DIEPPE MARITIME
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

APPEL À MANIFESTATION D'INTERÊT

portant sur deux bâtiments emblématiques du territoire

Les 2 et 4 boulevard De Gaulle - Dieppe



Réponse avant le mercredi 17 février à 15 heures

Cadrage général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'acquisition, la réhabilitation et l'exploitation ou la revente après réhabilitation

2 et 4 boulevard De Gaulle sur la Ville de Dieppe

Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La procédure a pour objet de sélectionner un porteur de projet réunissant un investisseur et éventuellement un exploitant (en fonction de la destination du ou des bâtiments). Ce porteur de projet aura à sa charge la réhabilitation du ou des biens en vue d'une affectation qu'il proposera.

Dieppe-Maritime n'interdit pas des propositions autour d'une prise à bail sur du long terme.

Organisation de la consultation

1. Équipes compétentes requises

Il est recherché des groupements étant en mesure d'acquérir, de réhabiliter et d'exploiter dans la durée ou de revendre après réhabilitation en s'assurant de sa viabilité, le n° 2 Boulevard De Gaulle et / ou le n°4 boulevard De Gaulle, situés sur la Ville de Dieppe. Le montage au sein du groupement est libre. La présence d'un architecte du patrimoine accompagné d'un technicien structure serait appréciée.

2. Forme et déroulement de l'AMI

Cette consultation n'est pas constitutive d'un marché public

L'AMI ne constitue ni une promesse de cente, ni un engagement de la collectivité à conclure la cession avec l'un quelconque des candidats; aussi Dieppe-Maritime se réserve la possibilité de ne donner aucune suite à la présente consultation.

Dieppe-Maritime analysera l'ensemble des dossiers conformement au cahier des charges ci-dessous.
Un comité, composé d'élus et de personnalités qualifiées, choisira un candidat.

3. Document de l'AMI

Le Présent Cahier des charges de l'Appel à Manifestation d'Intérêt comporte les principales caractéristiques du site, les ambitions de la collectivité et les modalités de déroulement de la consultation.

Une visite de site sera organisée le 8 décembre à 14h par la Direction de l'Aménagement de Dieppe-Maritime en présence de son Vice-Président. Cette visite se fera sur inscription et sera suivie d'un échange questions/réponses avec les opérateurs présents. Une seconde visite collective pourra être organisée en fonction des demandes et sur inscriptions sur la journée du 15 janvier 2027. Les entreprises devront procéder, si elles le jugent utile, à la vérification des métrés.

4. Remise des candidatures

- Les candidatures seront appréciées à partir de l'offre remise.
- Les candidats sont amenés à remettre leurs propositions dans les 3 mois suivants le lancement de l'AMI.
- Les candidats devront **obligatoirement** correspondre avec Dieppe-Maritime sur le profil d'acheteur à l'adresse suivante : *http://www.mpe76.fr/* Ils devront transmettre leur offre **par voie électronique**, au plus tard **pour le mercredi 17 février 2027 à 15h00,** sur ce même profil.
- Pour les inscriptions aux visites, les candidats devront s'inscrire auprès de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise au 02.77.23.20.82, aux heures d'ouvertures au public (du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h et le vendredi de 9h à 12h00 et de 14h00 à 16h00)

5. Contenu de la proposition

Une page synthèse (1 page) : équipe ; périmètre d'intervention ; programme ; prix

Présentation du candidat ou du groupement (10 pages maximum) avec pour chacun des membres du groupe :

- Structuration de l'équipe et/ou du groupement avec l'activité et les ressources humaines de chacun
- En cas de groupement, le rôle de chacun dans le projet
- Références de projet, en particulier pour l'acquéreur
- Capacités financières (Chiffre d'affaire des 3 dernières années)
- Niveau d'engagement dans le projet (une lettre d'intérêt sera appréciée)
- Présentation du montage juridico-opérationnel

Une note d'intention stratégique et opérationnelle (20 pages) comprenant :

- Vision du projet proposé par rapport au territoire
- Description de la valorisation patrimoniale (bâtiments et oeuvres)
- Présentation du programme proposé avec éventuellement des premiers plans de principes et sa justification
- Choix du ou des bâtiment(s) d'intervention (bâtiment A et/ou bâtiment B) et justification de ce choix
- Modalités de conservation ou de valorisation des oeuvres
- Présentation de la stratégie de commercialisation
- Un planning prévisionnel détaillant les dates jalons du projet jusqu'à la livraison, incluant les éventuels délais préalables au lancement du projet (ex : mobilisation des investisseurs) et cohérent avec les échéances règlementaires

Volet financier incluant :

- Présentation du modèle économique
- Bilan d'exploitation global et par bâtiment prévisionnel par usage (en cas de mixité de programmation) sur des hypothèses d'activités
- Coût de construction/ réhabilitation HT minimum en €/m² SDP et par destination
- Prévisionnel de chiffres d'affaires, présentation des coûts de sortie et/ou loyers ; ainsi que les chiffres clés du bilan justifiant le montant d'acquisition du ou des biens ou d'une prise à bail sur du long terme. Ce dernier point doit être exposé à travers une brève note explicative afin que le candidat explicite ses différentes hypothèses retenues, notamment justification du prix d'acquisition proposé, du coût de réhabilitation/m² minimum et du taux de retour sur investissement
- Note sur les termes essentiels de la promesse de vente
- Présentation des modalités de financièrement de l'opération (apport fonds propres/emprunts)

6. Critères de choix des propositions retenues

Le comité de sélection de l'opération analysera les propositions au regard des dossiers transmis et en fonction des rendus par rapport aux attendus exprimés dans ce présent dossier.

Les offres seront appréciées selon la traduction des ambitions de Dieppe-Maritime :

- La qualité du projet par rapport aux objectifs politiques de la collectivité
- La viabilité financière et la solidité du porteur de projet
- L'offre financière d'acquisition du bien
- Les conditions de réalisation et le calendrier
- La valorisation patrimoniale

7. Planning prévisionnel

Lancement de l'AMI :

- Visite des bâtiments sur **inscription obligatoire** : 8 décembre 14h - sur place
- Temps d'échanges avec le ou les élus en charge (Questions / Réponses), inscription obligatoire : 8 décembre 14h après la visite - sur place
- Seconde visite technique : journée du 15 janvier 2027 **sur inscription**
- Date limite de remise des dossiers : 3 mois après le lancement de l'AMI, le mercredi 17 février 2027 à 15h
- Analyse des dossiers
- Audition des candidats (jury en présentiel) : mars 2027
- Objectif de désignation du candidat : avril 2027
- Notification du candidat retenu en conseil communautaire de Dieppe-Maritime (date à confirmer)
- Signature du compromis : au plus tard en septembre 2027