

Château PARES

APPEL A PROJETS

AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES

Le dossier devra être déposé avant le **30 juin 2023 à 12 heures.**



SOMMAIRE

I. OBJET DE L'APPEL OUVERT A CANDIDATURES :

1. OBJET DE L'APPEL OUVERT A CANDIDATURES
2. DÉSIGNATION DES TERRAINS
3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ
4. SITUATION D'OCCUPATION
5. SERVITUDES
6. URBANISME
7. RÉSEAUX
8. CONDITIONS DE CESSION OU DE MISE A DISPOSITION

I. PROJET ET CANDIDATURES :

1. DÉTAILS DU PROJET
2. LE CANDIDAT
3. DOSSIER DE CANDIDATURE

II. MODALITÉS DE L'APPEL A CANDIDATURES :

1. GARANTIE
2. EXAMEN ET CRITÈRES D'ÉVALUATION
3. MODALITÉS PRATIQUES

I. OBJET DE L'APPEL OUVERT A CANDIDATURES

1. OBJET DE L'APPEL OUVERT A CANDIDATURES

Poursuivant sa politique de mise en valeur de son patrimoine, la commune de Port-Vendres lance un appel ouvert à candidatures portant sur la cession ou la mise à disposition du château Parès, patrimoine bâti inoccupé depuis 1993 bénéficiant d'une ossature architecturale très spécifique et emblématique pour la cité.

Bien que les communes n'aient pas d'obligations de mise en concurrence pour la cession amiable ou la mise à disposition de biens relevant de leur domaine privé, la commune de Port-Vendres souhaite, au vue de la nature du site et de sa situation, faire émerger différents types de projets en vue de la cession ou la mise à disposition des parcelles désignées en article 2.

Au regard de la caractéristique architecturale du bien, le projet devra prendre en compte la conservation d'une partie du bâti.

La base de cet Appel à candidatures est constituée par le présent avis et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cet appel à candidatures est lancé par la commune de Port-Vendres – service urbanisme qui tient à la disposition de toute personne intéressée l'entier dossier, consultable également sur le site internet de la ville.

2. DÉSIGNATION DES TERRAINS

Il s'agit de cinq parcelles constituant une même unité foncière.

L'une d'entre elle possède un bâti très dégradé composé de trois battisses : une tour, une maison de maître et une maison de gardien.

Les parcelles se situent le long de la RD 86 A, 900 le Pla du port – 66660 Port-Vendres.
Elle sont cadastrées **section AI 0095** (1295 m²), **AI 0202** (586 m²), **AI 0200** (9261m²), **AI 0096** (2695m²), **AI 0097** (6m²) pour **une superficie totale de 14 003 m² au sol**.

Ces terrains bénéficient d'une excellente situation géographique : ils dominent le port commercial et sont à 10mn à pied des criques de l'anse Cristina et du centre-ville, à 6mn à pied des départs randonnée du sentier du littoral menant jusqu'au phare Béar.

De plus, l'accès véhicules est d'une très grande fluidité et directement relié à la route Départementale 914.



3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ces terrains appartenaient à une famille de négociant en graine, la famille Parès. La demeure a été construite en 1870. Création originale, elle comporte plusieurs bâtiments, dont une tour de schiste et de briques rouges qui attire la curiosité et qui rompt avec le style architectural traditionnel catalan.

Elle est vendue en 1955 à une association « Œuvre des Enfants à la Montagne et à la Mer des Hautes-Pyrénées » à Tarbes, puis elle est rachetée en 1963 par la commune de Port-Vendres.

4. SITUATION D'OCCUPATION

Les terrains et les biens sont libres de toute occupation ou location.

5. SERVITUDES

La ville précise qu'à sa connaissance, les parcelles ne sont grevées d'aucune servitude autre que celle pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

6. URBANISME

Les parcelles AI 0095 (où se situe le bâti) **AI 0202** et une partie de la **AI 0200** (sur 3505 m²) sont en **zone AUp** du PLU qui autorise principalement des hébergements hôteliers, de résidences gérées pour seniors, jeunes ou multi générationnelles. Ces destinations pourront être étendues lors d'une prochaine modification simplifiée du PLU qui sera approuvée en juillet 2023 pour intégrer les activités économiques, touristiques, culturelles et de restauration.

Les parcelles AI 0096, AI 0097 et une partie de la **AI 0200** (sur 191 m²) se situent en **zone NI** qui considère les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages au titre de la loi littoral.

Une partie de la parcelle AI 0200 (pour 5661m²) est en **zone N** dont les dispositions applicables sont définies dans le règlement d'urbanismes, titre V :

https://www.port-vendres.com/images/documents/Urbanisme_/REGLEMENT_AVEC_MODIF_8_DEFINITIVE.PDF

Les préconisations de chaque zonage sont détaillées dans :

- le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) consultable en mairie au service urbanisme et sur le site de la ville :

https://www.port-vendres.com/images/REGLEMENT_AVEC_RA1_DEFINITIF.pdf

- les orientations particulières d'aménagement :

https://www.port-vendres.com/images/documents/Urbanisme_/Orientations_dam%C3%A9nagement_et_de_programmation.pdf

- Le Plan de Prévention des Risques (PPR) :

https://www.port-vendres.com/images/9-Reglement_PPR_PLU_PV_approuve.pdf

- Le Projet d'Aménagement et de Développement et de développement Durable (PADD)

https://www.port-vendres.com/images/PLU_PADD.pdf

La commune de Port-Vendres est également classée Site Patrimonial Remarquable.

Ce classement délimite un périmètre dans lequel se situent les parcelles concernées par le présent Avis d'Appel ouvert à candidatures. Dans ce périmètre la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur des immeubles présentent un intérêt public et de ce fait toute autorisation de travaux sera soumise à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Des zones de protections environnementales sont présentes sur le territoire de la Commune :

- ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)



- Natura 2000



Les cartes de zonage et l'ensemble des préconisations de protections environnementales sont consultables sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) : <https://inpn.mnhn.fr/espace-synthese>

L'ensemble des documents d'Urbanisme sont consultables sur le site de la ville <https://www.port-vendres.com/urbanisme-developpement-durable/urbanisme> ou au service urbanisme de la ville de Port-Vendres, troisième étage de l'Hôtel de ville, 8 rue Jules Pams – 66660 Port-Vendres/04 68 82 60 91/ accueil.urba@port-vendres.com

- Plan de situation



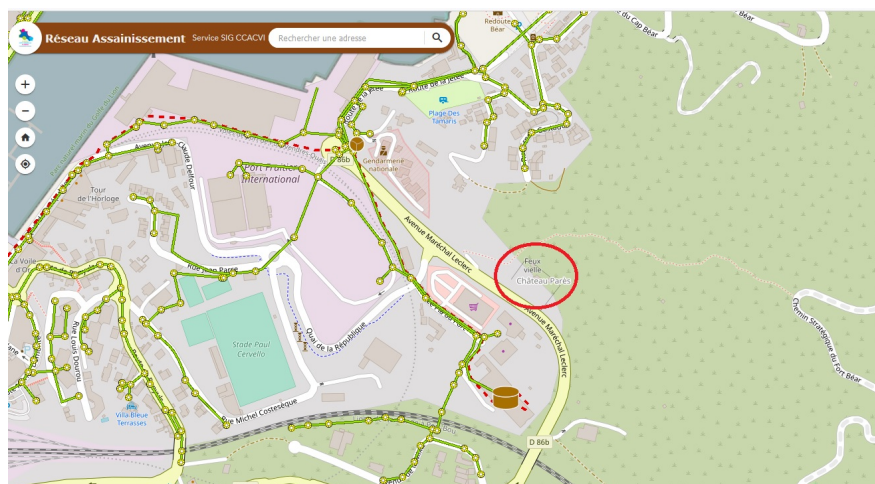
Les relevés de géomètres sont annexés au présent avis d'appel ouvert à candidature.



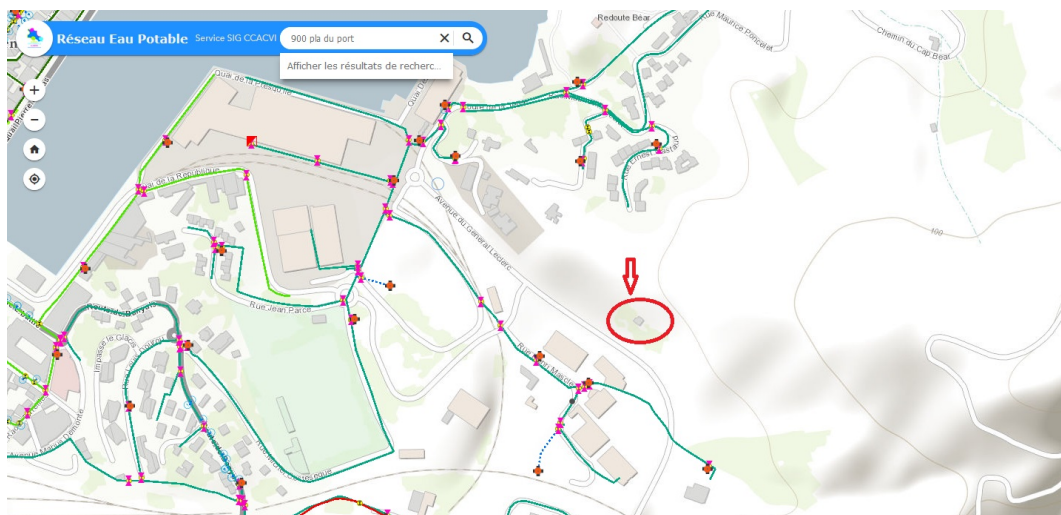
7. RÉSEAUX

Les parcelles ne sont pas raccordées aux réseaux (eau, assainissement, électricité).

Plan du Réseaux Assainissement à proximité



Plan du Réseau d'eau potable à proximité



Les plans des réseaux sont consultables en mairie ou sur le site :
https://www.port-vendres.com/images/Annexes_Sanitaires.pdf

8. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

Offre d'achat des parcelles :

Le service France Domaine a estimé la valeur vénale de l'ensemble de ces biens à **170 804 €**.

Pour être examiné, **le montant minimum de l'offre devra être de 170 804 €**.

Ce montant constitue un minimum attendu par la commune.

La capacité pour le candidat de formuler une offre plus élevée que l'estimation France Domaine ci-dessus et la qualité du projet pour la Commune, constituent des éléments déterminants dans les critères de sélection.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'Euro et le prix contenu dans l'offre est exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe à l'exclusion de tout autre type de proposition.

Ou

Offre de mise à disposition des parcelles :

Le candidat devra faire une offre de mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique. L'offre comprenant la durée de mise à disposition, le montant de la redevance et l'estimation des travaux à réaliser par le candidat.

Absence de garanties de la commune :

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera pas fourni par la Commune.

Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

II. PROJET ET CANDIDATURES

1. DÉTAILS DU PROJET

- Le projet devra répondre aux exigences définies par les zonages du PLU ainsi que toutes les informations décrites dans l'objet de l'appel à ouverture de candidatures (article I).
- Le projet est totalement libre.
- Il devra présenter un intérêt :
 - environnemental ou
 - social ou
 - d'intérêt public ou
 - touristique et commercial.
- Le choix des matériaux utilisés pour la construction et les aménagements devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement naturel.
- Le projet devra prendre en compte la qualité architecturale des bâtiments existants en conservant une partie du bâti ou en l'intégrant dans la nouvelle construction.
- Le projet d'exploitation du site devra être conforme aux règles de bienséances et aux règles en vigueur de la République Française.
- Le projet d'exploitation du site devra être viable.

2. LE CANDIDAT**Pour les personnes physiques :**

- Identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement.
- Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.
- Précision du cadre dans lequel l'achat est envisagé.

Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, nom et organigramme du groupe (si appartenance à un groupe) et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie,
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote du candidat acquéreur,
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme.
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour les trois dernières années
- Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

Pour les candidats étrangers :

- Un avis juridique (Légal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.
- Et l'ensemble des documents visés ci-dessus

3. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier devra présenter:

- **la structure porteuse du projet :**
 - présentation de la structure
 - l'identité du ou des porteurs du projet : nom, prénom, et coordonnées complètes
 - les références du ou des porteurs de projet
- **le projet :**
 - descriptif et objectif du projet
 - plan ou esquisse du projet
 - une note de cadrage présentant les orientations retenues pour l'exploitation du projet
 - une note de motivation du candidat mettant en avant la pertinence du projet
- **montage financier:**
 - budget prévisionnel des travaux
 - scénarios de financements
 - prévisionnel du budget d'exploitation
- **Attestation de garantie :**
 - Le candidat qui désire prendre part au présent avis d'appel à candidature doit déposer une attestation émanant d'un notaire ayant compétence en France, certifiant qu'il détient sur un compte ouvert, une somme équivalente à 10 % de montant de l'offre.

- **Le candidat pourra ajouter toutes les pièces complémentaires qu'il jugera utile à la bonne compréhension et la bonne analyse du dossier.**

III. MODALITÉS DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. GARANTIE

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la ville devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 10% de son offre au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Office notarial désigné par la Commune.

2. EXAMEN ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

La commune examinera les dossiers et se réserve le droit d'apporter des précisions ou de demander des compléments d'information aux candidats.

La commune pourra convenir librement d'un entretien avec les candidats.

Dans les critères de sélection, la commune prendra en compte :

- la nature et la qualité des travaux du bâti (choix architectural, environnemental et faisabilité technique)
- la pertinence de l'activité développée au sein de la future structure
- l'intérêt général de l'activité et l'impact économique, social, environnemental, ou touristique pour la vie de la cité
- la qualité et la crédibilité du montage financier
- la proposition financière du candidat pour l'acquisition

Tout dossier ne répondant aux critères définis par le Plan Local d'Urbanisme sera exclu.

3. MODALITÉS PRATIQUES

Les dossiers devront être déposés ou transmis par voie postale en **Mairie**
Hôtel de Ville 8 rue Jules Pams 66660 PORT- VENDRES

ou transmis par voie numérique aux adresses suivantes :

accueil.urbanisme@port-vendres.com et dg@port-vendres.com

avant le 30 juin 2023 à 12 heures.

Pour les prises de rendez-vous des visites sur site, le candidat prendra attache auprès du secrétariat des services techniques :

- Madame Nadège PLANQUES et Madame Betty TECHER
- au 04 68 82 56 84
- ou par courriel : ctm@port-vendres.com et ctm2@port-vendres.com

Le présent Avis d'Appel ouvert à candidatures est consultable :

- en mairie : service urbanisme, troisième étage de l'Hôtel de ville, 8 rue Jules Pams, 66660 Port-Vendres.
- sur le site <https://www.port-vendres.com/>

Toutes demandes de renseignements complémentaires sera adressée dans un délai ne pouvant excéder la date du 1^{er} juin 2023 par mail au service de l'urbanisme et à la direction générale des services :

dg@port-vendres.com et accueil.urba@port-vendres.com /04 68 82 60 91

Annexe – relevé géomètre

