



CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS, DE BUREAUX ET DE LOCAUX TECHNIQUES

SITUÉ A CAEN (DEPARTEMENT DU CALVADOS)

Avenue Charles de Foucauld et Avenue d'Harcourt



Avis d'appel ouvert de candidature en vue de la cession amiable d'un ensemble immobilier domanial

MODALITES DE PRESENTATION DES OFFRES

NOM ET ADRESSE DU SERVICE A L'ORIGINE DE LA CESSION

Vendeur :

ETAT – FRANCE DOMAINE

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE BASSE-NORMANDIE ET DU DEPARTEMENT DU CALVADOS**

Service France Domaine
7 boulevard Bertrand 14034 CAEN cedex

Téléphone : 02 31 38 34 82

Télécopie : 02 31 38 34 84



OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURE

L'Etat (Direction Générale des Finances Publiques - Service France Domaine) organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial après mise en concurrence en application des dispositions des articles R.3211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Descriptif : Références cadastrales : **NC n°1 pour 2ha 12a 61ca à CAEN**

Ensemble immobilier bordé par l'avenue Père Charles de Foucauld et l'avenue d'Harcourt utilisé comme caserne de gendarmerie, construit en 1971 et comprenant 8 bâtiments :

- **Bâtiment n°1**, un immeuble de logements comprenant 5 F6 et 5 F5 pour une surface habitable de 1 016,50 m² ;
- **Bâtiment n°2**, sur rez-de-chaussée et 6 étages, un immeuble de logements comprenant 28 F4 de 73,5 m² et 14 F5 de 83,5 m² pour une surface habitable de 3 227 m² ;
- **Bâtiment n°3** regroupant la chaufferie de l'ensemble logement ainsi qu'un « local jeunes » au rez-de-chaussée pour une surface de 238 m² ;
- **Bâtiment n°4** sur rez-de-chaussée et 5 étages, un immeuble de logements, 12 F3 de 59,3 m², 24 F4 de 73,5 m² et 12 F5 de 83,4 m², étant fait observé que 14 logements ont été aménagés en bureaux pour une superficie habitable de 3 476,40 m² ;

Tous les logements sont affectés d'une cave équipée en électricité individuelle et d'un emplacement de stationnement ;

- **Bâtiment n°5** consistant en une salle de réunion d'une superficie de 254 m² ;
- **Bâtiment n°6** comprenant un atelier de réparation automobile avec pont élévateur et fosse ainsi que des sanitaires et des bureaux pour une surface utile de 1 205 m² ;
- **Bâtiment n°7** correspondant à un magasin servant à entreposer du matériel et des véhicules automobiles d'une superficie de 896 m² ;
- **Bâtiment n°8**, un immeuble de bureaux abritant au sous-sol divers locaux de stockage ou d'archivage et 4 niveaux de bureau d'une superficie totale de 1 762 m².

SITUATION D'OCCUPATION

Libre à la vente

RENSEIGNEMENTS SUR L'URBANISME

Selon la fiche de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de CAEN le 20 juin 2011 :

- **Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

- Droit de préemption urbain simple non renforcé – bénéficiaire : Ville de Caen (délibération du conseil municipal du 25 mai 1987)
- POS révisé du 11 décembre 2000, dernière modification simple du 18/01/2010
- Zone : **UD w**
- Pas de COS

- **Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain**

- Terrain en partie affecté par le bruit, voie de catégorie 4
- Le bien est situé dans une zone de sismicité « la »

- **Observations et prescriptions particulières**

- L'immeuble n'est pas situé dans un secteur concerné par la prévention et la lutte contre les termites et les autres insectes xylophages (loi n° 99-471 du 8 juin 1999).

- **Opération concernant le terrain**

- Zone d'anciennes carrières souterraines répertoriées au POS approuvé
- Zone d'influence du TVR

Evolution de l'urbanisme

La dernière modification du POS de la Ville de Caen, avant l'adoption du nouveau PLU à la fin 2012, prévoit la mise en place de deux nouveaux emplacements réservés sur le secteur Sud Ouest du quartier de la Grâce de Dieu pour création de voiries (plan ci-joint) :

- ⇒ l'un pour la création d'une nouvelle voie entre la route d'Harcourt et la rue des Frères Lumières, d'une largeur de 15 m (voir plan annexé). Cette voie doit permettre la création d'une nouvelle entrée pour le secteur Sud-Ouest du quartier à partir de la Route d'Harcourt, reliée à terme à l'avenue Général Laperrine via la rue des Frères Lumières.
- ⇒ le second pour la création d'un nouvel accès au quart Sud-Ouest du quartier à partir de l'avenue Père Charles de Foucauld, connecté à la nouvelle voie créée à partir de la Route d'Harcourt. Cette nouvelle voie permettra à la fois de desservir l'immeuble Lavigerie de Caen Habitat sur sa façade Ouest ainsi que les futurs programmes à venir sur le site de la caserne.

➤ **Classement au POS**

Le site de la caserne Le Flem est actuellement classé en zone UD du POS de la Ville de Caen. Cette zone est principalement affectée à l'habitat collectif et aux activités commerciales (commerces, services, activités artisanales). Les règles de la zone UD visent à permettre l'amélioration de l'habitat collectif sous toutes ses formes et la mise en œuvre d'opérations de requalification partielle ou totale de certains de ces ensembles : diversification du bâti et des formes urbaines, implantation de nouvelles activités de commerces et de service, restructuration des espaces libres...

➤ **Mixité fonctionnelle**

En référence au projet de Ville "Caen prend les devants", adopté en 2009, et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur PLU présenté au Conseil Municipal du 16 mai 2011, le futur programme sur l'ancien site de la caserne devra répondre à des objectifs de mixité fonctionnelle. Les futures constructions, en particulier le long de la Route d'Harcourt, intégreront à la fois des logements et des activités (commerces, artisanat, bureaux, services,...). Une attention particulière sera portée au pôle d'activités existant sur le quartier de la Grâce de Dieu, organisé autour de la Place du Commerce, afin de ne pas lui porter concurrence.

➤ **Constructibilité**

Il ressort de l'étude de constructibilité établie par la Ville, sur la base des règles du POS en vigueur et en tenant compte des nouveaux emplacements réservés et du maillage nécessaire pour la desserte du nouveau programme, un potentiel d'environ :

- ⇒ 25 000 m² à vocation de logements
- ⇒ 4 000 m² à vocation d'activités

DIAGNOSTICS

- Le dossier technique amiante concernant les différents bâtiments, en date du 17 et du 19 janvier 2006 révèlent la présence d'amiante.
- Les diagnostics de performance énergétique (DPE) et d'installation de gaz des différents logements, réalisés les 4 et 5 avril 2011 sont consultables sur demande.
- Le diagnostic d'état de l'installation intérieure d'électricité en date du 24 novembre 2009 révèle des anomalies.
- Etat parasite : le vendeur déclare qu'à ce jour, l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

CONDITIONS PARTICULIERES

- Conditions suspensives

Les candidats préciseront les conditions suspensives auxquelles ils entendent éventuellement soumettre leur offre. Ces conditions ne pourront porter que sur l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet (autorisation d'aménagement, de démolition, de construction et de restructuration permettant la réalisation du projet conformément à l'offre du candidat retenu).

- Absence de garanties

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

- Interruption du processus de vente

L'Etat se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnisation.

INDICATIONS RELATIVES AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé net de tout droit ou taxe.

CAUTIONNEMENT

Les personnes qui souhaitent présenter une offre doivent verser un cautionnement de CENT MILLE EUROS (100 000 €) à constituer au moyen :

- **soit d'un chèque de banque, établi à l'ordre du Trésor Public, à déposer à la caisse de la Direction Régionale des Finances Publiques, 7 boulevard Bertrand 14034 CAEN CEDEX** contre récépissé délivré par ces services lors du dépôt du chèque.

- **soit d'une caution bancaire** irrévocable et garantie à première demande, d'une durée minimale de 8 mois contre récépissé délivré par ces services lors du dépôt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par le cautionnement resteront à la charge exclusive du candidat qui l'aura constituée.

Le montant net du cautionnement constitué par le candidat retenu, au profit duquel la vente sera passée, sera imputé sur le prix de vente.

Le cautionnement des candidats écartés leur sera restitué **par virement** par la Direction Régionale des Finances Publiques, au plus tôt 10 jours après avoir reçu, par pli recommandé avec avis de réception, la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre, sur présentation de cette lettre, du récépissé de dépôt visé ci-avant et d'un relevé d'identité bancaire.

MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un chèque de banque ou d'un chèque certifié.

Le montant net de la garantie versée est imputé sur le montant de l'acompte le jour de la signature de l'acte authentique de vente la garantie à première demande annexée à l'offre.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, l'Etat a la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 du code général de la propriété des personnes publiques, R.132, R.133 et R.134 du code du domaine de l'État. Dans cette hypothèse, l'Etat retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

FRAIS EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

CHOIX DU COCONTRACTANT

L'État choisit librement l'offre.

A réception des offres, l'Etat (Service France Domaine) procédera à leur dépouillement et leur analyse comparative en vue de parvenir à l'acceptation de la meilleure offre. A ce titre, il est précisé et accepté par les candidats que :

- France Domaine, avant d'accepter ce qu'il considérera comme la meilleure offre, se réserve le droit de demander à certains des candidats d'apporter des précisions, des informations complémentaires et/ou des modifications à leurs offres en vue de les compléter ou de les améliorer..

L'État se réserve la possibilité de ne pas donner suite si aucune offre n'est satisfaisante.

PRESENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra être 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).

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant la mention :

**« candidature à l'acquisition de l'immeuble CAEN caserne Le Flem
Ne pas ouvrir par le service du courrier »**

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

Cette deuxième enveloppe contiendra l'ensemble du dossier de candidature (lettre contenant une offre et les pièces justificatives mentionnées au paragraphe ci-après).

Ces plis seront transmis à :

**Direction Régionale des Finances Publiques
Service France Domaine
7, boulevard Bertrand
14034 CAEN CEDEX**

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- soit remis directement, contre récépissé.

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

14 mars 2012 à 12 heures

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetées ne seront pas retenus.

DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée.

JUSTIFICATION A PRODUIRE QUANT AUX QUALITES ET CAPACITES DES CANDIDATS ACQUEREURS

- Fiche synthétique de présentation du candidat,
- Pour une société :
 - nom, raison sociale, capital social, coordonnées ;
 - nom des dirigeants ;
 - Si appartenance à un groupe: nom du groupe ;
 - Surface financière, chiffre d'affaire global dont éventuellement part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de la construction immobilière, pour chacune des trois dernières années ;
 - Extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- Pour les personnes physiques ou morales admises au redressement judiciaire ou à une procédure équivalente régie par le droit étranger : justification de l'habilitation à poursuivre leur activité pendant la durée prévisible d'exécution des constructions sur le terrain vendu,
- 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.
- Justificatif du dépôt du cautionnement auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de Basse-Normandie.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour tous renseignements, contacter :

Service France Domaine 7 boulevard Bertrand 14034 CAEN Cedex

- Thomas POUSSET tél. 02.31.38.34.80, thomas.pousset@dgfip.finances.gouv.fr
- Eliane LETISSIER tél. 02.31.38.34.82, eliane.letissier@dgfip.finances.gouv.fr

VISITES

Les candidats peuvent visiter les locaux sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande (par téléphone ou par courriel).

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

*

* *

ANNEXE : extrait du futur PLU