



CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
DE LA COMMUNE DE ERQUY (COTES D'ARMOR)
" îlot du Ginkgo Biloba "

AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

Cahier des charges de la cession



Offre à remettre par lettre recommandée
ou à déposer directement à Baie d'Armor Aménagement S.P.L,

Au plus tard le 6 février 2024 à 12h

8 Quai Armez, SAINT-BRIEUC (22000)

☎ : 02 96 72 20 90 - ✉ : contact@b2a.bzh

Visite **sur rendez-vous** les jours suivants :

- mardi 23 janvier 2024 de 10h à 12h
- mardi 30 janvier 2024 de 10h à 12h

PREAMBULE

La Ville de Erquy est propriétaire d'un ensemble immobilier, faisant partie de son domaine privé, présenté dans la fiche de bien ci-après. N'ayant plus l'utilisation de ce dernier, la Ville de Erquy a décidé de le mettre en vente. Le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la Ville entend mettre les éventuels acquéreurs en concurrence.
- D'identifier le bien concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

En conséquence de quoi, le présent cahier des charges comporte deux parties :

- Première partie – Objet de la consultation et formalités administratives
- Seconde partie – Présentation du bien : situation, éléments techniques (PLU, PEB...)



SOMMAIRE

- PREMIÈRE PARTIE -	4
I Identification du vendeur	5
Comité de pilotage	5
II Objet de la consultation	5
III Modalité de la procédure	6
A. PHASE 1 - Appel à candidatures	6
1. Présentation des candidatures	6
2. Date Limite de réception des candidatures	6
3. Contenu de la candidature :	7
4. Critère de sélection des candidats	8
5. Classement des Candidatures	8
6. Nombre de candidature retenue	8
B. PHASE 2 - Offre d'acquérir	9
1. Présentation des offres	9
2. Date Limite de réception des offres	9
3. Contenu de l'offre	9
3.1. Données juridiques	9
3.2. Données financières	10
3.3. Dossier de présentation de l'offre	10
4. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat	11
5. Critère de sélection du Lauréat	11
6. Audition des candidats	12
7. Classement des Offres	12
8. Le choix du Lauréat	12
9. Indemnisation forfaitaire des candidats non retenus en phase 2	12
10. Droit d'exploitation des images	13
C. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus	13
V. CHOIX ET CONDITIONS GÉNÉRALES	13
A. Calendrier et mode de règlement du prix d'acquisition	13
B. Conditions générales de l'acquisition	13
1. Transfert de propriété	13
2. Absence de garantie	14
3. Impôts	14
4. Frais	14
C. Calendrier prévisionnel de la procédure	14
- DEUXIÈME PARTIE -	15
I. Désignation de l'ensemble immobilier	15
A. Le site et ses enjeux	15
B. Localisation du site	15
C. Données cadastrales	16
D. Servitudes	16
II. Plan Local de l'Urbanisme	17



A. Zonage du Périmètre.....	17
B. Obligation de conservation.....	17
C. Secteur AVAP.....	17
III. Une subtile intégration.....	18
A. Prise en compte des niveaux.....	18
B. Une ancienne mairie accrochée à la topographie.....	18
Les candidats pourront appréhender les altimétries via le plan de topographie annexé au présent cahier des charges.....	18
IV. L'accessibilité au site.....	19
V. Éléments programmatiques.....	20
A. Usage.....	20
B. Qualité architecturale.....	20
C. Gabarit constructif.....	21
D. Insertion de logements sociaux.....	22
E. Gestion du stationnement.....	22
F. Desserte en voirie.....	23
VI. Liste de pièces fournies.....	23



- PREMIÈRE PARTIE -

OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

I Identification du vendeur

Il s'agit de :

Commune de Erquy
1 square de l'Hôtel de Ville
22430 Erquy
tél : 02 96 63 64 64
www.ville-erquy.com

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Côtes d'Armor, identifiée au SIREN sous le numéro 212200547, représentée par son Maire, Monsieur Henri LABBE.

Comité de pilotage

La commune de Erquy a mis en place un comité de pilotage afin de suivre la procédure de cession de l'ensemble immobilier. Ce comité aura pour rôle d'apporter un éclairage au conseil municipal pour chaque étape de la présente procédure. Chaque comité donnera lieu à l'édition d'un rapport qui sera soumis aux élus.

Le comité de pilotage est composé de :

- Monsieur le Maire
- Élus du conseil municipal
- Services techniques de la ville
- Baie d'Armor Aménagement S.P.L.

Par ailleurs le comité se réserve le droit de convier toute personne physique ou morale qu'elle jugera pertinente pour l'accompagner dans son analyse. Il pourra s'agir notamment de :

- Architectes des bâtiments de France
- Agence locale de l'énergie et du climat

II Objet de la consultation

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 (phase 1, cf PARTIE 1, III.A) puis des offres (phase 2, cf PARTIE 1, III.B) dans le cadre de la mise en vente amiable d'un bien immobilier appartenant à la Commune de Erquy, présenté dans les éléments qui suivent.



Cette procédure est organisée et suivie par la SPL Baie d'Armor Aménagement mandaté à cet effet. Pour toute informations :

Baie d'Armor Aménagement S.P.L.
8 Quai Armez, SAINT-BRIEUC (22000)
☎ : 02 96 72 20 90 - ✉ : contact@b2a.bzh

La Ville de Erquy tient à disposition des candidats :

- Le présent cahier des charges, également consultable sur les sites:
 - <http://www.ville-erquy.com/>
 - <http://www.B2A.bzh/>
- Les documents d'urbanisme dont une synthèse est inscrite dans le présent cahier des charges (PARTIE 2, II)

Toute personne intéressée pourra déposer une candidature 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'ensemble immobilier seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la Ville de ERQUY et, le cas échéant, par celui du candidat, puis publiés à la conservation des Hypothèques.

III Modalité de la procédure

La procédure sera réalisé en deux (2) phases :

1. Candidature
2. Offre

A. PHASE 1 - Appel à candidatures

1. Présentation des candidatures

La candidature, contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe III. doit être remise sous pli cacheté par courrier RAR ou directement remise contre récépissé à l'adresse ainsi libellée :

Baie d'Armor Aménagement, 8 Quai Armez SAINT-BRIEUC (22000)
« **CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER - ERQUY – NE PAS OUVRIR** »

L'envoi de la candidature par courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt. Les candidatures qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessous ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenues.

2. Date Limite de réception des candidatures

6 février 2024 avant 12h



Pour l'envoi de la candidature, 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 collectivité ou la S.P.L se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de la candidature par la ville.

3. Contenu de la candidature :

- **Une lettre de candidature** présentant de manière synthétique les intentions du maître d'ouvrage pour ce projet.
 - **Format Imposé** : une feuille A4 recto verso maximum
- **Une notice de présentation** de l'équipe du candidat ou de chacun des membres du groupement

Le candidat doit préciser :

Pour les personnes physiques

- ses éléments d'état civil (NOM, prénom, lieu et date de naissance)
- sa profession
- sa situation maritale
- ses coordonnées complètes (adresse, téléphone, courriel)

Pour les personnes morales

- sa dénomination sociale
- son capital social
- son siège social
- ses coordonnées complètes (adresse, téléphone, courriel)
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer
- K Bis de moins de 3 mois
- une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos

Il est recommandé que les candidatures soient composées à minima de :

Une société de promotion ou un investisseur dûment précisé

Une équipement de maîtrise d'œuvre

Un bailleur social

- **Format Imposé** : une feuille A4 recto par personne physique ou moral maximum (en cas de groupement il s'agira de présenter une feuille A4 recto par membre)
- **Présentation de programmes similaires**, pour la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.
 - **Format Imposé** : 3 feuilles A3 recto maximum
- **Attestation de visite**

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

Baie d'Armor Aménagement S.P.L,

8 Quai Armez, SAINT-BRIEUC (22000)

☎ : 02 96 72 20 90 - ✉ : contact@b2a.bzh



Les visites **sur rendez vous** seront organisées aux dates suivantes :

- mardi 23 janvier 2024 de 10h à 12h
- mardi 30 janvier 2024 de 10h à 12h

4. Critère de sélection des candidats

La collectivité a mis en place une commission spécifique, présidée par M. Le Maire, qui apportera son avis sur l'ensemble des candidatures. Un rapport sera alors émis et présenté auprès du conseil municipal. La collectivité se réserve le droit de consulter toute personne civile ou morale qu'elle jugera nécessaire pour éclairer la réflexion.

Le choix des équipes admises à concourir à la deuxième phase sera basé sur 3 critères :

- **CRITÈRE 1** : la fourniture de l'ensemble des pièces et le respect des formats imposés (10 points): :
 - Une lettre de candidature (A4 recto verso maximum)
 - Une notice de présentation (une feuille A4 recto par personne physique ou moral maximum)
 - Présentation de programmes similaires (3 feuille A3 recto maximum)
 - Attestation de visite
- **CRITÈRE 2** : la qualité des réalisations et des références sur des projets similaires (50 points),
- **CRITÈRE 3** : l'organisation de l'équipe du candidat, sa capacité à réaliser le projet, sa compréhension du contexte urbain et les intentions du maître d'ouvrage (40 points).

5. Classement des Candidatures

La NOTE attribuée par candidat est calculée sur la base de 100 points. Le maître d'ouvrage attribuera une NOTE à chaque candidat, elle sera calculée de la manière suivante :

	Nombre de point attribué sur le critère 1
+	Nombre de point attribué sur le critère 2
+	Nombre de point attribué sur le critère 3
=	Note Final du Candidat

Les candidatures les mieux classées seront donc retenues à titre provisoire en attendant que le ou les candidats confirment leur candidature. Le délai imparti par la collectivité de Erquy pour confirmer sa candidature ne pourra être supérieur à 10 jours.

6. Nombre de candidature retenue

Le comité de pilotage choisira **trois (3)** candidats pour émettre une offre selon les conditions définies en phase 2.

Néanmoins la collectivité se réserve le droit de modifier le nombre de candidatures retenues selon le nombre et la qualité de candidatures déposées.



B. PHASE 2 - Offre d'acquérir

1. Présentation des offres

L'offre, contenant l'ensemble des documents visés à l'article B. 3 ci après, doit être remise sous pli cacheté par courrier RAR ou directement remise contre récépissé à l'adresse ainsi libellée :

Baie d'Armor Aménagement, 8 Quai Armez SAINT-BRIEUC (22000)

« **OFFRE À L'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER - ERQUY – 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.

2. Date Limite de réception des offres

6 février 2024 avant 12h

Pour l'envoi de l'offre, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats retenus en phase 1 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 collectivité ou la S.P.L 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 ville.

3. 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 :

3.1. 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.

Il devra 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 Kbis et 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 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos ;

3.2. Données financières

L'unité monétaire de la vente est l'euro (€). La mise à prix est fixée à :

- 350 000 € (trois cent cinquante mille euros) minimum **sans** la parcelle AI 941
- 600 000 € (six cent mille euros) minimum **avec** la parcelle AI 941

Ces montants tiennent compte de l'estimation de France Domaine. A noter, la réalisation des démolitions sera à la charge de l'acquéreur.

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 Ville de Erquy.

3.3. Dossier de présentation de l'offre

Le dossier devra présenter le projet envisagé sur l'ensemble immobilier objet de la vente. Elle sera accompagnée nécessairement d'un plan masse coté (faisant apparaître a minima l'emprise de la construction et l'aménagement des espaces extérieurs tels que les cheminements, les espaces végétalisés, les arbres, etc.) et d'une perspective de la construction ou d'un exemple existant de la construction projetée. Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre.

Plus précisément l'offre devra obligatoirement contenir les éléments suivants :

- **Une notice de présentation** : (programme : logement, commerce et leur typologie, coût de l'opération, montage opérationnel, ...)
 - Format imposé : 2 feuilles A4 recto verso maximum
- Les **ambitions urbaines et architecturales** du projet que la maîtrise d'ouvrage souhaite développer
 - Format imposé : 2 feuilles A4 recto verso maximum
- **Des intentions en termes de développement durable et d'innovation**
 - Format imposé : 2 feuilles A4 recto verso maximum
- **Le plan masse** à l'échelle 1/500ème accompagné de schémas d'intention.
 - Format imposé : Plan AO maximum
- **La faisabilité financière du programme** (prix d'achat)



- Format imposé : 1 courrier d'engagement et justificatifs demandés au titre de l'article 3.1
- **Le calendrier prévisionnel de l'opération**
 - Format imposé : 1 feuille A4 recto verso
- **Le présent Cahier des charges paraphé et signé**

4. 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 ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

A ce titre les candidats pourront demander un rendez vous sur place auprès de :

Baie d'Armor Aménagement S.P.L,
8 Quai Armez, SAINT-BRIEUC (22000)
☎ : 02 96 72 20 90 - ✉ : contact@b2a.bzh

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 arrêtés dans l'acte de vente.

5. Critère de sélection du Lauréat

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- **CRITÈRE n°1 : La programmation** et son adéquation avec les besoins locaux (densité, nombre et typologie de logements créés, confort des logements, cave, terrasse, répartition promotion privé/LLS) mais aussi sa conformité aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme = 25 points
- **CRITÈRE n°2 : Le prix d'acquisition** de l'ensemble immobilier = 20 points
Le prix proposé, qui ne saurait être inférieur au prix de base défini à l'article 3.2, et la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières, et à réaliser la transaction
- **CRITÈRE n°3 : La qualité du projet** urbain et architectural et son intégration dans le centre-bourg de la commune d'Erquy (forme urbaine, architecture, qualité des matériaux, accessibilité, stationnement, traitement des espaces libres, circulation douce, commerces, gestion OM) = 25 points
- **CRITÈRE n°4 : La qualité environnementale** (performance thermique des bâtiments, emploi de matériaux biosourcés, production d'énergie renouvelable...) = 25 points



- **CRITÈRE n°5 : Le calendrier opérationnel** (délai de réalisation), la concertation du public et la politique commerciale engagée = 5 points

6. Audition des candidats

Suite à une première analyse des offres déposées, la collectivité via son comité de pilotage organisera des auditions pour les candidats retenus. Il seront invités à présenter leurs projets aux membres afin qu'il puissent prendre pleinement connaissance des ambitions des candidats.

Une convocation sera transmise aux candidats, elle définira la date et l'heure du rendez-vous.

7. Classement des Offres

La NOTE attribuée par offre est calculée sur la base de 100 points. Le maître d'ouvrage attribuera une NOTE à chaque offre, elle sera calculée de la manière suivante :

$$\begin{array}{rcl} & \text{Nombre de point attribué sur le critère 1} & \\ + & \text{Nombre de point attribué sur le critère 2} & \\ + & \text{Nombre de point attribué sur le critère 3} & \\ + & \text{Nombre de point attribué sur le critère 4} & \\ + & \text{Nombre de point attribué sur le critère 5} & \\ = & \textbf{Note Final de l'OFFRE} & \end{array}$$

L'offre la mieux classées sera ainsi retenue.

8. Le choix du Lauréat

Le choix de l'acquéreur, fixant le prix de vente définitif, fera l'objet d'une délibération en conseil municipal.

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 conseil municipal. Jusqu'à l'acceptation ferme d'une offre, la Ville de Erquy 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. La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

9. Indemnisation forfaitaire des candidats non retenus en phase 2

Après validation par le conseil municipal du candidat lauréat pour l'acquisition de l'ensemble immobilier les deux candidats retenus pour émettre une offre pourront demander une rétribution financière. Le montant fixé par la collectivité est de 7 000 euros TTC.

Les deux candidats devront émettre une facture à :

Commune de Erquy
1 square de l'Hôtel de Ville
22430 Erquy



10. Droit d'exploitation des images

Les images et supports inhérents aux offres déposées pourront être exploités par la collectivité à des fins de communication ou de concertations. Ainsi les équipes renoncent à leur droit sur lesdits supports. La ratification du présent cahier des charges vaudra acceptation de la renonciation au droit d'auteur au titre d'une œuvre architecturale notamment.

C. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des offres peut être demandée ou retirée auprès de Baie d'Armor Aménagement, dont les coordonnées figurent au point III.3.

V. CHOIX ET CONDITIONS GÉNÉRALES

A. Calendrier et mode de règlement 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 10 % 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 commune.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 6 mois après la signature du compromis de vente. En cas de caducité, l'acompte est définitivement acquis à la Commune.

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 Commune de Erquy 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 Ville retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

B. Conditions générales de l'acquisition

1. Transfert de propriété

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



Le lauréat pourra se prévaloir d'une condition suspensive d'obtention d'un permis purgé de tous recours; ici préciser que le permis de construire devra être le reflet de l'offre émise.

2. 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 part de la commune pour raison :
 - soit de l'état du sol et du 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 1/20ème, 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 relatifs aux biens.

3. 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.

4. 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.

C. Calendrier prévisionnel de la procédure

La collectivité envisage le calendrier suivant :

- Validation des candidatures : février 2024
- Audition : février 2024
- Nomination du Lauréat : juin 2024



- DEUXIÈME PARTIE -

PRÉSENTATION DU BIEN :
SITUATION, ELEMENTS TECHNIQUES (PLU, PEB...)

I. Désignation de l'ensemble immobilier

A. Le site et ses enjeux

Commune littorale des Côtes d'Armor (22), la commune d'Erquy compte 3916 habitants recensés en 2020 (source INSEE). Elle est membre de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer, composée de 38 communes qui représente un pôle économique les plus importants des Côtes d'Armor sur l'axe Rennes-Brest.

La commune d'Erquy bénéficie d'une façade maritime importante, accueillant de nombreuses plages, notamment celle du bourg, des Hôpitaux et de Caroual et le site naturel emblématique du Cap d'Erquy en faisant une destination balnéaire très prisée.

Avec 1000 emplois recensés, la commune d'Erquy représente un pôle d'activité important, caractérisé notamment par les emplois liés au tourisme et aux activités maritimes.

Le centre-bourg bénéficie par ailleurs d'une présence importante de commerces et de services de proximité.

B. Localisation du site



C. Données cadastrales

Le bien, objet de la vente,
est situé rue des anciennes écoles.

Parcelles	Surface (m ²)	Remarques
AI 940	39	Portage EPFR
AI 942	2535	Propriété communale
AI 354	6	Propriété communale
AI 356	976	Portage EPFR
AI 361	364	Portage EPFR
AI 360p	env. 280	bande 5m



L'ensemble immobilier recouvre une **surface total d'environ 4 200 m²**

La parcelle AI 941 pourra être intégrée au périmètre de la cession immobilière. Ladite parcelle comporte un bâtiment disposant d'une salle de réunion au rez-de-chaussée et de logements sur les deux étages.



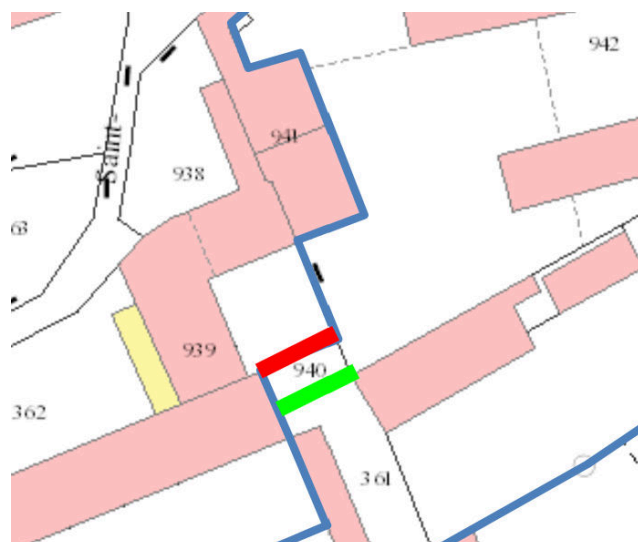
Dans l'hypothèse où le bâtiment serait intégré à la cession immobilière, le candidat aura des obligations programmatiques complémentaires (cf Art. V).

D. Servitudes

La parcelle AI360 est grevée d'une servitude d'accès pour l'évacuation d'urgence des élèves de l'école.

Par ailleurs, un escalier de secours de l'école empiète sur la AI 940, afin d'assurer un passage permettant aux élèves de sortir. Il pourra être envisagé de démolir le mur (en vert sur le plan) qui empêche actuellement de passer.

Concernant la servitude de passage au profit de la propriété AI938, un grillage (en rouge sur le plan) contraint actuellement la dite obligation de passage. Il pourra être envisagé de mettre un portillon.



Les espaces voués aux respects des présentes servitudes seront à rétrocéder à la collectivité. Une convention de rétrocession sera établie avec le lauréat à cet effet. Il est ici précisé que ladite convention donnera lieu à un suivi des travaux par la collectivité.



II. Plan Local de l'Urbanisme

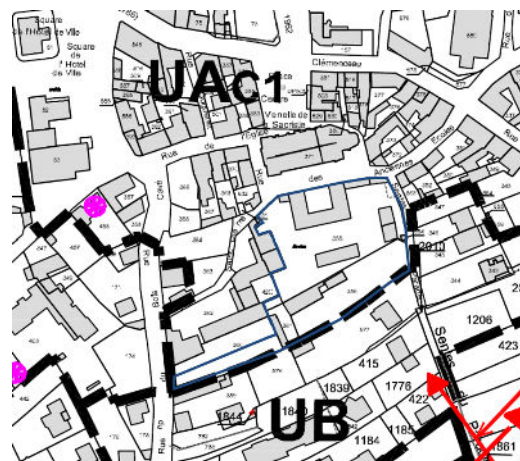
A. Zonage du Périmètre

L'ensemble immobilier est classé en UAc1, le règlement est consultable sur le site de la commune

<https://www.ville-erquy.com/urbanisme/plan-local-d-urbanisme/>

B. Obligation de conservation

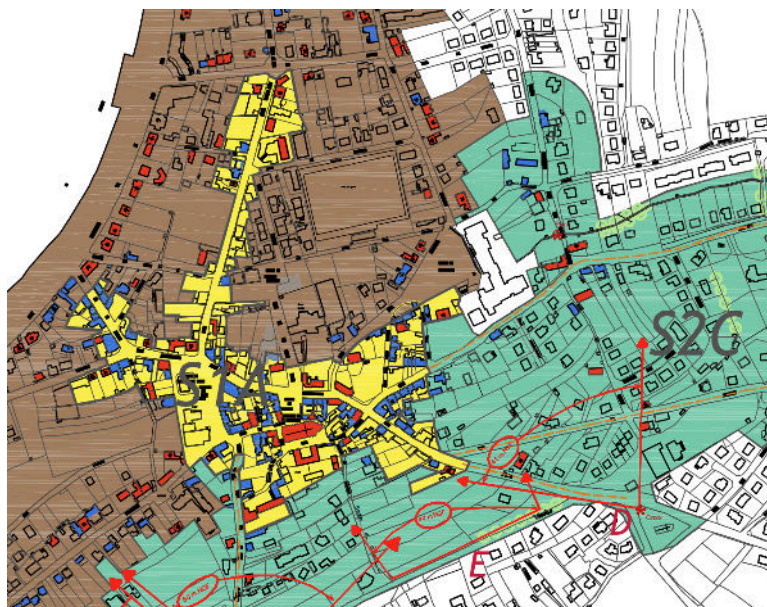
Le Ginkgo Biloba planté en face de l'ancienne mairie devra impérativement être conservé



C. Secteur AVAP

3 bâtiments de l'ensemble immobilier sont identifiés dans le cadre de l'AVAP.

Les architectes des bâtiments de France seront obligatoirement consultés avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme.



lien : <https://www.ville-erquy.com/urbanisme/aire-de-mise-en-valeur-de-l-architecture-et-du-patrimoine/>



III. Une subtile intégration

A. Prise en compte des niveaux



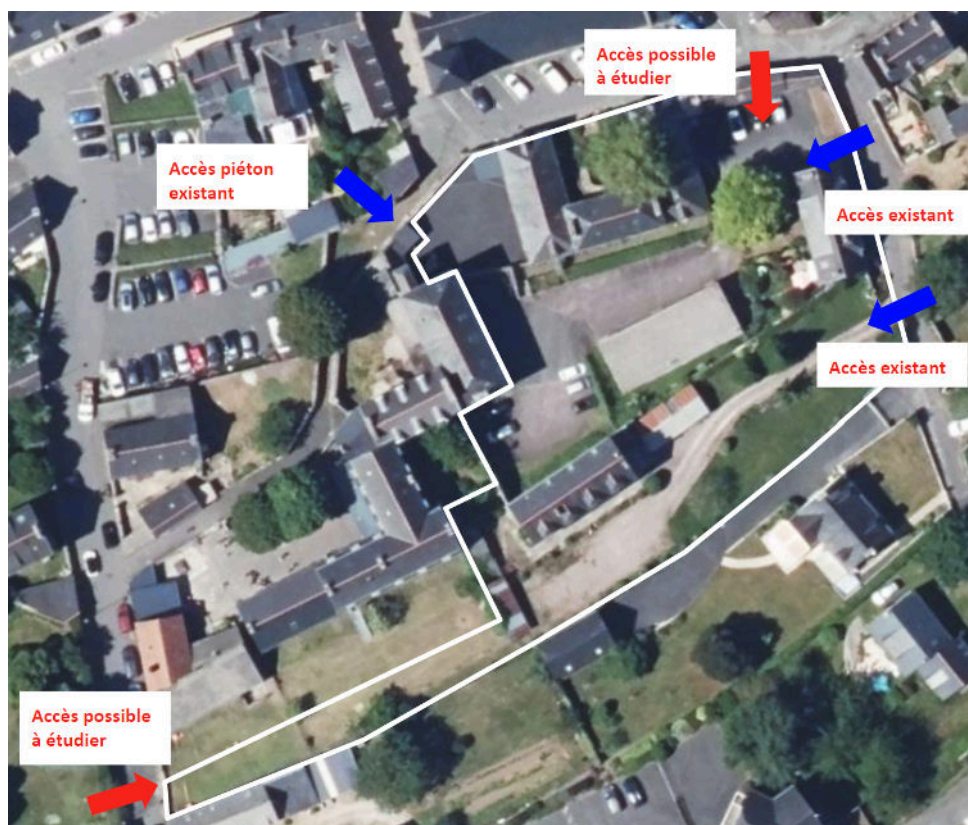
B. Une ancienne mairie accrochée à la topographie



Les candidats pourront appréhender les altimétries via le plan de topographie annexé au présent cahier des charges

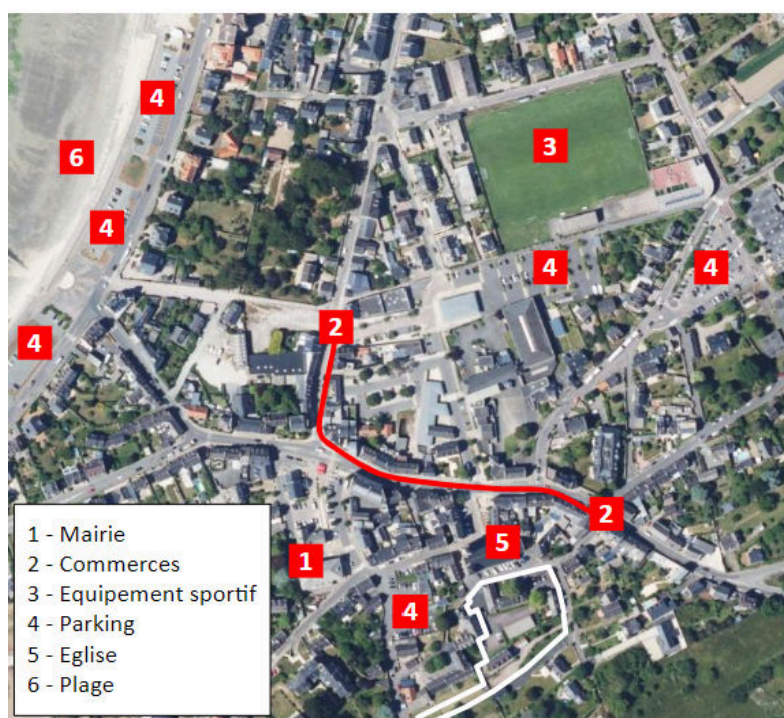


IV. L'accessibilité au site



Toute création d'accès devra être intégrée aux bâtiments existants et devra être validée auprès des services des architectes des bâtiments de France.

Les candidats sont invités à prendre en compte les déplacements doux au sein même de son projet. Une liaison entre l'ensemble immobilier et le tissu urbain adjacent permettra une meilleure acceptabilité auprès des usagers contigus (scolaires, résidents, commerçants...)



V. Éléments programmatiques

A. Usage

Le projet sera principalement voué à de l'habitat, au sens du code de l'urbanisme. La collectivité souhaite développer un projet intégrant une proportion significative de logements en résidence principale.

La typologie de logement demandée porte principalement sur du T2 et du T3. Les candidats sont invités à tenir compte du marché pour répondre aux besoins.

La collectivité pourra étudier la possibilité d'intégrer une proportion de logements avec service à la personne.



Ici préciser que dans l'hypothèse de l'intégration de la parcelle AI 941, le candidat devra proposer une salle de réunion de surface équivalente. Par ailleurs, le candidat devra s'engager à reloger les locataires en place.

Par ailleurs il est rappelé qu'**il est interdit** :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ; L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ; L'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ; Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 du PLU en vigueur

B. Qualité architecturale



Le projet architectural devra préserver le bâti de l'ancienne Mairie. Toute modification de l'édifice devra être appréciée au regard des recommandations des architectes des bâtiments de France. Par ailleurs, le projet proposé devra s'inscrire dans le contexte urbain existant (cheminement, espaces publics, stationnement...)

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.



Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôture.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysager, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspective, etc.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En centre ancien, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtes ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 47°) ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes (PLU Art. UA11).

Par ailleurs le travail architectural du projet sur l'ensemble immobilier devra prendre en considération la relation à la rue (continuité urbaine et architecturale de qualité). La proximité au centre-ville et surtout à l'édifice religieux induisent une réponse en termes de gabarit qui soit adaptée.

La collectivité s'attachera au respect du patrimoine existant par l'emploi de pierres locales notamment face à l'église.

Le comité de pilotage spécifiquement mise en place prendra l'attache auprès des architectes des bâtiments de France pour émettre un avis sur les projets présentés.

C. Gabarit constructif

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implante dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m. A défaut de hauteur de référence des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, la construction doit respecter les hauteurs suivantes :

- Hauteur maximale de la construction 14 m au faîte
- Hauteur maximale du plan vertical 9 m à l'égout

La collectivité souhaite privilégier une hauteur de bâti en R+2. Néanmoins tous les éléments constructifs de type R+3 ou plus devront être justifiés par une qualité architecturale ou paysagère.

Il est rappelé que la densité minimale sur le périmètre de l'ensemble immobilier sera de **25 logements par hectare**.



D. Insertion de logements sociaux

Le projet devra impérativement prévoir l'intégration d'un minimum de **35% de logements sociaux** :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé
- Le prêt social location-accession (PSLA)

Il appartiendra au candidat de proposer la ou les typologies de logements sociaux envisagées et leur répartition.

E. Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
- Constructions à usage commercial : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage de bureau ou service et les constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord



de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (*PLU Art. UA12*).

F. Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre (*Art. UA 3 du PLU en vigueur*)

VI. Liste de pièces fournies

La collectivité de Erquy mettra à disposition des candidats retenus les documents suivants :

1. Plan topographique
2. Diagnostic Amiante Plomb des bâtiments existants
3. Diagnostic parasitaire
4. Diagnostic thermique
5. Plan de bornage
6. Plan des réseaux SFR
7. Plan des réseaux ORANGE
8. Plan des réseaux SDE22
9. Plan des réseaux SAUR
10. Plan des réseaux ENEDIS
11. Plan des réseaux d'eaux pluviales
12. PADD débattu le 28/09/2023

