

**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN
IMMEUBLE DEPARTEMENTAL**

CAHIER DES CHARGES



TABLE DES MATIERES

I.	Objet de l'appel à candidatures	1
II.	Modalités de la vente	5
III.	Offre	7
IV.	Réalisation de la vente - Paiement du prix	12
V.	Données à caractère personnel	13
VI.	Attribution de juridiction	14
VII.	Annexes	15

I. Objet de l'appel à candidatures

Préambule

Par délibération de l'Assemblée Départementale en date du 13 octobre 2023, le Département de la Marne a décidé d'organiser un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier départemental sis :

1 bd Victor Hugo

Cadastré BE451 d'une contenance de 8 174 m²

51000 Châlons-en-Champagne

Le présent cahier des charges a pour objet de préciser aux candidats les modalités et conditions de vente ainsi que l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques afférentes à l'immeuble. Il sera porté prioritairement une attention particulière aux projets hôteliers qui pourraient être proposés ainsi qu'aux projets contribuant à l'attractivité économique du centre-ville.

La consultation est organisée par :

Département de la Marne
Direction Juridique
Service de la gestion du patrimoine
2 bis rue de Jessaint
51038 Châlons-en-Champagne CEDEX
Tél : 03.26.69.51.14
Mail : sgp@marne.fr

I/1. Désignation de l'immeuble

- **Ensemble immobilier** situé entre le Grand Jard, Avenue Victor Hugo et l'Avenue Maréchal Leclerc pour une SHON totale de 7 414 m²
Site qui abritait une école maternelle/primaire ainsi que l'Ecole Normale des Institutrices (ou école des filles) depuis 1880, devenue IUFM en 1989 (Institut Universitaire de Formation des Maîtres), ESPE en 2013 (Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education) puis INSPE en 2019 (Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education)
(voir plans annexés 2.1 à 2.6)

- **Quatre bâtiments distincts sont identifiables :**

- Bâtiment principal (construction de 1880 pour les deux premières ailes et 1932 pour la troisième aile)
- Un bâtiment annexe (construction de 1960)
- Une ancienne maison de fonction (bâtiment Paradou)
- Une extension dans la continuité du bâtiment principal le long de l'avenue Leclerc, ce bâtiment est relié au bâtiment principal par passerelle métallique (construction de 1954)



- **Éléments d'appréciation du bien :**

Le bâtiment principal, de caractère, dispose d'un potentiel d'exploitation des lieux et bénéficie d'un emplacement situé à proximité du centre-ville et bordé par le parc du Jard.

La vue sur le Jard constitue un atout pour cet ensemble bâti.

La partie sud du site est vouée à une ambiance paysagère.

I/2. Situation d'occupation

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

I/3. Urbanisme

La parcelle BE451 d'une contenance cadastrale de 8 174 m² se situe :

- dans le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR) approuvé le 14 novembre 2019,
- en Zone U1s du PLU de Châlons-en-Champagne, correspondant à une zone d'habitat du centre ancien,
- à proximité de sites inscrits et classés.

Pour plus de détails, un certificat d'urbanisme d'information est joint en annexe (annexe 7.1) précisant les différentes règles d'urbanisme sur ce terrain, ainsi qu'une fiche détaillée issue du site géoportail (annexe 7.2)

Tout projet (ravalement de façades, changement de menuiseries, construction, aménagement, clôture...) sera soumis à avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'attention des candidats est attirée sur la qualité architecturale des constructions existantes. Le bâtiment principal devra conserver son caractère actuel.

Les bâtiments annexes présentant également une certaine esthétique, une évolution de ces propriétés pourrait être étudiée avec un certain niveau d'intervention et d'écriture à définir en amont de tout projet.

Il pourrait être envisagé de supprimer certaines évolutions récentes greffées au bâtiment ancien afin de retrouver les dispositions d'origine du bâtiment

Il serait intéressant de retrouver un jardin d'agrément au niveau des cours donnant sur rue ainsi qu'une composition paysagère à l'arrière du site, notamment en fond de terrain en limite avec le Jard, avec conservation des grands sujets.

Du fait de la proximité avec le Jard, une vigilance sera portée en cas de travaux afin de ne pas impacter ou détériorer ce site classé. En tout état de cause, les interactions avec les sites inscrits et classés sis à proximité seront à étudier avec attention.

Dans le cadre de l'étude du projet, les candidats sont invités à se rapprocher de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que des services de la Direction régionale des affaires culturelles.

L'ensemble de ces informations et recommandations ne présument en rien des autorisations qui pourraient être délivrées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

I/4. Programme Action Cœur de ville

Le site se situe dans le périmètre du programme Action Cœur de Ville. Les candidats peuvent prendre l'attache de la Ville de Châlons-en-Champagne afin de recueillir les informations sur les dispositifs d'aides économiques existants. Renseignements auprès de Monsieur Cédric CAMUS

Directeur du Commerce en charge du projet centre-ville

c.camus@chalonsenchampagne.fr tél :03 26 69 99 73-06 63 35 70 58

I/5. Dossiers de diagnostics techniques

Un dossier de diagnostics a été établi et joint en annexe, qu'il convient d'étudier et prendre en considération dans l'élaboration de l'offre du candidat.

Diagnostics immobiliers :

- diagnostic technique amiante (annexe 4.1)
- diagnostic plomb (annexe 4.2)
- diagnostic installation intérieure d'électricité (annexe 4.3)
- diagnostic installation intérieure de gaz (annexe 4.4)
- diagnostic de performance énergétique (annexe 4.5)

Archéologie

- rapport de diagnostic archéologique dressé par l'Inrap en février 2023 intitulé « un nouvel aperçu du fossé de l'enceinte moderne » (annexe 5.1)
- schéma à vocation de guidance des profondeurs maximales des terrassements qui pourraient être tolérées dans le cas d'un projet d'aménagement du site, ces données sont communiquées uniquement à titre d'information, sans valeur contractuelle (annexe 5.2)

Environnement

- diagnostic environnemental du milieu souterrain (annexe 6.1)
- état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires, qui indique que le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques (annexe 6.2). Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Il convient de consulter le PPR auprès de la Commune ou sur le site de la Préfecture.

II. Modalités de la vente

II/1. Organisation des visites

Les candidats visiteront les locaux exclusivement sur rendez-vous, s'adresser au Service de la Gestion du Patrimoine.

Les candidats ayant ou non effectué la visite, sont réputés avoir pris connaissance du site lors de la remise de leur offre. Aucune réclamation ne pourra être présentée sous le motif d'une méconnaissance des lieux et des contraintes du site.

II/2. Consultation du dossier

Le dossier est consultable sur le site internet du Département de la Marne : www.marne.fr ou communicable sur demande écrite des candidats à l'adresse citée ci-après.

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation de candidatures peut être demandée par écrit :

Direction Générale des Services du Département

Direction Juridique

Service de la gestion du patrimoine

2 bis rue de Jessaint

51038 Châlons-en-Champagne cédex

Tél : 03.26.69.51.14-Mail : sgp@marne.fr

Les candidats soumettant une offre reconnaissent et acceptent qu'ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans le présent cahier des charges et les actes de transfert de propriété qui seront conclus avec le candidat retenu.

Toutes dépenses de toutes natures, liées à l'étude et/ou l'élaboration du projet, en vue de l'acquisition du présent bien, que le candidat pourrait avoir à supporter resteront définitivement à sa seule charge.

II/3. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente jusqu'à sa signature.

II/4. Absence de garantie

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Il prendra l'immeuble dans l'état où il le trouvera au jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du vendeur en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, sous-sol, dont les ouvrages pourraient être affectés.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études contenus dans le dossier d'information établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs. Il ne confère pas davantage de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'indiquée par référence aux documents cadastraux.

Le candidat supportera les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues. Il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la loi ou de conventions.

III. Offre

III/1. Les candidats

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire les éléments suivants :

- Lettre de candidature du candidat :

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

En cas de groupement, la participation respective de chaque membre du groupement devra être précisée, et un mandataire unique désigné.

- Identité du candidat :

- Pour une personne physique :

*son identité complète (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement),

*copie recto verso de la carte nationale d'identité, du passeport en cours de validité ou tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

- Pour une personne morale de droit français

*nom du dirigeant, du représentant légal, statuts à jour certifiés conformes, copie conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme, savoir-faire et expérience professionnels, extrait de moins d'1 mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés.

- Pour les candidats étrangers

*documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, un avis juridique (Légal 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.

- Références financières du candidat :
 - Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 derniers exercices clos,
 - Chiffre d'affaire global HT pour chacune des 3 dernières années, précisant le cas échéant la part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
 - De manière générale toute information qui permettrait d'apprécier les garanties financières de l'opération et la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et obtenir les prêts envisagés.

III/2. Contenu des propositions

Outre le dossier de candidature exposé en point III-1, le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- L'offre pourra toutefois le cas échéant être assortie de conditions suspensives qui devront être expressément détaillées portant notamment sur :
 - l'obtention du financement bancaire : le candidat indiquera le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement, du responsable chargé du dossier au sein de l'établissement bancaire, le montant maximum emprunté, le taux et la durée maximum de son emprunt. Le prix sera payé en totalité au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de refus de prêt, l'acquéreur devra fournir trois attestations émanant d'établissements bancaires différents.
 - la délivrance des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours : le candidat s'engage à déposer le dossier complet de la demande de permis de construire ou de toute autre demande d'autorisation d'urbanisme dans les 6 mois à compter de la signature de la promesse de vente. La promesse de vente sera automatiquement prorogée de la durée nécessaire tant à l'instruction du permis de construire qu'à la purge de tous recours.

- Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, en remettant dument signée l'attestation d'agrément jointe au présent cahier des charges (annexe1).

Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente dans un délai de 12 mois à compter de la date de limite de réception des candidatures.

L'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération.

Le candidat devra fournir un état descriptif du projet envisagé sur le site précisant notamment :

- le programme envisagé, la notice de présentation du projet
- un schéma d'implantation du projet et des précisions sur les surfaces et l'affectation des différents espaces au travers de la présentation de plans schématiques,
- l'ambition environnementale et les moyens mis en œuvre,
- la gestion du stationnement et des accès au site,

Et de manière générale toutes informations de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet accompagné du besoin des références d'opérations similaires

- Un planning de l'opération précisant notamment les dates prévisionnelles de signature de la promesse de vente, de dépôt des autorisations d'urbanisme, de signature de l'acte authentique, de livraison du projet.

III/3. Indications relatives au prix

Le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette vendeur de tout droit ou taxe. Pour l'information des candidats, il est ici précisé que le vendeur n'étant pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256A du Code Général des Impôts, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée immobilière.

Le bien a été estimé à la somme de 1 100 000 € par France Domaines (UN MILLION CENT MILLE EUROS).

III/4. Date limite de réception du dossier de réponse à l'appel à projets

La date limite de dépôt des dossiers est **fixée au vendredi 10 janvier 2025 à 12h00**. Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ne sauraient être retenus.

Le dossier sera remis sous pli cacheté contenant l'ensemble des documents sollicités ci avant en points III-1 et III-2 et portera les mentions suivantes :

« Candidature à l'acquisition de l'immeuble sis 1 bd Victor Hugo à Châlons-en-Champagne »

NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER

La proposition sera transmise par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception ou contre récépissé au Service de la Gestion du Patrimoine, à l'adresse suivante :

Direction Générale des Services du Département

Direction Juridique

Service de la gestion du patrimoine

2 bis rue de Jessaint

51038 Châlons-en-Champagne cédex

Tél : 03.26.69.51.14-Mail : sgp@marne.fr

III/5. Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de prix est ferme et non modifiable, elle ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception par le candidat d'une lettre, envoyée avec accusé de réception, du Département l'informant de la suite donnée à cette proposition.

III/6. Choix du candidat

La sélection se fera par les représentants du Département associés aux représentants de la Ville de Châlons-en-Champagne et de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

L'analyse des offres se fera sur la base des prix d'acquisition proposés ainsi que sur la teneur des projets envisagés par les candidats.

Comme indiqué au préambule, il sera porté prioritairement une attention particulière aux projets hôteliers qui pourraient être proposés ainsi qu'aux projets contribuant à l'attractivité économique du centre-ville.

Le Département de la Marne 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 une quelconque indemnisation. Le Département n'aura pas à justifier sa décision.

Enfin et en fonction des offres présentées, le Département de la Marne se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour et/ou d'engager des négociations avec le ou les candidats ayant remis la ou les meilleures offres, les modalités de déroulement de ce second tour seront alors présentées aux candidats choisis. Le Département n'aura pas à justifier sa décision.

L'Assemblée Départementale ou par délégation la Commission Permanente délibérera sur le choix définitif du candidat retenu.

IV. Réalisation de la vente - Paiement du prix

IV/1. Réalisation de la vente

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente.

A l'issue de la consultation, un compromis de vente sera conclu entre le Département et le candidat retenu.

L'acte constatant la vente de l'immeuble sera dressé par un notaire, au choix de l'acquéreur.

L'acquéreur pourra jouir du bien après signature de l'acte de vente définitif.

IV/2. Paiement du prix

Le paiement s'effectuera en totalité le jour de la signature de l'acte notarié à intervenir entre le Département de la Marne et le candidat retenu.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres conditions de vente, le Département a la faculté de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales en vigueur.

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

V. Données à caractère personnel

Dans le cadre du présent appel à candidatures en vue de la cession amiable du bien immobilier visé à l'article I-1, le Département de la Marne est amené à traiter des données à caractère personnel concernant les candidats et autres parties prenantes à la transaction (partenaires et conseils éventuels : banquiers, notaires, avocats notamment).

Ces traitements permettent au Département de la Marne :

- de réceptionner et d'analyser les candidatures et les offres ;
- de procéder aux vérifications relatives à l'identité et aux garanties financières et fiscales des candidats ;
- de procéder aux notifications réglementaires ;
- de gérer et exécuter la transaction immobilière dans le respect du cadre légal et réglementaire ;
- de produire des données statistiques d'activité (anonymisées).

À ce titre, le Département de la Marne s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable aux traitements de données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Le Département de la Marne s'engage notamment :

- à ce que seules les données à caractère personnel strictement nécessaires à l'exécution de la transaction soient collectées et traitées ;
- à traiter les données à caractère personnel uniquement pour la ou les seule(s) finalité(s) pour lesquelles elles ont été collectées ;
- à garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées et à mettre en œuvre les mesures de sécurité appropriées afin d'assurer un niveau de sécurité adapté au risque de divulgation, perte ou d'accès frauduleux aux données personnelles des personnes concernées ;
- à fournir l'information aux personnes concernées par les opérations de traitement ;
- à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées lorsque ces derniers s'appliquent : droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage) ;

- à notifier, dans le délai légal imparti, toute violation de données à caractère personnel à la commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Les données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent appel à candidatures sont conservées par le Département de la Marne pendant 5 ans après l'expiration des voies de recours pour les candidatures non retenues ou 30 ans en cas de cession du bien immobilier.

VI. Attribution de juridiction

Pour toute éventuelle contestation relative à l'exécution ou interprétation du présent cahier des charges, le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne est compétent.

VII. Annexes

Annexe 1 - Attestation d'agrément du cahier des charges

Annexe 2 - Plans

- Annexe 2.1- Plan cadastral
- Annexe 2.2 - Bâtiment 1 Principal (niveau1-2-3-4)
- Annexe 2.3 - Bâtiment 2 Leclerc (niveau 1-2-3)
- Annexe 2.4 - Bâtiment annexe (niveau 1-2)
- Annexe 2.5 - Bâtiment 4 Paradou (niveau 1)
- Annexe 2.6 - 33 plans historiques de l'ancien Inspé

Annexe 3 - Diagnostic de l'existant

Annexe 4 - Diagnostics techniques immobiliers :

- Annexe 4.1 - Diagnostic technique amiante
- Annexe 4.2 - Diagnostic plomb
- Annexe 4.3 - Diagnostic installation intérieure d'électricité
- Annexe 4.4 - Diagnostic installation intérieure de gaz
- Annexe 4.5 - Diagnostic de performance énergétique

Annexe 5 - Archéologie

- Annexe 5.1 - Rapport de diagnostic archéologique dressé par l'Inrap en février 2023 intitulé « un nouvel aperçu du fossé de l'enceinte moderne » Question de fouille archéologique préventive
- Annexe 5.2 - Schéma à vocation de guidance des profondeurs maximales des terrassements qui pourraient être tolérées dans le cas d'un projet d'aménagement du site, ces données sont communiquées uniquement à titre d'information, sans valeur contractuelle

Annexe 6 - Environnement

- Annexe 6.1 - Diagnostic environnemental du milieu souterrain
- Annexe 6.2 – Etat des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires

Annexe 7 - Urbanisme

- Annexe 7.1 - Certificat d'urbanisme d'information délivré le 4 janvier 2024
- Annexe 7.2 - Fiche détaillée géoportail de la parcelle BE451