

## **CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER** **1 RUE DE LA CLOCHE A SAINT-MALO**



### **CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION**

**Modalités de présentation des offres en vue de la cession d'un  
immeuble appartenant à la commune de Saint-Malo**

## EXPOSE

La Ville de Saint-Malo est propriétaire d'un ensemble foncier situé 1 rue de la Cloche. Cet immeuble qui abritait les services de la Direction des Finances et Marchés est actuellement libre de toute occupation de telle sorte que sa conservation dans le patrimoine communal n'apparaît plus pertinente et sa vente peut être envisagée.

La Ville de Saint-Malo a décidé de remettre en vente cet immeuble sous forme d'une consultation publique par l'intermédiaire d'un cahier des charges de consultation en mettant en avant le souhait de privilégier un programme immobilier intégrant des logements permanents à vocation de résidence principale et/ou une activité économique hors tourisme et commerce.

Saint-Malo fait partie des 234 communes concernées par le plan d'investissement public d'ampleur Action Cœur de Ville qui constitue un véritable accélérateur de projets pour la Ville. 10 secteurs dont son centre historique bénéficient de ce label fédérateur pour les malouins. Dynamiser, développer, réhabiliter et préserver qualifie ce dispositif.

Le 21 septembre 2018, la Ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération ont signé la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville, programme national en faveur de la revitalisation des centres-villes, aux côtés de leurs partenaires : Etat, Caisse des Dépôts, Action Logement, Agence Nationale de l'Habitat, Etablissement Public Foncier de Bretagne et Département.

Depuis 2018 le dispositif a déjà permis d'engager une offre nouvelle de logements par des opérations de réhabilitation d'immeubles anciens ou de constructions neuves.

Un avenant à la convention Action Cœur de Ville a été validé en 2023, renouvelant la convention jusqu'au 31 décembre 2026.

Dans le cadre notamment du dispositif Action Cœur de Ville, la Ville de Saint-Malo a signé avec Saint-Malo Agglomération et Action Logement une convention tripartite afin de définir les conditions d'une intervention commune permettant de programmer une offre d'habitat renouvelée. Il s'agit d'un partenariat ambitieux qui doit permettre de créer plus de 300 logements neufs et contribuer aux objectifs de mixité sociale avec des logements locatifs sociaux mais aussi des logements proposés en accession sociale à la propriété par le biais du bail réel solidaire que la Ville souhaite développer.

Le soutien d'Action logement prendra la forme de subventions et de prêts aux opérateurs ainsi que des aides pour les investisseurs privés pour des projets de réhabilitations d'immeubles entiers.

Le dispositif Action Cœur de Ville peut également ouvrir droit à des aides ou un soutien de la Banque des Territoires pour les projets de développement économique.

## **1/ Désignation**

Cette consultation vise à recueillir des offres d'acquisition assorties le cas échéant d'un avant-projet de réhabilitation de l'immeuble 1 rue de la Cloche et à sélectionner un maître d'ouvrage ayant la capacité à mener à bien un projet selon les conditions particulières ci-dessous.

Le maître d'ouvrage retenu sera donc chargé :

- d'acquérir le bien et de réaliser tout réaménagement selon les conditions particulières ci-dessous ;
- de constituer les différents dossiers administratifs, financiers et techniques nécessaires pour mener à bien le projet.

Le présent appel à candidatures ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier particulièrement.

### **1.1 Présentation de l'ensemble immobilier**

Un immeuble constitué d'un rez-de-chaussée de deux étages de combles et d'un sous-sol le tout d'une surface utile de 800 m<sup>2</sup> environ ainsi que d'une petite cour à l'ouest grevée d'une servitude de passage au profit de la copropriété adjacente au nord ; Le tout cadastré :

Section	Numéro	Adresse	Surface
AC	273	Rue de la Cloche	70 m <sup>2</sup> .
AC	279	1 Rue de la Cloche	240 m <sup>2</sup>

### **1.2 Plan de situation et plan cadastral**

- Plan de situation (voir annexe n°1)
- Extrait cadastral (voir annexe n°2)

### **1.3 Plans des locaux (voir annexe n°3)**

### **1.4 Situation d'occupation**

L'ensemble immobilier sera cédé libre de toute location ou occupation.

### **1.5 Urbanisme et servitude (zonage, classement Monument Historique)**

L'ensemble immobilier est situé en zone UI qui correspond à l'ensemble historique que constitue la Ville close dénommée "Saint-Malo Intra-Muros" (voir annexe 6a – extrait du règlement du P.L.U. zone UI).

L'ensemble immobilier est situé dans le rayon de protection de plusieurs monuments historiques inscrits ou classés. Les travaux envisagés sur l'Hôtel des Finances devront recevoir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

En outre, le secteur Intra-Muros est situé en site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930.

Les candidats pourront consulter pour avis l'Architecte des Bâtiments de France :

Sandra LE DEVEAT - Cheffe de service, ABF

Adresse : Hôtel de Blossac 6 rue du Chapitre

CS 24405 - 35044 Rennes Cedex

Contacts : Téléphone : 02 99 29 67 60 - Télécopie : 02 99 29 67 60

Courriel : sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr

Les candidats pourront également prendre contact avec le secrétariat de la direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme : tel : 02 99 21 53 02 – dau@saint-malo.fr - afin d'obtenir un rendez-vous avec l'Architecte des Bâtiments de France lors de ses permanences à Saint-Malo.

L'assiette de la cour située sur la parcelle cadastrée section AC n° 279 est grevée d'une servitude de passage piéton au profit de la copropriété au nord cadastrée section AC n° 272 et sera grevée d'une servitude de passage piéton au profit de l'immeuble adjacent à l'est cadastré section AC n° 280.

## **2/ Modalités de la consultation**

### **2.1 Calendrier prévisionnel**

- Lancement de la consultation : ..... 1<sup>er</sup> juillet 2024
- Visite du site avec des créneaux dédiés : ..... juillet-août 2024
- Remise des offres (date limite) : ..... 20 septembre 2024 – 16h00
- Choix de l'acquéreur : ..... 5 novembre 2024

### **2.2 Organisation des visites**

Les candidats visitent les locaux exclusivement sur rendez-vous : ils doivent en formuler la demande, par courrier ou courriel, auprès de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme : foncier@saint-malo.fr.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 2.4 infra),

aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

### **2.3 Consultation du dossier**

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée, ou retirée, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme : [foncier@saint-malo.fr](mailto:foncier@saint-malo.fr)

Consultation possible des documents sur le site internet: <https://www.saint-malo.fr>

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans le projet d'acte de vente.

### **2.4 Confidentialité**

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente.

## **3/ Cahier des Charges**

### **3.1 Destination de l'ensemble immobilier**

La Ville souhaite privilégier

- un projet intégrant des logements permanents à vocation de résidence principale
- un projet économique hors tourisme ou commerce

La Ville laisse la possibilité d'installer un commerce en rez de chaussée.

Par ailleurs dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, le projet envisagé devra présenter des qualités d'ordre patrimonial et architectural.

Les abords de l'immeuble devront être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site et à l'amélioration du site

Si des évolutions extérieures sont envisagées, elles devront obtenir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3.2 Prix

Le prix sera convenu de gré à gré en fonction des propositions d'acquisitions reçues.

Le prix sera définitivement validé par délibération du Conseil Municipal.

### Objectif de valorisation de la cession du bien : 1 050 000 Euros

A ce prix, devront s'ajouter les frais liés à l'acte notarié et tous les frais afférents à l'opération: études, frais de géomètre, diagnostics complémentaires.

La Commune de Saint-Malo prend en charge les diagnostics immobiliers requis dans le cadre de la vente de l'immeuble.

### 3.3 Condition particulière

Le candidat lauréat s'engage à prendre à sa charge la suppression de la passerelle existante en surplomb de la cour à l'est de l'immeuble présentement vendu et reliant le dit immeuble à l'immeuble voisin situé 2 bis rue du Groult de Saint-Georges.

### 3.4 Remise des dossiers de candidatures

Les offres seront rendues en trois exemplaires (voir composition ci-après), accompagnées d'une clé USB contenant la totalité des éléments du dossier.

Il est précisé qu'aucune rémunération n'est prévue de la part du propriétaire.

Les candidats transmettront leur offre sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

<p><u>Offre pour :</u></p> <p><b>Appel à projet pour la cession de l'immeuble 1 rue de la Cloche</b></p> <p><b>Nom du Candidat</b></p> <p><b>NE PAS OUVRIR</b></p>
--

Ce pli devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres et ce, à l'adresse suivante :

Si pli envoyé par pli avec AR, à l'adresse suivante :

**à l'attention de : Monsieur le Maire,  
Hôtel de Ville, Place Chateaubriand,  
CS 21826, 35408 SAINT MALO Cedex,**

Si pli déposé contre récépissé, à l'adresse suivante :

L'offre pourra être déposée, sous pli cacheté contre récépissé, à la **Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (D.A.U.), 27 Quai Duguay Trouin à SAINT-MALO**

Pour tout renseignement complémentaire, il convient de s'adresser à la D.A.U.

Renseignements : Charles POTTIER – Directeur - Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – tel : 02.99.21.53.02 – dau@saint-malo.fr

La date limite de remise de candidature est fixée au **vendredi 20 septembre 2024 – 16h00.**

### **3.4 Cession de l'ensemble immobilier**

Le paiement du prix de vente aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur prendra à sa charge les frais d'acte.

### **3.5 Engagement du candidat**

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte authentique de vente, le prix de la vente ainsi que les frais afférents à la publication de cet acte ainsi que les émoluments du notaire s'y rapportant.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente, la Commune aura la faculté de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.321112 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et suivants.

### **3.6 Assurance**

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

## **4/ Les candidatures**

Pour que leurs offres soient jugées recevables, les candidats devront s'engager à respecter les termes du présent document et s'entourer de toutes les compétences requises pour mener à bien le projet.

Le dossier de candidature devra comporter :

#### **4.1 Présentation des candidats :**

Fiche synthétique de présentation du candidat :

- 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, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur
- 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

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.

#### **4.2 Présentation des références des candidats :**

Le dossier de candidature devra comporter des références dans des opérations du même type.

#### **4.3 Projet des candidats :**

Devra être joint au dossier de candidature :

- 1- *Notice présentant le projet dans son ensemble (nature, destination des espaces, montage opérationnel et juridique, usages ultérieurs).*

La proposition du candidat, en langue française, devra :

- . Prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité,
- . Présenter, par le biais d'une note synthétique, le projet envisagé sur le bien objet de la vente. Tous documents nécessaires à l'appréciation de l'offre peuvent y être joints,
- . Fournir un calendrier prévisionnel de réalisation du projet présenté,

- 2- *Notice architecturale et patrimoniale relative le cas échéant aux modalités de réhabilitation*

### *3- Présentation le cas échéant d'un dossier en rendu couleur présentant :*

- . un plan masse général,
- . les plans de tous les niveaux au 1/200<sup>ème</sup>,
- . un tableau récapitulant les surfaces développées et les typologies,

#### **4.4 Offre d'acquisition :**

Chaque candidat devra formuler une offre ferme d'acquisition de l'ensemble immobilier. Cette offre pourra a posteriori faire l'objet d'une négociation.

L'offre financière devra contenir un bilan financier faisant état du prix de sortie des logements et/ou des activités du plan de financement et du montant estimatif des travaux envisagés.

#### **4.5 Délai de validité des offres formulées par le candidat**

L'offre de contracter des candidats, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 3 mois.

Cette offre prend fin, à réception par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre

#### **4.6 Garanties**

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent déposer au plus tard au moment du dépôt de l'offre, l'original d'une attestation émanant d'une banque de 1<sup>er</sup> rang ayant son siège social, un établissement principal ou une filiale en France, certifiant :

- qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10% du montant de l'offre qui restera disponible jusqu'au 31 décembre 2015 et qu'elle a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de la Commune de Saint-Malo dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par la trésorerie municipale de Saint-Malo au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;

- ou qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code Civil émise au profit de la Commune de Saint-Malo pour l'exécution du versement d'une somme de 10% du montant de l'offre, exécutable en France, émanant de ladite banque pour une durée expirant le 31 décembre 2015 et qu'elle a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à la Commune de Saint-Malo dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

## **5/ Analyse des offres et désignation du candidat**

Le Maire, ou son représentant, se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de lui fournir un complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci. Les candidats pré sélectionnés pourront le cas échéant être amenés à remettre une offre définitive prenant en compte les discussions avec la collectivité.

Le Maire, ou son représentant, n'acceptera la substitution d'acquéreur aux conditions exclusives d'une part, que l'acquéreur substitué reprenne intégralement l'offre proposée à la Ville par le candidat initialement retenu, et d'autre part, que si le candidat initialement retenu reste solidaire des engagements résultant du présent cahier des charges, de la promesse de vente et de la vente.

Le Conseil Municipal procédera à la désignation du lauréat. Les candidats non retenus seront informés par voie de courrier.

L'analyse des offres se fera sur la base des dossiers d'offres remis, analysés au regard de l'ensemble des objectifs et modes de faire énoncés dans le présent dossier de consultation. Les éléments suivants feront notamment l'objet d'un examen attentif :

- . **Qualité du projet architectural et patrimonial : 25%**
- . **Valeur du programme: 25 %**
- . **Proposition financière : 50%**

## **6/ Juridiction compétente**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Rennes.

## **ANNEXES**

**Annexe 1** : plan de situation

**Annexe 2** : extrait cadastral

**Annexe 3** : plans des locaux

**Annexe 4** : 4a – extrait du zonage du plan local d'urbanisme approuvé le 31 mars 2006  
4b – extrait du règlement du P.L.U. – zone UI

**Annexe 5** : diagnostics immobiliers  
5a – diagnostic technique amiante  
5b – état parasitaire  
5c – diagnostic de performance énergétique  
5c – diagnostic assainissement

**Annexe 6** : plan réseaux assainissement

**Annexe 7** : dispositif Action Cœur de Ville