

---

Locaux- 113 rue de Paris et 76 rue d'Estimauville – 76600 LE HAVRE

---

Consultation commerciale  
REGLEMENT DE LA CONSULTATION COMMERCIALE



Date limite de dépôt des dossiers de candidature : 19 juin 2026 à 12h00

## Sommaire

TERMINOLOGIE .....	3
EXPOSE .....	3
<b>I. Présentation du bien objet de la présente consultation .....</b>	<b>4</b>
I.1. Désignation.....	4
I.2. Urbanisme .....	5
I.3. Etat des sols.....	6
I.4. Situation locative.....	6
I.5. Imposition locale .....	6
I.6. Domanialité .....	6
I.7. Diagnostics.....	6
<b>II. Conditions non exhaustives de la vente .....</b>	<b>6</b>
II.1. Etat du bien .....	6
II.2. Orientations et éléments de projets non négociables .....	6
II.3. Orientations et éléments de projets suggérés par la Ville du Havre.....	7
II.4. Offre financière – offre du candidat.....	7
II.5. Indemnité d’immobilisation .....	7
II.6. Calendrier prévisionnel de l’opération.....	7
<b>III. Conditions suspensives non exhaustives de la vente .....</b>	<b>8</b>
III.1. Obtention des autorisations d’urbanisme .....	8
III.2. Obtention d’un prêt .....	8
III.3. Situation hypothécaire .....	8
III.4. Servitude.....	8
<b>IV. Règlement de consultation – modalités de candidature .....</b>	<b>8</b>
IV.1. Modalités de remise des offres .....	8
IV.2. Visite des lieux.....	8
IV.3. Date de remise des offres .....	9
IV.4. Critères de sélection du projet.....	9
IV.5. Rémunération des candidats.....	9
IV.6. Négociation .....	9
IV.7. Contact .....	10

## TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent cahier des charges de commercialisation est le suivant :

- Le mot "CANDIDAT" désigne toute personne physique ou morale ayant fait acte de candidature conformément au présent règlement de consultation.
- Le mot "VENDEUR" désigne la Ville du Havre.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs du bien objet de la présente consultation. Il désigne donc également le CANDIDAT lauréat de la présente consultation.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

## EXPOSE

Le présent règlement de consultation concerne la commercialisation de deux locaux municipaux situés au cœur du centre-ville du Havre, précisément au 113 rue de Paris et 76 rue d'Estimauville. Ces locaux d'une superficie totale d'environ 480 m<sup>2</sup> étaient anciennement utilisés par la Ville du Havre pour accueillir l'occupation d'une crèche municipale ainsi qu'une maison des familles.

En raison de leur emplacement, à proximité immédiate des principaux points d'intérêt (transports en commun, commerces, équipements municipaux), ces locaux représentent une opportunité pour toute activité commerciale ou professionnelle souhaitant s'implanter dans un secteur à forte affluence.

Par cette initiative, la Ville du Havre souhaite dynamiser le tissu économique local, répondre aux besoins croissants des entrepreneurs en matière de locaux accessibles et favoriser l'implantation d'activités créatrices d'emplois.

Les locaux seront cédés au sein d'un même ensemble immobilier et devront respecter la réglementation d'urbanisme en vigueur. La commercialisation sera conduite selon les critères définis par la Ville du Havre.

Cette consultation commerciale se déroulera par créneaux comme suit :

- Une mise en vente du bien avec des créneaux de visites du BIEN objet des présentes, seront prévues entre le 29 avril 2026 et le 22 mai 2026 (article IV.2).

Afin de pouvoir réaliser une visite du BIEN, les CANDIDATS devront réserver un créneau horaire sur le lien suivant : [Visite 113 rue de Paris et 76 rue d'Estimauville - LE HAVRE | Doodle](#)

A l'issue de cette commercialisation, la Ville étudiera l'ensemble des propositions reçues.

Les pièces fournies sont :

1. Le présent règlement de consultation
2. Un plan cadastral
3. Le lien vers le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
4. Géoportail de l'urbanisme
5. Rapport de risques – Géorisques
6. Les diagnostics immobiliers
7. Les différents plans des locaux
8. Schéma de principe d'organisation

Le candidat devra fournir une copie du présent règlement de consultation et de ses annexes, paraphés sur chaque page, et présentant en dernière page date et signature. Ce règlement de consultation sera annexé au futur acte de vente.

## I. Présentation du bien objet de la présente consultation

### I.1. Désignation

A LE HAVRE (SEINE-MARITIME) (76600), 113 rue de Paris et 76 rue d'Estimaerville,

Les BIENS sont situés dans le centre-ville du Havre, entre l'Hôtel de Ville et la Catène des Conteneurs, et figurent ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ID	09	0076 rue Emile Zola	00ha 17a 96ca

#### 1. **Local 1 : 113 rue de Paris** : anciennement à usage de crèche ;

Ce local, d'une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup>, est réparti sur deux niveaux entre le rez-de-chaussée, l'entresol et le premier étage :

- Au rez-de-chaussée, d'une surface d'environ 95 m<sup>2</sup>, se trouvent un sas d'entrée, une grande pièce d'accueil avec un coin cuisine, un coin sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'un local ménage. On y trouve également deux escaliers, dont un principal et un de secours.
- Le mi-étage, d'une surface d'environ 109 m<sup>2</sup>, comprend une grande pièce d'environ 70 m<sup>2</sup>, des sanitaires, un local technique et un accès au local n° 2.
- L'entresol, d'une surface d'environ 90 m<sup>2</sup> se trouvent, une issue de secours donnant sur la cage d'escalier de l'immeuble, un coin lingerie, une pièce à usage de bureau et trois pièces anciennement utilisées comme salles de repos. Les huisseries sont en aluminium simple vitrage avec volets roulants manuels.

Le local est en très bon état général et est soumis à la protection du linéaire commercial inscrit au plan local d'urbanisme.



## 2. Local 2 : 76 rue d'Estimauville : anciennement à usage de maison des familles ;

Le local, d'une superficie totale d'environ 200 m<sup>2</sup>, est réparti sur deux niveaux.

- Au rez-de-chaussée, d'une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> hors cage d'escalier, se trouvent une entrée, deux salles d'activités, un coin cuisine, un coin sanitaire et un local de ménage. Les huisseries de ce niveau sont en aluminium à double vitrage.
- Le mi-étage est composé de la cage d'escalier et un accès au local n° 1.
- L'entresol, également d'une surface d'environ 90 m<sup>2</sup> hors cage d'escalier, est composé de deux locaux techniques, des sanitaires, deux grandes pièces et un coin cuisine. Les huisseries de cet étage sont en bois à simple vitrage



Le local est en très bon état général.

Il est important de noter que les espaces du rez-de-chaussée des deux locaux ne sont pas physiquement connectés ; ils sont séparés par des caves privatives situées au centre de l'immeuble. Les deux niveaux ne se rejoignent qu'à l'entresol. (cf schéma de principe d'organisation)

### I.2. Urbanisme

Les règles d'urbanisme qui régissent l'urbanisation du BIEN objet de la présente consultation sont disponibles sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

- Zonage : parcelle classée UCp : secteur patrimonial – centre-ville reconstruit du PLU actuel de la Ville du Havre, approuvé le 19/12/2019 et modifié pour la dernière fois le 19/12/2024, et en zone UApm - Centre-ville du Havre du PLUi Le Havre Seine Métropole, approuvé le 12/02/2026.
- Qualité urbaine et architecturale : secteur avec disposition de reconstruction/démolition
- Secteur de projet : périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Périmètres d'informations :
  - Périmètre de droit de préemption urbain
  - Périmètre de droit de préemption commercial
  - Zone tampon UNESCO

- Servitude d'utilité publique :
  - Plan de prévention des risques naturels prévisible (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM ; PM1)
  - PPRI par submersion marine de la Plaine Alluviale Nord de l'Embouchure de l'Estuaire de la Seine
  - Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC 4)
  - Servitudes relatives aux monuments historiques (AC1)
  - Servitude aéronautique de dégagement (civile) (T5)

**LE CANDIDAT devra, avant la formalisation d'une offre, prendre connaissance des dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2026, afin de s'assurer de la conformité de son projet avec notamment les règles d'urbanisme.**

### I.3. Etat des sols

Le VENDEUR déclare que le site n'a pas fait l'objet d'étude environnementale.

### I.4. Situation locative

La parcelle sera au jour de la vente, libre de toute location ou occupation.

### I.5. Imposition locale

Le centre des impôts fonciers du Havre est seul compétent pour préciser le montant des taxes imputables à l'opération projetée par l'ACQUEREUR.

### I.6. Domanialité

Les BIENS relèvent aujourd'hui du domaine public du VENDEUR.

Une délibération de désaffectation et de déclassement du domaine public purgée de tous recours sera prise avant la cession au profit de l'ACQUEREUR.

### I.7. Diagnostics

Le VENDEUR déclare qu'au regard des caractéristiques du BIEN cédé, des diagnostics immobiliers ont été réalisés et sont annexés aux présentes.

Le VENDEUR déclare qu'un état des risques est annexé.

## II. Conditions non exhaustives de la vente

### II.1. Etat du bien

Le BIEN est vendu en l'état.

#### II.1.a- Etat des sols

Les informations portant sur les sites pollués sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/>.

#### II.1.b- Raccordement aux réseaux de distribution

Les frais de branchement(s) et de raccordement(s) du bien vendu aux réseaux principaux de distribution et leur(s) éventuel(s) renforcement(s), y compris les demandes de branchements de chantier, seront intégralement supportés par l'ACQUEREUR. Les démarches seront intégralement diligentées par l'ACQUEREUR dans le cadre de la réalisation de son projet.

### II.2. Orientations et éléments de projets non négociables

LE CANDIDAT s'engage à destiner le rez-de-chaussée (vitrine) du local n° 1 à une activité commerciale. Il s'agit ici d'une condition essentielle et obligatoire à l'acte de candidature.

### II.3. Orientations et éléments de projets suggérés par la Ville du Havre

Le mi-étage et l'entresol du local n°1 ne font l'objet d'aucune préconisation.

Il semble opportun de destiner le local n° 2 à une activité de bureaux.

Quel que soit le projet proposé, qu'il reprenne intégralement ou non les suggestions et obligations précisées ci-avant, le CANDIDAT devra justifier son projet et préciser la répartition des usages projetés sur chaque niveau de plancher disponible (au nombre de cinq), et l'offre financière afférente (*document en annexe : Projet du candidat et répartition de l'offre financière par palier*)

Pour rappel, les changements de destination et de sous-destinations avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade sont soumis à permis de construire et accord préalable de la copropriété, tandis que les changements de destination et de sous-destinations sans travaux modifiant les structures porteuses ou la façade sont soumis à déclaration préalable de travaux, sans accord préalable de la copropriété.

### II.4. Offre financière – offre du candidat

Le prix de référence fixé par la Ville du Havre est de l'ordre de 500 000 euros.

Il est toutefois attendu de la part des CANDIDATS de proposer une offre précise, qu'elle soit inférieure ou supérieure à ce montant, qui sera accompagnée d'une justification cohérente avec leur projet et les exigences du présent cahier des charges.

L'ACQUEREUR prendra à sa charge les frais et honoraires inhérents au transfert de propriété.

La Ville du Havre n'agissant pas en tant qu'assujettie dans cette opération, la cession ne sera pas soumise à la TVA.

### II.5. Indemnité d'immobilisation

Le montant de l'indemnité d'immobilisation sera fixé à 5 % du prix de vente dudit BIEN. Cette somme sera versée le jour de la signature de la promesse de vente, entre les mains du notaire recevant l'acte.

### II.6. Calendrier prévisionnel de l'opération

Remise des candidatures	19 juin 2026 à 12h
Etude des candidatures et choix d'un lauréat	Été 2026
Désignation du lauréat par les élus du Conseil municipal	Septembre 2026
Signature d'une promesse de vente	Octobre 2026
Dépôt des autorisations réglementaires	+ 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente
Obtention des autorisations purgées de tous recours	+ 10 mois à compter de la signature de la promesse de vente
Signature acte authentique	3 <sup>ème</sup> trimestre 2027

### III. Conditions suspensives non exhaustives de la vente

La promesse de vente à intervenir sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

#### III.1. Obtention des autorisations d'urbanisme

L'ACQUEREUR devra justifier auprès du VENDEUR du dépôt d'un dossier complet de toute demande d'urbanisme dans un délai de trois (3) mois à compter de la signature de la promesse de vente ;

L'ACQUEREUR devra justifier de toute demande d'urbanisme dans un délai de dix (10) mois à compter de la signature de la promesse de vente pour la réalisation d'une maison individuelle conformément aux préconisations urbanistiques et architecturales.

#### III.2. Obtention d'un prêt

Les caractéristiques financières du prêt devant être obtenu seront fixées dans la promesse de vente, ainsi que le délai de dépôt du dossier de demande de prêt et le délai d'obtention dudit prêt.

#### III.3. Situation hypothécaire

Les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne doivent pas relever d'obstacle ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

#### III.4. Servitude

Le VENDEUR déclare que personnellement il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN.

Le VENDEUR se réserve le droit d'établir, en son bénéfice ou au profit de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, des servitudes pendant la période de validité de la promesse de vente, à titre gratuit, et ce, afin de préserver les intérêts de la collectivité.

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant le BIEN, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.

### IV. Règlement de consultation – modalités de candidature

#### IV.1. Modalités de remise des offres

Le dossier de candidature devra impérativement contenir les éléments suivants, sous peine de non-recevabilité de la candidature :

##### IV.1.a- Présentation de l'acquéreur :

- Etat civil du ou des ACQUEREURS (nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile... / en cas d'acquisition par une société : dénomination, forme juridique, adresse du siège social, K-bis, nom et prénom du représentant, coordonnées téléphoniques, adresse mail).

##### IV.1.b- Description du projet

Le CANDIDAT devra fournir une description du projet en précisant également le calendrier prévisionnel de réalisation du projet.

#### IV.2. Visite des lieux

Des créneaux de visites du bien objet des présentes, sont prévues entre le 29 avril et le 22 mai 2026.

**Pour toute demande de visite, je vous invite à contacter Madame Andoline DELAROQUE dont les coordonnées sont dans l'article IV.7 du présent cahier des charges de commercialisation ou à**

**prendre votre créneau de réservation sur le lien suivant : [Visite 113 rue de Paris et 76 rue d'Estimauville - LE HAVRE | Doodle](#)**

D'autres créneaux pourront être ouverts tout au long de la période de commercialisation, à la discrétion du vendeur, et ce jusqu'à la date buttoir de remise des offres par les candidats.

#### **IV.3. Date de remise des offres**

Le dossier de candidature doit parvenir à la Ville du Havre avant le 19 juin 2026 à 12h au plus tard soit :

- par mail à l'adresse suivante : [affaires-immobilieries@lehavremetro.fr](mailto:affaires-immobilieries@lehavremetro.fr) (le CANDIDAT devra s'assurer de la bonne transmission de son offre. Le service des Affaires Immobilières de la Ville du Havre lui adressera un mail accusant réception de son dossier de candidature)

- par courrier recommandé avec accusé de réception (le tampon postal faisant foi) adressé à la Ville du Havre :

Ville du Havre  
Service des Affaires Immobilières à l'attention de Mme Andoline DELAROQUE  
1 517 place de l'hôtel de Ville – 76034 LE HAVRE CEDEX

- par dépôt au siège de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole au 19 rue Georges Braque – 76600 LE HAVRE contre décharge remise par le service des Affaires Immobilières.

Le choix final du CANDIDAT par la Ville du Havre se fera **durant l'été 2026 et sera présenté au vote des élus en Conseil Municipal en septembre 2026.**

#### **IV.4. Critères de sélection du projet**

Le bien relevant du domaine du VENDEUR, ce dernier est seul maître quant à sa décision de retenir un lauréat parmi les candidatures reçues et de déclasser et vendre le BIEN.

Le VENDEUR se laisse la possibilité ainsi de ne pas attribuer le BIEN à la suite de cette mise en commercialisation, voire de retirer le BIEN de la vente ou de lancer une nouvelle commercialisation.

Les candidatures seront analysées au regard des critères suivants, sans que cette liste ne soit limitative ni contractuelle :

- Le projet du CANDIDAT (présentation, enjeux, respect du présent cahier des charges, etc.) ;
- le cohérence du projet avec le calendrier de réalisation de la vente ;
- des références de projets similaires et/ou déjà réalisées par le CANDIDAT ;
- l'offre financière détaillée à l'échelle du projet, par plancher, exprimée par le CANDIDAT ;

Une fois les candidatures analysées, celles-ci seront présentées en instance pour entériner le choix du candidat retenu, avant validation par le conseil municipal.

#### **IV.5. Rémunération des candidats**

Il n'est pas prévu de rémunération des candidats, que leur offre soit retenue ou non.

#### **IV.6. Négociation**

Le VENDEUR se réserve la possibilité de négocier le prix de vente avec le candidat retenu.

#### IV.7. Contact

Ville du Havre  
Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières  
Mme Andoline DELAROQUE – téléphone : 02.35.19.45.26. - mail :  
[andoline.delarogue@lehavremetro.fr](mailto:andoline.delarogue@lehavremetro.fr)

Fait à :  Date :	Signature du Candidat :
------------------------	-------------------------