

Elbeuf-sur-Seine

36 rue Augustin Henry



Métropole Rouen Normandie

Cahier des charges pour la cession amiable d'un bien immobilier

Table des matières

PREMIERE PARTIE : OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

I. IDENTIFICATION DU VENDEUR	3
II. OBJET DE LA CONSULTATION : APPEL A CANDIDATURE	3
III. OFFRE D'ACQUERIR.....	4
A. CONTENU DE L'OFFRE	4
a. Données juridiques.....	4
b. Données financières.....	5
c. Présentation du projet	5
B. ORGANISATION DES VISITES.....	5
C. PRESENTATION DES CANDIDATURES.....	5
a. Date limite de réception des offres	6
b. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat	6
c. Choix du candidat	6
D. CALENDRIER ET MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION.....	7
E. CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION.....	7
a. Transfert de propriété.....	7
b. Absence de garantie	7
c. Impôts	8
d. Frais.....	8
F. PROLONGATION	8

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

IV. PRESENTATION	9
A. LE POSITIONNEMENT DANS LA METROPOLE.....	9
B. PRESENTATION DE LA VILLE.....	10
C. L'ENVIRONNEMENT URBAIN	10
D. PRESENTATION DU TERRAIN	10
E. DESCRIPTION DU BIEN A CEDER	11
F. SITUATION DU BIEN / IMPOSITION.....	11
G. REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES	12
V. ANNEXES.....	12

-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

La mise à prix est fixée à QUATRE VINGT UN MILLE EUROS (81.000 €).

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.

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 Joann LANNEL (02.35.52.93.65 – joann.lannel@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

1^{er} août 2026

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-b, 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 **1^{er} août 2026** 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 ou de candidature irrecevable, 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 Henry est une artère située à proximité immédiate de la Mairie. Elle est édifiée de résidences collectives, de maisons de ville et de quelques commerces. L'architecture y reflète le passé industriel et textile d'Elbeuf, avec un mélange de bâti ancien et de réhabilitations plus modernes.

Par ailleurs, la ville porte également un projet ambitieux de renouvellement urbain du quartier République proche de la rue Henry 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 BIEN

Périmètre de projet

Le bien objet, situé à l'angle des rues Henry et Pierre et Marie Curie, figure sur la parcelle cadastrée AP 71 d'une surface totale de 157m².



E. DESCRIPTION DU BIEN A CEDER

L'immeuble est sur 3 niveaux (R+2 + combles) se compose :

- Au Rez-de-chaussée : d'un hall d'entrée, de 3 bureaux et d'un espace d'archivage. Accessible par une porte intérieure et donnant sur la rue Pierre et Marie Curie, un grand local à usage d'atelier et deux pièces à usage de réserve dont une avec coin cuisine et un WC individuel.
 - Au 1er étage : 2 pièces à usage de bureaux ou salle de réunion, un palier, une cuisine, un WC individuel, accès sur une terrasse couverte et une autre non abritée.
 - Au 2ème étage : 2 pièces à usage de bureaux ou salle de réunion, un palier, une ancienne salle d'eau, un WC individuel.
 - Combles accessibles.
- Cave divisée en 2 compartiments avec chaudière gaz hors d'usage.
Construction en briques, toitures ardoises, huisseries PVC et grande vitrine en RDC.

Surface :

Cave = 36 m²

RDC : Bureaux = 73 m² + Ateliers et annexes = 50 m²

1er étage : 52 m² + 50 m² extérieur

2ème étage : 63 m²

Sous-comble : NC

L'immeuble est en état dégradé ; D'importants travaux sont à prévoir.

F. SITUATION DU BIEN / IMPOSITION

Le bien à céder est libre de toute location ou occupation.

- Taxe foncière : 2.729 €

G. REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 13 février 2020 et modifié le 31 mars 2025, établit les règles et servitudes en matière d'urbanisme auxquelles sont soumis les projets d'aménagement et de construction.

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 – règlement de la zone UAA

Annexe 2 - Dossier de diagnostic technique (mis à jour pour la vente)

Annexe 3 – Reportage photos