtiment existant.
Stationnement demandé (PLU) :

- 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher (SP) pour les constructions à destination d'habitation.
- L'espace affecté au stationnement pour les constructions destinées au commerce, activité, services, doit correspondre à 50% de la SP.

4.2 Localisation de l'Ensemble immobilier / contexte urbain

Il dispose d'une situation privilégiée, en cœur de centre-ville, à proximité immédiate des équipements publics, de la Mairie etc…
La friche se situe 42, rue du Docteur Michel Deutsch à Soultz Sous Forêts. Section n°1 – zone UJ et UAb – parcelles 228, 221 et 2/29– terrain d'une superficie totale de 12.94 ares
Le site est en secteur protégé (cf. Bâtiments de France).

VUE AERIENNE :

PLAN DE SITUATION :

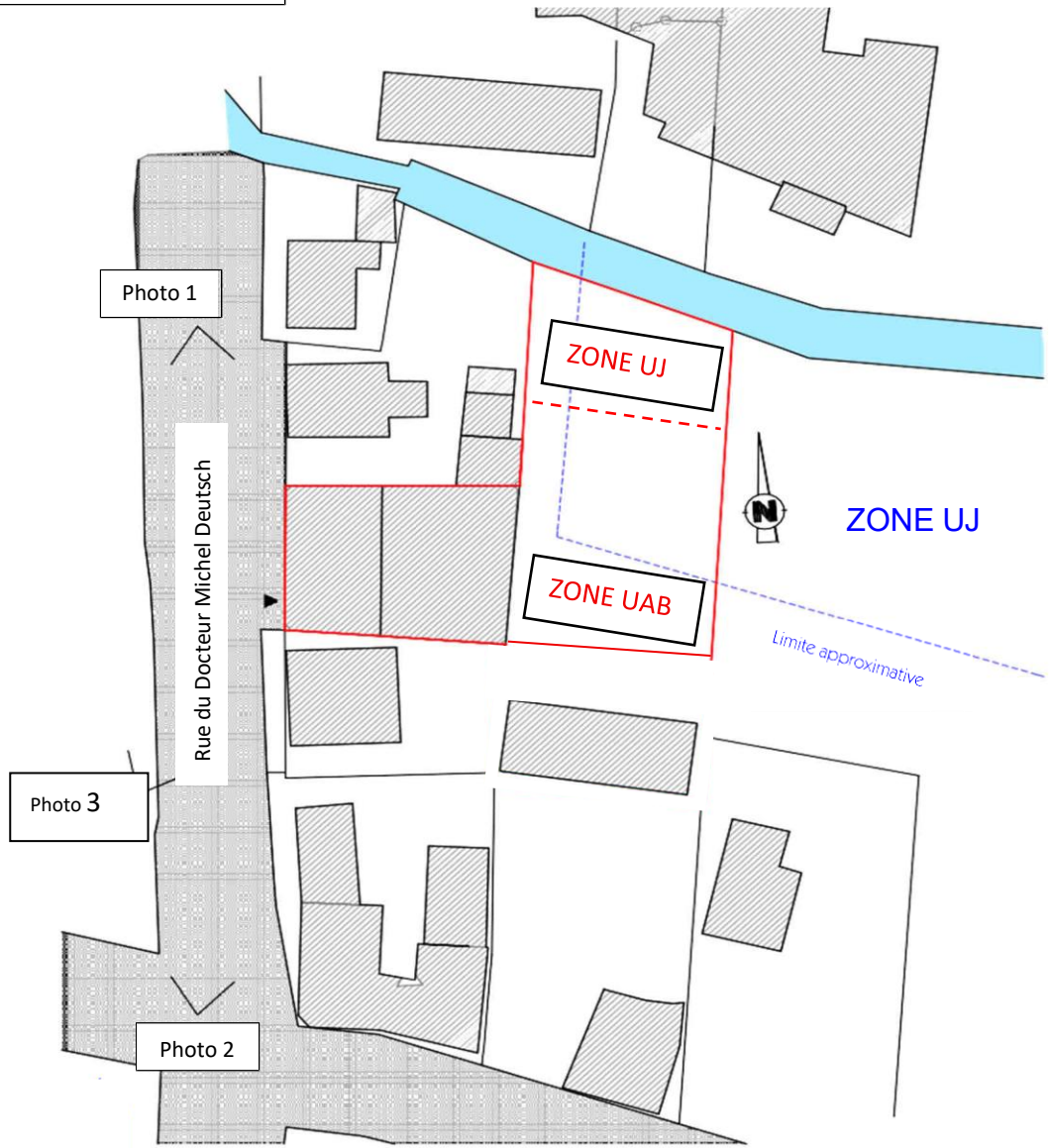

Photo1

Photo3

Photo2

General

4.3 SITUATION D'OCCUPATION

Le bâtiment est libre d'occupation.

4.4 Estimation financière

Une estimation a été réalisée par le service d'évaluation domaniale.

Le prix de vente retenu est de 150 000 euros.

4.5 Dossier technique

Le bâtiment a fait l'objet d'une étude de sol et d'un diagnostic pollution en 2018.
Ils seront joints au présent document.

5. PRESCRIPTIONS ET GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est de céder le foncier de la Ville de Soultz-sous-Forêts à des opérateurs publics ou privés en vue de développer prioritairement des projets avec un usage commercial et d'habitat.

Le projet proposé par le candidat doit se conformer aux prescriptions et orientations citées ci-dessus.

5.1 EN MATIERE ARCHITECTURALE

L'appel à manifestation se voit fixer un double objectif d'exemplarité :

- D'une part, en matière d'optimisation des droits à construire
- Et d'autre part, en matière d'aménagement et de réduction de l'artificialisation des sols.

Ainsi, conformément au règlement d'urbanisme applicable à l'emprise objet de l'appel à manifestation d'intérêt, il est demandé au candidat de présenter des projets de construction respectant les orientations suivantes :

- Réhabilitation du bâtiment ou éventuellement reconstruction ;
- Prise en compte et adéquation avec l'environnement de proximité ;
- Contribuer au développement du territoire et irriguer l'économie locale ;
- Proposer des activités pérennes qui s'inscrivent dans le territoire ;
- Préciser explicitement les espaces du site qui feront l'objet d'une réhabilitation, ainsi que les modalités de mise en œuvre ;
- Être en adéquation avec le PLU ;

6. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION

Afin de retenir le projet lauréat respectant les ambitions de la commune et du comité de sélection, la procédure de sélection est menée selon le déroulé suivant :

- Publication de l'AMI : 11 septembre 2025
- Réception des offres ; jusqu'au 9 décembre 2025
- Instruction des dossiers : du 9 au 23 décembre 2025
- Audition des porteurs de projet par le comité de sélection : 2 au 14 janvier 2026
- Sélection du porteur lauréat par le conseil municipal sur proposition du comité de sélection : fin janvier 2026

A l'issue de l'audition, les porteurs auront la possibilité d'amender le projet soumis. Ces modifications ne devront pas changer les aspects structurants du projet, et notamment les grands équilibres du plan de financement.

6.1 OUVERTURE DE LA CONSULTATION

La commune porte à la connaissance du public le projet de cession de l'ensemble immobilier, par la mise en ligne de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt sur le site de la ville, de la communauté de communes de l'Outre forêt, dans le journal d'annonce légale DNA, dans le journal d'annonce LE MONITEUR, sur la plateforme ALSACE MARCHE PUBLIC.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité aux vérifications et audits sur les documents figurant dans le dossier d'appel à manifestation d'intérêt, d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Dans ces conditions, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété.

6.2 DEMANDE D'INFORMATION DES CANDIDATS ET MODIFICATIONS

Toute précision souhaitée par un candidat fera l'objet d'une demande écrite de sa part, adressée au moins 3 jours avant la date limite de remise des propositions d'acquisition, avec accusé de réception à la :

Ville de Soultz-sous-Forêts
2 rue des Barons de Fleckenstein
67250 SOULTZ-SOUS-FORETS
Ou par courriel
mairie@soultzsousforets.com

La commune 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 par la remise en ligne des éléments sur le même support et sur le site de la ville, 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.

6.3 ORGANISATION DES VISITES

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 commune à cet effet.

Les demandes de visite s'effectuent par mail à l'adresse suivante mairie@soultzsousforets.com et au plus tard 10 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 10ème jour précédant la date de remise des candidatures. Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le 9 décembre 2025.

6.4 DEPOT DES OFFRES

Les offres sont transmises au format dématérialisé sur la plateforme d'acheteur alsacemarchéespublics.eu ou par envoi via la plateforme WeTransfer ou équivalent à l'adresse mail mairie@soultzsousforets.com.

En cas de transmission au format papier, le dépôt des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

CANDIDATURE EN VUE DE LA CREATION D'UN

POLE COMMERCIAL ET D'HABITATION AU

CENTRE-VILLE

AU 42 RUE DU DOCTEUR MICHEL DEUTSCH A

SOULTZ-SOUS-FORETS

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER » ET

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe doit contenir l'ensemble des documents visés au 7.4.

- Envoi postale :

Les plis sont transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse suivante avant la date limite de dépôt précisée en page de garde :

Ville de Soultz-sous-Forêts
2 rue des Barons de Fleckenstein
67250 SOULTZ-SOUS-FORETS
mairie@soultzsousforets.com

- Dépôt en mairie :

Ils pourront également déposer leur offre contre récépissé avant la date limite de remise des propositions fixée en page de garde au siège de la commune : 2 rue des Barons de Fleckenstein 67250 SOULTZ-SOUS-FORETS.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

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).

7. SELECTION DU CANDIDAT LAUREAT

7.1 CRITERES DE CHOIX DES CANDIDATS

L'analyse des offres sera fondée sur les critères suivants :

- Le critère financier : le prix d'acquisition 15%
- La solidité financière du projet : 15%
- La qualité de l'offre : 30%
- L'adéquation du projet avec les grandes orientations et sa viabilité : 20 %
- La cible du volet commercial : 20%

7.2 SELECTION DU CANDIDAT

À la réception des offres, une commission d'examen procédera à leur dépouillement et à leur analyse comparative.

La Ville de Soultz-sous-Forêts se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci.

La Ville de Soultz-sous-Forêts choisit librement une offre conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

La Ville de Soultz-sous-Forêts pourra engager librement des discussions avec les candidats. La Ville de Soultz-sous-Forêts 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 7.1.

À l'issue de cette première phase de discussions, La Ville de Soultz-sous-Forêts pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et La Ville de Soultz-sous-Forêts pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 7.1.

La Ville de Soultz-sous-Forêts établira un classement des candidats sur la base de leur offre. La Ville de Soultz-sous-Forêts déclarera le candidat classé en première position comme le lauréat de la consultation.

Aux termes des discussions, La Ville de Soultz-Sous-Forêts invitera le candidat retenu à signer une promesse unilatérale d'achat. La sélection des candidats et le choix du lauréat seront faits de façon discrétionnaire.

La Ville de Soultz-sous-Forêts attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre La Ville de Soultz-sous-Forêts et le lauréat. Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, La Ville

de Soultz-sous-Forêts informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Passé le délai indiqué, si la contractualisation n'intervient pas du fait d'absence d'accord entre les parties, La Ville de Soultz-sous-Forêts aura la possibilité de ne pas donner suite avec ce lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

Le délai de contractualisation indiqué s'appliquera alors au nouveau lauréat, à compter de la date de la notification de sa désignation. Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique constatant la vente.

La Ville de Soultz-sous-Forêts 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 ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités.

La Ville de Soultz-sous-Forêts n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué et si le candidat initialement retenu reste solidaire des engagements résultant du présent cahier des charges et de la vente.

La faculté de substitution étant liée au contrôle du substitué par l'acquéreur initial, ce dernier s'engage à ne modifier d'aucune manière son contrôle du substitué jusqu'à la réception par le candidat d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception l'informant de la suite donnée à son offre.

La Ville de Soultz-sous-Forêts pourra néanmoins refuser une demande de substitution sans avoir à en justifier. Le candidat acquéreur s'engage à ne réaliser aucune modification de son capital social notamment aucune cession de droits sociaux, tant qu'il n'aura pas rempli l'ensemble de ses engagements pris dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt.

La signature de la promesse devra respecter le calendrier du présent dossier. L'acquéreur prendra possession réelle et effective de l'Ensemble immobilier dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété. L'acquéreur supportera tous les frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation de la vente.

7.3 CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente. Cet engagement de confidentialité est opposable à leurs conseils et à toutes personnes ayant eu accès aux informations et à la documentation par leur intermédiaire.

7.4 OFFRE À REMETTRE PAR LES CANDIDATS

7.4.1 Composition de l'offre à remettre par les candidats

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Les offres seront exprimées en Euros TTC**.**

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre complète dans le cadre de la consultation. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers La Ville de Soultz-sous-Forêts Cependant, ils demeureront indéfiniment solidaires desdits engagements renonçant expressément et définitivement par la seule présentation de leur offre aux bénéfices de division et de discussion. 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 :

A) Pour les candidats – personnes physiques

- Leur identité complète : nom, prénom, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS le cas échéant
- Copie d'un titre national d'identité
- Si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires,
- Justificatif de la capacité de financement,
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales,
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

B) Pour les candidats – personnes morales de droit privées ou de droit publics

• Dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe, tel que défini par les règles fiscales d'intégration, auquel il appartient,

• 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,
• Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
• 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 ferme ; ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme,
• Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

7.4.2 Contenu de l'offre

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation de son projet dans les 6 mois après l'acte de vente.

L'acte de vente sera conclu sans garantie de La Ville de Soultz-sous-Forêts à ce sujet avec la condition suspensive d'obtention des autorisations administratives devenues définitives.

La Ville de Soultz-sous-Forêts invite le candidat acquéreur à se rapprocher, à ce sujet, du service de l'urbanisme de la Ville et de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) ainsi que des Architectes des Bâtiments de France (ABF) et décline d'ores et déjà toute responsabilité à ce titre.

Le dossier de candidature devra impérativement comporter les éléments suivants :

A - Une lettre d'offre d'achat à en-tête, datée et signée par le représentant légal ou la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'acquisition immobilière :

- Faisant acte de candidature ;
- Marquant accord sur les termes du présent appel à manifestation d'intérêt et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de l'Ensemble immobilier ;
- Faisant obligatoirement apparaître une offre financière ferme, sans condition, non modifiable et non rétractable ;
- Indiquant le prix
- Indiquant les modalités de financement de l'opération et notamment :
    - Le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
    - Le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire

chargé du financement. Le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat de l'ensemble immobilier et les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité.

- Mentionnant que le candidat s'engage à signer l'acte authentique de vente à l'issue de la conclusion de la procédure.
- Précisant que le candidat reconnaît qu'il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve, avec la condition suspensive de l'obtention des autorisations d'urbanisme (Permis de construire etc).

C - Un mémoire détaillé de présentation du projet permettant d'apprécier sa conformité aux orientations édictées, ainsi que des pièces graphiques permettant de comprendre le projet :

- Gouvernance du projet : identité, activités et valeurs du porteur (et de ses partenaires le cas échéant), éléments de pilotage et de gouvernance envisagés pour le projet ;
- Un plan de masse du projet urbain ;
- Une esquisse du bâtiment et de son environnement (parking, espaces verts, bâtiments à proximité, …) et de la circulation ;
- Une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées ;
- Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet.

Pour rappel, l'Ensemble immobilier est vendu en l'état. L'Acquéreur fait son affaire personnelle de tous meubles, encombrements et objets quelconques présents dans l'Ensemble immobilier au jour de l'entrée en jouissance, et quel que soit leur état.

D - Les pièces listées ci-dessus au 7.4.1 - Données relatives à l'identité du candidat ;

E. Un plan de financement détaillé

Le dossier soumis par le porteur devra présenter un plan de financement détaillé comportant à minima :

- Les dépenses d'investissement par grandes masses, y compris le prix d'acquisition, droits et frais de notaire ;
- Les ressources pour financer les investissements : type (fonds propres, dette auprès d'une banque, dette auprès d'un partenaire privé à préciser, subvention, défiscalisation, etc.),

montants indicatifs, état d'obtention ;

Pour les opérations de nature économique, un business plan viable est attendu dans le dossier de candidature.

7.5 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

L'offre devra être valable 6 mois à compter de la date de sélection du lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

7.6 – CHARGES DE REALISER LE PROJET

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie. L'acte de vente comportera des clauses qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect de son engagement sur la réalisation du projet.

7.7 – RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA VILLE DE SOULTZ-SOUS-FORÊTS

La Ville de Soultz-sous-Forêts se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'ensemble Immobilier friche, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats.

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 Soultz-sous-Forêts selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Ville de Soultz-sous-Forêts pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais.