

Côtes d'Armor
le Département



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES CÔTES D'ARMOR
AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

MISE EN VENTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DÉNOMMÉ

LAMARTINE

À SAINT - BRIEUC

MOBILISATION DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER
EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DES ACTIVITES DE SERVICES

SOMMAIRE

❶ - Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

- 1 – Forme de la consultation
- 2 – Désignation du bien immobilier
- 3 – Urbanisme
- 4 – Situation juridique et évaluation financière de l'immeuble
- 5 – Diagnostics techniques
- 6 – Conditions particulières de vente

❷ - Orientations du projet

- 1 – Enjeux et orientations en matière d'intégration urbaine du projet
- 2 – Enjeux et orientations en matière de programmation de logement notamment
- 3 – Dossier technique à présenter par les candidats
- 4 – Critères de sélection de la meilleure offre technique et financière

❸ - Organisation de la consultation – Dépôt du dossier de candidature

- 1 – Calendrier prévisionnel de la consultation
- 2 – Consultation du dossier et informations complémentaires
- 3 – Contenu du dossier à déposer et modalités de dépôt des offres

❹ - Mode de paiement du prix et frais à payer en sus

❺ - Annexes

- ⇒ n° 1 : Plan de situation de l'ensemble immobilier
- ⇒ n° 2 : Extrait cadastral – Parcelle section AX n° 711
- ⇒ n° 3 : Vues aériennes et de situation du site
- ⇒ n° 4 : Vues intérieures du site
- ⇒ n° 5 : Plan – Organigramme des clés
- ⇒ n° 6 : Plans détaillés : sous-sols, rez de chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages (5)
- ⇒ n° 7 : Dossiers techniques amiante (3)
- ⇒ n° 8 : Etat des risques et pollution
- ⇒ n° 9 : Contrôles des installations électriques (2)
- ⇒ n° 10 : Contrôle des installations gaz
- ⇒ n° 11 : Diagnostic de performance énergétique
- ⇒ n° 12 : Etat parasitaire
- ⇒ n° 13 : Diagnostic de raccordement aux réseaux publics collectifs
- ⇒ n° 14 : Extrait du PLU – Planche graphique
- ⇒ n° 15 : Fiche communiquée par la Ville

❶ - Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le Département des Côtes d'Armor organise un appel à candidatures en vue de la vente à l'amiable d'un ensemble immobilier après mise en concurrence. L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est de vendre l'ensemble immobilier dénommé Lamartine, propriété départementale située en coeur de ville à Saint-Brieuc, à des opérateurs en vue de développer des projets majoritairement affectés à de l'habitat, pouvant comporter une mixité de fonctions intermédiaires (logement libre développé en accession, locatif libre, PSLA, BRS...) ainsi que des activités tertiaires au vu du contexte urbain et des besoins du marché briochin.

L'acquéreur sera sélectionné au regard de l'ambition de son projet vis-à-vis d'un socle de critères comprenant la réponse aux orientations souhaitées, à savoir la production de logements et possiblement de locaux d'activités, la promotion de la mixité fonctionnelle et de la qualité du cadre de vie, l'optimisation de la densité urbaine et la qualité environnementale et d'usage du bâti proposé.

1 - Forme de la consultation

Cette consultation s'articule sur deux axes :

- un appel à manifestation d'intérêt au regard des attendus exprimés par le Département des Côtes d'Armor à savoir la programmation de logements ou/et d'immeubles d'activités sur l'emprise foncière à céder à travers des projets de construction exemplaires en termes d'optimisation des droits à construire en cohérence avec les politiques portées par la Ville de Saint-Brieuc en matière d'aménagement et de réduction de l'artificialisation des sols.
La programmation proposée par le candidat exposera la surface de plancher du programme de construction et sa répartition entre les différentes catégories de construction. Les conditions de vente et les principales informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble sont indiquées dans le présent cahier des charges.
- un prix proposé : l'ensemble immobilier sera cédé à l'opérateur qui proposera l'offre la mieux-disante en présentant un projet de qualité répondant au programme et exigences du Département des Côtes d'Armor.

L'ensemble de ces éléments constituera le dossier déposé par le candidat.

La consultation est organisée par :

Le Département des Côtes d'Armor
Direction de l'immobilier
Stratégie patrimoniale
9 place du Général de Gaulle – CS 42371
22 023 SAINT-BRIEUC Cedex 1
☎ 02.96.62.63.12

Le service tient à la disposition des candidats, le présent cahier des charges ainsi que l'ensemble du dossier technique.

Les éléments de la consultation sont constitués par le présent document contenant les conditions de vente ainsi que les pièces techniques en annexes. L'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble et le présent cahier des charges sont également consultables sur le site internet suivant :

www.cotesdarmor.fr

Il est précisé aux candidats que toute question ou demande de précisions complémentaires devra impérativement être adressée par courriel à l'adresse suivante :

vente.lamartine@cotesdarmor.fr

Les questions et réponses, en respectant l'anonymat du demandeur pourront le cas échéant être mises en ligne sur le site (rubrique AMI) du Département des Côtes d'Armor.

2 - Désignation du bien immobilier

Section	N°	Adresse	Surface
AX	711	19/21 Boulevard Lamartine 30 rue Brizeux 22 000 Saint-Brieuc	Surface foncière 10 383 m ² Surface immobilière SHOB indicative 9 000 m ²

Le site dénommé Lamartine est un ensemble immobilier encadré par le boulevard Lamartine, les rue Auguste Brizeux, Ernest Renan et Jules Simon (annexes n°1 et n°2), constitué de plusieurs bâtiments (annexe n°3) :

* Un immeuble originel construit à la fin du XIXème siècle en vue d'y installer l'école normale des filles, réagencé dans les années 60 puis réaménagé pour son aile droite au cours des années 2010. Ce bâtiment de type R+2 comprend des bureaux, deux appartements, des salles de réunion, des sanitaires, des cafétérias... il est équipé d'ascenseurs. Les surfaces détaillées (surfaces plancher) sont au regard des plans fournis (annexes du n°6.1 au n° 6.4) :

- un sous-sol d'environ 720 m² avec une chaufferie
- un rez de chaussée d'environ 2 265 m²
- un demi niveau d'environ 190 m²
- un 1er étage d'environ 1 900 m²
- un second étage d'environ 1 875 m² avec des combles non aménagées

Les valeurs de surfaces demeurent (circulations comprises) indicatives. Pour une partie de l'immeuble, les espaces sont dégradés (annexes du n°6.1 au n° 6.4) du fait de conventions passées avec des organismes de sécurité (SDISS, forces de police) pour des exercices.

* Un immeuble adjacent (droite) construit à la même période et réhabilité pour partie au cours des années 2010. Ce bâtiment de type R+1 comprend outre des bureaux, des salles de réunions, des espaces de stockage, des sanitaires et un ascenseur :

- un rez de chaussée d'environ 240 m²
- un 1er étage d'environ 120 m²

Les valeurs de surfaces demeurent (circulations comprises) indicatives. Pour cet immeuble, les locaux sont en état correct d'usage (annexes du n°6.1 au n° 6.4).

* Un immeuble adjacent (gauche) de la même période et réhabilité pour partie dans les années 2000. Ce bâtiment comprend outre des bureaux, des salles de réunions et des espaces de stockage pour une surface de rez de chaussée seule d'environ 380 m². Les valeurs de surfaces demeurent (circulations comprises) indicatives. Pour l'ensemble de l'immeuble, les espaces sont en état correct d'usage (annexes du n°6.1 au n° 6.4).

* Une zone de stationnement de 40 places, associée à un parc avec des arbres remarquables complètent le descriptif de la propriété enclos de murs avec grilles et portails (annexe n°6.5).

3 - Urbanisme

En matière d'urbanisme, le candidat doit prendre impérativement en considération que l'approbation du PLUi est prévue en juillet 2025 pour une mise en application en septembre 2025. Ceci étant, la réglementation en vigueur au moment du lancement du présent AMI relève de l'actuel PLU. Vous trouverez ci-dessous, les deux références réglementaires :

* Plan Local d'Urbanisme et Site Patrimonial Remarquable

Au titre du Plan Local d'Urbanisme, la parcelle cadastrée section AX n° 711 est située en zone U et se trouve suivant l'indication de la Ville de Saint-Brieuc « classée en secteur de mixité de fonctions intermédiaires, places de stationnement visiteurs en fonction du nombre de logements créés avec des arbres remarquables repérés sur la parcelle ».

La planche graphique est jointe (annexe n°14) et le PLU est consultable sur : www.saint-brieuc.bzh/au-quotidien/urbanisme/le-plu-en-ligne

Au titre de la réglementation sur le site patrimonial remarquable, les préconisations de l'architecte des bâtiments de France sont :

« le projet est situé dans le Site Patrimonial Remarquable de Saint Brieuc avec un faubourg du XIXème siècle et un boulevard du XXème siècle. L'ensemble présente un intérêt architectural de grande qualité, la réhabilitation devra mettre en valeur les bâtiments et supprimer les modifications disgracieuses (hangar, réhausse de toit...). Les servitudes repérées : faubourg XIXème et boulevard 20ème, bâtiments d'intérêt patrimonial, jardins, murs et portails de qualité, arbres en alignement et isolés, espace public remarquable côté boulevard Lamartine. Tout projet devra tenir compte de la qualité patrimoniale de l'ensemble. Les porteurs de projets seront invités à prendre connaissance du règlement du SPR et des autres documents d'urbanisme en vigueur ».

Le projet doit s'inscrire dans les démarches de transitions énergétique et écologique, de renouvellement urbain et de mutation des friches.

* Futur PLUi

L'élaboration du PLUi par Saint-Brieuc Armor Agglomération est actuellement en cours, son approbation est prévue pour le mois de juillet 2025. Il vous est fortement recommandé de consulter les informations de ce futur plan à l'adresse suivante :

www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh/comprendre-lagglomeration/les-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui

et de solliciter les services de la Direction de l'Urbanisme et du Foncier de Saint-Brieuc Agglomération au 02 96 77 60 65

* Gestion des eaux usées et eaux pluviales

La Ville de Saint-Brieuc s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) qui sera appréhendée à la parcelle, ces dispositions sont reprises intégralement dans le futur PLUi. L'annexe n° 13 réalisée le 13 janvier 2025 établit le diagnostic de raccordement actuel des installations de l'ensemble immobilier Lamartine aux réseaux publics collectifs.

* Situation environnementale du bien

Au titre des bases de données environnementales, la base de données GEORISQUES a été consultée. Une copie de cette consultation (annexe n° 8) datée du 19 décembre 2024 est annexée.

4 - Situation juridique et évaluation financière de l'immeuble

Cet immeuble fait partie du domaine privé du Département des Côtes d'Armor et se trouve de ce fait aliénable.

Le pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 4 600 000 € par avis du 15 avril 2024.

5 - Diagnostics techniques

Les diagnostics techniques suivants sont annexés au présent cahier des charges :

- Dossier technique amiante (annexes du n°7.1 au n°7.3)
- Etat des risques et pollution (annexe n°8)
- Contrôle des installations électriques (annexes n°9.1 et n°9.2)
- Contrôle des installations gaz (annexe n°10)
- Diagnostic de performance énergétique (annexe n°11)
- Etat parasitaire (annexe n°12)
- Diagnostic de raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif et d'eaux pluviales (annexe n°13)

6 - Conditions particulières de la vente

Comme exposé en préambule du cahier des charges, la présente opération a pour objectif l'affectation du bien à la création de logements ou/et d'immeubles d'activités sur l'emprise foncière à céder à travers des projets de construction ou de réhabilitation. C'est pourquoi les projets proposés par les candidats devront s'inscrire dans cette démarche.

* Absence de garantie

La vente définitive est faite sans autre garantie de la part du Département que la garantie d'éviction.

En conséquence, par le simple dépôt de sa candidature, tout candidat sélectionné s'engage à n'élever aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'immeuble. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

L'acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Département. Le vendeur ne confère pas davantage de garantie de contenance de terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée par références aux documents cadastraux. Il fera ainsi son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature de l'immeuble et s'interdira de poursuivre le Département à ce titre.

Enfin, il est précisé que les plans, diagnostics et études contenus dans les annexes techniques sont fournis à titre d'information et n'ont pas de valeur contractuelle. Le candidat supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou conventions.

* Condition suspensive d'obtention d'un permis de construire

Dans le cadre de la vente de cet ensemble immobilier, le candidat retenu devra fournir une attestation de dépôt du permis de construire ou de déclaration préalable, dans un délai de deux mois après la signature de la promesse de vente.

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas son engagement de déposer un dossier complet de demande de permis de construire dans le délai imparti, le Département sera délié de toute obligation, et sans indemnité, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'acte de vente devra ensuite être signé dans le délai de trois mois suivant l'obtention du permis de construire, augmenté du délai de purge du recours des tiers et retrait de l'administration, sans toutefois que la **date de signature n'excède le 31 mai 2026.**

Il est indiqué en tant que de besoin à l'acquéreur qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Dans le cadre d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'acquéreur à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'acquéreur s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du Département, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'acquéreur devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
- Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.
- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.
- Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

En cas de défaillance de la condition suspensive imputable à la négligence de l'acquéreur, alors la garantie versée restera acquise au Département à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation de l'immeuble.

Des délais supplémentaires pourront être octroyés par le Département.

* Assurances

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter du jour du transfert de propriété, soit à compter du jour de la signature de l'acte d'aliénation.

* Dépôt de Garantie

En contrepartie de son engagement, l'acquéreur s'engage à verser, au jour de la signature du présent avant contrat, un dépôt de garantie d'un montant équivalent à 10 % du prix de vente, entre les mains du Notaire rédacteur, qui agira en qualité de séquestre.

Ce montant sera déduit du prix total lors de la signature de l'acte authentique.

En cas de réalisation des conditions suspensives, ce dépôt sera définitivement acquis au vendeur à titre d'indemnité en cas de défaillance de l'acquéreur, sauf à ce que celle-ci soit justifiée par l'inexécution d'une condition suspensive.

② - Orientations du projet

Le Département a souhaité préciser les principaux enjeux qu'il identifie pour la conception d'un projet immobilier sur ce site au regard des échanges avec la Ville de Saint-Brieuc qui indiquent que « la programmation devra comprendre en majorité de l'habitat » et ce, avec d'éventuels locaux d'activités qui pourront y être associés.

Les candidats sont invités à mettre en évidence, dans leur dossier de candidature, des enjeux complémentaires qu'ils auraient eux-mêmes repérés sur ce bien et qu'ils sont déterminés à intégrer dans leur proposition.

1 - Enjeux et orientations en matière d'intégration urbaine du projet

Les enjeux identifiés par le Département pour la qualité et la pertinence du projet sont :

- l'intégration des constructions dans son environnement urbain composé en partie de pavillons et de maisons de ville. Pour sa partie logement, le projet devra s'inscrire dans les objectifs de densité moyenne mentionnés au PADD du PLU et au futur PLUi soit 50 logements/hectare pour le secteur du centre-ville ;
- la valorisation des éléments existants du site : le « coeur de l'îlot est à préserver, la démolition de certains bâtiments (mentionnés en rectangles noirs sur la fiche ville – annexe n°15) est possible » ;
- un parti architectural à proposer par les candidats, qui peut s'orienter vers du logement individuel superposés avec des accès individuels, ou tout autre parti à définir si une proposition de locaux d'activités est envisager, dans le cadre d'une démolition-reconstruction ;
- une offre adaptée de stationnements sur la parcelle au vu du besoin de déplacements motorisés et de la rareté de stationnements sur la voie publique ;
- l'optimisation des circulations piétonnes et automobiles dans la parcelle et aux accès sur la voie publique ;
- l'intégration d'une démarche qualitative paysagère : désimperméabilisation du site (réflexion sur les matériaux et prise en compte de la GIEP), développement d'un projet respectueux des espaces de jardin et des arbres remarquables qui s'y trouvent, dialogue avec la Municipalité, propriétaire de l'équipement sportif attenant (gymnase communal).
- la possibilité de mutualiser le stationnement dans la partie sud de la parcelle est à souligner ;
- suivant la position de la Ville de Saint-Brieuc « des espaces communs pourront être intégrés à la programmation pour ouvrir le site sur la Ville et permettre le développement d'usages intergénérationnels autour des loisirs et du sport adaptés » ;

L'opérateur définira et explicitera son choix de montage opérationnel : démolition/reconstruction ou restructuration, totale ou partielle.

2 - Enjeux et orientations en matière de programmation du logement notamment

Les attentes du Département au regard des expressions de la Ville de Saint-Brieuc concernant le programme de logements sont les suivantes : «la cible d'un nombre de logements paraît être un équilibre raisonnable entre les objectifs de valorisation du potentiel du site et d'intégration dans son environnement, dans le respect du PLU » et de fait, du futur PLUi.

3 - Dossier technique à présenter par les candidats

Les candidats doivent présenter une étude de faisabilité non contractuelle, constituée comme suit :

- la proposition d'un parti pris d'aménagement sur la parcelle, illustré par un croquis ou tout élément graphique ; des plans peuvent compléter le dossier mais ne sont pas exigés.
- une note d'intention présentant et argumentant les orientations du projet au regard des enjeux identifiés par le Département ;
- l'indication du nombre de logements, des locaux d'activités, de stationnements et des surfaces approximatives du programme de constructions et des typologies de logements ;

Le dossier doit être rédigé en français et signé 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). Les candidats sont autorisés à proposer des variantes à leur proposition principale.

4 - Critères de sélection de la meilleure offre technique et financière

Les critères de sélection de la meilleure offre sont :

* la qualité du projet au regard des enjeux de transition écologique énergétique, de renaturation et s'inspirant de la méthode en Analyse du Cycle de Vie (ACV)

* l'offre de prix d'acquisition du site

* la diversité de l'offre et la prise en compte des besoins du territoire et du marché, en adéquation avec les revenus des habitants

Ces trois critères ne sont pas pondérés. Les candidats sont invités à déterminer par leur projet le meilleur équilibre entre ces trois objectifs. Le Département choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus. Le Département se réserve le droit de demander à certains candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'informations nécessaire à la compréhension de leur offre. Il pourra être procédé à une audition de certains candidats.

Par ailleurs, le Département 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 se poursuivre selon d'autres modalités.

Enfin, en fonction des offres présentées, le Département se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. Il n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

La substitution d'un acquéreur ne sera acceptée que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Le Département pourra refuser la demande de substitution.

③ - Organisation de la consultation – Dépôt du dossier de candidature

1 - Calendrier prévisionnel de la consultation

Il est précisé aux candidats que ce calendrier est donné à **titre indicatif** et peut être modifié en cours de consultation en cas de nécessité. Le calendrier indiqué doit permettre aux candidats intéressés d'arrêter leur projet et de s'assurer de sa faisabilité auprès des autorités compétentes.

Date de publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt	3 mars 2025
Date limite de dépôt des candidatures	1 ^{er} juillet à 12H00
Durée d'analyse et audition possible des candidats	Juillet - Août 2025
Date de notification au candidat retenu de l'acceptation de sa candidature	25 septembre 2025
Date cible de signature de la promesse de vente	20 octobre 2025
Date cible de signature de l'acte de vente	31 mai 2026

Le calendrier du présent appel à manifestation d'intérêt intègre aussi des visites proposées aux opérateurs intéressés par l'acquisition de l'ensemble immobilier et ce, compte tenu de l'importance du site, à raison d'une demi-journée par visite.

Celles-ci seront organisées exclusivement sur rendez-vous selon le planning suivant :

Mars	Mardi 18 mars et Mercredi 26 mars	9 heures – 12 heures
Avril	Mardi 8 avril et Mercredi 16 avril	9 heures – 12 heures
Mai	Mardi 13 mai et Mercredi 21 mai	9 heures – 12 heures
Juin	Mardi 3 juin et Mercredi 11 juin	9 heures – 12 heures

Les demandes de visites doivent être adressées au minimum 4 jours avant la date souhaitée, par courriel à :

vente.lamartine@cotesdarmor.fr

Dans leur demande, les candidats doivent indiquer leurs préférences de visites (3 créneaux de préférence par ordre décroissant) et préciser l'identité des visiteurs et leur nombre ainsi qu'une copie de leur pièce d'identité.

La date et l'horaire retenus leur seront adressés par courriel. Par ailleurs, lors des visites, 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, et juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire déposer un projet.

2 - Consultation du dossier et informations complémentaires

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

vente.lamartine@cotesdarmor.fr

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en déposant un projet, ils ont obtenu les informations suffisantes pour proposer ce projet sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans le présent document.

3 - Contenu du dossier à déposer et modalités de dépôt des offres

* Modalités de présentation des offres

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter qui doit attester de l'engagement du candidat à respecter les conditions générales de vente indiquées dans le présent cahier des charges. L'unité monétaire du contrat de vente est l'Euro et le prix contenu dans l'offre est exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe à l'exclusion de tout autre type de proposition.

L'ensemble du dossier de présentation de son projet conformément aux attentes exprimées par le Département en sa qualité de propriétaire vendeur qui doit être rédigé en français et signé 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).

Les candidats devront fournir toutes les pièces utiles permettant au Département d'apprécier la recevabilité de leur candidature (extrait Kbis, statuts, agrément, ...) et de prouver leur qualité :

- copie d'une pièce d'identité recto/verso de la personne signataire de l'offre ferme ;
- 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 ;
- extrait K bis de moins de 3 mois ;

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

* Modalités de dépôt des offres

La transmission des offres doit être effectuée sous un pli cacheté avec les mentions sur l'enveloppe en haut à gauche « **AMI pour la mise en vente de l'ensemble immobilier dénommé Lamartine – NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER** ».

Ce pli devra contenir une seconde enveloppe également cachetée au nom du candidat dans laquelle devront figurer l'ensemble des documents visés au paragraphe « modalités de présentation des offres ».

Il devra être impérativement transmis à l'adresse suivante :

Département des Côtes d'Armor
Direction des Bâtiments et de la Gestion Immobilière – DIRIMMO
Stratégie patrimoniale
9, place du Général de Gaulle – CS 43271
22023 SAINT-BRIEUC CEDEX 1

au plus tard le **Mardi 1^{er} Juillet 2025 à 12 heures**

adressé soit par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé sous peine d'irrecevabilité.

Il est rappelé que seule la date de réception par le Département des Côtes d'Armor fera foi et non la date d'envoi du pli. Les plis qui parviennent ultérieurement ou sous enveloppes non cachetées, ne seront pas examinés. Il en est de même en cas de dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au présent paragraphe et relatifs aux dossiers de candidature.

④ - Mode de paiement du prix et frais à payer en sus

Pour rappel :

En contrepartie de son engagement, l'acquéreur s'engage à verser, au jour de la signature du présent avant contrat, un dépôt de garantie d'un montant équivalent à 10 % du prix de vente, entre les mains du Notaire rédacteur, qui agira en qualité de séquestre.

Ce montant sera déduit du prix total lors de la signature de l'acte authentique.

En cas de réalisation des conditions suspensives, ce dépôt sera définitivement acquis au vendeur à titre d'indemnité en cas de défaillance de l'acquéreur, sauf à ce que celle-ci soit justifiée par l'inexécution d'une condition suspensive.

Le prix d'acquisition quant à lui est payé à la signature de l'acte de vente, au moyen d'un chèque de banque ou d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêts au profit du Trésor, au taux légal. Un mois après mise en demeure infructueuse adressée par l'administration au candidat-acquéreur, au domicile élu par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, et sans autre formalisme le montant de la garantie versée est définitivement acquis au Département à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1152 du Code Civil.

De surcroît, le Département 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 R3211-8 et L3211-12 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, le Département retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et contribution afférents au service de la publicité foncière se rapportant à la vente. Il fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires, sans réduction, conformément au décret du 8 mars 1978, ainsi que des honoraires éventuels de ses conseils.

Pour tout renseignement complémentaire sur cet appel à manifestation d'intérêt, vous pouvez aussi nous contacter par téléphone :

Yvon PELLERIN au 02 96 62 63 12 – 06 89 09 52 84
Aurélié FLEURY au 02 96 62 62 92 – 07 64 26 24 15

Pour toutes contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges, seuls sont compétents les tribunaux administratifs de Rennes.