

Elbeuf-sur-Seine

136 rue Pétou



Métropole Rouen Normandie

Cahier des charges pour la cession amiable d'un bien

Table des matières

PREMIERE PARTIE : OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

I. IDENTIFICATION DU VENDEUR	4
II. OBJET DE LA CONSULTATION : APPEL A CANDIDATURE	4
III. OFFRE D'ACQUERIR	5
A. CONTENU DE L'OFFRE	5
a. Données juridiques.....	5
b. Données financières.....	6
c. Présentation du projet	6
B. ORGANISATION DES VISITES.....	6
C. PRESENTATION DES CANDIDATURES.....	7
a. Date limite de réception des offres	7
b. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat	7
c. Choix du candidat.....	8
D. CALENDRIER ET MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION	8
E. CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION.....	9
a. Transfert de propriété.....	9
b. Absence de garantie	9
c. Impôts	10
d. Frais.....	10
F. PROLONGATION.....	10

DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU BIEN (SITUATION, ELEMENTS TECHNIQUES)

IV. PRESENTATION.....	11
A. LE POSITIONNEMENT DANS LA METROPOLE.....	11
B. PRESENTATION DE LA VILLE.....	12
C. L'ENVIRONNEMENT URBAIN	12
D. PRESENTATION DU TERRAIN	13
E. DESCRIPTION DU BIEN A CEDER	13
F. SITUATION DU BIEN / OCCUPATION.....	14
G. REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES	14
V. ANNEXES.....	15

-PREMIERE PARTIE-

OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

I/ Identification du vendeur

Métropole Rouen Normandie

108 allée François Mitterrand

76006 Rouen cedex

<https://www.metropole-rouen-normandie.fr>

Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), identifié au SIREN sous le numéro

200 023 414, dont le siège est à ROUEN (76006), 108 Allée François Mitterrand, représenté par

Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, agissant en sa qualité de Président.

Ci-après dénommé la Métropole.

II/ Objet de la consultation : Appel à candidature

La consultation, basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente amiable d'un bien immobilier appartenant à la Métropole, présenté dans la fiche de bien qui suit.

Cette procédure est organisée et suivie par le Service Stratégie Immobilière et Gestion Foncière.

La Métropole tient à disposition des candidats :

- Le cahier des charges, également consultable sur le site <https://www.metropole-rouen-normandie.fr> ;
- Un dossier d'information et d'urbanisme dont le contenu est précisé dans la fiche du bien concernée et disponible au Service Stratégie Immobilière et Gestion Foncière.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

En cas d'accord, un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la Métropole et, le cas échéant, par celui du candidat, puis publiés au Service de la Publicité Foncière.

III/ OFFRE D'ACQUERIR

A. CONTENU DE L'OFFRE

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature. Celle-ci doit être rédigée en langue française 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).

Elle doit, en outre, comprendre les éléments suivants :

a. Données juridiques

La proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit les biens dans leur totalité.

Le candidat doit préciser :

Pour les personnes physiques	Pour les personnes morales
- Ses éléments d'état civil (nom, prénom, lieu de naissance) - Sa profession - Sa situation maritale - Ses coordonnées complètes	- Sa dénomination sociale - Son capital social - Son siège social - Ses coordonnées complètes - Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir

Il devra, en outre, fournir :

- Les modalités de financement de l'opération : Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire. Dans cette hypothèse, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire). Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.
- S'il s'agit d'une personne morale, les statuts juridiques et le document attestant de la capacité du signataire, un extrait du k-bis et éventuellement, les chiffres d'affaires des trois dernières années.
- S'il s'agit d'une personne morale, une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

b. Données financières

L'unité monétaire est l'euro (€).

La mise à prix est fixée à XX € (xxx euros).

Ce prix constitue la valeur plancher fixée par les services du Domaine.

L'offre de prix s'entend sans Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA), la vente n'en relevant pas.

Toute offre doit au minimum être égale à cette mise à prix. En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Métropole Rouen Normandie.

c. Les attendus du projet

Une note synthétique devra présenter le projet envisagé sur le bien objet de la vente.

Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre.

Le projet de réhabilitation ou de rénovation devra permettre le développement d'activités à vocation économique et/ou tertiaire et/ou de services.

L'activité « Maison Sport Santé » actuellement locataire d'un espace de 425,82m² au rez-de-chaussée (voir plan en annexe) devra impérativement être conservée dans les lieux pendant une période imprescriptible de 10ans.

B. ORGANISATION DES VISITES

Les candidats pourront visiter le bien vendu, sur rendez-vous, en s'adressant à :

Métropole Rouen Normandie
Direction de l'Immobilier et des Moyens Généraux
Service Stratégie Immobilière et Gestion Foncière
108 allée François Mitterrand
76006 Rouen cedex

Affaire suivie par Nicolas RODRIGUES (02.32.76.44.53 – nicolas.rodriques@metropole-rouen-normandie.fr)

C. PRESENTATION DES CANDIDATURES

L'offre, contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe III doit être remise sous pli cacheté par courrier Recommandé avec Avis de Réception ou directement remise contre récépissé à l'adresse ainsi libellée :

METROPOLE ROUEN NORMANDIE
Direction de l'Immobilier et des Moyens Généraux
Service Stratégie immobilière et gestion foncière
Le 108
108 Allée François Mitterrand
CS 50589
76006 ROUEN Cedex

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER – NE PAS OUVRIR »

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt.

Les offres qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessous ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenues.

a. Date limite de réception des offres

DATE à DETERMINER

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la Métropole se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la Métropole.

b. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme et non modifiable (sous réserve des dispositions de l'article L.271-1 du code de la Construction et de l'habitation).

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires 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 l'acte de vente.

c. Choix du candidat

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Le prix proposé, qui ne saurait être inférieur au prix plancher défini à l'article III-A- 2, et la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières, et à réaliser la transaction,
- La conformité du projet aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La Métropole, dans le cadre de l'analyse des offres déposées le **X** au plus tard, se réserve le droit de demander, ultérieurement à cette date, par téléphone ou tout autre moyen, des compléments d'information au(x) candidat(s) afin de préciser les éléments déposés. Elle conserve par ailleurs la possibilité d'organiser une réunion afin de rencontrer individuellement les candidats.

Le choix de l'acquéreur fixant le prix de vente définitif fera l'objet d'une délibération en Bureau Métropolitain.

La notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans le mois qui suivra la délibération en bureau métropolitain.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Métropole se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler 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.

La Métropole n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

D. CALENDRIER ET MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION

Si l'acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire, l'obtention de son prêt devra respecter les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition. L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les quinze jours suivant la notification de la délibération qui lui aura été faite selon laquelle il a été retenu.

Dans les deux mois suivant la réception de cette notification par le candidat retenu, un compromis de vente sera établi par le notaire.

A l'occasion de ce compromis, l'acquéreur devra verser au notaire un acompte de 5 % du prix total de vente. Passé le délai de rétractation de 10 jours et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives du compromis de vente, l'acompte versé par le candidat restera acquis à la Métropole.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 6 mois après la signature du compromis de vente.

Le prix d'acquisition sera acquitté, déduction faite de l'acompte versé à l'occasion du compromis de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de

propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur principal.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix et conformément à l'article 1593 du Code civil

« les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de vente, la Métropole aura 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 lois et règlements en vigueur. Dans cette hypothèse, la Métropole retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

E. CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION

a. Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

b. Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

→ prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la Métropole pour raison :

- Soit de l'état du sol et sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
- Soit même de la surface du bien vendu, la différence en plus ou moins, s'il en existe, entre la contenance sus indiquée et celle réelle, excédât-elle 1/20^{ème}, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet. Le tout sauf application de règles contraires impératives.

→ souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes, le cas échéant, créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

→ sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

c. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente, sauf dispositions contraires.

d. Frais

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

F. PROLONGATION

En cas d'absence de candidature, la Métropole se réserve le droit de prolonger la mise en vente aux conditions du présent cahier des charges pour une durée renouvelable de deux mois, jusqu'à parfaite sélection d'un candidat ou décision unilatérale de la Métropole de retirer le bien de la vente.

-DEUXIEME PARTIE- PRESENTATION DU BIEN : SITUATION, ELEMENTS TECHNIQUES

IV/ PRESENTATION

A. LE POSITIONNEMENT DANS LA METROPOLE



Située à l'extrémité méridionale de la Métropole Rouen Normandie, la commune d'Elbeuf-sur-Seine est positionnée à environ 20 km au sud de Rouen, faisant d'elle le second pôle urbain le plus important de la métropole après Rouen elle-même.

B. PRESENTATION DE LA VILLE

Comptant plus de 16 000 habitants, la commune d'Elbeuf-sur-Seine constitue le deuxième « cœur d'agglomération » de la Métropole Rouen Normandie depuis sa création en 2015. Dotée d'un nombre important d'équipements structurants, notamment d'équipements culturels et d'enseignements, ainsi que d'un centre-ville regroupant une offre commerciale dense et diversifiée, la commune rayonne au-delà de ses limites et constitue un bassin de vie qui s'étend sur le territoire du département de l'Eure.

La commune, qui s'est développée sur une boucle de Seine, bénéficie de paysages remarquables et d'un patrimoine naturel riche, entre forêt et fleuve. Avec plus de 1 154 hectares d'espaces naturels, la commune est l'une des plus boisées du territoire de la Métropole. Héritière de son passé industriel, la commune s'enorgueillit également d'un patrimoine singulier, valorisé au travers d'opérations de reconversion emblématiques et grâce à une politique active en faveur du patrimoine, notamment au sein de l'association des Villes et Pays d'Art et d'Histoire.

La Métropole Rouen Normandie est propriétaire de plusieurs biens fonciers et immobiliers, vacants ou en friche, qu'elle souhaiterait valoriser dans le cadre de sa politique de recyclage foncier et de reconstruction de la ville sur elle-même engagée à l'échelle du territoire.

C. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

La rue Pétou est une artère qui combine des résidences collectives (comme les ensembles gérés par des bailleurs sociaux), des maisons de ville et des équipements publics (écoles, salles de sports,...). L'architecture y reflète le passé industriel et textile d'Elbeuf, avec un mélange de bâti ancien et de réhabilitations plus modernes. C'est un quartier **dynamique et populaire**, intégré au projet de renouvellement urbain de la ville.

Par ailleurs, la ville porte également un projet ambitieux de renouvellement urbain du quartier république limitrophe au quartier Petou qui est une opération de requalification et de revégétalisation des espaces publics sur environ 15000 m².

Ces opérations s'inscrivent dans la complémentarité du projet cœur de ville dont l'objectif, au-delà de la requalification d'espaces publics, est de soutenir et accroître l'attractivité de la Commune en valorisant son patrimoine architectural, son histoire, ses paysages, en soutenant l'activité commerciale, et en favorisant le lien social et la convivialité, avec la création de nouveaux lieux de vie en centre-ville qui viendront irriguer les quartiers alentour.

D. PRESENTATION DU TERRAIN

Périmètre de projet

Le site est constitué par la parcelle AH89, propriété de la Métropole Rouen Normandie, représentant une surface totale de **1693m²**.



E. DESCRIPTION DU BIEN A CEDER

L'immeuble est sur 3 niveaux + un petit étage en mansardé composés de bureaux, salles de réunions, dégagements, sanitaires et cuisines.

L'immeuble est globalement en bon état d'entretien, les huisseries sont généralement en pvc double vitrage, en aluminium de couleur en façade, et quelques fenêtres en arrière-bâtiment sont restées en bois ; certains bureaux sont équipés de volets roulants manuels, d'autres de stores intérieurs ; les locaux sont chauffés par une chaufferie centrale au gaz excepté l'ancien appartement du deuxième étage équipé de convecteurs électriques.

Toutefois, des travaux de rafraîchissement sont à prévoir.

Les sols sont carrelés pour la partie dégagements ; les bureaux sont en dalles pvc.

La toiture est en ardoise ; une partie arrière est en toiture terrasse goudronnée, une autre reste en fibro amianté.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur, d'une alarme incendie et d'une alarme anti-intrusion.

Pas de parking intérieur, un parking public est accessible de l'autre côté de la rue.

Le bien à céder est occupé par un ensemble bâti d'une surface utile de 2031 m² de la façon suivante :

- Bureaux : 926 m² ;
- Salles de réunions : 207 m² ;
- Locaux techniques : 290 m² ;
- Dégagements : 608 m²

F. SITUATION DU BIEN / OCCUPATION

Le bien à céder est partiellement occupé par une l'association sportive « Maison Sport Santé », sur une surface de 425,82m² au rez-de-chaussée (voir plan en annexe), et dont l'activité devra être maintenue jusqu'au terme de leur convention.

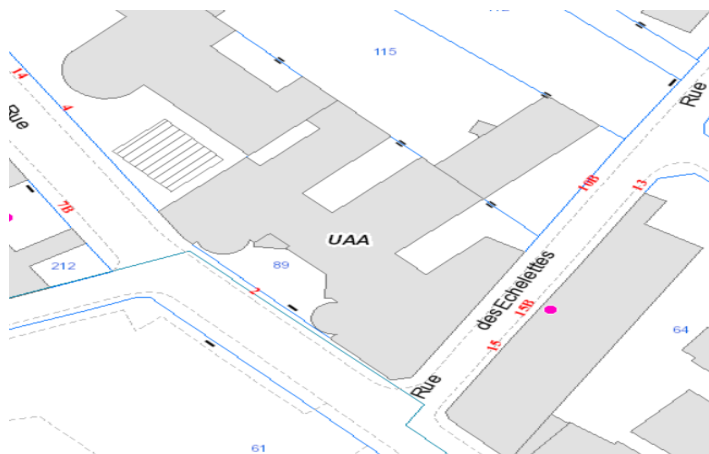
Voici les éléments financiers :

- Type de contrat : Convention d'occupation temporaire de 3ans à compter du 1^{er} mars 2024, renouvelable tacitement pour une période d'un an renouvelable une fois ;
- Loyer annuel HT : 21.291,00€ ;
- Charges de maintenance annuelles HT (maintenance chauffage) : 321,23€ ;
- Charges locatives annuelles HT (gaz, électricité, eau) : 2.920,18€ ;
- Taxe foncière : 3.329,18€.

G. REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 13 février 2020, établit les règles et servitudes en matière d'urbanisme auxquelles sont soumis les projets d'aménagement et de construction.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 13 février 2020

Le terrain est concerné par le zonage **UAA** du PLUi, correspondant aux « zones urbaines mixtes à dominante habitat de centralité ». L'ensemble des règles de constructibilité s'appliquant à cette zone sont détaillées dans le règlement (annexe 1).

Le projet devra respecter l'ensemble de règles et servitudes du PLUi.

VI/ ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Annexe 1 - Carnet de plans

Annexe 2 - Dossier de diagnostic technique (en cours de réalisation)

Annexe 3 – Plan d’occupation de l’association sportive