

Boîte à outils



Appui



Investissement

1^{ère} Edition
Octobre 2005

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements hospitaliers



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Santé
et des Solidarités

Présentation de la « Boîte à outils » :

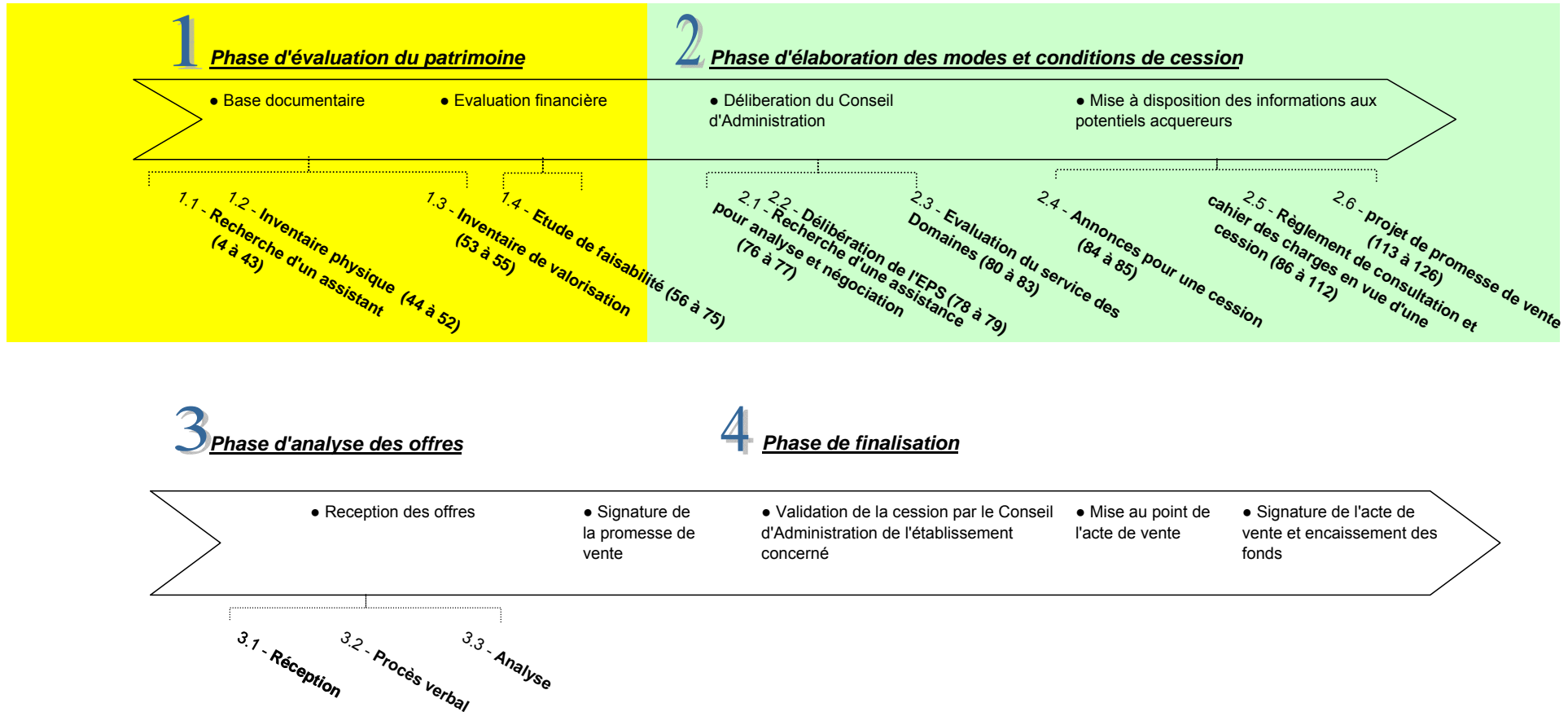
Le guide de dynamisation du patrimoine hospitalier se décline en deux parties: la première décrit les enjeux et le cadre des différentes démarches selon la complexité des biens considérés ; la seconde « Annexes », regroupe des fiches techniques juridiques, économiques et institutionnels opérationnelles ;

En complément, il a paru intéressant de présenter d'une part, de façon chronologique, des exemples anonymisés de documents à élaborer ou à consulter aux cours d'une procédure de reconversion ou de cession : cahiers de charges ; actes juridique (**Partie A**). Ces documents, transmis par des membres du comité de pilotage, ne constituent en aucun cas des actes type, mais des exemples. Ils n'ont pas davantage vocation à être exhaustifs mais à aider des équipes, à élaborer leurs propres documents.

Dans cette même logique sont présentés d'autre part, des exemples de reconversion ou de cession réalisées au cours des dernières années par des établissements publics. Il s'agit d'illustrer à quoi peuvent correspondre des démarches de reconversion et de dynamisation (**Partie B**).

Frise chronologique

Stratégie de valorisation du patrimoine : les 4 étapes clés



Les documents mentionnés sur la frise sont contenus dans la "boîte à outils" du Guide "Dynamisation du Patrimoine Hospitalier".
 Les libellés de ces documents sont détaillés à la page suivante.

Détail des documents contenus dans la "boîte à outils" et repérage sur la frise chronologique

1. Phase d'évaluation du patrimoine

1.1. Recherche d'une assistance pour la détermination du patrimoine	
1.1.1. Annonce	4
1.1.2. Règlement de consultation	5 à 11
1.1.3. Cahier des charges :	
1.1.3.1. 1 ^{er} exemple	
1.1.3.1.a. Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP)	12 à 18
1.1.3.1.b. Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)	19 à 23
1.1.3.1.c. Acte d'Engagement (AE)	24 à 33
1.1.3.2. Cahier des charges pour la définition d'une politique de valorisation du patrimoine	34 à 43
1.2. Inventaire physique d'un bien immobilier :	
1.2.1. 1 ^{er} exemple - Fiche inventaire physique	44 à 49
1.2.2. 2 ^{ème} exemple - Mission pour expertise de locaux commerciaux	50 à 52
1.3. Inventaire de valorisation (actif simple) et fiche évaluation immobilière	
1.3.a. Fiche inventaire valorisation	53
1.3.b. Exemple de fiche d'évaluation immobilière de la propriété de l'hôpital	54 à 55
1.4. Etudes de faisabilité (actif complexe)	
1.4.1. Choix d'un consultant pour la réalisation d'une étude de faisabilité	56 à 62
1.4.2. Choix d'un assistant en économie de la construction	
1.4.2.a. Etude de faisabilité	63
1.4.2.b. Cahier des clauses administratives particulières	64 à 69
1.4.2.c. Cahier des clauses techniques particulières	70 à 75

2. Phase d'élaboration des modes et conditions de cessions

2.1. Recherche d'une assistance pour analyse, sélection et négociation des offres	76 à 77
2.2. Délibération du Conseil d'Administration pour passation d'un bail emphytéotique	78 à 79
2.3. Evaluation du service des Domaines pour la passation d'un bail emphytéotique	80 à 83
2.4. Annonces pour cessions	
2.4.a. Annonce pour cession n°1	84
2.4.b. Annonce pour cession n°2	85
2.5. Conditions et limites à l'acquisition	
2.5.1. Règlement de consultation pour la cession d'une parcelle de terrain :	
2.5.1.1. 1 ^{er} exemple	86 à 93
2.5.1.2. 2 ^{ème} exemple	94 à 98
2.5.2. Cahier des charges - Obligations et dénominations - Désignation du bien mis en vente	99 à 112
2.6. Exemple de projet de promesse	113 à 126

ANNONCE

44 LOIRE-ATLANTIQUE

Etudes diverses

AO-0503-0902

GUERANDE

Inventaire général du patrimoine urbain de la commune

AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE

I - Identification de l'organisme qui passe le marché : Mairie de Guérande, Hôtel de Ville, B.P. 5139, 44351 Guérande Cedex, Tél. : 02 40 15 60 40, Télécopie : 02 40 16 68 52.

Maître de l'ouvrage : Commune de Guérande.

Personne responsable du marché (PRM) : Monsieur le Maire de Guérande.

II - Procédure de passation : Procédure adaptée en application de l'article 28 du Code des Marchés Publics. Instruction du 26 décembre 1978. Commentaires du CCAG/PI, article 19, option A.

III - Objet de la consultation :

- Travaux d'inventaire général du patrimoine urbain de la Commune de Guérande selon les normes scientifiques de l'inventaire général.
- Recenser, étudier et faire connaître toute oeuvre qui, du fait de son caractère artistique, historique et archéologique, constitue un élément du patrimoine.

Lieu (x) d'exécution : Commune de Guérande.

IV - Organisation de la concurrence : Le chargé d'étude pour l'inventaire du patrimoine urbain devra posséder au minimum le niveau bac + 4 (de préférence historien de l'art), une bonne connaissance des méthodes et normes scientifiques nationales de l'inventaire général et une aptitude au traitement électronique des données.

Autres qualités requises : à la fois rigueur et ouverture d'esprit ; sens de l'organisation ; sens des relations humaines.

Le dossier de consultation sera remis gratuitement aux candidats.

Modalités essentielles de paiement : Le délai maximum de paiement des acomptes et du solde est fixé à 45 jours.

Date limite de réception des offres : Vendredi 4 février 2005 à 17 heures 30, délai de rigueur.

Le Moniteur • 21 janvier 2005

REGLEMENT DE LA CONSULTATION (RC)

PROJET

MAITRE D'OUVRAGE :

OBJET DU MARCHE :

Mission d'assistance technique, juridique et financière pour la détermination et la valorisation du patrimoine foncier bâti et non bâti d'un Etablissement Public de Santé.

REMISE DES OFFRES

DATE LIMITE DE RECEPTION :

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONSULTATION.....	page 3
ARTICLE 2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION.....	page 3
2.1. Définition de la procédure.....	page 3
2.2. Décomposition en tranches et en lots.....	page 3
2.3. Nature de l'attributaire.....	page 4
2.4. Délai de réalisation.....	page 4
2.5. Délai de validité des offres.....	page 4
ARTICLE 3. PRESENTATION DES OFFRES.....	page 4
3.1. Documents fournis aux candidats.....	page 5
3.2. Composition de l'offre à remettre par les candidats.....	page 5
3.3. Réunion de présentation et d'échange.....	page 6
3.4 Documents à fournir par le candidat retenu.....	page 6
3.5. Documents à fournir par l'attributaire du marché.....	page 6
ARTICLE 4. JUGEMENT ET CLASSEMENT DES OFFRES.....	page 6
ARTICLE 5. CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DE L'OFFRE.....	page 7
ARTICLE 6. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	page 7

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation est organisée en vue de l'assistance à la détermination et à la valorisation du patrimoine bâti et non bâti de l'établissement public de santé de

Le contenu de la mission confiée au titulaire sera :

- l'assistance technique, juridique et financière pour la production d'un audit physique et valorisé du patrimoine foncier (tranche ferme).
- l'assistance technique, juridique et financière pour la phase de négociation entreprise dans le cadre de la cession des biens déterminés dans la tranche ferme (tranche conditionnelle).

Dans la nomenclature visée à l'article 29 du code des marchés publics (décret 2004-15 du 7 janvier 2004), les prestations à réaliser sont rattachées à la catégorie de service n°12.

Lieu d'exécution des prestations :

ARTICLE 2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1. Définition de la procédure

La présente consultation est lancée selon la procédure du Code des Marchés Publics de janvier 2004

2.2. Décomposition en tranches et en lots

Les prestations d'audit et de cession du patrimoine de l'établissement public de santé seront réalisées en deux tranches, comme décrit au chapitre 1.

2.3. Nature de l'attributaire

Le marché sera conclu :

- soit avec un prestataire unique ;
- soit avec des prestataires groupés.

Composition de l'équipe chargée des études :

Les concurrents constituent une équipe pluridisciplinaire dotée d'une compétence certaines dans le domaine juridique lié aux problèmes de domanialité publique et privé des EPS, et en assistance à conduite de valorisation et de cession de biens immobiliers.

Les concurrents définissent nommément les membres de l'équipe constituée pour ce marché dans l'offre.

2.4. Délai de réalisation

Le délai d'exécution global est fixé dans l'acte d'engagement

2.5. Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est de 90 jours, il court à compter de la date limite fixée pour la remise des offres.

ARTICLE 3. PRESENTATION DES OFFRES

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés.

3.1. Documents fournis aux candidats

Le présent dossier de consultation est constitué par :

- l'avis d'appel public à concurrence envoyé à la publication ;
- le présent règlement ;
- l'acte d'engagement à compléter et son annexe n°1
- le cahier des clauses administratives particulières (CCAP)
- le cahier des clauses techniques particulières (CCTP)

3.2. Composition de l'offre à remettre par les candidats

Le dossier à remettre par les candidats comprendra les pièces suivantes :

▪ Un projet de marché comprenant :

- l'acte d'engagement : cadre ci-joint à compléter (y compris les annexes), daté et signé par le(s) représentant (s) qualifié (s) du/ des prestataire(s) ; et accompagné d'une lettre de candidature.

En cas de recours à la sous-traitance, conformément à l'article 5 de la loi du 31 décembre 1975 modifiée, le candidat doit compléter cet acte d'engagement qui sera accompagné des demandes d'acceptation des sous-traitants, et d'agrément des conditions de paiement. Pour chacun des sous-traitants, le candidat devra joindre, en sus des renseignements exigés par l'article 114 du Code des Marchés Publics (CMP) :

- une attestation sur l'honneur du sous-traitant indiquant qu'il n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L324-9, L324-10, L341-6, L125-1 et L125-3 du Code du travail (6) de l'article 45 du CMP) ;

- les capacités professionnelles du sous-traitant (moyens et références).

L'attention des candidats est attirée sur le fait que s'ils veulent renoncer au bénéfice de l'avance forfaitaire prévue à l'article 12.1 du CCAG PI, ils doivent le préciser à l'article 4 de l'acte d'engagement.

- Les CCAP et CCTP, datés et signés par le(s) représentant(s) qualifié(s) du/des prestataire(s)

▪ **Les documents explicatifs :**

Au projet de marché seront joints les documents explicatifs suivants :

- une note de problématique et de méthodologie (10 pages maxi) décrivant la composition, l'organisation de l'équipe de travail (avec désignation nominative), le rôle de chacun des membres, la méthodologie et les solutions pour atteindre les objectifs du cahier des charges. Cette note devra également faire apparaître les dispositions que l'équipe de travail envisage de mettre en place avec le maître d'ouvrage pour respecter les diverses échéances citées à l'article 2.4 « Délai de réalisation » ci avant.
- la décomposition prévisionnelle du nombre de jours d'intervention par personne membre de l'équipe
- pour chacun des membres de l'équipe projet : un curriculum vitae indiquant les qualifications, compétences professionnelles, principales références et ancienneté dans la société.
- Le calendrier détaillé de réalisation de la mission dans le cadre des contraintes définies à l'article 2.4 « Délai de réalisation » ci avant

3.3. Réunion de présentation et d'échange

Suite à la remise de leur offre, les candidats (désignés nommément comme ceux réalisant la mission) seront invités à présenter leur proposition. Les dates de passage seront fixées au

A la suite de cet échange, la Personne Responsable du Marché (PRM) prendra sa décision et le marché sera notifié pour le au plus tard.

3.4. Documents à fournir par le candidat retenu

Les certificats ou la déclaration mentionnés à l'article 46 du Code des Marchés Publics (CMP) seront remis par le candidat retenu dans le délai de 10 jours à compter de la demande présentée par la PRM.

3.5. Documents à fournir par l'attributaire du marché

Les attestations d'assurance visées à l'article 1.5.2 du CCAP ainsi que l'attestation sur l'honneur visée à l'article 1.5.1 du CCAP, seront remises par l'attributaire avant la notification du marché.

ARTICLE 4. JUGEMENT ET CLASSEMENT DES OFFRES

Après analyse des offres et suite à la réunion de présentation et d'échange, la PRM :

- choisira l'offre économiquement la plus avantageuse conformément aux critères suivants, hiérarchisés par ordre décroissant :
 - 1/ valeur de l'offre au regard de la composition et de l'organisation de l'équipe chargée de la mission
 - 2/ valeur de l'offre au regard de la note de problématique et de méthodologie
 - 3/ le prix des prestations
 - 4/ le délai de réalisation des différentes phases et tranches du marché.

- établira un classement des offres des candidats.

Les offres seront classées par ordre décroissant.

Si le candidat retenu ne fournit pas les certificats ou la déclaration mentionnés à l'article 46 du CMP, son offre sera rejetée. Dans ce cas, l'élimination du candidat sera prononcée par la PRM qui présentera la même demande au candidat suivant dans le classement des offres.

ARTICLE 5. CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DE L'OFFRE

Les offres seront établies en euros, leur transmission par voie électronique n'est pas autorisée. L'offre transmise sous pli cacheté portant l'adresse et mentions suivantes :

Monsieur le Directeur de l'Etablissement de santé de

Offre pour : mission d'assistance technique, juridique et financière pour la détermination et la valorisation du patrimoine foncier bâti et non bâti d'un Etablissement Public de Santé.

« Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis »

devra être adressée par pli recommandé avec avis de réception postal ou remise contre récépissé à l'adresse ci-dessus.

Elle devra parvenir à destination avant la date et l'heure indiquées dans la page de garde du présent règlement.

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus ; ils seront renvoyés à leurs auteurs.

ARTICLE 6. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir au plus tard 8 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite à :

Monsieur le Directeur de l'Etablissement de santé de

Télécopie :

Une réponse sera alors adressée en temps utile à tous les candidats ayant reçu le dossier, au plus tard 5 jours avant la date limite de remise des offres.

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIÈRES (CCAP)

PROJET

MAITRE D'OUVRAGE :

OBJET DU MARCHE :

Mission d'assistance technique, juridique et financière pour la détermination et la valorisation du patrimoine foncier bâti et non bâti d'un Etablissement Public de Santé.

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIÈRES (CCAP)

SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET - INTERVENANTS - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1.1. Objet du marché	3
1.2. Définition des parties contractantes	3
1.3. Sous-traitance	3
1.4. Décomposition en tranche et en lot	4
1.5. Dispositions générales.....	4
1.5.1. Mesures d'ordre social – Application de la réglementation du travail	4
1.5.2. Assurances de responsabilité civile professionnelle	4
ARTICLE 2. PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ.....	5
ARTICLE 3. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	5
ARTICLE 4. PRIX – VARIATION DANS LES PRIX – RÈGLEMENT DES COMPTES	5
4.1. Contenu des prix – Règlement des comptes.....	5
4.1.1. Contenu du prix.....	5
4.1.2. Les prestations faisant l'objet du marché sont réglées par un prix global forfaitaire	5
4.1.3. Les modalités du règlement des comptes du marché sont les suivantes	5
4.1.4. Modalités de paiement – Intérêts moratoires	5
4.2. Variation dans les prix et règlement des comptes :	6
4.2.1. Les prix sont fermes et non actualisables.....	6
4.2.2. Application de la taxe à la valeur ajoutée	6
4.2.3. Acompte	6
4.2.4. Solde.....	6
ARTICLE 5. DURÉE DU MARCHÉ ET DÉLAI D'EXÉCUTION.....	7
ARTICLE 6. APPROBATION – RÉCEPTION – ACHEVEMENT DE LA MISSION	7
ARTICLE 7. DÉROGATIONS AUX DOCUMENTS GÉNÉRAUX.....	7

ARTICLE 1. OBJET - INTERVENANTS - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Objet du marché

Le marché régi par le présent cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) est un marché portant sur un ensemble de prestations d'assistance à la personne responsable du marché (PRM) pour la détermination et la valorisation du patrimoine foncier bâti et non bâti de l'Etablissement Public de Santé de.....; et défini dans l'article 1 du règlement de consultation.

Conformément à la nomenclature visée à l'article 29 du Code des Marchés Publics (CMP), elles sont rattachées à la catégorie de services n°12.

La description des prestations et leurs spécifications techniques est indiquée dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

1.2. Définition des parties contractantes

Les caractéristiques du titulaire du marché, désigné dans le présent Cahier des Clauses Particulières (CCAP) sous le nom d'assistant, sont précisées à l'article 1 de l'acte d'engagement.

La bonne exécution des prestations dépendant essentiellement de la/des personne(s) physique(s) nommément désignées(s) dans l'offre, les stipulations de l'article 5 du CCAG PI sont applicables.

Si le marché ne désigne pas de co-traitant mandataire, celui qui est énuméré le premier dans l'acte d'engagement est considéré comme mandataire des autres co-traitants.

Toute notification d'une décision ou communication de la PRM est adressée au mandataire qui a seule qualité pour présenter des réserves.

Le titulaire du présent contrat ne sera tenu à aucune obligation particulière quant aux missions ultérieures qui pourraient lui être demandées par un Etablissement Public de Santé ou un Groupement de Coopération Sanitaire public.

1.3. Sous-traitance

L'assistant peut sous-traiter l'exécution de certaines prestations de son marché, sous réserve de l'acceptation du ou des sous-traitant(s) par le maître de l'ouvrage et de l'agrément par lui des conditions de paiement de chaque sous-traitant.

Les conditions de l'exercice de cette sous-traitance sont définies à l'article 3.2 du CCAG PI et les articles 45 et 114 du CMP.

1.4. Décomposition en tranche et en lot

Les prestations d'audit et de cession du patrimoine de l'établissement public de santé seront réalisées en deux tranches, comme décrit ci-dessous :

-Une tranche ferme pour l'assistance technique, juridique et financière pour la production d'un audit physique et valorisé du patrimoine foncier. Cette tranche ferme sera décomposée en trois phases.

-Une tranche conditionnelle réalisée en une seule phase, pour l'assistance technique, juridique et financière pour la phase de négociation entreprise dans le cadre de la cession des biens déterminés dans la tranche ferme.

La description des prestations et phases ainsi que leurs spécifications techniques sont indiquées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

1.5. Dispositions générales

1.5.1. Mesures d'ordre social – Application de la réglementation du travail

L'assistant est soumis aux obligations résultant des lois et règlements relatifs à la protection de la main d'œuvre et aux conditions du travail.

Dans le cas de prestataires groupés, le respect de ces mêmes obligations par les co-traitants doit être assuré à la diligence et sous la responsabilité du mandataire.

En application de l'article R 341-36 du Code du Travail et avant tout commencement d'exécution, l'assistant doit remettre au maître de l'ouvrage une attestation sur l'honneur indiquant s'il a ou non l'intention de faire appel, pour l'exécution du marché, à des salariés de nationalités étrangères et, dans l'affirmation, certifiant que ces salariés sont ou seront autorisés à exercer une activité professionnelle en France.

1.5.2. Assurances de responsabilité civile professionnelle

Les titulaires et leurs sous-traitants éventuels doivent être garantis par une police destinée à couvrir leur responsabilité civile professionnelle en cas de préjudices causés à des tiers, y compris l'acheteur public, à la suite de tout dommage corporel, matériel et immatériel consécutif ou non, du fait de l'opération avant ou après son exécution.

Pour justifier l'ensemble de ces garanties, les titulaires doivent fournir une attestation avant la notification du marché, émanant de leur compagnie d'assurance, ainsi que les attestations de leurs sous-traitants répondant aux mêmes conditions de garantie.

ARTICLE 2. PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Les pièces constitutives du marché sont les suivantes par ordre de priorité :

Pièces particulières :

- L'acte d'engagement et son annexe n°1, dont l'exemplaire original conservé dans les archives du maître de l'ouvrage fait seul foi.
- Le présent Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) dont l'exemplaire original conservé dans les archives de la personne publique fait seul foi.
- Le Cahier des clauses Techniques Particulières (CCTP) dont l'exemplaire original conservé dans les archives de la personne publique fait seul foi.

Pièces générales :

Les documents applicables sont ceux en vigueur au premier jour du mois, soit le mois d'....., ainsi que le Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG PI) approuvé par le décret n° 78-1306 du 26 décembre 1978 et l'ensemble des textes qui l'ont modifié.

ARTICLE 3. PROPRIETE INTELLECTUELLE

Il est fait application de l'option « A » du CCAG PI.

ARTICLE 4. PRIX – VARIATION DANS LES PRIX – REGLEMENT DES COMPTES

4.1. Contenu des prix – Règlement des comptes

4.1.1. Contenu du prix

Les stipulations du CCAG PI sont seules applicables sous réserve des dérogations ci-après.

4.1.2. Les prestations faisant l'objet du marché sont réglées par un prix global forfaitaire

4.1.3. Les modalités du règlement des comptes du marché sont les suivantes

Les modalités de règlements des comptes sont fixées aux articles 4.2.1. à 4.2.4. ci-après.

4.1.4. Modalités de paiement – Intérêts moratoires

Le délai global de paiement des avances, acomptes, solde et indemnités est fixé à 50 jours.

Le défaut de paiement dans ce délai fait courir de plein droit et sans formalité, des intérêts moratoires au bénéfice du titulaire et des sous-traitants payés directement. Le taux des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Il est dérogé à la totalité des articles 12.41.1, 12.5 et 12.7 du CCAG PI et fait application de l'article 96 du CMP.

Pour l'application de l'article 12.44, le terme « paiement » est substitué à celui de « mandatement ».

4.2. Variation dans les prix et règlement des comptes :

Les répercussions sur les prix du marché des variations des éléments constitutifs du coût des prestations sont réputées réglées par les stipulations ci-après :

4.2.1. Les prix sont fermes et non actualisables

4.2.2. Application de la taxe à la valeur ajoutée

Sauf dispositions contraires, tous les montants figurant dans le présent marché sont exprimés hors TVA.

Le montant des sommes dues est calculé en appliquant les taux de TVA en vigueur à la date du fait générateur de la TVA.

4.2.3. Acompte

Tranche ferme :

Il sera fait application de l'article 12.2 du CCAG PI avec versement d'acomptes à l'occasion de l'exécution totale ou partielle de phases.

Tranche conditionnelle :

Le paiement interviendra, sur demande du titulaire du marché, après cession effective et encaissement du produit de la cession par le Trésorier Payeur Général de l'EPS.

Le calcul de la rémunération de la tranche conditionnelle et de l'intéressement éventuel sera établi par application de l'article 2 de l'Acte d'Engagement (AE).

4.2.4. Solde

Il sera fait application de l'article 12.3 du CCAG PI.

ARTICLE 5. DUREE DU MARCHE ET DELAI D'EXECUTION

Les stipulations correspondantes figurent dans l'acte d'engagement.

ARTICLE 6. APPROBATION –RECEPTION –ACHEVEMENT DE LA MISSION

En complément des dispositions du CCAG PI, les documents intermédiaires et le rapport final sont remis, en un exemplaire « papier » et une version informatique (la version informatique utilisée devra être compatible avec les outils du maître d'ouvrage.)

ARTICLE 7. DEROGATIONS AUX DOCUMENTS GENERAUX

Les dérogations explicitées dans les articles désignés ci-après du CCAP sont apportées aux articles suivants des documents et des normes françaises homologuées ci-après :

CCAP article 2	déroge à l'article	4.11. du CCAG PI
CCAP article 4.1.4	déroge aux articles	12.41.1, 12.5 et 12.7 du CCAG PI

Fait en un seul original

à :

le :

Mention(s) manuscrite(s) « lu et approuvé » signature(s) du/des prestataire(s) :

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)

PROJET

MAITRE D'OUVRAGE :

OBJET DU MARCHE :

Mission d'assistance technique, juridique et financière pour la détermination et la valorisation du patrimoine foncier bâti et non bâti d'un Etablissement Public de Santé.

ARTICLE 1. OBJET - DISPOSITIONS GENERALES

Les stipulations du présent cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) sont relatives à un marché portant sur un ensemble de prestations d'assistance à la personne responsable du marché (PRM) pour la détermination et la valorisation du patrimoine foncier bâti et non bâti des différents domaines de l'Etablissement Public de Santé de.....

Ainsi que prévu à l'article 2 du présent CCTP et à l'article 1.4 du CCAP, cette prestation se déroulera en deux tranches.

Conformément à la nomenclature visée à l'article 29 du Code des Marchés Publics (CMP), elles sont rattachées à la catégorie de services n°12.

ARTICLE 2. FRACTIONNEMENT DES PRESTATIONS

Les prestations d'audit et de valorisation du patrimoine de l'EPS seront réalisées en deux tranches.

Tranche ferme : Assistance à la détermination, définition de la consistance physique et la valorisation du patrimoine immobilier de l'EPS.

Tranche conditionnelle : Assistance de l'EPS dans les négociations entreprises dans le cadre de la cession des biens.

ARTICLE 3. SPECIFICATIONS TECHNIQUES DETAILLEES

Le présent article a pour objet de détailler le contenu des tranches et phases prévues au présent marché.

3.1. Consistance de la tranche ferme

Cette tranche comportera trois phases.

La première phase consistera à définir précisément les propriétés bâties et non bâties susceptibles de faire l'objet d'une valorisation par l'EPS.

Dans cette première phase et en s'appuyant sur l'inventaire des biens déjà établi par l'EPS, le titulaire devra ainsi précisément délimiter la consistance physique et géographique du patrimoine immobilier attaché au domaine privé et/ou au domaine public de l'Etablissement.

Seront bien évidemment concernés, dans cette opération de délimitation, tous les terrains et immeubles relevant de la propriété de l'EPS, quelque soit leur lieu d'implantation en France Métropolitaine.

Le titulaire devra distinguer :

- les biens immobiliers du domaine privé et du domaine public ; bâtis et non bâtis.
- Les biens ruraux et non ruraux

- Les terrains constructibles et non constructibles.
- Les bâtiments occupés (baux commerciaux ou autres) et non occupés (friche hospitalière ou autres).

Ce document opérera nécessairement un rapprochement et une actualisation avec l'état de l'actif élaboré par l'EPS et transmis par ce dernier au titulaire du contrat.

La deuxième phase de cette tranche consistera, pour le titulaire à identifier les meilleures stratégies de valorisation et de cession en fonction de la nature des biens considérés, de leur lieu et de leur état.

Plus précisément, regardant les biens immobiliers bâtis, le titulaire devra étudier et présenter à l'EPS leurs modalités de valorisation et de cession possibles en fonction du régime juridique actuel de l'occupation de ces biens.

Il devra être tenu compte de la nature des contrats d'occupation en vigueur permettant de connaître la situation des occupants, leurs droits et, le cas échéant, les conditions dans lesquelles les locaux peuvent être libérés ou peuvent faire l'objet d'une cession en qualité de biens immobiliers occupés.

Pour ce qui concerne les biens immobiliers non bâtis, une qualification de ceux d'entre eux qui sont à usage agricole sera donc nécessaire, de même qu'une qualification de ceux qui sont aujourd'hui à destination de constructions ou qui seraient appelés à le devenir suite à des modifications des règles locales d'urbanisme et de construction, mais aussi de ceux dont les règles d'urbanisme entraînent qu'ils soient affectés de servitudes ou de contraintes juridiques – tant du droit de l'urbanisme, que du droit de l'environnement – ou encore d'affectations particulières rendant leur cessibilité soumise à des conditions juridiques préalables. A cet égard, tant les dispositions protectrices propres aux installations classées, que celles qui s'appliquent aux sites protégés, aux monuments historiques, aux fouilles archéologiques devront être déterminés par le titulaire du marché.

Une attention particulière devra être portée aux biens immobiliers à usage d'exploitation agricole, la distinction entre les différentes modalités de l'exploitation agricole permettant de les différencier. Devront également être distinguées celles qui font l'objet d'une exploitation spécifique de nature forestière ou de toute autre exploitation comportant des modalités juridiques spécifiques.

S'agissant des propriétés agricoles, ainsi, le titulaire devra analyser toute possibilité de cession aux organismes fonciers agricoles susceptibles d'exercer, soit un droit de préemption, soit une acquisition à des fins par exemple de remembrement, du type des Sociétés d'Aménagement Foncier et Rural (SAFER).

Plus globalement, dans cette perspective de détermination d'une stratégie de cession concernant les biens immobiliers non bâtis susceptibles de vente à usage de construction, soit d'habitation, soit d'installation industrielle, le soumissionnaire devra garantir l'EPS de l'ensemble des problèmes de sols, permettant de dégager toute responsabilité de l'Etablissement concernant à la fois les exigences d'environnement et les exigences juridiques qui ont trait à la pollution des sols.

Et concernant les biens immobiliers bâtis, le titulaire devra déterminer les exigences propres à la sécurité des bâtiments, tant en ce qui concerne les éventuelles caractéristiques ayant trait aux législations des bâtiments dangereux, insalubres ou menaçant ruine qu'en ce qui concerne les

bâtiments susceptibles de destruction permettant une reconstruction mais aussi la sécurité aux termes des législations ayant trait, par exemple aux obligations de déflocage regardant ceux des bâtiments qui comporteraient des isolants en amiante.

Le titulaire devra également faire une optimisation chiffrée concernant le montant des études et missions nécessaires pour assurer de telles exigences, s'agissant notamment de l'amiante, du plomb, des termites et des problèmes de pollution de sols. Les études et diagnostics ainsi proposés devront tenir compte de la nature et de la configuration de chaque bien concerné.

Au final, le titulaire devra remettre à l'EPS un document de synthèse faisant état précisément de la situation des biens immobiliers de son patrimoine privé et public, de même que des stratégies proposés pour leur valorisation et leur cession.

A cet égard, il conviendra de proposer la consistance des blocs éventuels de biens à céder en liaison avec les responsables de l'EPS désignés à cet effet.

Dans la troisième phase, le titulaire devra en liaison avec l'identification effectuée en première phase, déterminer une valeur précise à chaque bien destiné à être cédé, et ce, dans la perspective d'une optimisation, pour l'EPS, de ces opérations de cession.

Dans ce cadre, il pourra proposer à l'EPS le lancement d'études de faisabilité non seulement dans le but de déterminer la valeur des biens en cause, mais aussi pour renforcer encore cette valeur.

Ces études pourront par exemple, concerner la constructibilité – ou non – des terrains devant être cédés, une telle constructibilité ayant bien évidemment des conséquences directes sur la valeur, et donc le prix de cession, de ces derniers.

3.1. Consistance de la tranche conditionnelle : hypothèse d'une valorisation par cession

(autre scénario de valorisation à développer)

Dans le cadre de cette tranche, le titulaire devra fournir à l'EPS une assistance à la négociation aux fins des différentes cessions qui seront prévues dans le cadre de la tranche ferme.

Il devra par définition, assurer une assistance en tous domaines pour permettre la réalisation des négociations et leur aboutissement, notamment sur le plan technique de la détermination de la configuration du bien et sur le plan juridique, à savoir, des conditions exactes de la vente et de la rédaction des contrats de vente permettant les cessions jusqu'à leur aboutissement.

Il devra également rédiger tous les documents et pièces administratives permettant de préparer les délibérations du conseil d'Administration de l'EPS.

C'est à ce stade qu'une obligation de résultat pèsera sur le titulaire du marché, qui s'engage à rechercher les meilleures solutions de cession pour les biens concernés du patrimoine de l'EPS, mais aussi les investisseurs susceptibles d'acquérir ces derniers. Il s'engage notamment à ne pas proposer des prix de vente en dessous d'une valeur représentant l'estimation du Service des Domaines.

En revanche, dans le cas où le titulaire dépasserait les résultats fixés par l'EPS (prix de vente supérieur à l'estimation des Domaines), celle-ci lui versera un intéressement qui viendra s'ajouter au pourcentage du prix de cession devant lui être versé dans les conditions fixées par l'acte d'engagement.

Les investisseurs retenus devront être juridiquement et financièrement totalement indépendants du titulaire. Dans le cas inverse, l'EPS ne pourra agréer la cession proposée par ce dernier.

ARTICLE 4. CALENDRIER

Un Planning prévisionnel de réalisation de la mission sera établi et joint à la proposition du prestataire.

Ce document sera remis à jour et transmis au Maître d'ouvrage à l'occasion de réunions régulières et prédéterminées.

ACTE D'ENGAGEMENT (AE)

PROJET

MAITRE D'OUVRAGE

OBJET DU MARCHE

Mission d'assistance technique, juridique et financière pour la détermination et la valorisation du patrimoine foncier bâti et non bâti d'un Etablissement Public de Santé.

ACTE D'ENGAGEMENT (AE)

Personne responsable du marché :

M. Le Directeur de l'Etablissement public de santé de

Ordonnateur :

Comptable public assignataire :

ARTICLE 1. CONTRACTANT(S)

Je soussigné,

Nom et prénom :

Agissant en mon nom personnel ou sous le nom de :

.....

Domicilié à :

.....
.....

Tél. :

Agissant pour le nom et le compte de la société : (intitulé complet et forme juridique de la société)

.....

Au capital de :

Ayant son siège à :

Tél. :

N° d'identité d'établissement (SIRET) :

N° d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés :

.....

Nous soussignés,

CONTRACTANT 1

Nom et prénom :

Agissant en mon nom personnel ou sous le nom de :

.....

Domicilié à :

.....
.....

Tél. :

Agissant pour le nom et le compte de la société : (intitulé complet et forme juridique de la société)

.....

Au capital de :

Ayant son siège à :

Tél. :

N° d'identité d'établissement (SIRET) :

N° d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés :

.....

CONTRACTANT 2

Nom et prénom :

Agissant en mon nom personnel ou sous le nom de :

.....

Domicilié à :

.....

.....

Tél. :

Agissant pour le nom et le compte de la société : (intitulé complet et forme juridique de la société)

.....

Au capital de :

Ayant son siège à :

Tél. :

N° d'identité d'établissement (SIRET) :

N° d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés :

.....

CONTRACTANT 3

Nom et prénom :

Agissant en mon nom personnel ou sous le nom de :

.....

Domicilié à :

.....

.....

Tél. :

Agissant pour le nom et le compte de la société : (intitulé complet et forme juridique de la société)

.....

Au capital de :

Ayant son siège à :

Tél. :

N° d'identité d'établissement (SIRET) :

N° d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés :

.....

Après avoir :

- pris connaissance du Cahier des clauses Administratives Particulières (CCAP) et des documents qui y sont mentionnés :
- produit les documents, certificats, attestations et déclarations visés aux articles 45 et 46 du CMP :

Je m'engage sans réserve, à produire, dans les conditions fixées au règlement de la consultation, la déclaration ou les certificats mentionnés à l'article 46 du CMP ainsi que les attestations visées aux articles 1.5.2 du CCAP et, conformément aux stipulations des documents visés ci-dessus, à exécuter les prestations dans les conditions ci-après définie.

Nous nous engageons sans réserve, en tant que cotraitants groupés **solidaires ou conjoints** (rayer la mention inutile) représentés par :

mandataire du groupement, à produire, dans les conditions fixées au règlement de la consultation, la déclaration ou les certificats mentionnés à l'article 46 du CMP ainsi que les attestations visées aux articles 1.5.2 du CCAP et, conformément aux stipulations des documents visés ci-dessus, à exécuter les prestations dans les conditions ci-après définies.

L'offre ainsi présentée ne me/nous lie toutefois que si son acceptation m'/nous est notifiée dans un délai de 90 jours à compter de la date limite de remise des offres fixée par le règlement de la consultation.

ARTICLE 2. PRIX

2.1. Montant du marché

L'offre de prix rémunère la mission définie à l'article 1.1 du CCAP

Les prix du marché sont fermes et non actualisables.

Il est prévu une décomposition en tranches comme suit :

TRANCHE FERME

Les prestations seront rémunérées par application d'un prix global forfaitaire égal à :

	Montant en euros (€)
Montant hors T.V.A.	
T.V.A. au taux de %	
Montant TVA incluse	

Arrêté en lettre à la somme de :

La répartition de la rémunération entre les co-traitants se fera suivant le tableau en annexe 1 au présent document.

TRANCHE CONDITIONNELLE

Le prix est calculé par application d'un pourcentage sur le prix de vente des biens cédés.

Ce pourcentage pourra être augmenté par un intéressement, proposé par le titulaire.

- pourcentage proposé pour la rémunération des prestations de la tranche conditionnelle :
...% du prix de cession des biens.
- Intéressement proposé par le candidat : ...% du dépassement du prix de vente par rapport à l'estimation des Domaines.

2.2. Montant sous-traité

En cas de recours à la sous-traitance, il sera fait application de l'article 5 de la loi du 31 décembre 1975 modifiée et de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3. DUREE DU MARCHÉ ET DELAIS D'EXECUTION

Le marché démarre à compter de la notification du marché et s'achève à la décision d'approbation par le maître de l'ouvrage du rapport final.

Le délai global d'exécution de la tranche ferme est de jours/mois.

Le délai global d'exécution de la tranche conditionnelle sera proposé par le candidat dans le cadre de sa réponse. Il s'engagera donc à effectuer la tranche conditionnelle dans un délai de ... jours/mois.

ARTICLE 4. PAIEMENTS

Les modalités du règlement des comptes du marché sont spécifiées à l'article 4-1 du CCAP.

Prestataire unique :

Le maître de l'ouvrage se libérera des sommes dues au titre du présent marché en faisant porter le montant au crédit du compte (joindre un RIB ou RIP) :

Compte ouvert à l'organisme bancaire :
à :
au nom de :
sous le numéro : clé RIB :
Code banque :code guichet :

Toutefois, le maître de l'ouvrage se libérera des sommes dues aux sous-traitants payés directement en en faisant porter les montants au crédit des comptes désignés dans les annexes, les avenants ou les actes spéciaux.

Groupement :

Le maître de l'ouvrage se libérera des sommes dues au titre du présent marché en faisant porter le montant au crédit des comptes (joindre un RIB ou RIP) :

CONTRACTANT 1

Compte ouvert à l'organisme bancaire :
à :
au nom de :
sous le numéro : clé RIB :
Code banque :code guichet :

CONTRACTANT 2

Compte ouvert à l'organisme bancaire :
à :
au nom de :
sous le numéro : clé RIB :
Code banque :code guichet :

CONTRACTANT 3

Compte ouvert à l'organisme bancaire :
à :
au nom de :
sous le numéro : clé RIB :
Code banque :code guichet :

Toutefois, le maître de l'ouvrage se libérera des sommes dues aux sous-traitants payés directement en en faisant porter les montants au crédit des comptes désignés dans les annexes, les avenants ou les actes spéciaux.

Prestataire unique :

Le prestataire désigné ci-devant :

- refuse** de percevoir l'avance forfaitaire prévue à l'article 12.1 du CCAG PI.
- ne refuse pas** de percevoir l'avance forfaitaire prévue à l'article 12.1 du CCAG PI.

Groupement :

Le mandataire désigné ci-devant :

- refuse** de percevoir l'avance forfaitaire prévue à l'article 12.1 du CCAG PI.
- ne refuse pas** de percevoir l'avance forfaitaire prévue à l'article 12.1 du CCAG PI.

Le paiement et le remboursement de l'avance forfaitaire seront effectués sur le seul compte du mandataire qui s'engage à les répartir entre les membres du groupement. Le paiement aura un caractère libératoire pour le maître de l'ouvrage.

Les soussignés entrepreneurs groupés donnent par les présentes, au mandataire qui l'accepte, procuration à l'effet de percevoir, répartir et rembourser pour leur compte les sommes qui leurs sont dues au titre de l'avance forfaitaire.

Fait en un seul original

à :

le :

Mention(s) manuscrite(s) « lu et approuvé » signature(s) du/des prestataire(s) :

Acceptation de l'offre

Est acceptée la présente offre pour valoir acte d'engagement.

La personne Responsable du Marché

à :

le :

Date d'effet du marché

Reçu notification du marché le :

Le prestataire/mandataire du groupement :

Reçu l'avis de réception postal de la notification du marché signé le
par le prestataire/mandataire du groupement destinataire.

Pour la personne Responsable du Marché,

à :

le :

(date d'apposition de la signature ci-après)

ANNEXE N°1 A L'ACTE D'ENGAGEMENT

REPARTITION DE LA REMUNERATION ENTRE LES COTRAITANTS ET DECOMPOSITION DES TRANCHES

	Honoraires globaux en € H.T.	1 ^{er} Cotraitant	2 ^{ème} Cotraitant	3 ^{ème} Cotraitant
Rémunération de la mission Tranche FERME				
Phase 1				
Phase 2				
Phase 3				
Total général H.T.				
T.V.A. 19,6 %				
Total général T.T.C.				
Répartition du pourcentage Tranche CONDITIONNELLE				
Répartition de l'intéressement Tranche CONDITIONNELLE				

Signature des cotraitants

1^{er} Cotraitant

2^{ème} Cotraitant

3^{ème} Cotraitant

Cahier des charges pour la définition d'une politique de valorisation du patrimoine

Centre Hospitalier de « ville »

SOMMAIRE	2
1. CONTEXTE ET OBJECTIFS	3
1.1 Contexte	3
1.2 Objectifs	3
1.3 Suivi de la mission	3
2. METHODOLOGIE	4
2.1 Etablissement d'une stratégie de valorisation	4
2.11 <i>Analyse documentaire du patrimoine</i>	4
2.12 <i>Classification et synthèse du patrimoine</i>	5
2.13 <i>Elaboration d'une stratégie de valorisation</i>	5
2.2 Cas pratique : Etudes de faisabilité sur le site des près verts	6
2.3 Planning	8
2.4 Phase optionnelle : mise en œuvre de stratégie de valorisation du site des Près verts	9

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

1.1 Contexte

Le CH de « ville » est propriétaire d'immeubles bâtis et non bâtis et souhaiterait dégager de nouvelles ressources financières afin de les affecter au financement d'investissements hospitaliers.

Dans ce cadre, le CH de « ville » souhaite engager une réflexion sur la définition et la mise en place d'une politique de valorisation et d'arbitrage de son patrimoine immobilier.

1.2 Objectifs

L'objet de la mission portera sur :

- L'analyse de la documentation immobilière existante en fonction de cette documentation,
- La classification du patrimoine immobilier,
- La présentation catégorielle et synthétique du patrimoine,
- La définition d'une stratégie de valorisation adaptée à chaque catégorie d'actifs immobiliers définie au cours de la phase précédente.

A l'issue de cette phase d'étude, le CH de « ville » disposera d'un plan programme traçant les axes d'une politique de valorisation de son patrimoine.

Par ailleurs, la mission portera sur la définition d'une stratégie de valorisation et d'externalisation du site des « près verts », définie en concertation avec les différents acteurs locaux concernés (Direction du CH, collectivités locales, DRAC, etc.).

1.3 Suivi de la mission

Afin d'assurer une parfaite collaboration entre le consultant et l'établissement, il est proposé la mise en place d'un **Comité de Pilotage** :

- composé de membres du Centre Hospitalier de « ville » et « assistant »
- placé sous l'autorité de représentants du CH de « ville »

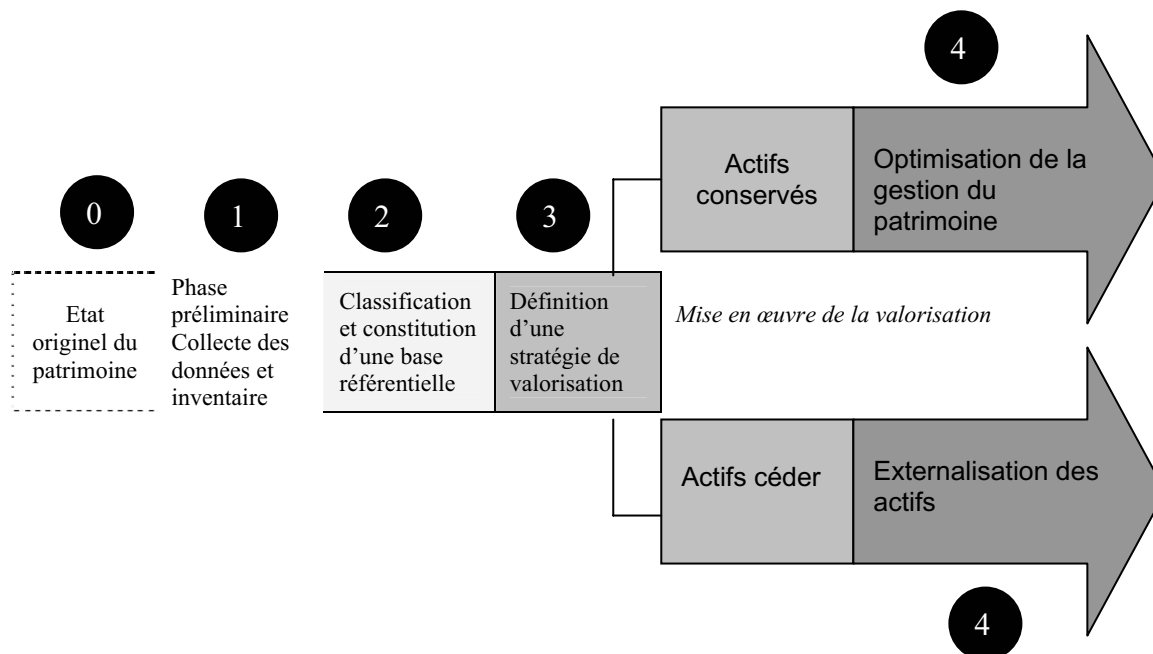
Le Comité de Pilotage se réunira à la fin de chaque étape mentionnée dans le calendrier d'intervention proposé, afin

- de valider les hypothèses de travail et les conclusions,
- d'apporter, le cas échéant, les inflexions, modifications et orientations nouvelles qui s'avèreraient nécessaires au bon déroulement de la mission.

2. METHODOLOGIE

2.1 Etablissement d'une stratégie de valorisation

Le processus de valorisation d'actifs immobiliers sera décomposé selon le schéma suivant :



Les étapes de l'intervention seront les suivantes :

1. **L'analyse documentaire** du patrimoine, à partir des éléments disponible,
2. la **classification et la synthèse du patrimoine**
3. la définition d'une **stratégie de valorisation** pour chaque catégorie d'actifs.
4. Mise en œuvre et suivi des politiques de valorisation (phase optionnelle).

2.11 Analyse documentaire du patrimoine

La prise de connaissance du patrimoine intervient après la définition préalable du périmètre d'intervention et s'effectue dans les domaines suivants :

- Le statut administratif et juridique des immeubles (destination, affectation, origines de propriété, titres d'occupation, régimes particuliers, documents d'urbanisme applicables).
- Les caractéristiques physique du patrimoine (localisation, état du bâti, surfaces),
- Le mode d'exploitation et la gestion locative (baux, état locatif, statut des occupants, vacance, etc.),

- Les caractéristiques techniques et environnementales (état de la pollution des sols risque technologique et naturels¹, diagnostics techniques² (amiante, plomb, termites, etc.), dans la perspective d'une cession éventuelle d'une partie des actifs composant le patrimoine.

A partir de la collecte des éléments de documentation existants et exploitables, le patrimoine sera recensé et à cette occasion il sera apprécié le caractère complet et exhaustif de cette documentation. Ce travail d'analyse permettra d'établir un répertoire du patrimoine immobilier destiné à la réalisation d'un inventaire.

2.12 Classification et synthèse du patrimoine

A partir de cet inventaire, il sera procédé à un travail de classification en catégories homogènes du patrimoine, ce qui permettra une présentation synthétique de celui-ci.

Ces différentes catégories sont définies en fonction des critères relatifs à :

- La destination des immeubles (logements, locaux hospitaliers, terrains, etc.)
- Leur statut par rapport au régime de la domanialité (Domaine Public, Domaine Privé, Actifs en voie de déclassement),
- Le régime de détention (dotation, pleine propriété, copropriété, division volume, dons, legs, baux emphytéotiques, baux à construction, etc.),
- Leur mode d'exploitation.

Cette étape de synthétisation du patrimoine pourra constituer la base d'un tableau de bord permettant le suivi de la gestion du patrimoine

2.13 Elaboration d'une stratégie de valorisation

Afin de fonder une politique d'arbitrage au sein du patrimoine, une estimation de la valeur vénale et des potentiels de la valorisation des actifs sera effectuée.

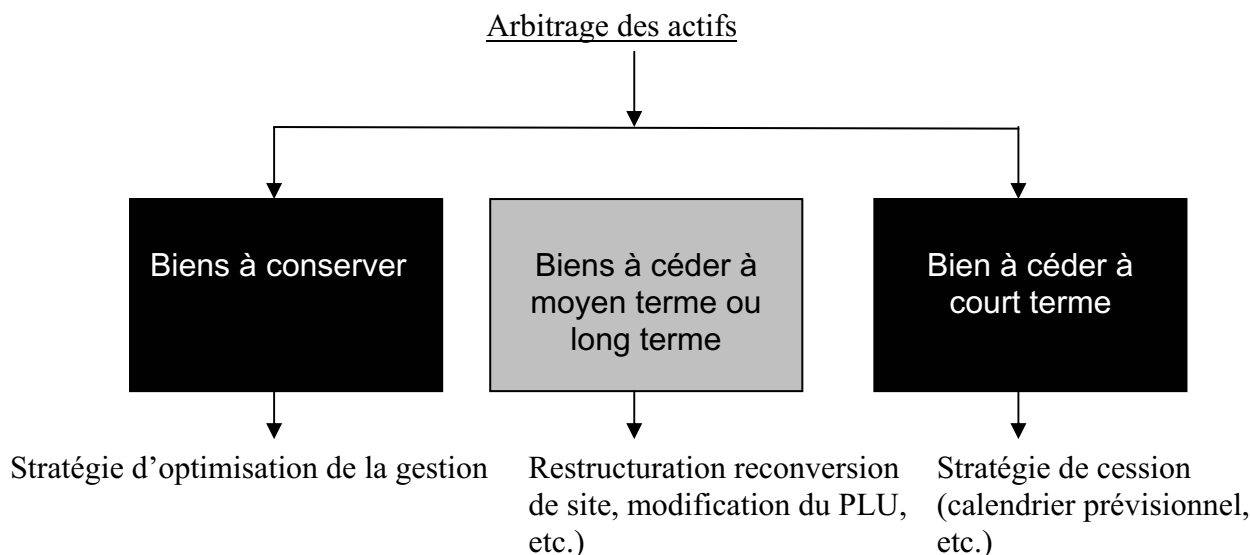
Cette étape s'appuiera donc sur :

- Une étude approfondie du marché immobilier local (de la commune)
- Une expertise immobilière des actifs,
- Des études financières permettant de chiffrer les potentialités de développement des sites et donc d'appréhender les plus-values latentes qu'ils recèlent.

Cette valorisation permettra ensuite un arbitrage des actifs étudiés entre les différentes catégories suivantes :

¹ tels définis par la loi du 30 juillet 2003

² ces diagnostics seront établis par des experts agréés par le CH de « ville »



1. Les **biens à conserver** devront être valorisés grâce à une gestion améliorée et une augmentation de leur rentabilité locative (réduction de la vacance et des impayés, rationalisation des charges, etc.).
2. Les **biens devant être valorisés** avant une cession à moyen ou long terme feront l'objet d'études de faisabilité ou de reconversion,
3. Une stratégie adaptée à chaque catégorie sera définie pour **les biens à céder à court terme**.

A la fin de cette intervention, le CH de « ville » disposera :

- D'une synthèse de son patrimoine,
- D'une estimation des différentes catégories d'actifs,
- D'une stratégie de valorisation adaptée à chaque catégorie d'actifs.

2.2 Cas pratique : Etude de faisabilité sur le site des « près verts »

Outre l'appréhension des caractéristiques de son patrimoine dans le cadre de l'inventaire le CH de « ville » souhaite disposer d'une stratégie de valorisation détaillée et susceptible d'être mise en œuvre à bref délai, notamment pour le site des près verts

L'approche, pour ce site particulier, sera constituée des deux étapes suivantes :

Phase d'études et d'analyse

1. Etudes urbanistiques ² :

- Caractéristiques du SCOT et du PLU,
- Prise en compte des orientations de la ville en matière d'urbanisme,
- Possibilités de meilleure insertion dans le tissu urbain, etc.

2. Etudes techniques et environnementales :

- Etat du bâti,
- Possibilités de réhabilitation,
- Diagnostics environnementaux : pollution des sols, présence d'amiante ³, plomb et conditions de dépollution

3. Etudes immobilières et financières :

- analyse générale du marché
- analyse des valeurs locatives par le produit et la localisation,
- recherche de références transactionnelles récentes
- détermination de la valeur du site en son état actuel et en état futur après étude de la valorisation

Phase de détermination de schémas de cession

1. Programmation immobilière et urbanistique :

- Etudes et propositions de schémas d'implantation sur le site, en fonction des critères suivants :
 - Les règles d'urbanisme applicables,
 - Les données du marché immobilier local,
 - La desserte et les accès actuels et futurs,
 - Les propositions d'arbitrage entre les bâtiments à démolir / à conserver,
 - La constructibilité des bâtiments correspondant aux destinations et affectations futures, etc.

2. Modes de cession possibles :

- Cession en l'état,
- Cession en état futur d'achèvement,
- Cession après obtention d'un permis de construire, etc.

3. Examen des modalités de participation à l'opération de valorisation :

- Sous forme de dation,
- Sous forme de participation à une structure dédiée,
- Sous forme de participation à la conduite des études préalables.

4. Etudes de types de partenariats envisageables :

- Partenaires institutionnels,
- Relations contractuelles,
- Association dans des structures communes (GIE, SCI, SA, SEM, etc.)

A L'issue de cette étude de faisabilité, le CH de « ville », disposera, pour le site des «près verts »

- D'études financières et d'urbanisme de valorisation du site,
- De schémas de cession définissant les conditions d'externalisation du site

² Etudes à réaliser en collaboration avec un architecte urbaniste sélectionné par le CH.

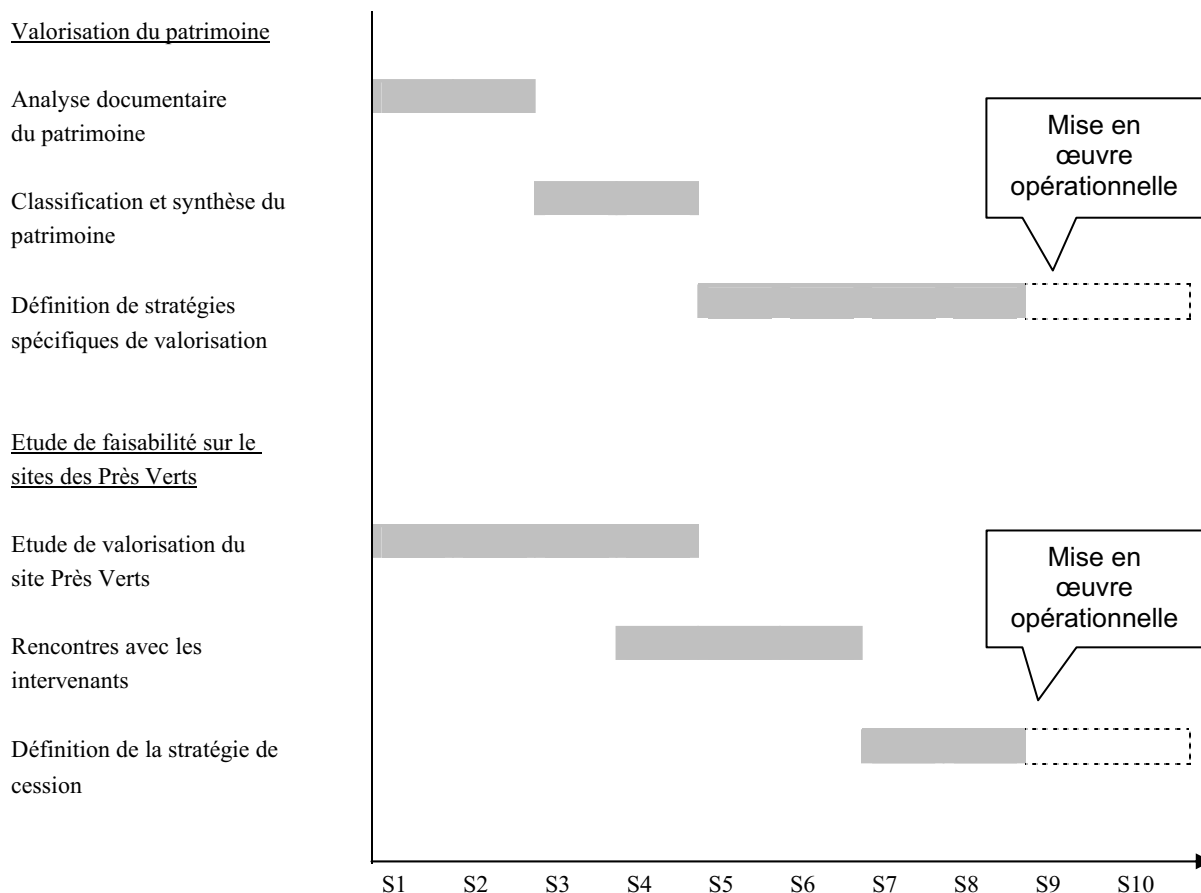
2.3 Planning

Le planning ci-dessous est composé en fonction d'une présentation du rapport de la mission au Conseil d'Administration.

Ce planning est indicatif, sous réserve :

- De la disponibilité de la documentation immobilière,
- Des décisions susceptibles d'être prises par les intervenants externe concernés (collectivités locales, DRAC, etc.),
- Des études préliminaires d'urbanisme.

Calendrier prévisionnel de l'intervention



NB : Des comités de pilotages seront tenus à l'issus de chaque phase.

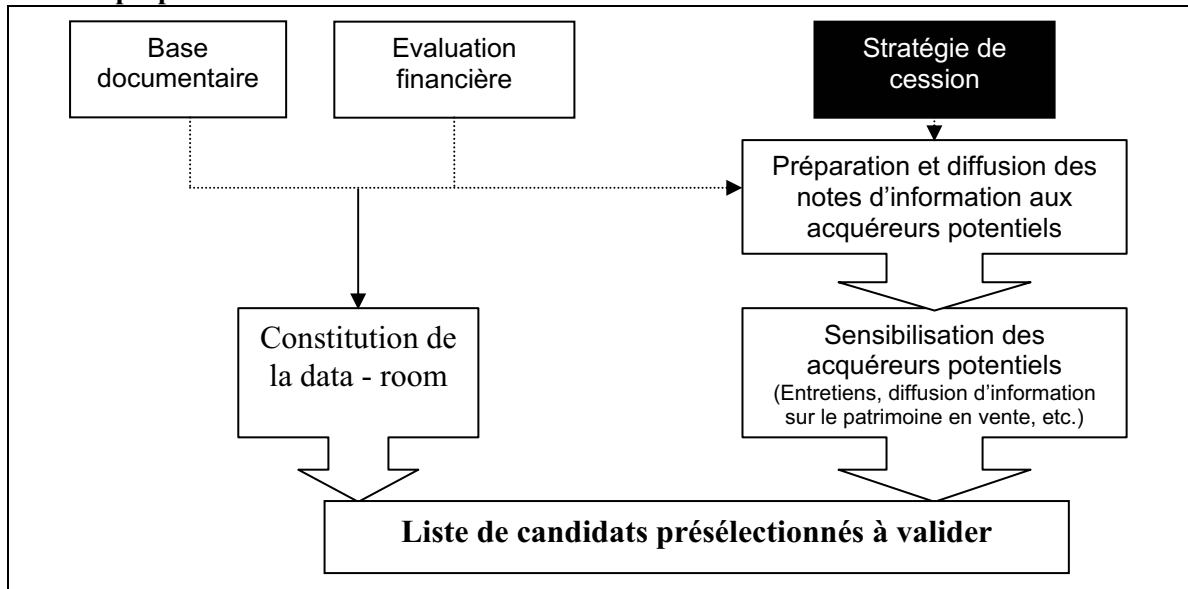
Des rapports d'étapes seront communiqués par l'assistant à la Direction Générale du CH de « ville » à des fins d'information et de validation.

2.4 Phase optionnelle : mise en œuvre de la stratégie de valorisation du site des Près Verts.

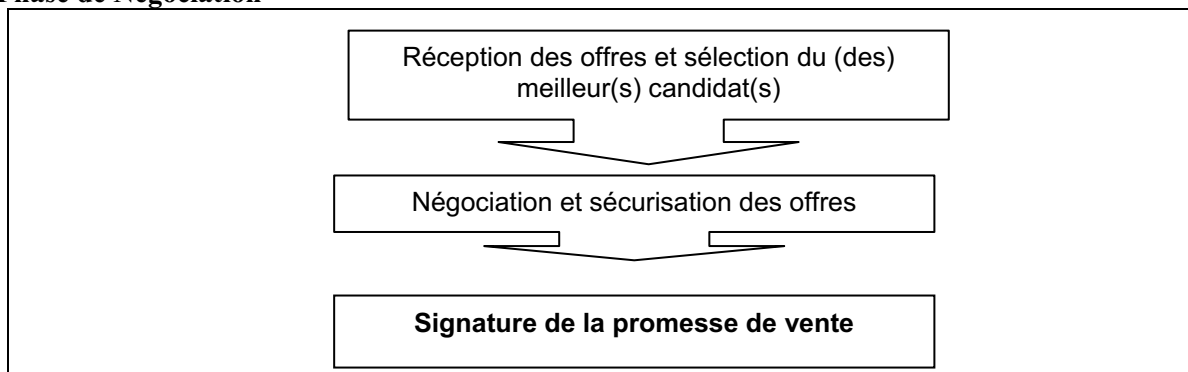
Dans le prolongement de la phase de définition des stratégies de valorisation, il sera proposé d'assister et d'accompagner le CH de « ville » dans la mise en œuvre du plan de cessions.

Cette mise en œuvre se déroule en 3 étapes :

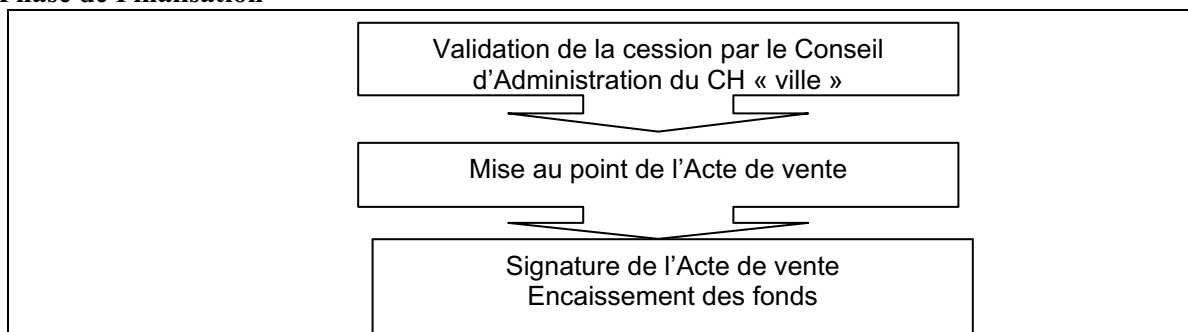
1 Phase de préparation



2 Phase de Négociation



3 Phase de Finalisation



1) Localisation.

- Adresse :
- Département :
- Description du bien :
- Nature de l'activité :

2) Caractéristiques urbanistiques.

a) Classification urbanistique :

- N° de section :
- N° de parcelle :
- Surface cadastrale :
- Situation au POS/PLU :
.....
.....

b) Type / nature des parcelles :

- Non bâti :
 - Terre Alignement Berges
 - Bois Parking
- Bâti :
 - Bureau Logement Activité mixte
 - Activité commerciale et industrielle

c) Date de fin de construction (si bâti) :

Permis de construire : OUI NON

d) Zone de situation géographique :

- Centre ville Périphérique Zone rurale

e) Surfaces.

- a. Emprise (surface globale ou assiette foncière) :
- b. Surface Hors Œuvre Brute :
- c. Surface Hors Œuvre Nette :
- d. Surface bâtie :

f) Règles d'urbanisme applicables.

a. Les zones à risques :

b. Servitude publique :

- Au profit

- Au dépend

- Espaces boisés classés Alignement Acoustique (PEB)
 Non aedificandi Monument historique Survol aérien
 Servitude EDF GDF Aucune

g) Droit de préemption :

- Simple Renforcé

h) ZAD :

i) Emplacement réservé (ER) :

j) Monument historique :

- OUI
- Classé
 - Inscrit

- NON

3) Eléments juridiques.

a) Source d'information :

- Administratif Testament (dons ou legs) Bail
- Titre de propriété Acte sous seing privé Services fiscaux
- Acte notarié Autres

b) Nature juridique :

- Domaine public.
- Domaine privé :
 - Copropriété
 - Propriétaire unique
 - Indivision

c) Etat d'occupation :

- Libre Occupé

d) Amodiations :

- Bail d'habitation Bail emphytéotique Bail à construction
- Bail code rural Location à titre précaire Concessions
- Bail commercial Contrat d'affichage contrat de chasse

e) Contrats en cours :

- OUI :
 - Location
 - Entretien
 - Maintenance

NON

f) Mitoyenneté :

- OUI NON

g) Servitudes :

- Au profit
- Au dépend

h) Actions en justice en cours :

- Présence de contentieux :

OUI : Partie adverse :

Nom :

.....

Qualité :

.....

Objet :

.....

Etat :

.....

NON

- Conséquence vis-à-vis d'une éventuelle cession :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

i) Assurance dommages ouvrages :

OUI NON

4) Eléments du contrat en cours.

a) Nature du bail :

- Initial
- Reconduction tacite
- OUI NON

b) Nature de l'acte du bail :

- Sous seing privé Administratif Notarié

c) Date de signature du bail :

d) date du début :

e) Durée :

f) Date de fin de bail :

g) Surface baillée :

h) Nature et montant du revenu :

- Payant A titre symbolique
- A titre gracieux Non renseigné

i) Périodicité du montant :

- Mensuel Trimestriel Semestriel Annuel
- Bi-annuel Forfait Non connu

j) Date d'indexation :

- 1^{er} janvier Date d'effet
- Date de paiement Non précisé

EXPERTISE LOCAUX COMMERCIAUX

ORDRE DE MISSION

***Mission**

Expertise en valeur vénale, dans le cadre d'une réflexion patrimoniale, d'un portefeuille de locaux commerciaux de pieds d'immeuble occupés, situés dans « ville » dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Commerce de proximité
- Copropriété encours de constitution
- Nombre d'immeubles concernés : environ ...
- Nombre des baux concernés : environ ...
- Surfaces unitaire des locaux concernés : entre ... m² et ... m²
- forme du dossier

***Contexte**

Cette expertise constitue la première étape d'un processus éventuel de cession, et, à ce titre sera susceptible d'être réactualisée dans une phase ultérieure, sur la base d'informations complétées.

Dans ce premier temps, elle s'appuiera essentiellement sur la visite des lieux, la lecture des baux et la documentation publiquement accessible.

Les informations manquantes devront faire l'objet d'hypothèses les plus probables.

***Forme du dossier**

- réalisation d'un dossier complet, détaillant les points suivants :

- la situation géographique
- la description du bien (état d'entretien, surfaces etc.)
- la situation juridique, et notamment l'analyse des possibilités de déplaçonnement,
- l'évaluation en valeur vénale par au moins 2 méthodes,
- la conclusion de l'expert

et comprenant :

- plan de cadastre
- urbanisme,
- documents photographiques

*** Visite**

- les biens feront l'objet d'une visite.

*** Documents fournis**

- dossier sommaire géomètre décrivant les localisations et les situations des locaux concernés dans les immeubles
- baux

*** Délais**

Remise du dossier complet dans un délai de 4 semaines après accord, visite et réception des documents prévus ci-dessus.

*** Honoraires**

Pour la mission telle que définie ci-dessus, nous vous demandons un forfait global (frais et débours inclus)

*** Déontologie - Confidentialité**

Les conditions usuelles de la Charte de l'Expertise seront applicables.

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Titre de propriété ou attestation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Contrat crédit-bail immobilier avec échéancier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Règlement de copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Compte rendu de la dernière assemblée	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Servitudes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Justification juridique de l'affectation des locaux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cadastre / urbanisme :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En notre possession
- Relevé cadastral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	«
- Plan cadastral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Certificat d'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Autres autorisations (CDEC, activités classées etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Construction :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Permis de construire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité, DIUO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Contentieux éventuels Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input checked="" type="checkbox"/>		
Plans / Surface :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Plans par niveau – plan masse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Situation locale :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat locatif détaillé en vigueur- derniers loyers facturés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Baux et avenants	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
- Convention de sous-location	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etats des contentieux éventuels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Travaux :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Travaux prévisionnels (gros travaux – entretien courant)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Environnement/ Pollution :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Attestation amiante, plomb, termites, radon, plomb, légionellose...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Pollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

1) Appréciation du bien

	<u>Elément favorable</u>	<u>Elément défavorable</u>
a) Emplacement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Superficie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Nature de l'immeuble	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2) Elément technique et taux de vétusté

3) Documents à établir et/ou déjà établis, rapport sur :

- | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Le sol | <input type="checkbox"/> L'amiante | <input type="checkbox"/> Le plomb |
| <input type="checkbox"/> Les termites | <input type="checkbox"/> Autres | |

Coût des études ci-dessus.

4) Eléments économiques

a) Coût actuel du bien

- **entretien**
- **taxes**
- **sécurité**

b) Evolution possible du bien

c) capacité au regard

- **de l'urbanisme**
- **du marché de l'immobilier local**

d) Evaluation du bien

Méthode d'évaluation :

- **Valeur vénale réelle**
- **Valeur locative annuelle**
- **Valeur au regard du marché local**
- **Libre** **Occupée**

EXEMPLE DE FICHE EVALUATION IMMOBILIERE DE LA PROPRIETE DE L'HOPITAL - N° 18.2

Carte de visite du bien

- **Nature** : Propriété
- **Adresse** : HOPITAL BLEU
10 RUE DES HOPITAUX
.....

Eléments juridiques

- Eléments de droit privé
 - Entrée dans le patrimoine : 19...
 - Bien aliénable
 - Servitude
- Eléments de droit public
 - Cadastre :
 - Contenance : 8 250 m²
 - Urbanisme : application des règles du Code de l'urbanisme
 - DPU simple

Eléments techniques et taux de vétusté

- **Accès** :
10 RUE DES HOPITAUX
- **Le terrain** :
 - Superficie du terrain : 8250 m²
 - Relief : terrain « plat », de forme régulière
 - Terrain clôturé, peu arboré, goudronné
- **Contenance** :
 - HOPITAL BLEU

Bâtiment principal : HOPITAL désaffecté depuis 1 an,m² de SHON comprenant 2 niveaux sur sous sol (.....m²).

Bâtiments annexes : aucun

Appréciation du bien

Caractères favorables

- Bâtiment en bon état
- Forte notoriété du quartier
- Demande en résidence pour personnes âgées

Caractères défavorables

- Cahier des charges s'appliquant
- Peu de végétation

Eléments économiques

- Marché immobilier : secteur à vocation principale d'habitation, donc valeurs vénales élevées
- Bien en inadéquation par rapport au marché (immeuble désaffecté), potentiel immobilier fort, soit en habitation « classique », soit en habitation « médicalisé »

20/10/2005

1.3.b Fiche évaluation immobilière

1/2

EXEMPLE DE FICHE EVALUATION IMMOBILIERE DU BATIMENT PRINCIPAL - N° 18.1

Carte de visite du bien

- **Nature** : Hôpital
- **Adresse** : HOPITAL BLEU
10 RUE DES HOPITAUX
.....

Eléments juridiques

- Eléments de droit privé
 - Occupation : vacant
 - Hôpital désaffecté depuis 1 ans

Eléments techniques et taux de vétusté

- Construction des immeubles : 19... pour le bâtiment d'origine
- Nombre d'étages : R+2 sur sous sol
- Terrain (environ 8 250 m²) : clôturé, peu arboré, goudronné
- Gros œuvre :
 - Ossature : béton
 - Façades : enduit ciment
 - Couverture : toiture terrasse
 - Volets : PVC
 - Menuiserie : bois simples vitrages
- Composition (bâtiment principal)
 - 59 chambres (19 au RDC, 26 au 1^{er} étage, 14 au 2^e étage)
- Equipements et éléments de confort
 - Accès par portail métallique
 - Circulation verticale : 3 ascenseurs, 3 escaliers
 - Raccordement au réseau public
 - Electricité, chauffage, eau chaude, gaz de ville
 - Sol : revêtement thermoplastique et carrelage
 - Sanitaires : état médiocre
 - Cuisine : bon état
- Etat général :
- Surface utile :
 - Bâtiment principal :m² SHON
 - Bâtiments annexe :m² SHON
 - Sous sol :m² SHON

Appréciation du bien

Caractères favorables

- Grande superficie
- Terrain « plat »
- Bon état du gros oeuvre

Caractères défavorables

- Bâtiment principal nécessitant une rénovation
- ...

Eléments économiques

- Marché immobilier : produit pour le 3^{ième} âge, résidence service, ou associations
- Bien en inadéquation par rapport au marché des maisons de retraites.
- Site intéressant à valoriser

**LE QUARTIER EST
ETUDE DE RECONVERSION**

**1 - CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES
CAHIER DES CHARGES DE L' ETUDE**

SOMMAIRE

1. CAHIER DES CHARGES

I. PREAMBULE	3
II. OBJET DE L' ETUDE	3
III. CONTENU DE L' ETUDE.....	4
III.1. PREMIERE PHASE : DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX	4
<i>III.1.a.le site et les bâtiments</i>	<i>4</i>
<i>III.1.b. Le diagnostic urbain</i>	<i>5</i>
<i>III.1.c. le développement économique.....</i>	<i>6</i>
III.2. SECONDE PHASE : LES SCENARIOS	6
III.3.TROISIEME PHASE PROCEDURES PRE-OPERATIONNELLE ET BILAN.....	7
IV. RENDU ET SUIVI DE L' ETUDE	7
IV.1 COMITE DE PILOTAGE	7
IV.2 DUREE D' ETUDE.....	7

I. PREAMBULE

La réorganisation des services conduit à l'aliénation d'une emprise située sur la commune de « ville », quartier EST

Le service concerné et la municipalité s'associent pour rechercher l'ensemble des possibilités de reconversion du site.

II. OBJET DE L' ETUDE

L'étude a pour objet de rechercher avec la ville et l'ensemble des partenaires identifiés, des solutions pertinentes de reconversion de l'emprise constituée par le quartier EST. Cet ensemble sera à insérer dans une cohérence de développement urbain à l'échelle du quartier, de la ville et de l'agglomération, tant d'un point de vue architectural et urbain qu'économique.

Le contexte :

En continuité du centre urbain dense de « ville » l'emprise comporte xxx m² de surface bâtie développée sur une superficie de yy hectares environ. Le PLU va prochainement faire l'objet d'une révision ; la partie Nord de l'emprise est incluse dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager qui s'étend sur le centre ancien de « ville » (la ZPPAUP a été approuvée le...)

Par ailleurs, un PPRI est en cours d'étude, définissant de fortes contraintes car une majorité de l'emprise est située en zone inondable.

Sa situation entre ville basse historique et secteur commercial de « ville » en fait cependant un site à valeur stratégique pour la ville à proximité du parc urbain du « Grand Parc ».

Les objectifs :

L'étude devra analyser le site dans son contexte et permettre qu'à terme, un nouveau quartier soit créé, intégré à son environnement, le valorisant et renforçant le caractère et l'originalité des éléments architecturaux et urbains, paysagers et naturels le composant tout en participant :

- au développement économique en proposant d'implanter des activités, des commerces,
- à l'amélioration de l'offre des logements sur « ville »
- à l'implantation d'équipement et de services à l'échelle du quartier et de l'agglomération
- à l'amélioration des relations et des déplacements entre les quartiers

Ce travail devra être réalisé en restant attentif au patrimoine existant sur le site, de grande qualité architecturale et paysagère (alignement de platanes, perspectives sur le centre historique de la ville, etc.) et témoignage fort de la présence du service à « ville ».

III. CONTENU DE L' ETUDE

III.1 PREMIERE PHASE – DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX

Le bâtiment « nom » est situé en limite d'un tissu urbain dense.

L'aménagement de ce site soit se faire dans le respect de l'environnement urbain existant.

Le périmètre de l'étude comprend donc les quartiers limitrophes du site de « nom ».

Un périmètre pertinent précis devra être défini au cours du diagnostic (1^{ère} phase).

Le site comprend une quarantaine de bâtiments, de tailles diverses : bureaux, logements, locaux techniques, locaux de restauration, ateliers et entrepôts, etc...

III.1.a Le site et les bâtiments : diagnostic architectural et technique

L'étude comprendra une lecture du site « nom » et de son environnement pour mettre en avant les différentes perceptions de l'emprise depuis les quartiers limitrophes et déceler les enjeux urbains qui serviront d'ancrage au projet. A partir de la lecture du site une analyse sera réalisée :

Du point de vue architectural :

- inventaire des caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale des bâtiments
- inventaire des unités paysagère et élément structurants du site
- tissu urbain : composition urbaine des différents quartiers environnants et liens potentiels

Du point de vue technique :

- état sanitaire du bâti,
- caractéristiques des éléments techniques et contraintes : réseaux, accès, voiries, topographie, géologie, inondabilité
- étude pédologique sommaire

Cette analyse technique sera élaborée sur la base de documents graphiques existants transmis par le maître d'ouvrage 'plan topo au 1/2000^{ème}, plans au 1/500^{ème} et coupe (s) éventuelles des bâtiment, plans des réseaux, diagnostic amiante...).

Le chargé d'étude fournira les compléments de relevés si les documents existants sont insuffisants au regard de la mission.

III.1.b Diagnostic urbain

La réflexion est à mener en cohérence avec :

- le SCOT
- la révision du PLU à engager prochainement (rappel des servitudes et règles issues des documents d'urbanisme opposables aux tiers)
- la ZPPAUP
- les conséquences du PPRI en cours d'étude (l'assiette foncière du bâtiment se situe entièrement en zone inondable de la vallée du « Fleuve » ce qui implique de fortes contraintes pour l'aménagement futurs des bâtiments à reconvertir et d'éventuelles nouvelles constructions).

L'étude s'appuiera sur les caractéristiques urbaines du site, ensemble patrimonial et paysager important de la ville et prendra en compte les intentions municipales en matière d'aménagement urbain, en faveur d'une mixité fonctionnelle et du développement durable. L'on devra déboucher sur des stratégies d'aménagement.

Pour cela, l'étude portera sur le site élargi à l'agglomération et analysera les connaissances sur la population, l'emploi, le logement, les activités économiques, les équipements, le marché immobilier.

L'habitat :

- Le projet face aux dynamiques de l'agglomération :
 - le développement récent de l'agglomération
 - les enjeux de l'évolution démographique : évolution démographique et ses conséquences sur le peuplement et les besoins en logements, les services et les équipements inhérents
- Les objectifs de la municipalité
 - le marché de l'habitat : dynamique besoins du marché immobilier,
 - recherche des créneaux commerciaux possibles sur le site
 - nature de la demande,
 - proposition de typologies diversifiées et innovantes.
- Le tissu urbain (type d'habitat, densité, âge,...) et les formes urbaines.
- Les fonctions urbaines des quartiers environnants : nature, densité, les tendances
- Les différents modes de déplacement (liaison, accessibilité et desserte, le stationnement, les cheminements etc.)
- Recherche d'opérateurs

Elle synthétisera en particulier les enjeux, les atouts et les handicaps du site dans le quartier pour développer un programme de logement ambitieux.

III.1.c Le développement économique :

Une bonne connaissance de l'environnement socio-économique facilitera la recherche de nouveaux utilisateurs. S'appuyant sur les décideurs locaux et personnes ressources, l'étude participera à la recherche d'activités économiques.

- analyse des potentialités socio-économique du site en terme de diagnostic et besoins en pôles culturels, formation, équipements publics structurants et de proximité, d'espaces publics, et d'autres ;
- analyse approfondie du marché de l'immobilier d'entreprise et de la vocation sur le plan des activités de la zone concernée avec la définition de ces activités (artisanales, services, commerce) et des caractéristiques des espaces à affecter à ces activités, en relation avec les professionnels locaux (administrations, élus, professionnels de l'immobilier, CCI, chambre des métiers...) et en cohérence avec les documents d'urbanisme existants ou en cours d'élaboration.
- recherche d'opérateurs

L'étude devra analyser les caractéristiques et l'évolution du tissu économique et s'accompagnera d'une approche comparative avec des sites de même vocation à l'échelle de l'agglomération, faisant apparaître les atouts et les contraintes de chacun.

Elle devra faire des prévisions en s'appuyant sur les études existantes au niveau local (P.L.U, P.L.H...) et préciser les objectifs de développement de l'agglomération concernant d'une part l'environnement direct et éloigné des emprises, et d'autre part les emprises elles-mêmes. Elle fera apparaître les besoins et projets des acteurs locaux et les recherches d'opérateurs.

III.2 SECONDE PHASE – LES SCENARIOS

Après validation par le comité de pilotage de la première phase de l'étude et en tenant compte des résultats du diagnostic, de l'environnement du site analysé et des intentions communales, le chargé d'études proposera des scénarios de possibles reconversions permettant les politiques urbaines les mieux adaptées aux perspectives de développement du quartier en travaillant la définition des orientations, des intensions et des critères de choix.

Pour chacun d'eux, il fournira :

- Un schéma complet de principe d'organisation du secteur et du site avec démolitions et/ ou réhabilitation envisagées des bâtiments ;
- Un programme d'aménagement ;
- Les conséquences sur le PLU et l'appréciation de sa compatibilité avec le règlement de la ZPPAUP et du PPRI
- Les orientations en matière de formes urbaines et architecturales,
- Les implications techniques sur les équipements existants.

L'étude proposera et justifiera les différents scénarios de reconversion en mettant l'accent sur les capacités du site à accueillir les programmes publics ou privés de la ville. Il indiquera en outre la procédure la plus appropriée, Il fournira un bilan financier sommaire prenant en compte la durée prévisible de l'opération et le phasage.

III.3 TROISIEME PHASE PLAN DIRECTEUR D'ENSEMBLE ET BILAN TECHNIQUE ET FINANCIER DU SCENARIO RETENU

Après validation par le comité de pilotage de la deuxième phase de l'étude, le choix de l'un des scénarios présentés fera l'objet d'une étude technique et financière reposant sur :

- Un plan d'aménagement d'ensemble
- Un programme détaillé
- Un budget prévisionnel de l'opération avec estimation détaillée des coûts de réaménagement du site et des bâtiments
- Un phasage de réalisation
- Une proposition de montage juridique, financier et technique de l'opération avec le type de structure qui réalisera l'organisation de la maîtrise d'ouvrage.

Documents graphiques à remettre :

- plan d'aménagement couleur éch. 1/500^{ème}
- faisabilité de la réutilisation des bâtiments conservés pour leur qualité architecturale au 1/200^{ème}
- perspectives espaces publics
- proposition des épannelages et prospects
- coupes longitudinales sur l'ensemble du site

IV RENDU ET SUIVI DE L' ETUDE

IV.1 COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage sera mis en place pour examiner les rendus intermédiaires et finaux de l'étude.

IV.2 DUREE DE L' ETUDE :

Six mois hors validation entres phases

NOM PRENOM
ADRESSE

Objet : Consultation pour une mission d'assistance et conseil en matière d'économie et de construction - « nom du site ».
Etude de faisabilité.

Monsieur,

L'hôpital BLEU mène une politique continue de rénovation et de réhabilitation de son patrimoine

Dans ce contexte, la direction du patrimoine et de la logistique de l'institution a décidé de lancer une étude de faisabilité sur la réhabilitation de son site de « nom du site »

L'étude qui fait l'objet de la présente consultation a pour objet une mission d'assistance et de conseil en matière d'économie de la construction relative à l'étude de faisabilité en cours pour la réhabilitation du site de « nom du site » à « ville » (CCAP et CCTP joints)

Je vous remercie de bien vouloir me fournir un devis pour la réalisation de cette mission. La date limite de remise des offres est fixé au « date et heure ».

Votre proposition précisera la décomposition prévisionnelle du temps passé à réaliser les différents éléments de mission demandés, le montant global de l'étude ainsi qu'une note méthodologique.

Vous en remerciant par avance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

« NOM et PRENOM »

Site de « nom du site » à « ville »

*ETUDE DE FAISABILITE : REHABILITATION DU SITE ET
POTENTIALITES*

**ASSISTANCE ET CONSEIL EN MATIERE
D'ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION**

MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Cahier des Clauses Administratives Particulières

**DIRECTION DU PATRIMOINE ET DE LA LOGISTIQUE
« DATE »**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 -	Objet du marché	3
ARTICLE 2 -	Forme du marché.....	3
ARTICLE 3 -	Pièces constitutives du marché.....	3
ARTICLE 4 -	Durée du marché	3
ARTICLE 5 -	Prix et modalité de règlement.....	3
ARTICLE 6 -	Opération de vérifications	4
ARTICLE 7 -	Pénalité	4
ARTICLE 8 -	Contrôles de la qualité du service	4
ARTICLE 9 -	Droit de propriété	4
ARTICLE 10 -	Confidentialité	4
ARTICLE 11 -	Responsabilité	5
ARTICLE 12 -	Résiliation du marché.....	5
ARTICLE 13 -	Nantissement et cession de créances.....	6
ARTICLE 14 -	Dérogation.....	6

Article 1- Objet du marché

Le présent marché est passé conformément à l'article 28 du code des marchés publics. Son objet consiste en une mission d'assistance et de conseil en matière d'économie et de construction relative à la faisabilité en cours sur le site de « nom »

Article 2- Forme du marché

Le présent marché est traité à prix global et forfaitaire non révisable.

Article 3 - Pièces constitutives du marché

Les documents contractuels le régissant sont dans l'ordre décroissant de priorité :

- l'acte d'engagement, dûment paraphé, daté et signé par le titulaire, dont l'original est conservé par la Personne Publique et son annexe financière ;
- le présent Cahier des Clauses Administratives Particulières ;
- le Cahier des Clauses Technique Particulières ;
- le CCAG applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles

L'ensemble de ces pièces constitutives est classé par ordre de priorité décroissante. En cas de contradiction entre pièces constitutives, cet ordre servira à déterminer la clause qui s'impose aux parties. En cas de contradiction à l'intérieur même d'une pièce constitutive, il sera recherché la volonté des parties.

Articles 4 - Durée du marché

Le présent marché est conclu pour une durée de 8 semaines à compter de sa date de notification.

Articles 5 - Prix et modalités de règlement

Les prix sont fermes pour toute la durée du marché.

5.2 – Paiement

Le paiement s'effectuera selon les règles de la comptabilité dans les conditions prévues par l'article 12 du CCAG.

Cette mission d'assistance, après validation écrite du maître d'ouvrage, donne lieu à la remise d'une note d'honoraires reprenant :

- nom et adresse du créancier,
- numéro de son compte bancaire ou postal, tel que précisé à l'acte d'engagement,
- le numéro de marché
- le montant global HT et TTC

Les factures sont à adresser directement au Service Financier de la Direction du Patrimoine et de la logistique de L'Hôpital BLEU, en trois exemplaires, dont l'un portera la mention « original ».

Conformément à l'article 96 du Code des Marchés Publics, le délai global de paiement est de 50 jours.

Le dépassement du délai fait courir de plein droit et sans autre formalité des intérêts moratoires au bénéfice du titulaire. Le taux applicable est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Article 6 - Opérations de vérifications

Les opérations de vérifications se feront conformément à l'article 32 et suivants du CCAG/PI.

Article 7 - Pénalités

En cas de non - Respect des stipulations fixées aux pièces constitutives du présent marché, le Titulaire encourt, sans mise en demeure préalable, des pénalités calculées comme suit :
 $P = R \times 100 \text{ € HT}$

Dans laquelle :

- P correspond au montant des pénalités,
- R correspond au nombre de jours calendaires en retard.

Articles 8 - Contrôles de la qualité du service

La personne publique se réserve la possibilité d'effectuer ou de faire effectuer des contrôles sur la qualité des prestations fournies par le Titulaire.

Les différents contrôles et mesures, matérialisés notamment par des constats ou des rapports effectués par la Personne Publique ou par un tiers à sa demande, sont opposables au Titulaire.

Article 9 - Droit de propriété

Pour utilisation des résultats, il sera fait application, dans le cadre de l'article 19 du CCAG/PI, de l'option A.

Le titulaire ne pourra faire aucun usage commercial des résultats des prestations sans l'accord écrit préalable de la personne publique.

Si le titulaire ne respecte pas les obligations de présent article ; il s'expose à l'application des mesures prévues à l'article 37 du CCAG/PI.

Article 10 - Confidentialité

Le titulaire est tenu conventionnellement au secret professionnel le plus absolu sur toutes les informations (techniques, financières ou organisationnelles) auxquelles il aurait accès dans le cadre de l'exécution du présent marché.

Le titulaire s'engage à faire respecter des dispositions par ses personnel, préposé et éventuel sous- traitant.

Le titulaire s'engage à restituer sans délai à l'issue du présent marché, quelle qu'en soit la cause, l'ensemble des documents, éléments et outils confiés par la personne responsable du marché.

Le titulaire, reconnaissant par avance que toute divulgation léserait gravement les intérêts de la personne responsable du marché, s'engage à ce que toutes les informations et savoir faire transmis par cette dernière ne pourront être ni utilisés, ni publiés, ni communiqués par elle, par quelque moyen, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, sans l'accord préalable et écrit de la personne responsable du marché. La méconnaissance de cette obligation obligerait le titulaire à encourir les entières conséquences.

En outre, le titulaire sera tenu de conserver un caractère confidentiel à toute idée, tout concept, tout savoir faire ou toute technique relatifs à l'activité de la personne responsable du marché qui lui seront communiqués d'une manière directe ou indirecte. Le titulaire assurera donc la protection de toute information et tout document qui lui seront confiés, avec autant de soin que s'il s'agissait de données relatives à ses propres affaires.

Article 11 - Responsabilité

Le titulaire doit justifier d'une assurance contractée auprès d'une compagnie agréée, garantissant sa responsabilité civile :

- pour pertes et dommages causés aux biens par des personnes dont l'assuré est civilement responsable, en vertu de l'article 1384 du code civil, quelles que soient la nature et la gravité des fautes de ces personnes,
- pour pertes et dommages causés aux tiers du fait d'accident ou d'incendies par ses matériels d'industries, de commerce ou d'exploitation,
- pour vol et détérioration du matériel de l'hôpital BLEU dont il effectuera le remplacement sur la base de la valeur à neuf desdits matériels

Article 12 - Résiliation du marché

La personne publique peut résilier de plein droit selon les modalités prévues au chapitre VI du CCAG/PI.

La personne publique se réserve le droit de demander au titulaire le remplacement du personnel affecté au projet pour des raisons dûment justifiées.

Le refus ou l'impossibilité pour le titulaire de se soumettre à cette injonction peut entraîner la résiliation du marché.

En outre, la résiliation aux torts du titulaire pourra intervenir lorsque les renseignements fournis, concernant les attestations sur l'honneur et les renseignements exigés aux articles 45-2, 45-3b, 45-3c et 46-1, se révèlent inexacts, en application de l'article 47 du CMP.

Article 13 - Nantissement et cession de créances

Le nantissement ou la cession de créances afférent au présent contrat pourra être effectué dans les formes fixées aux articles 106 et suivants du Code des Marchés Publics.

Article 14 - Dérogations

Il fait dérogation à l'article 16 (pénalités) du CCAG/PI.

Lu et approuvé
Le (ou les) titulaire(s)

Site de « nom du site » à « ville »

*ETUDE DE FAISABILITE : RAHABILITATION DU SITE ET
POTENTIALITES*

**ASSISTANCE ET CONSEIL EN MATIERE
D' ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION**

MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Cahier des Clauses Techniques Particulières

**DIRECTION DU PATRIMOINE ET DE LA LOGISTIQUE
« DATE »**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Présentation de l'opération.....	3
ARTICLE 2 - Objectif de la mission.....	4
ARTICLE 3 - Modalités de réalisation de l'étude.....	4
ARTICLE 4 - Rendu de l'étude.....	5
ARTICLE 5 - Rémunération	5
ARTICLE 6 - Obligation du prestataire	6

Article 1 - Présentation de l'opération

Présentation du site

Le site concerné par l'étude se situe à « adresse »
Il accueille actuellement trois entités distinctes :

- des services généraux de l'hôpital et Service Maintenance;
- Le magasin de l'hospitalisation à domicile (HAD)

Le site comprend en outre des logements de fonction, nécessités par les impératifs de service des services généraux, ainsi que les archives.

Le site étant initialement destiné à être désaffecté et cédé, l'ensemble des bâtiments n'a pas connu de travaux de modernisation depuis de nombreuses années. La décision de le conserver étant entérinée, le site devra alors être amené à muter tout en continuant à accueillir les services actuellement en place.

La période 2... - 2... sera consacrée à l'accompagnement de la reconversion de l'établissement : programmation architecturale puis éventuellement une première phase de travaux. Cette période devra permettre aux services concernés de poursuivre leurs activités dans des conditions optimales et aux activités nouvelles de se mettre en place.

Le site a été acquis par l'hôpital en 1955 pour y regrouper les ateliers centraux ainsi que le magasin central hôtelier. Aujourd'hui il accueille des services généraux de l'hôpital, le magasin l'HAD.

La surface cadastrale de la parcelle est de ...m². La surface actuellement construite au sol de ...m² et la surface hors œuvre nette des bâtiments de ...m²

Article 2 - Objectifs de la mission

Le titulaire du marché assure une mission générale de conseil du maître d'ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage conduit l'étude et approuve le document final et les documents intermédiaires.

Le marché régi par le présent cahier des charges a pour objet une mission d'assistance et de conseil en matière d'économie de la construction auprès de l'hôpital pour l'opération de réhabilitation du site « nom du site ». Il s'agit en effet de vérifier la réalité économique du scénario retenu dans le cadre de l'étude de faisabilité en cours. Ce scénario propose :

- la rationalisation de l'occupation du site par les différentes entités déjà présentes dans les locaux,
- la mise en conformité du site et de ses équipements techniques par rapport aux réglementations en vigueur (hygiène, sécurité incendie et sécurité des personnes),
- l'analyse des capacités de ce site à évoluer et accueillir de nouveaux programmes (démolition de certains bâtiments et création de surfaces nouvelles pour l'accueil d'activités principalement de type tertiaire).

La SHON globale proposée dans le cadre de ce scénario est d'environ ... m²

Article 3 - Modalités de réalisation de l'étude

La fréquence des réunions et les objectifs à atteindre sont fixés par un calendrier établi dès le démarrage de la présente mission.

L'organisation de l'étude est proposée de la manière suivante :

I Première étape : présentation du scénario retenu dans le cadre de l'étude de faisabilité

Réunion de présentation en présence de l'architecte en charge de l'étude de faisabilité et du représentant du Maître d'Ouvrage.

Documents fournis par le Maître d'Ouvrage :

- Existant, scénario retenu et phasage proposé : dossier papier
- Fichier sous format Autocad du site existant, du scénario retenu et du phasage proposé
- Fichier Excel mètres architectes à adapter au scénario qui sera chiffré (mètres à vérifier)

Le titulaire ne peut prétendre se prévaloir d'un défaut d'information de la part du Maître d'Ouvrage pour justifier d'un éventuel retard dans l'exécution de ses missions.

II Deuxième étape : estimation financière du scénario retenu

Le titulaire, en s'appuyant sur le scénario établi par l'architecte en charge de l'étude de faisabilité », en réalisera l'estimation financière.

Cette approche financière est calculée à partir de ratios. Pour ce calcul, les ratios peuvent être exprimés soit par m² soit par unité d'œuvre. L'estimation indique les hypothèses de calcul retenues ainsi que le taux d'incertitude. Le titulaire attire éventuellement l'attention du maître d'ouvrage sur les points de programme à préciser ou à contrôler.

Délais de réalisation : 12 jours à compter de la réunion de démarrage de la première étape

III Troisième étape : estimation financière d'un scénario modifié

L'estimation financière réalisée amènera éventuellement un remodelage du scénario retenu. Le titulaire devra donc le cas échéant, réaliser une estimation actualisée du scénario retenu.

L'objectif de la mission est de fournir tous les éléments nécessaires au Maître d'Ouvrage pour décider de la meilleure solution technique, architecturale et fonctionnelle à apporter au scénario retenu et de vérifier l'adéquation entre les contraintes architecturales et fonctionnelles et le projet futur.

Article 4 - Rendu de l'étude

RENDU – le titulaire remettra les documents sous forme papier (Format A3 » maximum – trois exemplaires couleur dont un reproductible) et sous forme informatique (fichier compatible Word, Excel et Autocad sous PC).

VALIDATION : le dossier remis par le titulaire fera l'objet d'une validation écrite du maître d'ouvrage.

Article 5 - Rémunération

Le marché est passé à prix global et forfaitaire, non révisable.

A titre indicatif, le volume horaire prévisionnel pour réaliser la présente mission est estimé à ... heures.

Article 6 - Obligation du prestataire

Durant toute la mission, le prestataire devra avoir une attitude de concertation avec les divers représentants du Maître d'ouvrage.

Il devra être disponible et réactif. Cela signifie qu'il participera aux réunions de travail auxquelles il sera invité et qui porteront sur cette mission.

Du fait de la remise de son offre, le prestataire est réputé s'être rendu sur le site concerné par l'étude, pour connaître notamment la disposition des lieux, les possibilités d'accès, les servitudes dues à l'environnement, etc. En conséquence, il n'est jamais alloué de supplément quelconque pour contraintes inhérentes au site concerné, même non précisées ou imparfaitement précisées dans les documents contractuels.

Les documents écrits et graphiques fournis par le Maître d'Ouvrage ont pour but de renseigner le prestataire sur les spécificités du site concerné. Avant tout commencement d'exécution, le prestataire s'assure de la cohérence des documents entre eux et fait part de ses éventuelles observations au Maître d'Ouvrage.

Le prestataire doit, comme étant compris dans son prix, sans exception ni réserve, tous les travaux indispensables à la réalisation et à l'achèvement complet de sa mission.

Le prestataire reste entièrement responsable de la bonne exécution de sa mission, y compris en cas de recours à des sous – traitants.

Le prestataire est réputé connaître la législation et la réglementation en vigueur applicables dans le domaine d'exécution de la prestation.

Lu et approuvé
Le (ou les) titulaire(s)

NOM PRENOM
ADRESSE

« Ville », le

Objet : Cession de l'hôpital BLEU
Assistance à l'optimisation et à la finalisation de la cession

Monsieur,

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine immobilier, l'hôpital a décidé de procéder à la cession, en bloc et en l'état, de l'emprise du site l'Hôpital BLEU sis à « ville ».

Cette opération a été engagée en début d'année 2005 en accord avec la ville « ville ».

Les Services Fiscaux de « ville » ont été saisis en février 2004 pour avis sur la valeur vénale du bien. Leur estimation, datée du 15 mai 2004 valorise le site pour un montant de 8 300 000 avec une marge de négociation de 13%.

Lors de sa séance du 27 juillet 2004 le Conseil d'Administration a délibéré sur le principe du déclassement partiel et de la vente.

Compte tenu des caractéristiques du site, l'établissement a souhaité instaurer une consultation restreinte et sans formalités préalables suscitant la présentation d'offres concurrentes.

Un dossier de présentation de cette opération rassemblant des informations générales et techniques nécessaires à la réalisation d'une analyse préalable du potentiel du site, préparé en interne par la direction du patrimoine, a été remis à dix opérateurs immobiliers ayant préalablement marqué un intérêt auprès de l'hôpital pour cette opération.

Quatre critères de jugement des offres ont été retenus et portés à la connaissance des candidats. Il s'agit de :

- proposition financière des candidats pour une acquisition en bloc et en état ;
- conditions auxquelles est assujettie l'offre ;
- programme de reconversion du site
- dossier de référence des candidats (compétence professionnelle solidité financière).

Une visite des lieux, commune à tous les candidats, a été organisée.

Sur les dix concurrents intéressés, seuls six ont rendu une offre commerciale chiffrée.

L'hôpital, pour mener à bien ce projet de cession, souhaite s'entourer de conseils juridiques, techniques et financiers spécialisés, afin de déterminer la meilleure offre et l'assister jusqu'à la finalisation de cette opération.

Cette mission comprendra deux phases :

1. Analyse et sélection

- analyser les offres au regard des critères retenus ;
- en vérifier le cadrage juridique et financier ;
- sélectionner et proposer un classement à l'hôpital qui lui permettra de retenir les offres susceptibles de faire l'objet des négociations prévues en phase 2.

2. Négociation et accompagnement

Suite à l'acceptation expresse par l'Hôpital des offres retenues :

- négocier aux fins d'optimisation des offres ;
- assurer l'hôpital de la sécurisation du financement prévu ;
- assister l'hôpital jusqu'à la signature de l'acte de vente, en collaboration avec le notaire de l'hôpital

A cette effet je vous demande de bien vouloir m'indiquer par retour de courrier, si vous souhaitez être le conseil juridique (nomenclature 75.01-services de conseils juridiques) de l'hôpital dans ces missions et, par la même, de bien vouloir m'indiquer le nombre d'heures plafonné ainsi que le taux horaire de votre intervention, en les distinguant par phase.

Vous m'indiquerez également vos délais de réalisation pour chaque phase.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations sur ce dossier.

D'avance, je vous remercie et vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments très distingués.

Signature



HOPITAL BLEU

Extrait du registre du Conseil d'Administration

Délibération : Bail emphytéotique
HOPITAL BLEU
10 rue des Hôpitaux
75 000 PARIS

DELIBERATION certifiée exécutoire le :

DATE DE RECEPTION à la D.D.A.S.S.

Présidence de M/Me
Président du Conseil d'Administration de
l'HOPITAL BLEU

SEANCE DU 8 SEPTEMBRE 2004

20/10/2005

Bail Emphytéotique

1/2

Monsieur le Président expose que :

L'HOPITAL BLEU est propriétaire au titre du legs fait par M. F, de constructions sis à « ville » au 10 rue des hôpitaux.

Ce bien, composé d'un bâtiment rectangulaire, de deux étages et d'un jardin est à l'heure actuelle, louée à bail commercial.

Une société de Construction Immobilière « *Dénomination* » nous a proposé la réalisation d'un ensemble immobilier de logements et de locaux commerciaux sur cet emplacement.

Ce bien étant inaliénable de par les dispositions testamentaires, une solution permettant un meilleur rapport financier a été recherché sous la forme d'un bail emphytéotique de ... ans et un loyer annuel de Euros, les frais de démolition des constructions existantes et l'éviction du commerçant en place étant supportés par le preneur.

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'hôpital à passer un bail emphytéotique de ... ans avec un loyer annuel de Euros avec la société de Construction Immobilière « *Dénomination* » pour la réalisation d'un ensemble immobilier au 10 rue des hôpitaux.

Le Conseil,
Où l'exposé qui précède,

DELIBERE :

Monsieur le Directeur de l'hôpital est autorisé à passer un bail emphytéotique de ... ans avec un loyer annuel de Euros avec la société de Construction Immobilière « *Dénomination* » pour la réalisation d'un ensemble immobilier au 10 rue des hôpitaux.

Monsieur le Directeur de l'hôpital est habilité par la présente à accepter toutes les formalités dans l'intérêt de HOPITAL BLEU de « ville ».

Cette délibération est exécutoire de plein droit dès réception par le Représentant de l'Etat.

Le Président du Conseil d'Administration.

21 OCT. 1998

DIRECTION
DES
SERVICES FISCAUX
DE

LE DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

à

Affaires Foncières, Domaniales
et Fiscalité Immobilière

Monsieur le Directeur de

Affaire suivie par



OBJET : Demande d'évaluation.
Terrain situé à

Propriétaire :

REFER : Votre lettre du

~*~

Par lettre citée en référence, vous m'avez consulté pour connaître l'estimation en valeur vénale du terrain cité en l'objet.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint l'avis du Domaine relatif à cette affaire.

P/LE DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX
et par Délégation,
LE DIRECTEUR DIVISIONNAIRE,



DIRECTION
DES
SERVICES FISCAUX
DE

—
Affaires Foncières
et Domaniales
—

—
Enquêteur :
—

VENTE AMIABLE

DOMAINE

—
**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES
SUR LA VALEUR VENALE**
—

Avis rendu à titre officieux

1. SERVICE CONSULTANT :

2. DATE DE LA CONSULTATION :

1998 et le Lettre du 98 reçue le 1998, complétée le 1998.

3. OPERATION SOUMISE AU CONTROLE (objet et but) :

Détermination de la durée et du loyer d'un bail à construction.

4. PROPRIETAIRE :

5. DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS L'OPERATION :

COMMUNE DE

Soit un terrain sis cadastré de
665 m² SU supportant une construction destinée à être démolie.

SHON autorisée : 2 285 m².

.../...

Bail à construction proposé pour un immeuble de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol à usage de parking.

Montant de l'opération : 19,5 MF TTC soit 16 165 500 F HT.

Les frais de démolition des constructions existantes et d'éviction du commerce en place seront supportés par le preneur.

5a. URBANISME - SITUATION AU PLAN D'AMENAGEMENT - ZONE DE PLAN - C.O.S - SERVITUDES - ETAT DU SOUS-SOL - ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE ET DE MOINS-VALUE - VOIES ET RESEAUX DIVERS :

Au POS en zone UAb.

COS non règlementé.

Tous réseaux sur voie.

Très bonne situation en centre-ville.

7. INDICATION SOMMAIRE DE LA SITUATION LOCATIVE :

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Le montant du loyer annuel, compte tenu des éléments fournis, peut être arrêté aux sommes suivantes :

- Pour un bail d'une durée de 60 ans à TRENTE DEUX MILLE CINQ CENT FRANCS (32 500 F).
- Pour un bail d'une durée de 70 ans à SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT FRANCS (70 500 F).
- Pour un bail d'une durée de 80 ans à QUATRE VINGT SEIZE MILLE TROIS CENT FRANCS (96 300 F).
- Pour un bail d'une durée de 90 ans à CENT TREIZE MILLE QUATRE CENT FRANCS (113 400 F).
- Pour un bail d'une durée de 95 ans à CENT DIX NEUF MILLE CINQ CENT FRANCS (119 500 F).

Il vous appartient de fixer en fonction des éléments ci-dessus énoncés la durée du bail. En effet, il n'est pas de la compétence du Service des Domaines de se prononcer sur la durée des contrats.

.../...

13. OBSERVATIONS PARTICULIERES :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vé-
nale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération
n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

A

le **21** OCT. 1998

**P/LE DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX,
et par Délégation,
LE DIRECTEUR DIVISIONNAIRE,**

L' HOPITAL BLEU

Vends Libre au plus offrant
(Dépôt des offres aux plus
tard le 30 septembre 2005)
au 10 RUE DES HOPITAUX

Un terrain de 12 700 m²
Mise à prix : 7 000 000 €
(Sept millions d'Euros).

Dossier : HB

Service du patrimoine
1^{er} étage Bureau 312
12 impasse Duler
750000 - PARIS

Tel : 01 22 33 44 55
Fax : 01 22 33 44 44

LE RENDEZ-VOUS DES AFFAIRES

Pour passer une annonce dans cette rubrique, appelez le 01 40 13 33 70 / 01 40 13 30 35 - Fax : 01 40 41 07 26

▼ IMMOBILIER

- Locaux, surfaces commerciales, bureaux
- Terrains, entrepôts

Quartier LES HALLES

Terrain à bâtir 77 m²
C.o.s. 3 - Catég. 1

Contactez
Portable :

Offres de prix d'achat du terrain
au plus tard le 15 décembre 2003 à 17 h.

PARKINGS PL A LOUER,

quai de chargement
+ gardiennage avec chien (4000m²),
bordure RN 3, LIVRY-GARGAN 93190.
Prix HT 150 € par mois et par emplacement.
SEFINE au :



Hospices de Lyon

Vente amiable sur appel à candidatures d'un tènement immobilier situé 1 rue de l'Antiquaille à Lyon 5ème

Les Hospices Civils de Lyon dont le siège est à Lyon 2ème, 3 quai des Célestins, mettent en vente en un seul bloc et en l'état, dans le cadre d'une procédure de vente de gré à gré, un tènement immobilier ayant constitué l'ancien Hôpital de l'Antiquaille, aujourd'hui désaffecté, cadastré Section AL n° 22, pour une contenance de 3 ha 42 a 73 ca.

Le Cahier des Charges de consultation pour l'acquisition du site peut être retiré aux Hospices Civils de Lyon - Direction des Affaires Domaniales - 47, rue Villon à Lyon 8ème - à partir du 1er décembre 2003 jusqu'au 15 décembre 2003 inclus.

Heures d'ouverture au public :

du lundi au vendredi de 9 h. à 12 h. et de 14 h. à 16 h.

Pour tout renseignement, s'adresser au secrétariat de la Direction des Affaires Domaniales, 47, rue Villon à Lyon 8ème

Tél. : 04 72 11 71 56 - Fax : 04 72 11 71 71

Date limite de remise des offres : **lundi 15 mars 2004 à 11 heures**

▼ AFFAIRES

- Cessions, achats d'entreprises
- Partenariat, collaboration
- Distributeurs, agents commerciaux indépendants, franchisés
- Propositions commerciales diverses
- Bureautique et Divers

CESSION CABINET D'ARCHITECTURE Région Bretagne

3 salariés - 30 ans d'expérience
Clientèle publique et privée.
Entièrement informatisé.
Période d'accompagnement possible.

Tél. :

BET Structures région AMIENS recherche

ingénieur

en vue de cession progressive

Tél. :

Règlement de consultation pour la cession du site de l'hôpital BLEU

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine immobilier, l'hôpital a décidé de procéder à la cession du site de l'hôpital BLEU tel qu'il est défini à l'article 1^{er} ci-après.

Bien qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à l'hôpital de procédure spécifique pour procéder à la cession des biens lui appartenant, hormis la procédure de déclassement et l'autorisation de cession qui résultent d'une décision de son Conseil d'Administration, cet établissement a souhaité mettre en œuvre une procédure de publicité suscitant la présentation d'offres concurrentes eu égard aux caractéristiques exceptionnelles du site concerné.

Pourront être admis à participer à cette consultation, tous les candidats ayant fait acte de candidature en ayant retiré un dossier suivant les modalités définies dans les annonces parues dans la presse.

Dans cette perspective, outre la commission ad hoc chargée d'analyser les offres qui seront adressées dans le cadre de la présente consultation, l'hôpital a souhaité mettre en place un comité de transparence qui garantira le bon déroulement de la procédure.

En outre, eu égard à la situation du site, la cession de celui-ci est assortie d'un certain nombre de charges afin de s'assurer de la qualité des projets qui seront réalisés par le cessionnaire dans un souci particulier de mise en valeur du patrimoine.

Article 1 - Objet

La présente procédure de consultation a pour objet la cession, en bloc et en l'état, de tout ou partie de l'emprise du site hospitalier de l'hôpital BLEU.

Le périmètre de la cession, tel qu'il est délimité sur le plan d'ensemble des emprises à céder figurant en annexe A du présent règlement, comprend :

- Soit la totalité de l'emprise actuelle de l'hôpital,
- Soit l'emprise actuelle de l'hôpital à l'exception d'une parcelle de terrain réservée à la réalisation du futur centre de long et moyens séjours, mentionné sous teinte verte / bleu sur les plans en annexe A.

Article 2 - Calendrier

1. Calendrier relatif à la consultation

La procédure de consultation s'effectuera en deux phases telles que définies ci-dessous.

Au cours de la première phase, dite 1^{er} tour, tous les candidats sont invités à remettre une offre.

La deuxième phase, dite 2^{eme} tour, sera réservée aux trois candidats dont l'offre aura été sélectionnée à l'issue du premier tour.

1^{er} tour

- les offres des candidats devront être remises à l'hôpital au plus tard le 19 novembre 2004 à 17 heures 30, Conformément aux dispositions des articles 7 et 8 ci-dessous.
- Une commission technique procédera à l'ouverture des plis le lundi 22 novembre 2004

La commission procédera à l'examen de la conformité des offres avec le cahier des charges et analysera les offres au regard des critères définis à l'article 4 ci après.

Sur la base de cette analyse, la commission retiendra, le 23 novembre 2004, les candidats qui auront proposé les trois offres jugées les plus intéressantes et qui seront ainsi admis à participer au second tour.

2^{ème} tour

Le deuxième tour sera ouvert aux candidats qui auront effectué les trois meilleures offres. Les candidats devront confirmer ou infirmer leurs offres au plus tard le 30 novembre 2004, comme stipulé ci-dessous.

- Les offres des trois candidats retenus au terme de premier tour devront être remises à l'hôpital au plus tard le 30 novembre 2004 à 12 heures, conformément aux dispositions des articles 7 et 8 ci-dessous.
- La commission procédera à l'analyse des offres des candidats.
- Les candidats seront ensuite entendus par la commission.
- Au terme de l'examen des offres et de l'audition des candidats, la commission rendra un avis motivé au directeur de l'hôpital qui proposera au Conseil d'Administration de l'hôpital :
 - Soit de retenir un candidat,

- Soit de déclarer la consultation infructueuse.
- Le Conseil d'Administration désignera le cessionnaire du site, sous réserve du déclassement préalable ou constatera, le cas échéant, que la consultation est infructueuse.

2. Calendrier relatif à la cession

- après sa désignation par le Conseil d'Administration de l'hôpital, le candidat sera invité à signer, avant le 31 décembre 2004, les promesses synallagmatiques de vente dont les textes figurent en annexe du présent règlement par devant l'étude notariale «MAITRE »
- les actes authentiques de réitération des promesses synallagmatiques de ventes seront signés au plus tard le 31 décembre 2005 étant précisé que cette date constitue une date limite pour l'accomplissement de cette formalité, nonobstant toutes les conditions suspensives auxquelles l'offre aura pu être soumise.

Article 3 - Composition du dossier de l'offre

L'offre des candidats devra comprendre obligatoirement et sous peine de nullité, les informations et documents suivants :

1. Proposition financière

a. Prix

Le candidat proposera pour l'acquisition du site, un prix global, ferme et définitif, exprimé en chiffres et en lettres, en euros hors taxes, frais d'actes à la charge de l'acquéreur, étant précisé que l'hôpital n'est pas assujéti à la TVA dans le cadre des cessions immobilières qu'il réalise. L'offre est intangible et ne pourra être modifiée, sauf participation du candidat au deuxième tour.

Le montant de l'offre sera indexé sur la variation de l'indice BT01 publié au journal officiel, et, ce, conformément aux dispositions des promesses synallagmatiques de vente annexées au présent règlement.

b. Echéancier de paiement

La ou les dates effectives de règlement des acomptes, auxquels le candidat procédera, seront précisées au moyen d'un échéancier de paiements assorti d'éventuelles garanties qui accompagnera l'offre et en fera partie intégrante, étant précisé que l'échéancier devra s'inscrire dans les limites définies dans les promesses synallagmatiques de vente annexées.

c. Conditions auxquelles est assujéti l'offre

Le candidat définira et précisera les conditions éventuelles auxquelles il entend assujéti son offre d'acquisition.

A ce propos, il est précisé que la nature, l'importance et la portée des conditions énoncées dans l'offre constituent l'un des critères de choix tels que ceux-ci sont précisés à l'article 4.

d. Option : centre de longs et moyens séjours

Le projet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, mentionne la réalisation d'un centre de long et moyens séjours dont l'assiette foncière est référencée sur le plan figurant en annexe.

En option et à titre facultatif, les candidats pourront compléter leur offre en proposant et chiffrant la réalisation de ce centre pour leur propre compte et sous leur propre responsabilité.

Dans ce cas, la totalité de l'emprise du site de l'hôpital BLEU y compris la parcelle réservée à la réalisation du centre de longs et moyens séjours devra être acquise.

2. Documents relatifs au candidat

Il est précisé que, dans l'hypothèse où le candidat est composé d'un groupement d'entreprise, celui-ci devra être solidaire et représenté par un mandataire commun.

L'ensemble des documents énumérés ci-dessous concerne chacune des sociétés membres du groupement.

Pièces administratives

a. si le candidat acquéreur est une société française :

Documents à joindre pour chaque société du groupement :

- un extrait K bis de moins d'un mois,
- les statuts à jour certifiés conformes,
- une copie des assurances professionnelles.

Documents à joindre par le signataire :

- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne signataire de l'offre établissant sa capacité juridique

b. si le candidat acquéreur est une société étrangère :

- les documents équivalents à ceux décrits à l'alinéa a) ci-dessus,
- un avis juridique (légal opinion) émanant d'un cabinet d'avocats de premier ordre, attestant que le signataire dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère

Dossiers de références

Les candidats devront, à l'appui de leur offre, présenter un dossier complet de références professionnelles qui permettra à l'hôpital de mieux apprécier les compétences acquises par les candidats lors de la réalisation d'opérations :

- de mise en valeur du patrimoine en sites classés ou en secteur sauvegardé,
- inscrites en site urbain

A ce titre, les références présentées par les candidats décriront succinctement le type d'opération ainsi que le mode opératoire choisi et mis en œuvre, notamment au regard des procédures d'urbanisme en général et de celles assorties à la concertation en particulier.

Il serait souhaitable qu'à cette occasion, le candidat indique la composition de l'équipe constituée pour la réalisation de ce projet : partenaires immobiliers, financiers, conseils juridiques et fiscaux, liste des architectes avec lesquels il a déjà collaboré et ceux avec lesquels il souhaite s'associer,

Garanties financières

Les candidats devront, à l'appui de leur offre, présenter tout justificatif permettant à l'hôpital d'apprécier :

- leur solvabilité,
- leur capacité à financer le projet

Les candidats produiront, notamment, le rapport annuel des deux derniers exercices.

Articles 4 - critères de sélection des offres

Les offres seront sélectionnées en tenant compte des critères suivants

- montant du prix d'acquisition proposé,
- échéancier des paiements, et garanties associées
- conditions éventuelles dont est assortie l'offre,
-
- compétences professionnelles et références du candidat
-
- garanties financières et solvabilité du candidat,
-
- nature de la programmation envisagée, et à titre accessoire, la composition de l'équipe d'architectes.

Il est précisé que la sélection et par voie de conséquence la désignation du candidat seront discrétionnaires et ne pourront donner lieu à aucun recours

Article 5 - Composition de la Commission Technique

La sélection sera réalisée par une Commission technique qui sera présidée par le Directeur de l'hôpital.

Cette commission sera composée :

- du Directeur des finances de l'hôpital
- du Directeur des Affaires juridiques de l'hôpital

L'hôpital se fera assister, à titre de conseil sur l'analyse des offres par :

- le notaire de l'hôpital chargé de la cession du site, ou son représentant
- un avocat du cabinet, « x » intervenant pour le compte de l'hôpital dans le cadre de cette opération,
- un représentant du cabinet immobilier « y ».

ARTICLE 6 - Sans objet

ARTICLE 7 - Lieu de remise des offres

Les offres seront remises, contre récépissé, à :

L'hôpital
« Ville »

de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures 30.

ARTICLE 8 - Forme de remise des offres

Les offres devront être remises sous deux enveloppes cachetées :

Sur la première enveloppe sera indiqué :

« Offre pour la cession du site de l'hôpital BLEU, ne pas ouvrir avant la réunion de la commission de sélection »

Sur la seconde enveloppe (insérée à l'intérieur de la première enveloppe) sera indiqué :

- *le nom du candidat acquéreur,*
- *le cas échéant, en cas de groupement, le nom du mandataire, seul responsable devant l'hôpital*

Les candidats remettront leur offre par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé à l'adresse indiquée à l'article 7.

Afin de réserver aux offres un caractère strictement confidentiel jusqu'à la phase de dépouillement décrite ci-après, il est rappelé que toute offre adressée par télécopie sera rejetée.

Pour le premier tour, les offres devront être reçues au plus tard le 19 novembre 2004 à 17 heures 30.

Pour le second tour, les offres devront être reçues au plus tard le 30 novembre 2004 à 12 heures.

Les offres sont rédigées en langue française et le prix doit être indiqué en Euros.

Dans le cas d'une offre faite par une société ou un groupement étranger, l'ensemble des pièces devra être traduit en langue française, la traduction étant certifiée, par le candidat, conforme à la version originale.

Chaque candidat remettra 3 exemplaires de son offre aux fins d'analyse par la commission.

Article 9 - Modes d'information des candidats retenus

1. Information des candidats retenus au terme du premier tour

Les candidats dont les offres auront été sélectionnées au terme du premier tour de l'appel d'offres recevront un avis les invitant à participer au deuxième tour.

Cette avis prendra la forme d'un fax, dont le numéro aura été indiqué par le candidat, confirmé par un courrier recommandé avec accusé de réception, adressé au siège social du candidat tel que celui-ci l'aura identifié dans son offre.

2. Information du candidat retenu au terme du deuxième tour

Le candidat retenu au terme du deuxième tour, sous réserve de l'approbation de son offre par le Conseil d'Administration de l'hôpital, sera informé au plus tard dans un délai de 10 jours à compter de la date de remise des offres du 2ème tour.

ARTICLE 10 - Informations à disposition du candidat

1. Documents joints au présent règlement

Se reporter aux annexes du cahier des charges

2. Informations complémentaires

Les questions posées par un candidat devront être adressées sous forme écrite par celui-ci à l'Hôpital qui communiquera les éléments de réponse par voie écrite, étant précisé que l'intégralité des textes des questions et réponses sera communiquée à l'ensemble des candidats afin de préserver une stricte égalité entre les candidats.

En tout état de cause :

- les demandes des candidats auprès de l'hôpital devront être adressées avant le 30 octobre 2004
- Il ne sera plus communiqué d'informations par l'hôpital aux candidats après le 5 novembre 2004

Préalablement à la remise des offres, une visite du site sera organisée pour l'ensemble des candidats qui souhaiteraient. Cette visite aura lieu le 20 octobre 2004 à 16 heures sur place (rendez-vous devant l'entrée principale).

Les candidats adresseront leur demande par fax au numéro suivant : xx-xx-xx-xx-xx
Sous les références « consultation pour la cession de l'hôpital BLEU »

L'hôpital communiquera les éléments de réponse, dans la mesure du possible et si elle le juge opportun.

ARTICLE 11 – Délais de la validité de l'offre

Les offres, présentées à l'issue du deuxième tour, engagent les candidats pendant six mois à compter de la réception de leur offre par l'hôpital.

Article 12 – Clauses de retrait de l'hôpital

Il est précisé que l'hôpital se réserve le droit de déclarer la consultation infructueuse si elle estime qu'aucune offre n'est satisfaisante au regard des objectifs qu'elle poursuit. Une telle décision sera prise par le Conseil d'Administration au vu d'un avis de la commission technique.

**REGLEMENT DE CONSULTATION POUR LA CESSION
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN AU 10 RUE DES HOPITAUX**

Article 1 – OBJET

La présente procédure de consultation a pour objet la cession, en bloc et en l'état de m² au 10 RUE DES HOPITAUX « CP » « ville ».

Le périmètre de l'emprise est délimité sur le plan figurant en annexe du présent règlement.

Article 2 – PROCEDURE DE CONSULTATION

La procédure de consultation s'effectuera en une phase telle que définie ci-dessous.

2.1 - Calendrier :

Les offres des candidats devront être remises à « L'HÔPITAL BLEU » 10 RUE DES HOPITAUX « CP » « ville » au plus tard le 19 novembre 2004 à 16 heures.

Une commission Technique procédera à l'ouverture des plis.

2.2 – Composition du dossier de l'offre :

L'offre des candidats devra comprendre obligatoirement et sous peine de nullité, les informations et documents relatifs à leur capacité.

2.2.1 – Documents relatifs au candidat :

Il est précisé que dans l'hypothèse où le candidat est composé d'un groupement d'entreprises, celui-ci devra être solidaire et représenté par un mandataire commun.

L'ensemble des documents énumérés ci-dessous concerne chacune des sociétés membres du groupement.

→ *Pièces administratives* :

a) – Si le candidat acquéreur est une société française :

Document à joindre pour chaque société du groupement :

- un extrait KBIS de moins d'un mois,
- les statuts à jour certifiés conformes,
- une copie des assurances professionnelles.

Document à joindre par le signataire :

- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne signataire de l'offre établissant sa capacité juridique.

b) – Si le candidat acquéreur est une société étrangère :

- les documents équivalents à ceux à ceux décrits à l'alinéa a) ci-dessus,
- un avis juridique (légal opinion) émanant d'un cabinet d'avocats de premier ordre, attestant que le signataire dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère.

2.2.2 – Garanties financières :

Les candidats devront à l'appui de leur offre présenter tout justificatif permettant à « L'HÔPITAL BLEU » d'apprécier :

- leur solvabilité,
- leur capacité de financer le projet.

Les candidats produiront, notamment, le rapport annuel des deux derniers exercices.

2.2.3 – Proposition financière :

a) Prix :

Le candidat proposera pour l'acquisition du site, un prix global, ferme et définitif exprimé en chiffres et en lettres, en euros hors taxes, frais d'actes à la charge de l'acquéreur, étant précisé que « L'HÔPITAL BLEU » n'est pas assujéti à la T.V.A. dans le cadre des cessions immobilières qu'il réalise. L'offre est intangible et ne pourra être modifiée.

Le montant de l'offre sera indexé sur la variation de l'indice BT 01 publié au JO.

b) Conditions auxquelles est assujettie l'offre :

Le candidat définira et précisera les conditions éventuelles auxquelles il entend assujettir son offre d'acquisition.

A ce propos, il est précisé que la nature, l'importance et la portée des conditions énoncées dans l'offre constituent l'un des critères de choix tels que ceux-ci sont précisés ci-dessous.

3. Critères de sélection de l'offre :

Sous réserve de l'appréciation des compétences professionnelles, des références du candidat et des garanties financières et de solvabilité de celui-ci, les offres seront analysées en tenant compte des critères suivants :

- Montant du prix d'acquisition proposé,
- Conditions éventuelles dont est assortie l'offre.

Article 3 – LIEU DE REMISE DES OFFRES

Les offres seront remises contre récépissé à :

« L'HÔPITAL BLEU »
Service des domaines
Bureau n° 28
10 RUE DES HOPITAUX – .
De 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 17 heures.

Ou envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse sus indiquée.

Afin de réserver aux offres un caractère strictement confidentiel toute offre adressée par télécopie ou par mail sera rejetée.

Article 4 – FORME DE REMISE DES OFFRES

Les offres sont rédigées en langue française et le prix doit être indiqué en euros.

Dans le cas d'une offre faite par une société ou un groupement étranger, l'ensemble des pièces devra être traduit en langue française, la traduction étant certifiée par le candidat conforme à la version originale.

Les offres devront être remises sous DEUX enveloppes cachetées.

⇒ Sur la première enveloppe sera indiqué :

*« Offre pour la cession du 10 RUE DES HOPITAUX –,
ne pas ouvrir avant la commission technique »*

⇒ A l'intérieur de cette enveloppe, une enveloppe sur laquelle sera indiqué :

- *le nom du candidat acquéreur,*
- *le cas échéant, en cas de groupement, le nom du mandataire.*

A l'intérieur de cette dernière les documents demandés en 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3.

Article 5 – MODE D'INFORMATION DES CANDIDATS

Le candidat retenu sera informé dans un délai de 3 mois à compter de la date limite de la remise des offres.

Ceux qui n'auront pas été retenus, seront informés dans un délai identique.

Article 6 – INFORMATION A DISPOSITION DU CANDIDAT

1. Documents joints au présent règlement :

- Annexe 1 : matrice et plan du cadastral,
- Annexe 2 : plan de la parcelle

2. Visite du site :

Préalablement à la remise des offres, une visite du site sera organisée pour l'ensemble des candidats le 20 octobre 2004 de 14h00 à 17h00.

20/10/2005

2.5.1.b Règlement de consultation
pour la cession d'une parcelle de terrain

4/5

Article 7 – DELAI DE VALIDITE DE L’OFFRE

Les offres présentées engagent les candidats pendant un an à compter de la réception de leur offre par « L’HÔPITAL BLEU ».

Article 8 – CLAUSE DE SAUVEGARDE DU PROFIT DE « L’HÔPITAL BLEU »

Il est précisé que « L’HÔPITAL BLEU » se réserve le droit de déclarer la consultation infructueuse si elle estime qu’aucune offre n’est satisfaisante au regard des objectifs qu’elle poursuit.

Article 9 – CALENDRIER RELATIF A LA CESSION

Après la décision de la Commission, le candidat sera invité à signer une promesse synallagmatique de vente par devant l’étude de Maître DUPONT, Notaire - 3, avenue des oiseaux « CP » « ville ».

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS
GENERALES POUR LA VENTE PAR APPEL D'OFFRE
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN APPARTENANT A
L'HÔPITAL BLEU DE PARIS

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Et le 4 avril

L'Hôpital Bleu, Etablissement Public de Santé, régi par les dispositions de la Loi n° 91.478 du 31 juillet 1991 dont le siège est situé à impasse Duler,

Représenté par son Directeur Général Adjoint, Monsieur Christophe DUPONT, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Marc SERET aux termes d'une délégation de signature sous seing privé n° 222 en date du 28 août 2003.

Ledit Monsieur Marc SERET ayant agi en sa qualité de Directeur Général de l'Hôpital Bleu spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 30 septembre 2002.

Laquelle a établi comme suit le cahier des charges clauses et conditions de l'appel d'offre de l'immeuble ci-après désigné.

Dans une première partie (article 10-1 à 10-25) seront établies les charges, clauses et conditions générales de cet appel d'offre.

Dans une deuxième partie seront établies les charges, clauses et conditions particulières de cet appel d'offre.

PREMIERE PARTIE

Article 10 – 1 – OBLIGATIONS ET DENOMINATIONS

Toute personne participant à l'appel d'offre et spécialement celle qui sera déclarée acquéreur s'obligera, par le fait même à l'exécution de toute les clauses et conditions générales stipulées au présent cahier des charges ainsi qu'à l'exécution de toute les clauses et conditions particulières à l'appel d'offre à laquelle il est procédé et qui seront énumérées dans un cahier des charges particulier. Il est précisé que toute clauses et conditions du cahier des charges particulières qui seraient contraires ou simplement différentes de celles du cahier des charges générales prévaudront sur ces dernières. Le même engagement est pris pour tous dires, pièces annexes, procès verbaux et autre actes qui seront la suite ou la conséquence de l'appel d'offre.

Il est précisé ce qui suit pour la commodité de la rédaction du présent Cahier des Charges :

L'HÔPITAL BLEU propriétaire des biens et droit mis en vente sera ci-après dénommée « LE VENDEUR » et les personnes à qui ces biens et droits seront vendus, seront ci-après dénommées « L'ACQUEREUR » même en cas de pluralité.

Les biens et droits faisant l'objet du présent cahier des charges seront ci-après dénommés « LE BIEN MIS EN VENTE ».

Article 10 – 2 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

I) SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si, en exécution des articles qui vont suivre, il est déclaré plusieurs acquéreurs, il y aura dans tous les cas solidarité et indivisibilité entre eux, et les droits et actions, tant personnels que réels, du VENDEUR seront indivisibles à leurs égard.

En cas de décès, de l'un des acquéreurs, ses héritiers et représentant seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux (et avec les autres acquéreurs).

Les mêmes solidarité et indivisibilité seront attachés à tous les droits et actions résultant au profit des acquéreurs (ou de leur héritiers et représentants) du présent cahier des charges et du procès verbal d'appel d'offres.

II) SIGNIFICATIONS

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil devenaient nécessaires, les frais en seront supportés par ceux à qui elles seront faites.

Article 10 – 3 – ABSCENCE DE GARANTIE

L'appel d'offre aura lieu de la garantie de la part du VENDEUR du seul trouble d'éviction.

L'ACQUEREUR sera tenu de prendre le BIEN MIS EN VENTE et ses dépendances dans l'état.

Il ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sous sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du VENDEUR en ce qui concerne soit l'état de l'immeuble et les vices de toute nature (notamment vices de construction), apparents ou cachés, dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-après indiqué, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excéda-t-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Article 10 – 4 – SERVITUDES

L'ACQUEREUR jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'ACQUEREUR, des lois et décrets en vigueur.

A cet égard, le vendeur déclare que, personnellement, il n'a créé, conféré, ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN MIS EN VENTE, et qu'en dehors de celles pouvant résulter des énonciations faites sur la deuxième partie du présent cahier des charges sous les titres « URBANISME » et « SERVITUDES », il n'en existe à sa connaissance pas d'autres que celles pouvant résulter, soit de la situation naturelle des lieux, soit des anciens titres de propriété, soit des lois, ordonnances, décrets et règlements en vigueur, soit enfin des décisions et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

Article 10 – 5 – LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE PROPRIETE

Les limitations au droit de propriété pouvant résulter de tous textes législatifs ou réglementaires, relatifs à l'urbanisme, à l'environnement, à l'intérêt public ou collectif, s'imposeront tant au VENDEUR qu'à l'ACQUEREUR qui devront, notamment, remplir toutes les obligations en résultant.

Article 10 – 6 – NEANT

Article 10 – 7 – NEANT

Article 10 – 8 – PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN MIS EN VENTE et n'en aura la jouissance qu'à compter du jour du paiement complet du prix, par la prise en possession réelle.

Article 10 – 9 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR devra, dans le mois de l'entrée en jouissance, souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec toutes compagnies concessionnaires, et justifier du tout sous même délai au VENDEUR, pour permettre à ce dernier d'obtenir de ces compagnies la résiliation de ses contrats et de dégager sa responsabilité envers elle.

Article 10 – 10 – NEANT

Article 10 – 1 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

Après délibération intégrale du prix, l'ACQUEREUR devra faire son affaire personnelle, dans les termes des lois en vigueur, de la continuation ou de la résiliation de ses assurances, de telle sorte que le VENDEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 10 – 12 – FRAIS

L'ACQUEREUR supportera la totalité des frais de la vente, les droits, taxes et émoluments qui seront la suite et la conséquence de la vente.

La consignation préalable qui sera demandée aux participants est destinée à couvrir l'ensemble des frais ci-dessus énoncés. Le surplus, s'il y a lieu, s'imputera d'abord sur les intérêts et accessoires et, enfin, sur le prix lui-même.

Article 10 – 13 – PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la vente devra être payé en totalité entre les mains du NOTAIRE pour le compte du VENDEUR

L'ACQUEREUR pourra faire des paiements partiels.

Les paiements seront effectués et ne pourront être faits valablement que suivant les formes et moyens prévus par la loi.

La quittance définitive devra être constaté par acte authentique.

Article 10 – 14 – RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR & D'ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix d'appel d'offre en principal, intérêt et accessoires, et du remboursement de tous frais préalables tels indiqués ci-dessus, le VENDEUR fait réserve expresse à son profit du privilège spécial prévu par l'article 2103 paragraphe I du Code Civil, indépendamment de l'action résolutoire lui appartenant, qui est aussi expressément réservée.

En conséquence, inscription de privilège de VENDEUR avec réserve de l'action résolutoire sera requise au Bureau des Hypothèques compétent (sauf libération de l'ACQUEREUR avant cette inscription), conformément à l'article 2108 du Code Civil, au profit du VENDEUR et aux frais de l'ACQUEREUR qui supportera également les frais de toute inscriptions complémentaires ou prises en renouvellement.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 2154 du Code Civil, l'inscription à prendre aura effet jusqu'à l'expiration du délai de deux années qui suivra la date d'exigibilité du prix.

Article 10 – 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX

A défaut de paiement de tout ou partie du prix d'appel d'offre en principal, intérêts et accessoires, ainsi que d'exécution de toutes les charges et conditions stipulées au présent Cahier des Charges et aux dires et procès verbaux qui suivront, l'appel d'offre sera résolu de plein droit, si bon semble au VENDEUR, conformément à l'article 1656 du Code Civil, un mois après un commandement de payer contenant déclaration par le VENDEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet.

Article 10 – 16 – CLAUSE PENALE

Au cas d'application de la clause résolutoire ou de mise en jeu de l'action résolutoire, les frais, droits, taxes, débours, émoluments et autres, entraînés par la vente, resteront à la charge de l'ACQUEREUR défaillant.

A titre de clause pénale, le solde disponible de la somme consignée, après emploi conformément à l'article « FRAIS » du présent Cahier des Charges, restera acquis au VENDEUR, à valoir sur tous les dommages et intérêts qui pourraient lui être dus pour quelque cause que ce soit, notamment par suite de l'indisponibilité du BIEN MIS EN VENTE et du non paiement effectif du prix à la date convenue et, en outre, pour le couvrir des frais qu'il aura pu exposer pour parvenir à la résolution de la vente.

Article 10 – 17 – MODE ET CONDITIONS DE L'APPEL D'OFFRE

L'appel d'offre sera fait au plus offrant.

Article 10 – 18 – NEANT

Article 10 – 19 – NEANT

Article 10 – 20 – NEANT

Article 10 – 21 – NEANT

Article 10 – 22 – REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourra avoir besoins par la suite concernant le BIEN MIS EN VENTE et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

Article 10 – 23 – REGLEMENTATION DES CHANGES

L'ACQUEREUR devra se conformer à la réglementation française des changes en vigueur au jour de l'appel d'offre et produire, le cas échéant, les autorisations et justifications nécessaires quant à la provenance des fonds affectés au paiement du prix et des frais de l'appel d'offre.

Article 10 – 24 – NEANT

Article 10 – 25 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'appel d'offre, il est fait élection de domicile de l'Etude du NOTAIRE de l'HÔPITAL BLEU.

La présente élection de domicile n'emporte pas élection de for et n'entraîne aucune modification quand à la compétence territoriale des tribunaux telle qu'elle est prévue par les articles 42 et suivants du nouveau code de procédure civile.

DEUXIEME PARTIE

DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE

De l'immeuble vendu qui sera ci-après dénommé « LE BIEN » :

Une propriété bâtie située à « ville » 10, RUE DES HOPITAUX, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu dit	Contenance
B	29	10, RUE DES HOPITAUX m ²

La dite propriété :

- Un bâtiment principal (Hôpital) de forme rectangulaire. Constitué par une construction en béton et pierre avec toiture terrasse, élevé sur sous sol d'un rez de chaussé et de deux étages.
 - Un sous sol : vestiaire du personnel et archives.
 - Rez de chaussée : hall d'entrée, locaux administratifs, salle d'attente, cuisine, bloc sanitaire.
 - 1^{er} étage : chambres, salle d'examen, bureaux de direction, sanitaires.
 - 2^e étage : 1 bloc opératoire, salle de soins intensif, secrétariat, sanitaires
- Revêtement de sol : carrelage pour le hall, revêtement thermoplastique pour les étages.
- H. S. P. : 3,80 mètres
- Equipements : eau, gaz, électricité, chauffage au gaz, 3 ascenseurs.
- Surface hors œuvre :
 - Sous sol =m²,
 - Rez de chaussée =m²,
 - 1^{er} étage =m²,
 - 2^e étage =m².

Il est précisé que l'immeuble mis en vente dépend d'un lotissement dénommé « Pré Vert »

Le Cahier des Charges du dit lotissement a été déposé aux minutes de Maître « NOTAIRE », le (date). Lequel a été transcrit à la conservation des hypothèques de « ville » le (date).

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Nature et quotité des droits concernés :

La vente porte sur la pleine propriété du bien désigné ci-dessus.

EFFET RELATIF

Donation de la « Parcelle FRANCOIS » par les époux DUQUENOIS à l'HOPITAL BLEU de « ville », le 25 juin 1929 par devant Maître S. ROGER, NOTAIRE, enregistré à « ville » le 30 juin 1929 – Fascicule 56 n° 6.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le bien immobilier présentement mis en vente appartient à l'HOPITAL BLEU de « ville », par suite de la donation des époux DUQUENOIS du 25 juin 1929, enregistré le 30 juin 1929 – Fascicule 56 n° 6.

Il a été stipulé que l'usufruit de la dite propriété était réservée par Monsieur PAUL DUQUENOIS à son profit et au profit de son épouse Madame ANNE ALBERT et après leur décès, au profit de leur fils Monsieur NICOLAS DUQUENOIS.

A la suite du décès de Madame ANNE ALBERT veuve DUQUENOIS, survenu à PARIS, le 12 août 1958, le droit d'usufruit a été reporté au profit de Monsieur NICOLAS DUQUENOIS.

Au décès de Monsieur NICOLAS DUQUENOIS, le 12 septembre 1980, l'HOPITAL BLEU de « ville » a récupéré la pleine propriété de ce bien.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Monsieur PAUL DUQUENOIS est propriétaire du dit immeuble pour l'avoir acquis de Monsieur Marc TOURNE, suivant actes aux minutes de Maître BEUVRON, prédécesseur de Maître DUFOUR, le 2 octobre 1905.

Une expédition du dit contrat a été transcrite au 1^{er} Bureau des Hypothèques de « ville », le 12 octobre 1905, Volume 22 n°15.

DECLARATION DU VENDEUR

.....

Sur la situation administrative :

- que si le BIEN MIS EN VENTE n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- qu'il n'existe sur le BIEN MIS EN VENTE aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- qu'il n'a conféré à personne un droit quelconque sur le BIEN MIS EN VENTE résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement à cette vente.

Sur l'occupation du BIEN MIS EN VENTE :

- Que le bien vendu est libre de toute location ou occupation à l'exception de quatre dispositifs d'affichage simple face de 4m x 3m chacun.

URBANISME

.....

Aucun document obtenu.

OBSERVATION

.....

Faite que le VENDEUR reste propriétaire de parcelles contiguës bâties à l'immeuble objet de la présente vente et qu'au cours des dix dernières années il a procédé au détachement de ces parcelles bâties.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

.....

Le BIEN MIS EN VENTE est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La déclaration d'aliéner sera notifiée au Maire de la Commune ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception suite à la signature de la promesse de Vente dans le mois suivant la déclaration de l'acquéreur.

PROPRIETE - JOUISSANCE

.....

L'acquéreur sera propriétaire du BIEN vendu au jour du paiement complet du prix et de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour là, par la prise de possession réelle, le Bien vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que l'acquéreur a pu le constater en le visitant.

MISE A PRIX

-
- Le bien ci-dessus désigné est soumis à l'appel d'offre sur la mise à prix déterminée par le Conseil d'Administration de l'HOPITAL BLEU, aux termes de la délibération précitée.

Cette mise à prix est de d'Euros

- L'acquéreur devra verser 10 % de la somme à la signature de la promesse de vente.

Remise des offres :

Les offres doivent parvenir au Siège de l'HOPITAL BLEU avant le **19 novembre 2004 à 16 heures.**

MONTANT DES FRAIS MIS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

.....

L'acquéreur supportera, les droits, taxes, émoluments, honoraires, frais de déclaration, qui seront la suite et la conséquence de la vente.

ELECTION DE DOMICILE POUR LA VALIDITE

DE L'INSCRIPTION A PRENDRE

.....

Pour la validité de l'inscription à prendre, élection de domicile est faite en l'Etude de Maître DUPONT, Notaire soussigné.

SITUATION HYPOTHECAIRE

.....

Le VENDEUR déclare que le bien mis en vente est libre de toute inscription de privilège ou hypothèque, mention ou saisie.

DEROGATION(S) AUX CHARGES CLAUSES ET CONDITIONS

GENERALES FIGURANT EN PREMIERE PARTIE

.....

NEANT.

Comprenant

- Pages :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
PORTANT SUR LE TERRAIN « B »

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Le

A, en l'Office Notarial

PARDEVANT Maître.....

Avec la participation de Maître DURAND, notaire « ville »,

ONT COMPARU

Int. Monsieur DUPONT directeur du patrimoine et de la logistique, domicilié à « VILLE »,
avenue Victoire

AGISSANT au nom et pour le compte de :

L'ADMINISTRATION GENERALE DE « HOPITAL »

Dont le siège est à « ville » identifiée sous le numéro SIREN

Monsieur.....agissant aux présentes :

- tant en vertu de la délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur.....
Directeur Général de Hôpital, nommé à cette fonction en vertu d'un arrêté ministériel en date
du « ... », Publique au Journal Officiel le « date » dont le feuillet numéro « ... » a été déposé
au rang des minutes de l'Office Notarial « nom », notaires associés, le « date »

En vertu d'un arrêté directorial numéro du « date » déposé au rang des minutes de l'Office notarial ci-dessus dénommé le date

- qu'en vertu d'une délibération en date du [] dont une copie certifiée conforme est demeurée ci –annexée après mention.

Ci-après dénommée LE VENDEUR, sans préjuger de la réalisation définitive de la vente susceptible de découler de la présente convention

D'UNE PART

2ent. M......

AGISSANT au nom et pour le compte de

.....

EN VERTU.....

Cette société ci-après dénommée l'ACQUEREUR, sans préjuger de la réalisation définitive de la vente susceptible de découler de la présente convention

D' AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE objet des présentes ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

I. PROPRIETE DE L'HOPITAL BLEU

L'hôpital est propriétaire d'un terrain situé à « ville »

Adresse

Pour une contenance dem², sur lequel a été édifié l'hôpital bleu et ses dépendances développant une S.H.O.N de....mètres carrés.

Implanté sur un terrain plat de forme trapézoïdale, l'hôpital BLEU comporte un ensemble de plusieurs bâtiments. L'ensemble développe un linéaire de façade de Mètres environ sur la rue de la butte.

Le bâtiment principal, datant du XVIII^{ème} siècle, est situé au milieu de l'assiette foncière.

La particularité de cet ensemble est son principe architectural : construction en moellon enduits et chaînage de pierre pour les murs, tuiles plates, grandes salles de rez-de-chaussée voûtées et contrebutées par des contreforts extérieurs, surmontées d'un étage et de combles munis de lucarnes.

L'entrée de l'hôpital regroupe un passage cocher, deux passages piétons et deux pavillons annexes de style classique.

L'ensemble des autres bâtiments date principalement du XIX^{ème} siècle.

L'hôpital est clôturé, soit par un mur d'enceinte en meulière d'environ 2 mètres de hauteur, soit par la façade arrière des bâtiments.

II. CADRE URBANISTIQUE ET D'AMENAGEMENT

L'ensemble immobilier désigné sous le titre « I » ci dessus fait partie du sous – secteur d'aménagement BLEU du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de « ville » L'Hôpital BLEU représente la majeure partie de la superficie de ce sous-secteur d'aménagement. Ce sous-secteur a fait, suite à une demande du Conseil d'Etat, l'objet d'une procédure spécifique d'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de manière à définir les dispositions spécifiques applicables à sous-secteur « Y » PSMV de « ville »

Suivant arrêté préfectoral, en date du « date » le PSMV a été rendu public pour le sous secteur d'aménagement de « ville », sous secteur « Y »

Les principes d'aménagements définis dans le sous secteur « Y » ont été conçus par l'architecte.... Architecte désigné conjointement par l'ETAT et la ville « nom ville »

- Les dispositions du projet de ce sous secteur du PSMV distinguent, pour l'aménagement futur de l'emprise hospitalière :
- Un bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques sur lequel une restructuration conséquente devra être envisagée, dans le respect des prescriptions telles que définies dans le cahier des prescriptions architecturales établi par la D.R.A.C dont l'ACQUEREUR a eu connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour.
- Un ensemble de constructions neuves (programme de logements neufs, bureaux, commerces) à réaliser
- La localisation d'équipements.

La règle d'urbanisme prévue au PSMV a retenu la réalisation d'un CENTRE DE LONG ET MOYEN SEJOUR. Au nord de la parcelle côté rue DIDO

III.

L'hôpital a décidé de céder la totalité de l'ensemble immobilier de l'hôpital BLEU avec les bâtiments y édifiés, savoir :

- Un terrain, ci après dénommé dans le corps de l'acte « TERRAIN A » délimité par un liseré rouge sur le plan ci-annexé.

- Un terrain sur lequel doit être édifié un CENTRE DE LONG ET MOYEN SEJOUR figuré sous teinte bleu vert sur le plan ci annexé et ci-après dénommé dans le corps de l'acte « TERRAIN B » ou encore les « BIENS ».

- Ainsi qu'un terrain, ci après dénommé dans le corps de l'acte « TERRAIN C » et figuré sous teinte jaune sur le plan ci-annexé. Etant précisé que ce terrain ne sera cédé qu'au propriétaire du TERRAIN A et qu'il est actuellement occupé, à titre provisoire, par une association installée par la Ville de... Dans l'attente de son transfert sur un terrain appartenant à l'hôpital et situé « rue... »

Une consultation a été lancée dès le [.....]

A cette consultation était normalement annexée une note d'informations générales énonçant les conditions que l'ACQUEREUR devait respecter.

Etant ici précisé qu'au résultat de cette consultation les candidats avaient la possibilité de répondre :

Sur la totalité des terrains A, B, C

Ou uniquement sur les terrains A et C, à l'exception du terrain B

Etant précisé que dans le premier cas ils devaient s'engager à signer les 3 promesses synallagmatiques de ventes jointes à la consultation et dans le 2^{ème} cas , les promesses synallagmatiques de vente portant sur les terrains A et C

IV.

Le conseil d'Administration de l'hôpital, par délibération du [], a procédé » au déclassement des BIENS, objet des présentes, suite à la désaffectation au service public hospitalier desdits BIENS.

V.

L' ACQUEREUR a été retenu par l'hôpital au résultat de la procédure de consultation

L' ACQUEREUR, préalablement à la signature de la présente convention, a pris connaissance, ainsi qu'il le reconnaît expressément :

- ★ Du dossier de consultation susvisé et notamment son cahier des charges, étant ici précisé qu'en cas de contradiction entre les stipulations insérées dans ledit dossier et celle résultants des présentes, ce sont ces dernières qui prévaudront.
- ★ Du PSMV et plus particulièrement des dispositions de celui-ci applicables au Sous secteur BLEU
- ★ Du certificat d'urbanisme délivré à l'hôpital, DATE

Une copie de ces documents a été remise à L' ACQUEREUR préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

CELA EXPOSE, il est convenu ce qui suit :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ARTICLE 1 - PROMESSE

Sous les conditions suspensives exprimées ci-après,

L'hôpital promet de vendre sous les conditions ordinaires et de droits les plus étendues en pareille manière et sous celle-ci –après,

A la Société.....

Qui s'engage à les acquérir,

Les BIENS désignés à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 - OBJET DE LA PROMESSE DE VENTE

Partie de l'ensemble immobilier de l'hôpital BLEU sis à « ville » cadastrée section ADRESSE pour une contenance de ...m²

La partie (terrain B), objet de la présente promesse, comprend :

- Un terrain de ... mètres carrés environ figuré sous teinte bleu sur le plan ci-annexé, en vue de la construction du Centre de long et moyen séjour dont il fait mention sous le titre II de l'exposé qui précède. (il est ici fait observé qu'en conséquence de l'enquête publique et préalablement à la signature des présentes, la surface dudit terrain pourra être augmenté, au détriment du TERRAIN A : l'emprise des terrains pouvant être ramené à 8 mètres environ des bâtiments existants)
- Et les constructions édifiés sur ce terrain telles que désignées dans l'annexe ci-jointe aux présentes, observation étant ici faite que le bâtiment dénommé « grand bâtiment » édifié sur la partie du terrain objet des présentes sera démoli par le propriétaire du terrain « A » au plus tard le [...], ainsi que L' ACQUEREUR aux présentes y consent expressément.

Ainsi que les BIENS ci-dessus existent et comportent avec toutes leurs dépendances que l' ACQUEREUR déclare parfaitement connaître.

ARTICLE 3 - SERVITUDES

Servitudes administratives et d'urbanisme

L' ACQUEREUR devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'ensemble des servitudes administratives et d'urbanisme relatives aux BIENS vendus.

A cet égard, il déclare avoir reçu, dès ce jour, une copie du certificat d'urbanisme positif délivré par la Mairie de « ville », le « date » ainsi qu'il est dit ci-dessus.

ARTICLE 4 - MITOYENNETES JOURS DE SOUFFRANCE

L' ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 5 - FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

L' ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de toutes contraintes liées à la découverte fortuite dans les BIENS objet des présentes de tout élément pouvant entraîner la réalisation de fouilles archéologiques ou de toute décision de l'ETAT de procéder à l'exécution de fouilles et/ou sondages sur lesdits BIENS et vouloir en supporter toutes les conséquences.

ARTICLES 6 - POLLUTION DES BIENS - INSTALLATIONS CLASSEES AMIANTE - INSECTE – XYLOPHAGE – PLOMB

6.1 Installations classées

Le VENDEUR déclare que les BIENS comportent une installation classée soumise à la déclaration :

- Un local de liquides inflammables

Le VENDEUR s'engage à libérer lesdits BIENS de cette installation préalablement à la signature de l'acte authentique de vente et à remettre à l' ACQUEREUR lors de cette signature le certificat de décontamination délivré par l'autorité compétente.

6.2 Amiante

Un premier rapport concernant la présence d'amiante dans les BIENS vendus a été délivré par la société « Contrôle » a été remis dès avant ce jour à l'acquéreur qui déclare le bien connaître et faire son affaire personnelle des travaux de désamiantage pouvant en résulter, sans recours contre le VENDEUR.

Un rapport complémentaire en cours d'établissement (le premier portant sur la presque totalité des BIENS sera complété par ce second rapport), sera annexé aux présentes, étant toutefois précisé que le contenu de ce rapport n'aura aucune conséquence sur le montant du prix proposé, L' ACQUEREUR devant faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR de la présence d'amiante pouvant être révélée.

6.3 Pollution

le VENDEUR déclare, conformément aux termes de l'article 8-1, 1^{er} alinéa, de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées, qu'à sa connaissance aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur les BIENS , objet des présentes.

Pour autant que de besoin, compte tenu de la qualité de Professionnel ainsi qu'il est précisé sous l'article 7 ci après, L' ACQUEREUR renonce à se prévaloir devant tous types de juridictions, des dispositions du second alinéa de l'article 8.1 de la loi précitée du 19 juillet 1976 dont la teneur est ci-après rapportée :

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut ainsi demander la remise en état du site aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

En conséquence, s'il se révélait une quelconque pollution sur lesdits BIENS l' ACQUEREUR ferait son affaire personnelle de toutes conséquences de cette situation et notamment de tous les problèmes liés au confinement des terres, à leur retrait, à la surveillance du site, ... il devra, si cela s'avérait nécessaire, procéder à l'enlèvement des réseaux et éléments relevant des installations classées et prendre à sa charge le coût de tous les travaux pouvant résulter d'un arrêté préfectoral de remise en l'état et ce sans possibilité de recours contre le VENDEUR. Il devra également tenir informé le VENDEUR de ses diligences quant au suivi des opérations.

6.4 Insectes xylophages :

Le vendeur déclare qu'il n'a pas la connaissance de la présence de tels insectes dans les BIENS objet des présentes.

L' ACQUEREUR en sa qualité de professionnel de l'immobilier , fera son affaire personnelle de tout vice caché ou non résultant de la présence de termites ou autres insectes xylophages et en supportera toutes les conséquences actuelles et futures.

Les parties reconnaissent avoir été informée par le notaire soussigné des obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles par la loi N° 99-471 8 juin 1999 (notamment l'obligation de déclarer à la mairie du lieu de situation de l'immeuble la connaissance qu'ils ont de la présence de termites dans celui-ci), ainsi que des sanctions en cas de manquement à celle-ci.

6.5 Lutte contre le saturnisme :

Compte tenu de la qualité de professionnel de l' ACQUEREUR, le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de L' ACQUEREUR, qui accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter les BIENS objet des présentes, tant du fait de la présence éventuelle de plomb que de toute autre matière.

ARTICLE 7 - ETAT DES BIENS : CONSTRUCTION, SOL ET SOUS SOL

En cas de réalisation des présentes, L' ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui a été indiqué ci-dessus :

- ★ Prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR, notamment pour raison :
 - Soit de l'état du sol ou du sous sol des BIENS à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite. A titre d'information est demeuré ci-annexé après mention un certificat des carrières délivré le 4 novembre 1999.

- Soit de l'état des BIENS, des vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté, de mitoyenneté d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
 - Soit même de la surface du terrain sur lesquels les BIENS sont édifiés la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus indiquée et celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de L' ACQUEREUR sans aucun recours contre le VENDEUR.
- ★ Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS, 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, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la LOI.
- ★ Acquittera, prorata temporis, à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les BIENS peuvent et pourront être assujettis.
- ★ L' ACQUEREUR entendant s'assurer auprès de la compagnie de son choix à compter de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, il déclare vouloir ne pas reprendre les polices souscrites directement par le VENDEUR, garantissant l'IMMEUBLE, le VENDEUR déclare faire son affaire personnelle de la résiliation des dites assurances et s'oblige à effectuer cette démarche et à supporter seul les indemnités du fait de cette résiliation.
- ★ Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, de leurs suites et conséquences.

DECLARATION DE L' ACQUEREUR

L' ACQUEREUR déclare être Professionnel avoir effectué des visites détaillées des BIENS, avec ses conseils externes dûment qualifiés et expérimentés, et avoir effectué un examen détaillé et une prise de connaissance approfondie tant par lui-même que par ses conseils externes dûment qualifiés et expérimentés, des pièces, documents et actes visés au présent acte.

ARTICLE 8 – PROPRIETE - JOUISSANCE

L' ACQUEREUR sera propriétaire des BIENS à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

Il en aura la jouissance le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente , étant ici rappelé que la partie de l'immeuble dénommé GRAND BATIMENT située sur le terrain objet des présentes devra être démolie par le propriétaire du terrain « A » au plus tard le [...]

ARTICLE 9 - PRIX

9.1 Montant du prix de base

La présente promesse de vente est consentie et acceptée moyennant un prix de base fixé àEUROS

Ce prix ne comprend pas la TVA. En cas d'assujettissement de la vente à la TVA, sur option de L' ACQUEREUR, ce dernier acquittera la taxe en qualité de redevable auprès du Trésor Public

9.2 Actualisation du prix de base

Le prix de base susvisé, déduction faite du versement visé à l'article..... ci après, sera actualisé en fonction de la variation de l'index BATIMENT « Tous Corps d'Etat » BT 01, l'index de base étant le dernier publié à ce jour (soit celui du mois de) et l'index de comparaison étant le dernier publié lors de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

9.3 Exigibilité du prix

Le prix de la vente actualisé sera exigible selon l'échéancier ci-après :

ECHEANCE DATE		%	MONTANT
1	Ce jour à titre d'acompte ainsi qu'il est dit sous l'article 14 ci – après.%€
2	Signature de l'acte authentique%€

9.4 Garantie du paiement du prix

Le paiement pour L' ACQUEREUR du prix , sous déduction de l'acompte déjà versé, est garanti au moyen d'un garantie autonome de paiement à première demande remise ce jour au VENDEUR.

Cette garanti devra être conforme au model ci-joint et émaner d'un établissement de crédit notoirement solvable.

ARTICLE 10 - CONDITION SUPENSIVES

La présente promesse est consentie sous les conditions suspensives suivantes dont la réalisation par dérogation aux stipulation de l'art 1181 du Code Civil n'entraîne pas la rétroactivité des transferts de propriété et de jouissance qui ne prendront effet qu'au jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

10.1 Désaffectation/déclassement

La présente promesse de vente est conclue sous la condition suspensive du caractère définitif de la décision de déclassement des BIENS du domaine public hospitalier résultant de la délibération du Conseil d'Administration de l'hôpital en date du [...]

A cet effet l'hôpital s'oblige à exécuter, dans les meilleurs délais, les formalités de publicités habituelles pour ce type de délibération.

10.2 Situation hypothécaire

La présente promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de l'obtention d'un état hypothécaire délivré depuis moins de deux mois et préalablement à l'acte authentique de vente, ne révélant pas, soit des privilèges ou hypothèques, dont mainlevée ne puisse être amiable obtenue, soit une saisie ou tout autre obstacle à l'acte de constatation de la vente.

10.3 Purge du droit de préemption urbain

La mutation susceptible de découler de la présente promesse synallagmatique de vente n'est soumise à aucun droit de préemption, autre que celui bénéficiant à la ville de « VILLE ».

Afin de purger ce droit de préemption auquel est soumise la présente promesse synallagmatique de vente, le VENDEUR, s'engage à déposer, la déclaration d'intention d'aliéner auprès du TITULAIRE du droit de préemption, dans les formes prévues par les textes, dans le mois des présentes et à notifier, dès sa réception, par lettre recommandée avec avis de réception à L' ACQUEREUR, une copie du récépissé de ladite déclaration d'intention d'aliéner.

La promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive du non exercice de ce droit de préemption.

10.4 Promesse synallagmatique de vente portant sur le surplus de l'ensemble immobilier « BLEU »

La présente promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de la réalisation des conditions suspensives à laquelle est soumise la promesse synallagmatique de vente signée concomitamment aux présentes entre VENDEUR et ACQUEREUR et portant sur le terrain A ; la réalisation de la présente promesse étant indissociablement liée à la réalisation de la deuxième promesse signée concomitamment.

Si toutes les conditions suspensives sus énoncées n'étaient pas réalisées au plus tard le [...] les présentes seraient nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, l'acompte étant

restitué par le VENDEUR à L' ACQUEREUR dans les trente (30) jours de la constatation de la non réalisation de l'un des conditions suspensives susmentionnées.

ARTICLE 11 - CONSTATATION DE LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, dans le délais prévu, la vente sera constatée par l'acte authentique qui sera reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, au plus tard dans les trente jours suivant la date de réalisation de la plus tardive des conditions suspensives ci-dessus convenues.

A défaut de signature de l'acte dans ce délai du seul fait de L' ACQUEREUR, celui-ci sera redevable envers le VENDEUR d'un intérêt de retard légal aux taux de l'intérêt légal augmenté de cinq points, depuis la date d'expiration du délai susvisé jusqu'à la date de signature effective de l'acte authentique de vente et sera payé avec le principal.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente convention pourra être résolue de plein droit, si bon semble au VENDEUR et sans formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée totalement ou en partie sans effet, et contenant déclaration par le VENDEUR d'user du bénéfice de la présente clause dans le cas ci-après énoncés :

- ★ Manquement par L' ACQUEREUR à l'une des obligations lui incombant en vertu de la présente convention et ses annexes,
- ★ Défaut de signature de cet acte authentique de vente du seul fait de L' ACQUEREUR dans le délai fixé à l'article 11 ci-dessus.

En cas de résolution pour l'une des causes ci- dessus, le VENDEUR aura droit, outre les intérêts de retard convenus à l'article 11 qui seront dus jusqu'à la date de la résolution , à une indemnité égale à l'acompte versé ce jour, qui restera en conséquence définitivement acquis au VENDEUR.

ARTICLE 13 - DECLARATION FISCALES

(À compléter par l'acquéreur)

NOTA : Si l'acquéreur, en prenant l'engagement de construire, soumet tout ou partie du prix d'acquisition à la T.V.A, il sera redevable légal de cette taxe et l'acquittera directement au Trésor Public.

ARTICLE 14 - VERSEMENT PAR L' ACQUEREUR

En considération de la présente convention , L' ACQUEREUR a versé à l'instant même une somme deau VENDEUR. Intervient aux présentes, Monsieur « NOM » Trésorier Payeur Général de l'hôpital domicilié à « adresse » en sa susdite qualité de Trésorier Payeur Général de l'hôpital.

Lequel Monsieur..... reconnaît ès qualités, avoir reçu ladite somme de
Et en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

En cas de réalisation de la vente promise, cette somme s'imputera sur la fraction du prix exigible à la signature de l'acte constatant la vente.

En revanche, en cas de non réalisation de la vente par suite de la défaillance d'une des conditions suspensives convenue à l'article 10, cette somme sera restituée à L' ACQUEREUR dans un délai de 30 jours à dater de la demande qu'il en fera au VENDEUR par lettre recommandée AR. Cette somme ne sera pas productive d'intérêt.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 16 - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent.

Toutefois L' ACQUEREUR, bien qu'averti de l'intérêt de cette publication, requiert le Notaire associé soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressé à l'Office Notarial dénommé en tête des présentes , par laquelle il manifestait son désir de faire effectuer cette publication.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoirs nécessaire à tout Principal Clerc ou Sous Principal Clerc de l'Office Notarial [...] à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, modificatifs, ou rectificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en harmonie avec tous les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil, de compléter les déclaration fiscales et d'en assurer ainsi la publication.

ARTICLE 17 - FRAIS

Les frais et droits de la présente promesse et ceux entraînés par la constitution du dossier nécessaire à l'élaboration de l'acte authentique de vente (tels que l'extrait cadastral, les pièces d'urbanisme, la purge de tout droit de préemption quelconque ainsi que l'Etat hypothécaire ou la fiche d'immeuble) seront supportés par L' ACQUEREUR ainsi que les émoluments de la vente en cas de réalisation.

Toutefois ; les frais et les droits de la présente promesse seraient à la charge du VENDEUR en cas de non réalisation de la vente de son fait.

Si l'une des parties avait initialement acquitté des frais qui, en définitive, viendraient à ne pas lui incomber, l'autre devrait les lui rembourser.

ARTICLE 18 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, le notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance personnelle le présent acte n'est ni contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation de prix

DONT ACTE

Etabli sur pages

Et après lecture faite, les comparants ont signé le présent acte avec le notaire soussigné susnommé.

Partie B

Expérience :

La reconversion de ces espaces urbains se décompose en 2 grands secteurs :

- Le secteur public (76 % des reconversions) :
 - o Destination culturelle et artistique
 - o Destination administrative

- Le secteur privé (24% des reconversions).

A noter que les exemples et le graphique représentatifs des reconversions ci-dessous résultent d'un panel des principaux biens immobiliers hospitaliers déjà reconvertis, et ne constitue qu'un échantillon.

B.1. Le secteur public :

B.1.1) Destination sanitaire et sociale

(Représente 11 % de l'échantillon).

L'hôpital général de Valenciennes (Département 59) a été transformé en maison de retraite.

L'hôtel Dieu de Bourges (Cher – Département 18) accueille aujourd'hui une maison des associations, et une résidence étudiante.

Projet de reconversion à destination sanitaire et social:

Le site de l'hôpital Laennec de Paris se verra aménagé de 340 logements dont 130 seront des logements sociaux. Les bâtiments classés monuments historiques seront transformés en bureaux + création d'une maison de retraite.

L'hôpital Broussais à Paris accueillera dans une partie de ses locaux la Croix Rouge, un pôle de formation (3 écoles formant infirmiers, aides soignants...), et le siège national de la Croix Rouge. Création d'un centre d'histoire et d'information sur le mouvement humanitaire.

B.1.2) Quelques exemples significatifs de reconversions au profit de l'éducation, de la culture ou de la recherche.

(Représente 52 % de la reconversion des biens immobiliers hospitaliers).

L'ancien hôpital militaire René Le bas à Cherbourg (Manche – Département 50) devient maintenant « Le Centre International des Métiers Artistiques et Techniques de l'Image et du Son (CIMATIS) ».

L'Hôtel dieu de Dôle (palais de style Italien) situé dans le Jura est transformé en médiathèque.

La vieille Charité à Marseille est depuis 20 ans restaurée et reconvertie en un centre polyculturel accueillant des expositions, le Musée d'Art Africain Océanien Amérindien, le Musée d'Archéologie Méditerranéenne, une salle de cinéma.

Les jardins de l'hôpital de Bicêtre au Kremlin-Bicêtre (dans le Val de Marne) sont aménagés aujourd'hui en parcs publics.

L'hôpital de la Grave à Toulouse accueille dans la salle des pèlerins (prolongeant la chapelle construite en 1861) des manifestations culturelles et des assemblées.

L'hôpital Caroline à Marseille accueille dans la cour du bâtiment de l'intendance, chaque été les spectacles « Des Nuits Caroline ».

L'ancien hôpital de Colmar (Haut Rhin - Département 68) a été transformé en institut universitaire technologique.

L'hospice Comtesse de Lille (Nord-Pas-de-Calais) accueille un musée depuis la conclusion d'un bail emphytéotique entre la municipalité Lilloise et l'administration des hospices.

L'ancien hôpital Sainte-Marthe (Vaucluse – Département 84) accueille aujourd'hui l'université d'Avignon.

Projet de reconversion, au profit de l'éducation, de la culture ou de la recherche :

L'Hôtel Dieu notre Dame des Fontenilles à Tonnerre accueillerait d'une part un hôpital (550 lits), et d'autre part un musée hospitalier situé dans l'ancien Hôtel Dieu avec la localisation de l'office du tourisme.

La ferme de la maladrerie Saint Lazare à Beauvais dans l'Oise, sera selon la mairie de Beauvais (coopération avec les monuments historiques) restaurée en vue d'une utilisation culturelle.

La charité de Mâcon (Saône et Loire) accueillera bientôt un centre culturel et muséographique.

Le sanatorium Sabourin à Clermont-Ferrand aujourd'hui totalement vide se transformerait en école d'architecture.

B.1.3) Destination administrative :

Du fait qu'un hôpital se situe généralement en centre ville, et qu'il dispose d'une superficie relativement vaste, une collectivité locale souhaitant disposer d'une meilleure localisation, ou ne disposant simplement pas de locaux appropriés, peut envisager une installation au sein d'un établissement hospitalier désaffecté.

(Représente 13 % de la reconversion des biens immobiliers hospitaliers).

Voici des exemples où des collectivités (communales, départementales voir même régionales) se sont installées dans les locaux d'un hôpital :

Les anciens hôpitaux Saint Louis et Saint Roch à Rouen se sont transformés en cités administratives et accueillent aujourd'hui la préfecture de la région de Haute Normandie et du département de la Seine Maritime. Des salons de réceptions ont été aménagés dans l'aile nord de l'hôpital de Saint Louis.

L'ancien hôpital saint Jacques d'Agen accueil aujourd'hui le Conseil Général de Lot-et-Garonne.

Projet de reconversion, au profit de l'administration :

L'hôpital général de Saint Omer devrait héberger des services de l'Etat.

Une partie de l'hôpital militaire Baudens à Bourges accueillera les services du conseil général du cher.

L'hôpital général de Saint-Omer (Pas-de-Calais – Département 52) devrait bientôt être transformé pour accueillir une administration.

B.2. Le secteur privé (commercial) :

Le conseil d'administration peut décider de céder ses biens à une personne privée. Le produit de la cession est alors bien souvent réutilisé au profit de la construction d'un nouvel établissement mieux localisé ou mieux équipé.

B.2.1 Destination hôtelière :

Les biens immobiliers hospitaliers peuvent être des produits adaptés à l'hôtellerie, mais cette reconversion reste néanmoins complexe suite aux travaux de rénovation et de remises aux normes nécessaires.

(Représente 13 % de la reconversion des biens immobiliers hospitaliers)

L'hospice Gantois situé à Lille a été transformé en hôtel de luxe (de 7000 m²) et devient « L'Hermitage Gantois ».

Le sanatorium du plateau d'Assy (Passy Haute Savoie – Département 74) se transforme en centre de vacances familiales.

Projet de reconversion, au profit de l'hôtellerie :

L'hôtel Dieu à Marseille (Bouches du Rhône – Département 13) devrait se transformer suite à des projets hôteliers à l'étude.

B.2.2 Destination logements :

Sont également pris en compte dans la catégorie logement, les résidences étudiantes. Les logements tout comme les complexes hôteliers nécessitent des frais importants.

(Représente 11 % de la reconversion des biens immobiliers hospitaliers)

Les cliniques Saint Charles construites en 1932 à Montpellier sont transformées en logements.

Destinations multiples :

Les destinations de ces biens immobiliers hospitaliers sont souvent multiples : à la fois publique (école, université) et privée. Ils sont également comptabilisés dans les pourcentages.

L'abbaye Ecole de Sorèze a été transformé en 2000 en un centre international de rencontres à vocation, culturelle, pédagogique touristique et économique. (Site classé Monument Historique).

L'hôtel Dieu de Lyon accueille aujourd'hui l'administration des hospices, un musée hospitalier, et devrait d'ici 2008 être transformé en centre médical de proximité.

L'ancien hôpital Saint Alexis à Limoges (Haute-Vienne) a été transformé pour accueillir la bibliothèque francophone multimédia, installation d'un café littéraire, une faculté de droit, une résidence universitaire, les services centraux et la présidence de l'université.

L'ancien hôpital général de Lille (Département 59) accueille depuis 1997 dans le bâtiment principal, l'institut des administrations de Lille et de l'université de Lille I.

Le centre médical Barbieux à Roubaix (Département 59) accueille dans une partie de ses locaux une maison de retraite.

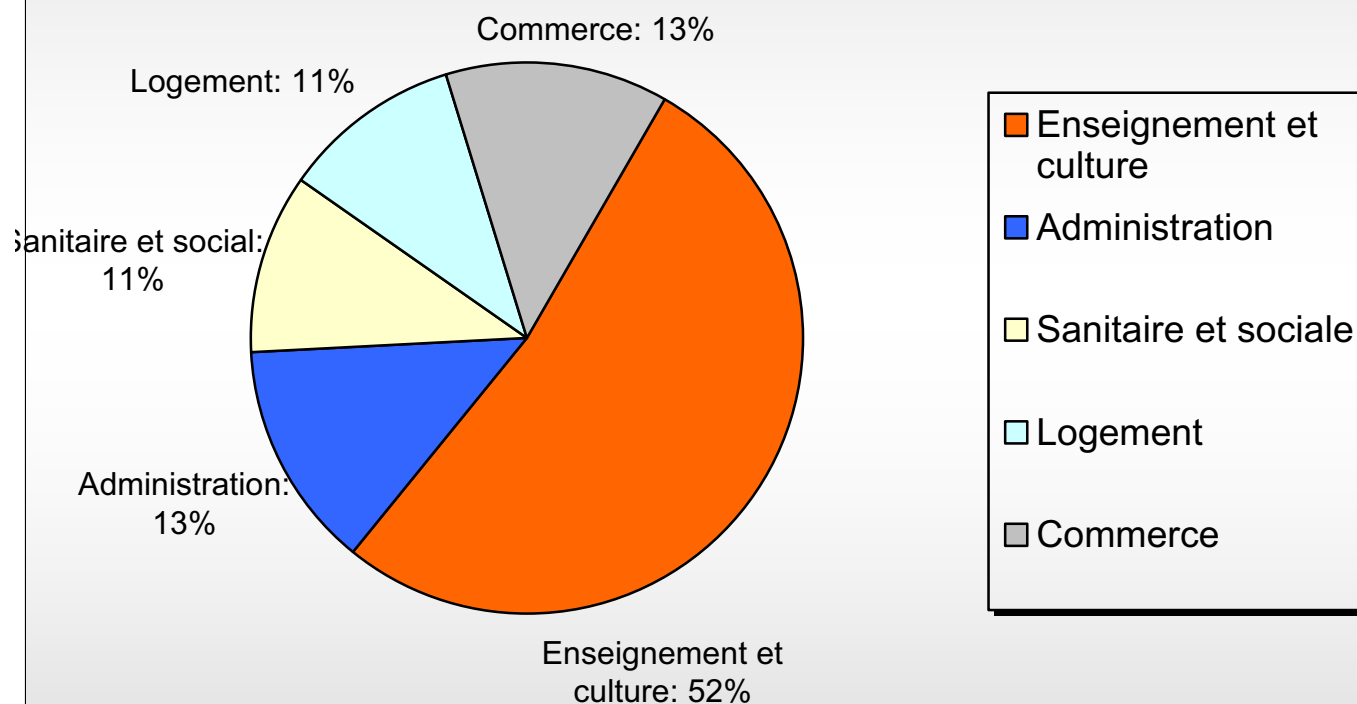
L'hospice de Beauvais (Oise – département 50) est devenu la médiathèque de Beauvais et accueille l'école des beaux arts, des logements étudiants, un restaurant, un auditorium et le service culturel de la mairie.

L'ancien hôtel Dieu à Arles (Bouches du Rhône – Département 13) est devenu l'espace Van Gogh et accueille la médiathèque, les archives municipales, une salle d'exposition, le centre universitaire d'Arles, le collège international des traducteurs littéraires, une librairie et les Rencontres Internationales de la Photographie.

Il faut savoir que de nombreux sanatoriums n'étant, soient aujourd'hui plus aux normes de sécurité, soient abandonnés, pourront être détruits d'ici quelques années.

Bon nombre de ces bâtiments ne retrouveront pas de nouvelle destination, en partie pour des raisons de non conformités, et aujourd'hui de mauvaise accessibilité, tels que le bâtiment « les Petites Roches » à Saint Hilaire du Touvet (dans l'Isère).

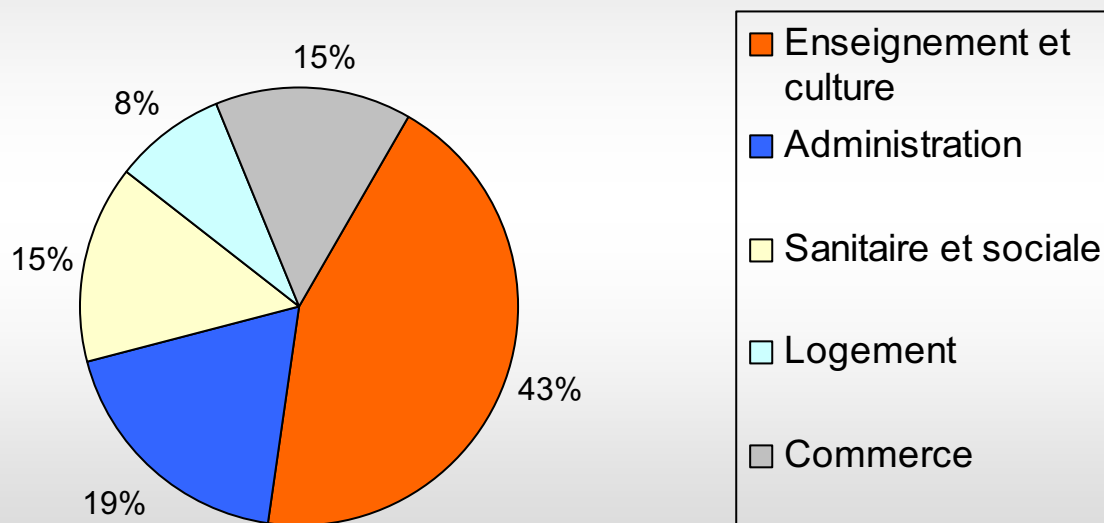
Pourcentage des destinations des biens immobiliers hospitaliers Français suite a une reconversion



Pourcentages en nombres d'opérations

Les pourcentages du graphique ci-dessus résultent de reconversions entièrement réalisées et non des idées de projet à l'heure actuelle.

Pourcentage des destinations des biens immobiliers hospitaliers Français reconvertis et en projet de reconversion



Comparaison entre les pourcentages des biens immobiliers hospitaliers reconvertis et en projet de reconversion. *A noter une légère tendance au détriment de l'enseignement et de la culture.*

Bibliographie

PATRIMOINE HOSPITALIER d'Anne PETILLOT aux éditions SCARLA.

ACHETER OU VENDRE UN BIEN IMMOBILIER par François COLLART DUTILLEUL et Bernard MAGOIS aux éditions DELMAS.

La gestion du patrimoine du secteur public local par Jean François BLIER, Jean Philippe NOEL et Christian BESOMBES aux éditions BERGER LEVRAULT.

Revue de la Société Française d'Histoire des Hôpitaux, n° 113 à 117.

