



# AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT EN VUE DE LA CESSION DE L'ANCIENNE ECOLE HUBERT REEVES

Rue du Colonel Gruyer  
39300 CHAMPAGNOLE

**Règlement de consultation**

**DATE LIMITE DE RECEPTION DES PROPOSITIONS  
D'ACQUISITION :**

**18 décembre 2025 à 12h00 (cachet de la poste  
faisant foi)**

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

La commune de Champagnole organise un avis d'appel à manifestation d'intérêt en vue de la cession d'un bâtiment communal : l'ancienne école Hubert Reeves.

L'appel à manifestation d'intérêt a pour objet de désigner la personne 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 :

- porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques du bien
- 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
- Au besoin 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**

Le bien proposé à la vente dans cet appel à manifestation d'intérêt est un bâtiment ayant abrité l'école maternelle et primaire Hubert Reeves jusqu'en 2019.

Le site est aujourd'hui libre d'occupation.

## **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 :

**COMMUNE DE CHAMPAGNOLE  
PLACE CHARLES DE GAULLE  
3 SEPTEMBRE  
39300 CHAMPAGNOLE**

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

Le dossier de consultation est composé du présent document, d'un formulaire d'engagement, des diagnostics disponibles, des plans et du règlement applicable en matière d'urbanisme.

## **4. PRÉSENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **4.1 Description de l'ensemble immobilier**

Le bien à acquérir se situe rue du Colonel Gruyer, 39300 CHAMPAGNOLE.

La commune de Champagnole est située en Région Bourgogne Franche-Comté, dans le département du Jura. Elle compte 8 000 habitants.

Champagnole occupe le rôle de centralité au sein de la Communauté de communes Champagnole Nozeroy Jura. En effet, Champagnole, qualifiée de commune urbaine, regroupe l'ensemble des commerces, services, établissements scolaires, services de santé, associations, équipements sportifs, etc, du territoire.

Le bien à acquérir est une emprise de terrain de 5 125 m<sup>2</sup> à prélever de la parcelle AI 308 (d'une superficie totale de 6 615m<sup>2</sup>) où se trouve le bâtiment de l'ancienne école Hubert Reeves. La commune envisage la cession sur une emprise réduite par rapport à la parcelle d'origine afin de conserver la gestion d'arbres qui y sont implantés.

L'ancienne école à acquérir est désaffectée. Elle est située au centre de la commune de Champagnole, dans un quartier résidentiel. Le bien disposera de l'ensemble des réseaux à proximité des limites de propriété.

Le bâtiment se situe à proximité de la nouvelle école Hubert Reeves, d'un collège et d'équipements sportifs (gymnases, terrains de sports, piscine, etc), tous accessibles à pied. Un EHPAD de 100 chambres est également en construction à proximité.

Le bâtiment présente une surface au sol d'environ 1 240 m<sup>2</sup>, de type R + 1 partiel, sur sous-sol avec combles non aménagés. Les plans joints au dossier présentent les surfaces estimatives du bâtiment. Ces surfaces seront à préciser par le candidat.

Le bâtiment est de construction traditionnelle avec une toiture type bac acier, accessible par une cour en asphalte.

La structure du bâtiment est en bon état (maçonnerie, couverture). Toutefois, l'intérieur se trouve dans un état dégradé et de multiples intrusions ont entraîné la dégradation de la plupart des menuiseries intérieures et extérieures et du vandalisme sur l'installation électrique.

Le bâtiment est composé au sous-sol de caves et de la chaufferie, au rez-de-chaussée d'anciennes salles de classe et de sanitaires, et de locaux à l'étage.





## 4.2 Références cadastrales de l'ensemble immobilier

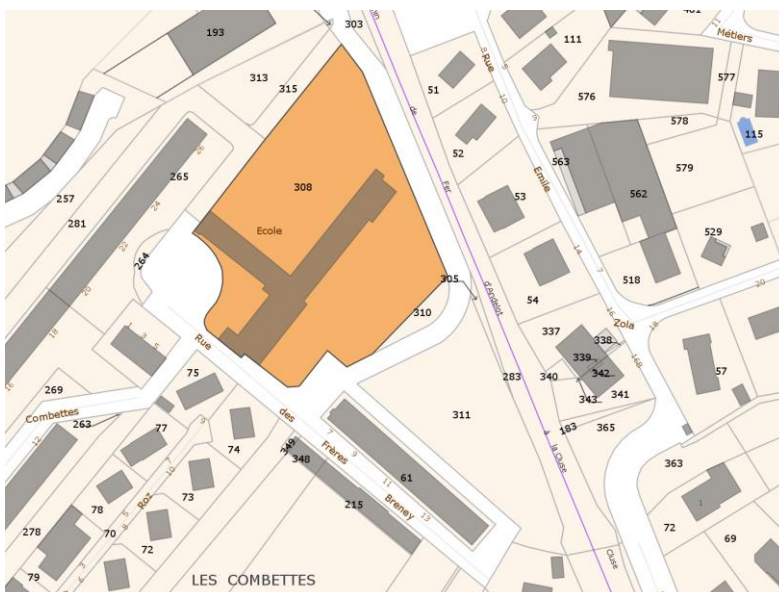
Le bâtiment comporte une surface d'environ **1240 m<sup>2</sup>** bâtis répartis en :

- un sous-sol
- un rez-de-chaussée
- un étage

Les plans joints au présent dossier de consultation présentent une estimation des surfaces, ces dernières seront à affiner au besoin par le candidat.

L'emprise de terrain à acquérir est de 5 125 m<sup>2</sup> à prélever de la parcelle 308 (d'une superficie totale de 6 615m<sup>2</sup>). Cette emprise réduite par rapport à la parcelle d'origine est due à la volonté de la commune de conserver la gestion d'arbres qui y sont implantés.

Parcelle cadastrée AI 308



Emprise à céder sur la parcelle

#### **4.3 Localisation de l'ensemble immobilier / contexte urbain**

La commune de Champagnole est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur depuis le 15 mars 2011.

Le bâtiment est situé sur la zone UB du PLU qui se caractérise par une zone d'habitat principalement, avec des ensembles d'immeubles collectifs.

Le règlement de la zone UB est joint au dossier.

#### **4.4 Situation d'occupation**

Le bâtiment est libre d'occupation.

#### **4.5 Estimation des domaines**

L'avis des domaines sur la valeur vénale présente une valeur de **128 000 € assortie d'une marge d'appréciation de +/- 10 %**.

#### **4.6 Dossier technique**

En 2022, une mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti a été réalisée.

Un pré-rapport correspondant à une première phase de repérage a été remis à la commune le 30/01/2023, dans lequel il est précisé que des matériaux et produits contenant de l'amiante ont été repérés.

La mission objet du rapport n'a pas été menée à son terme, étant précisé que le repérage de matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante ne pouvait être finalisé qu'après évacuation définitive de l'immeuble bâti et l'enlèvement des mobiliers afin que l'ensemble des composants soient accessibles.

Le rapport de cette mission est joint au dossier.

## 5. PRESCRIPTIONS ET GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est de céder le bien immobilier à un opérateur public ou privé en vue de développer **un projet relatif à l'habitat**.

En effet, l'habitat est une thématique majeure pour la commune de Champagnole. La volonté est de pouvoir répondre aux besoins importants de logements sur la commune.

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

Le candidat devra se conformer au règlement d'urbanisme applicable. Le règlement de la zone est joint au dossier de consultation. Il est également demandé de respecter les orientations suivantes :

- contribuer au développement du territoire en proposant un projet relatif à l'habitat
- réhabilitation / reconversion du bâtiment
- préciser explicitement dans la candidature les modalités de mise en œuvre du projet, les objectifs, etc
- être en adéquation avec le PLU et les textes réglementaires applicables

## 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 est menée selon le déroulé suivant :

- publication de l'AMI et réception des offres
- instruction des dossiers
- audition(s) des porteurs de projet par le comité de sélection
- sélection du porteur lauréat par le comité de sélection
- délibération du conseil municipal pour désigner le lauréat

Les projets pourront faire l'objet d'une ou plusieurs auditions par le comité de sélection.

A l'issue de cette ou de ces audition(s), 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.

La commune de Champagnole pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

La commune de Champagnole se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'ancienne école Hubert Reeves, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

## 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 internet suivant :

<https://www.champagnole.fr/>

L'avis sera mis en ligne via une publication sur les journaux suivants : Le Moniteur, Le Progrès.

## 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 10 jours avant la date limite de remise des propositions d'acquisition à :

[services.techniques@champagnole.com](mailto:services.techniques@champagnole.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 (site internet de Champagnole) et 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 doivent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'ensemble immobilier.

Les demandes de visite s'effectuent par mail à l'adresse suivante :  
[services.techniques@champagnole.com](mailto:services.techniques@champagnole.com)

et au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de remise des candidatures.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 10<sup>ème</sup> 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 18 décembre 2025.

Un certificat de visite à joindre obligatoirement à l'offre leur sera alors remis.



## 6.4 DEPOT DES OFFRES

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**CANDIDATURE À L'ACQUISITION DE L'ANCIENNE ECOLE  
HUBERT REEVES RUE DU COLONEL GRUYER  
39300 CHAMPAGNOLE  
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

**ET contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.**

Cette seconde enveloppe doit contenir l'ensemble des documents visés au 7.4 du présent document.

Les dossiers doivent être remis en un exemplaire papier.

Ces plis doivent être 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 :

**COMMUNE DE CHAMPAGNOLE  
SERVICES TECHNIQUES  
PLACE CHARLES DE GAULLE – 3 SEPTEMBRE  
39300 CHAMPAGNOLE**

Ils pourront également déposer leur offre contre récépissé avant la date limite de remise des propositions fixée en page de garde à la Mairie de Champagnole, Place Charles de Gaulle – 3 Septembre 39300 CHAMPAGNOLE.

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).

Les dossiers doivent être remis en un exemplaire papier et par voie dématérialisée par transfert numérique (documents au format PDF) au courriel suivant : [mairie@champagnole.com](mailto:mairie@champagnole.com).

## 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 net vendeur 10%
- la solidité financière du projet : 40%
- la qualité de l'offre : 50%
  - l'adéquation du projet avec les grandes orientations et sa viabilité
  - le choix du public visé
  - l'esthétisme du projet

## 7.2 SELECTION DU CANDIDAT

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

La commune 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 commune choisit librement une offre conformément aux critères de sélection.

La commune pourra engager librement des discussions avec les candidats. Elle 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 commune pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et 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 commune établira un classement des candidats sur la base de leur offre. Elle déclarera le candidat classé en première position comme le lauréat de la consultation.

Aux termes des discussions, la commune invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai de trois mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la commune et le lauréat. Dans un délai de huit jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la commune 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 commune 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 au conseil municipal afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique constatant la vente du bien.

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 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.

L'acquéreur supportera tous les frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation de la vente.

### 7.3 CONFIDENTIALITE

Sans objet.

### 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.

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 commune.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc) 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 de la carte nationale 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
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine

B) Pour les candidats – personnes morales

- 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) à prendre l'engagement d'acquiescer
- statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquiesceur

- 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
- une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos
- expérience professionnelle : 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 techniques et humains mis en œuvre
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine

c) Pour les candidats étrangers

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus
- un avis juridique (Legal Opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère. Un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

En l'absence de ces documents, la commune se réserve le droit, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats, de faire compléter le dossier ou de rejeter la candidature sans ouvrir l'offre.

#### **7.4.2 Contenu de l'offre**

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation de son projet.

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
- faisant obligatoirement apparaître une offre financière
- 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 tout autre document qui témoignerait de cette capacité
  - le détail des garanties financières et immobilières mises en place
- mentionnant que le candidat s'engage à signer l'acte authentique de vente dans les six mois à compter de la signature de la promesse d'achat.
- précisant que le candidat reconnaît qu'il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve

B – Le formulaire d'engagement joint au présent dossier, dûment complété, daté et signé

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 description détaillée du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, **ce projet étant obligatoirement relatif à l'habitat**
- des schémas de fonctionnement, croquis d'ambiances et/ou plans d'étage courant par nature immobilière, etc
- 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 – Certificat de visite sur site

E – Un plan de financement détaillé

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

- les dépenses d'investissement par grandes masses, y compris le prix d'acquisition, droits et frais de notaire
- les recettes et dépenses prévisionnelles attendues en phase d'exploitation / pour la cession du patrimoine

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

## 7.5 - GARANTIE

Sans objet.

## 7.6 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

L'offre devra être valable 12 mois à compter de la date de sélection du lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

## 7.7 – DELAI DE COMMENCEMENT

Deux ans à compter de la signature de l'acte authentique.

## **7.8 – RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA COMMUNE DE CHAMPAGNOLE**

La commune de Champagnole se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de l'ancienne école Hubert Reeves, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

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 commune selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la commune 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.