



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

**A l'initiative de l'État en association avec la Ville de
Rennes**

**EN VUE DE LA VALORISATION
DU SITE DE L'HÔTEL D'ARTILLERIE
A RENNES (35)**

CAHIER DES CHARGES



I / Objet de l'appel à candidatures	4
1 – Le projet	4
2 – Mode de consultation	5
II – Nature du site concerné par la procédure d’AMI	7
1 – Désignation de l'immeuble	7
2 - Situation juridique de l'immeuble	12
3 – Urbanisme :	12
4 – Servitudes :	12
Servitude à constituer pour la desserte de la tour du Chesne et des portes Mordelaises.....	12
5– Diagnostics / Pollution pyrotechnique	13
III - Organisation de la consultation et procédure de l'appel à manifestation d'intérêt	14
1 - Organisation des Visites	14
2 - Conseils et Audits	14
3 - Dépôt des projets : Forme, lieu, délai	14
4 – Contenu des projets	15
5 – Limite de responsabilité de l’Etat.....	16
IV – Procédure de valorisation de l’emprise	16
V / Liste des annexes.....	18

I / Objet de l'appel à candidatures

L'État représenté par la Direction Régionale des Finances Publiques de Bretagne organise un appel à manifestation d'intérêt en vue de la valorisation d'un bien immobilier domanial après mise en concurrence, en application des dispositions des articles R. 3211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). La valorisation pourra prendre la forme d'une cession amiable ou d'un titre d'occupation avec droits réels.

L'objectif pour l'État consiste à trouver la meilleure affectation pour cet ensemble immobilier, dans le respect des exigences du plan local d'urbanisme et de l'environnement et de stimuler les imaginations et les propositions visant à développer l'attractivité et la visibilité du site.

La Ville souhaite valoriser la tour du Chesne et les remparts. Elle souhaite se porter acquéreur de la tour. Le projet devra donc intégrer une valorisation du seul Hôtel et des remparts, distincts de la Tour « Duchesne »

C'est pourquoi l'Etat et la Ville sont convenus de déterminer et de présenter conjointement le présent appel à manifestation d'intérêt pour l'emprise de l'hôtel de l'artillerie.

En annexe au présent appel à projet figure un document élaboré par la Ville de Rennes qui contient :

- Un cadrage urbain et programmatique sur la transformation du centre-ville, aux plans urbains, paysager, commercial, etc., et le rôle de la mise en valeur des remparts
- Le descriptif des travaux envisagés par la Ville sur la tour et les remparts
- Le coût de ces travaux et la part qui devra être mise à la charge du futur propriétaire du site.

L'AMI donnera lieu à un "comité d'audition" qui auditionnera les porteurs des projets les plus intéressants.

La Ville sera associée à ce comité, ainsi que la DRAC et le conservateur des monuments historiques.

1 – Le projet

Ce projet sera entièrement privé et ne bénéficiera d'aucune participation financière de l'État.

L'appel à manifestation d'intérêt a pour objectif de trouver un ou plusieurs projets de reconversion possible du site de l'Hôtel d'artillerie, dans un des domaines visés par le règlement du PLU.

Une attention particulière sera portée à la protection de l'environnement et notamment au maintien de la biodiversité et à l'impact paysager

2 – Mode de consultation

Cette consultation s'articule en deux phases :

Phase 1

Le présent cahier des charges marque la première phase de la consultation consistant à un appel à manifestation d'intérêt. Cette phase est ouverte jusqu'au 30/11/2021.

Il sera demandé aux participants de présenter :

- un projet d'aménagement du site illustré par un croquis ou tout autre élément graphique ;
- une note synthétique présentant le projet et sa traduction juridique (acquisition, bail emphytéotique administratif), ainsi que les grands équilibres de l'opération (coûts des travaux envisagés ; compte à rebours sommaires).
- indication des surfaces de plancher et utile du projet, détaillées par bâtiment ;
- une lettre de présentation de l'équipe en charge du projet ;
- ainsi que les principales réalisations/références illustrées sur les 3 dernières années.

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

Phase 2

La seconde phase sera ouverte à compter du 01/12/2021 pour 3 mois environ.

L'examen des projets des candidats dans le cadre de cette phase portera à la fois sur la qualité du projet et sur la valorisation du foncier.

Cette phase permettra de dessiner un projet pour le devenir du site au regard des contraintes techniques et urbanistique en prenant en compte la dimension de valorisation de l'emprise.

Elle pourra être suivie (cf. IV) d'une procédure dédiée destinée à valoriser l'emprise (appel d'offres ; vente notariale inter active) en fonction des projets qui se seront fait jour au stade de l'AMI.

La consultation est organisée par :

Direction Régionale des Finances Publiques de Bretagne
Pôle de gestion Domaniale
Cité administrative
Avenue Janvier
BP
35021 Rennes cedex 9

Contact : drfip35.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr
gaelle.jaouen@dgfip.finances.gouv.fr

Toute question ou demande de renseignements complémentaires devra être impérativement formulée auprès de Madame Gaelle JAOUEN, Pôle de Gestion Domaniale, par courriel ou téléphone aux coordonnées suivantes :

Pôle de Gestion Domaniale

.
02 99 66 29 39
06 21 76 86 20

Les éléments de consultation sont disponibles à l'adresse internet suivante :

<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>

II – Nature du site concerné par la procédure d’AMI

1 – Désignation de l’immeuble

TERRAIN

Parcelles cadastrées AC 0047 et AC 1156 (extrait du plan cadastral joint en annexe).

Sa superficie cadastrale totale est de 1 684 m². Le terrain, formé de deux parcelles attenantes, est de forme irrégulière.

Le terrain comporte différentes parties se situant à des cotes altimétriques différentes, entre la rue de la Monnaie et la rue Nantaise.

Il est pratiquement entièrement bâti, avec une petite partie légèrement arborée sur son pignon Sud, le reste du terrain est entièrement bitumé.

CONSTRUCTIONS

Nous reproduisons ci-dessous la partie descriptive d’un document joint au dossier et intitulé :

« Diagnostic – faisabilité » réalisé en janvier 2017 par Madame Elodie BLAIZEAU, Architecte du patrimoine et archéologue :

Le bâtiment dénommé « l’hôtel d’artillerie » est issu de plusieurs campagnes de construction au fil des siècles et se compose actuellement ainsi :

1- Le bâtiment principal correspondant à l’ancien hôtel d’artillerie situé sur une parcelle de forme polygonale (parcelle AC n°0047), constitué de :

L’ancien hôtel de ville (A) datant de la fin du XVII^{ème} siècle, flanqué de 2 pavillons au Nord (A1) et au Sud (A2) ;

Des extensions venues s’adosser sur l’édifice existant durant la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle, comprenant :

Un pavillon Sud (B) jouxtant le pavillon (A2) de l’ancien hôtel de ville ;

Une aile Nord-Ouest (C) en retour du corps de logis (A), dotée d’une terrasse s’adossant sur le mur d’enceinte ;

Un corps de logis (D) accueillant un escalier monumental assurant la distribution entre les différentes entités ;

Un corps de logis (E) au Sud-Ouest.

Les entités C - D - E donnent sur une cour (F) limitée à l’Ouest par le mur d’enceinte, reliée au Sud-Ouest à l’ancien chemin de ronde longeant l’édifice et menant à un jardin (G), à l’extrémité Sud du site :

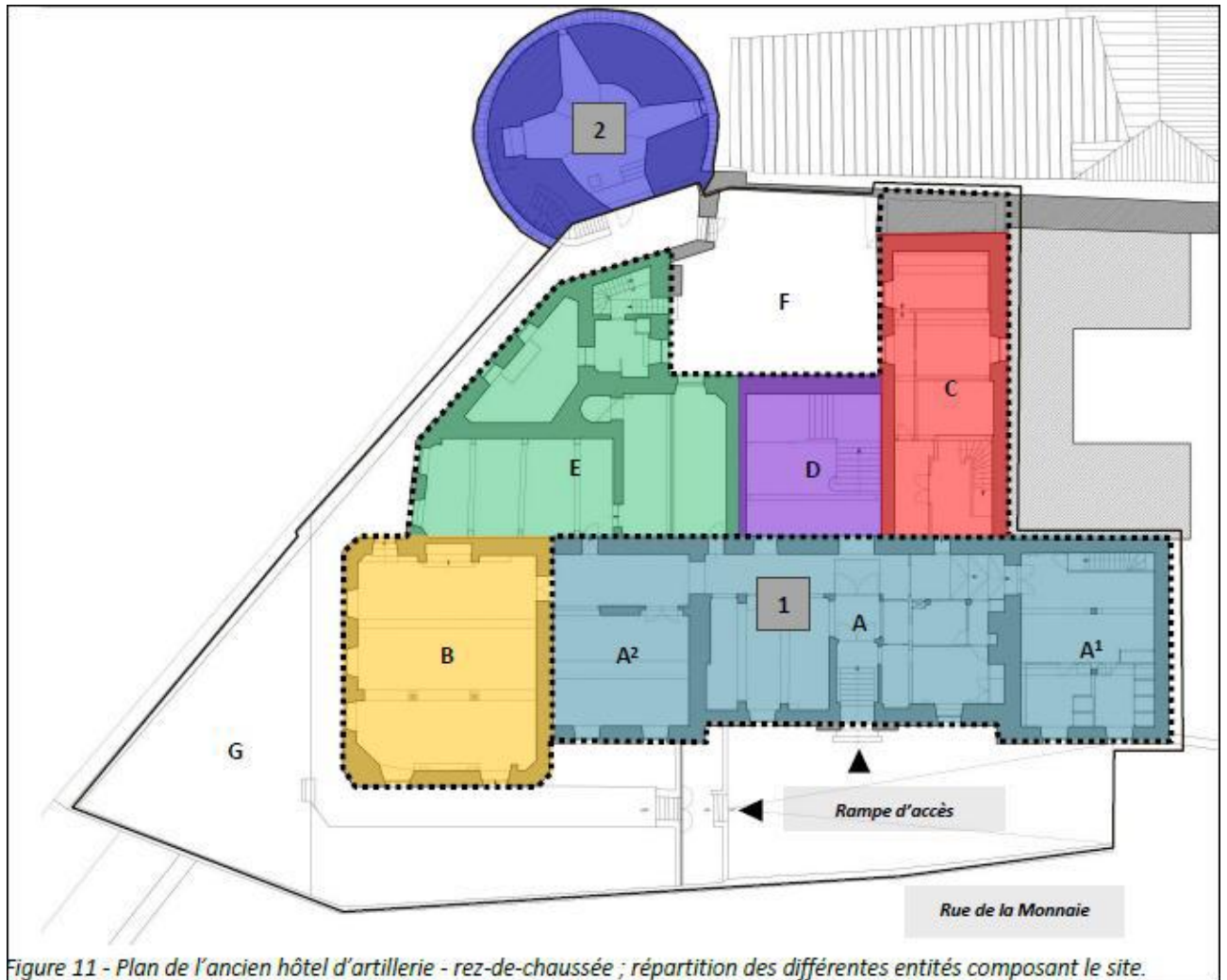


Figure 11 - Plan de l'ancien hôtel d'artillerie - rez-de-chaussée ; répartition des différentes entités composant le site.

2- La tour Duchesne située sur la parcelle AC 1156, séparée du bâtiment par une partie de l'ancien chemin de ronde.

L'ensemble est édifié sur un terrain présentant une forte déclivité et différents niveaux du sol rattrapés par la création de terrasses et de rampes :

A / « L'hôtel d'Artillerie » :

Il est bâti sur 1 niveau de sous-sol partiel uniquement sous le pavillon Nord (A1) et en partie sous le corps de logis Sud-Ouest (E).

Le bâtiment est de volumétrie en R+1 sous 2 niveaux de combles, dont 1 aménagé, sauf pour l'aile Nord-Ouest (C) composée d'un seul niveau de combles.

L'ensemble est surmonté d'une toiture complexe issue des différentes campagnes de construction (réfections, extensions...) ; elle présente des couvertures en ardoises naturelles posées au crochet.

La charpente a été fortement modifiée, elle est issue des différentes campagnes de construction : en chêne pour l'ensemble des entités, hormis les extensions D et E qui sont en pichepin.

Les murs périphériques ainsi que les refends sont en maçonnerie enduite.

Les planchers historiques sont en bois, cependant certains sont repris en béton dans le corps de logis Sud-Ouest (E).

B/ La Tour « Duchesne » :

3La tour Duchesne fait partie de la première enceinte de l'ancienne Cité de Rennes (Condate). Elle se situe à l'Ouest de celle-ci, s'inscrivant dans l'axe antique Ouest-Est formé par les rues du Griffon et du Chapitre.

Des documents datant du 19^{ème} siècle, nous apprennent que la tour fait 13 mètres 50 de diamètre tant au niveau du sol que sur la plateforme et qu'elle mesure 12 mètres 20 de hauteur.

Elle est édifiée des fondations jusqu'au sommet en moellons hourdés au mortier de chaux et sable. Seule la partie sous la plate-forme est voutée, les planchers des autres niveaux et le petit étage supérieur étaient en bois.

La vente de l'immeuble et de ses servitudes actives et passives à l'Etat a été réalisée le 23 avril 1836. Suite à la vente, la tour fut intégrée à l'hôtel d'Artillerie et utilisée tour à tour par l'école puis par le cercle-mess des officiers.

Inscrite au titre des Monuments historiques en 1944, une campagne de restauration de la tour est entreprise plus tardivement en 1966.

Depuis les années 1970, seul le niveau supérieur fut utilisé par les occupants de l'hôtel d'artillerie, les niveaux inférieurs n'ayant pas été conservés lors de la réfection.

Un chemin de garde accessible par la rue de la Monnaie et situé en partie haute des remparts, contourne l'hôtel d'Artillerie :

Il dessert une petite terrasse ombragée puis la Tour : »

DISTRIBUTION

L'accès à l'immeuble s'effectue depuis la rue de la Monnaie via une rampe menant jusqu'à une porte d'entrée centrée sur la façade historique de l'ancien hôtel de ville, précédée d'un perron à 4 degrés, et ouvrant sur un vestibule doté d'un escalier à une volée droite, desservant un sas et un couloir puis la cage d'escalier monumentale située en arrière du bâtiment, dans le corps de logis D.

Un accès secondaire est possible depuis la rampe extérieure donnant sur une première terrasse accessible par 3 degrés. Celle-ci est fermée au Sud par un mur de clôture percé d'un portail métallique ouvrant sur une seconde terrasse surélevée, longeant les deux pavillons Sud (A2 et B).

La distribution de l'immeuble est assurée par 3 cages d'escalier : toutes les entités sont distribuées par la cage d'escalier principale E1 (corps de logis D) jusqu'au 1^{er} étage, l'accès aux combles est ensuite assuré par une cage d'escalier secondaire E2 qui se situe dans l'aile Nord-Ouest (C). L'extension Sud-Ouest E dispose également d'une distribution qui lui est propre par le biais d'une cage d'escalier secondaire E3, un ancien escalier de service.

L'accès au sous-sol du pavillon Nord (A1) se fait depuis un escalier en béton accessible depuis le rez-de-chaussée, et depuis la rue par un portail de garage ; l'accès au sous-sol de l'extension Sud-Ouest (E) se fait depuis la cour distribuant un emmarchement situé au Sud de la cage d'escalier E3.

Aujourd'hui inhabité, l'édifice accueillait le cercle-mess des officiers, il servait donc à la fois d'hébergement et de restauration pour le personnel du ministère de la Défense.

Il comprenait :

Au rez-de-chaussée : la réception, pièces du personnel, bureau/salle de réunion,

bibliothèque, cafétéria, cuisine et réserves.

- A l'étage : les pièces de réception/salles de restauration, cuisines.*
- Niveau de combles : les chambres d'hôtel.*

Détail actuel des différents niveaux :

- Au sous-sol*

Partie Nord, bâtiment A1, nous trouvons un garage avec accès par la rue de la Monnaie :

Deux pièces supplémentaires sont présentes :

La seconde partie en sous-sol, sous le bâtiment E, accueille la chaufferie :

- Au rez-de-chaussée*

Nous entrons dans le mess par le perron central de 4 marches, puis après un sas, nous montons 8 marches pour atteindre un hall spacieux :

Ce hall dessert :

- *L'escalier principal,*
- *Un couloir très bien dimensionné,*
- *Une grande pièce de réception avec son bar et cheminée monumentale,*
- *Une ancienne bibliothèque ne disposant que d'une petite fenêtre,*
- *Deux petits bureaux,*
- *Diverses petites pièces.*

- Au 1er étage*

Un palier central largement dimensionné :

Côté rue, il dessert :

- *Une grande pièce principale dénommée « Grand Salon »*
- *Une pièce commandée sur la gauche, cheminée,*
- *Et deux pièces commandées sur la droite disposant toutes de la même hauteur sous plafond, dénommée « Salle Famille » et « Grande Os ».*

Côté cour, nous trouvons :

- *Un office à gauche,*
- *Une pièce à droite dénommée « Salon du Général » disposant d'un balcon avec vue sur la Tour et de sanitaires.*

- Au 2ème étage*

A ce niveau nous trouvons un couloir longitudinal qui dessert :

- *9 chambres de tailles et de configurations différentes,*
- *Une réserve,*
- *Une lingerie,*
- *Une pièce « Magasin »,*
- *Des blocs sanitaires complets (salle de bains).*

- Les combles*

Ils ne sont pas utilisés :

Les prestations d'aménagement sont courantes et se trouvent en état d'usage :

Sols

:

Parquet « Versailles » et « Points de Hongrie » dans les salons d'apparat, parquet « simple », carrelage dans les pièces humides, PVC, moquette,

Murs

:

Peinture, faïence dans les pièces humides, papier peint, poutres apparentes,

Plafonds

:

Peinture, faux plafond en dalle de fibre minérale.

EQUIPEMENT

Nous évoquons de manière non exhaustive : radiateurs anciens, système de ventilation, système de sécurité anti-intrusion, détection incendie, chaudière au gaz... :

ETAT D'ENTRETIEN

Nous notons néanmoins la présence de quelques infiltrations et la reprise de certaines menuiseries à prévoir en raison de la dégradation liée à l'usure et l'absence d'entretien régulier :

Sous réserve d'une expertise technique complète, l'état général d'entretien du gros-oeuvre paraît en mauvais état en ce qui concerne la maçonnerie (nombreuses fissures sur le bâti) :

SURFACE

la surface indiquée dans l'audit technique du bâtiment, est de 1 870,64 m² habitables.

CONDITIONS D'OCCUPATION

L'ensemble immobilier est actuellement libre de toute occupation.

ENVIRONNEMENT

Le bien immobilier est compris dans les champs d'application suivants :

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN) :

(Articles L562-1 et suivants du Code de l'Environnement)

L'unité foncière est située dans le périmètre d'un PPRN :

Le présent descriptif a été élaboré à partir d'éléments possédés par les services de l'État et des constatations effectuées lors de la visite de lieux. Il ne constitue pas un **document contractuel**.

2 - Situation juridique de l'immeuble

Il s'agit d'un bien déclaré inutile, déclassé et remis aux Domaines le 3 juillet 2018, par décision du ministère des Armées.

Ce bien fait donc désormais partie du domaine privé de l'État et peut de ce fait être aliéné.

L'immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation.

3 – Urbanisme :

L'unité foncière est située en secteur sauvegardé du Plan Local d'Urbanisme de la commune, en vigueur, elle est concernée par les dispositions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :

Il ressort des différents documents d'urbanisme consultés, que :

- La Tour Duchesne est classée Monument Historique.
- Les remparts font l'objet de dispositions interdisant la démolition, l'enlèvement ou l'altération. En revanche, l'amélioration et l'entretien sont exigés. Ces remparts sont protégés au titre des monuments historiques (JO 12 mai 2019)
- Enfin, l'Hôtel d'Artillerie est une « construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou la répartition des volumes existants est autorisée sous conditions ».

Ce bâtiment accueillait depuis de nombreuses années le mess des officiers de la garnison de Rennes selon un programme classique : restaurant, hôtel, club. Il a ainsi subi d'importantes transformations intérieures pour s'adapter à cet usage. Des découvertes d'éléments patrimoniaux, masqués aujourd'hui, sont à attendre au cours des travaux à venir. L'ensemble, quoi qu'intéressant, n'est pas protégé au titre des monuments historiques, mais est inclus dans le PSMV de Rennes.

Ces éléments d'urbanisme sont indiqués sous toutes réserves. Les participants sont invités à se rapprocher du service urbanisme de la commune de Rennes pour une information exhaustive.

4 – Servitudes :

Servitude à constituer pour la desserte de la tour du Chesne et des portes Mordelaises.

Ces ouvrages militaires constituant des éléments historiques de l'époque médiévale de la Ville de Rennes, la collectivité souhaite en conserver la propriété afin de les intégrer à ce projet de mise en valeur du centre ancien de Rennes en lien avec la reconstitution de la douve et de la mise en valeur de la barbacane. Cette propriété publique va permettre au maximum de Rennais de pouvoir découvrir ce site exceptionnel du cœur de ville. Il convient de souligner que la tour du XV^{ème} siècle était autrefois également utilisé comme prison.

Ces ouvrages n'auront cependant pas vocation à être ouvert au public en permanence. Il est cependant souhaité que ces deux fortifications majeures puissent demain faire l'objet d'une valorisation touristique par le biais de visites organisées par l'Office du tourisme (Destination Rennes).

C'est pourquoi une servitude de passage sera mise en œuvre pour permettre la découverte de la courtine le long des remparts et l'accès à la partie supérieure de la tour du Chesne depuis l'Hôtel d'Artillerie, qui constitue un ouvrage de défense de Rennes du 15^{ème} siècle

Par ailleurs, l'Etat déclare qu'il n'a créé aucune autre servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

5- Diagnostics / Pollution pyrotechnique

Diagnostics :

Les diagnostics disponibles relatifs à la présence d'amiante et plomb ont été réalisés au cours de l'année 2015.

Ils sont annexés pour information au présent AMI

Risque pyrotechnique :

Conformément aux dispositions des articles R 733-1 à R 733-13 du code de la sécurité intérieure, le directeur de l'établissement du service d'infrastructure de la Défense de Rennes a délivré le 23 mai 2016 une attestation, certifiant que :

« L'immeuble désigné l'hôtel d'artillerie sis 26 rue de la monnaie à Rennes :

- a fait l'objet d'un examen de sa situation au regard des opérations mentionnées aux articles R 733-1 et R733-2 (recherche, neutralisation, enlèvement et destruction des munitions, mines, pièges, engins et explosifs) dans le cadre d'une recherche historique et technique telle que définie au second alinéa de l'article R 733-3

- a fait l'objet d'une analyse quantitative du risque conformément à l'article R733-4 qui a permis de déterminer qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une opération de dépollution pour un usage identique. Pour autant en cas de changement de projet, l'analyse n'exclut pas la possibilité de découverte fortuite. Le maître d'ouvrage fort de ces conclusions sera amené à prévenir les intervenants des mesures à prendre en conséquence (ANNEXE). »

Enfin, il est précisé que les plans, diagnostics et études contenus dans le dossier technique sont fournis à titre d'information et n'ont pas de valeur contractuelle.

III - Organisation de la consultation et procédure de l'appel à manifestation d'intérêt

1 - Organisation des Visites

Les visites seront assurées par un représentant de la Direction Régionale des Finances Publiques, à **14 heures30** aux dates suivantes :

Jeudi 10 juin 2021
Jeudi 24 juin 2021
Jeudi 08 juillet 2021
Jeudi 22 juillet 2021
Jeudi 09 septembre 2021
Jeudi 23 septembre 2021
Jeudi 07 octobre 2021
Jeudi 21 octobre 2021

Les demandes de visite devront être faites par téléphone aux numéros suivants 02 99 66 29 39 ou 06 21 76 86 20 ou par courriel drfip35.pole-gestion-domaniale@dgifp.finances.gouv.fr, au moins 8 jours avant.

Préalablement au jour de la visite, les documents suivants devront être fournis par mail :

- L'identité des visiteurs et leur nombre ;
- Une copie de leur pièce d'identité ;
- Le cas échéant, la copie des pouvoirs pour les personnes morales et un extrait du Kbis de moins de trois mois.

2 - Conseils et Audits

Les participants sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour établir leur projet.

En conséquence, les participants reconnaissent et acceptent qu'en soumettant un projet, ils ont obtenu les informations suffisantes pour le mener à terme, sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

3 - Dépôt des projets : Forme, lieu, délai

- Les propositions de projet et les pièces annexes doivent être :
 - Rédigées en français ou accompagnées d'une traduction effectuée par un traducteur assermenté ;
- La transmission des projets doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**“ Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'Hôtel d'Artillerie,
26 rue de la Monnaie à Rennes.**

NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER ”

Ce pli cacheté doit contenir une enveloppe cachetée au nom du candidat dans laquelle devront figurer l'ensemble des documents ci-après visés.

- Ce pli devra être impérativement transmis :
 - Au plus tard le **30/11/2021 à 16H00**
 - Adressé :
 - ✓ Soit par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Finances Publiques de Bretagne
et du département d'Ille-et-Vilaine
Pôle de Gestion Domaniale
A l'attention de Gaelle JAOUEN
Cité administrative
Avenue Janvier
BP 72012
35021 Rennes cedex 9

- ✓ Soit, remis directement contre récépissé sous peine d'irrecevabilité, à la même adresse entre 9h et 12h et entre 14h et 16h et **sur rendez-vous** :

4 – Contenu des projets

- **Contenu du dossier de présentation :**
 - - un projet d'aménagement du site illustré par un croquis ou tout autre élément graphique ;
 - Une note synthétique présentant le projet ; sa traduction juridique (acquisition, bail emphytéotique administratif,), ainsi que les grands équilibres de l'opération (coûts des travaux envisagés ; compte à rebours sommaires).
 - - indication des surfaces de plancher et utile du projet, détaillées par bâtiment ;
 - - une lettre de présentation de l'équipe en charge du projet ;
 - - le ou les cadres juridiques envisagés pour la réalisation du projet – cession, bail emphytéotique, etc...
 - - ainsi que les principales réalisations/références illustrées sur les 3 dernières années.

- **Pièces complémentaires :**
 - Une copie d'une pièce d'identité recto/verso du participant ;

- Si le candidat est une société, il conviendra de joindre copie :
 - le cas échéant, la copie des pouvoirs pour les personnes morales et un extrait Kbis de moins de trois mois.

En outre, il est précisé que les participants étrangers devront fournir :

- L'ensemble des documents visés ci-dessus ;
- Un avis juridique (Legal Opinion) en français 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. Il est précisé qu'un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Il est rappelé que seule la date de réception fera foi et non la date d'envoi du pli.

Les plis qui parviennent ultérieurement ou sous enveloppes non cachetées, ne seront pas examinés. Il en est de même en cas de dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au présent cahier des charges et relatifs aux dossiers de candidature.

5 – Limite de responsabilité de l'Etat

Les candidats sont informés :

- la participation à l'AMI n'engage en rien l'État, qui ne pourra être recherché en responsabilité au regard des frais engagés par les candidats évincés ;
- la participation à l'AMI est gratuite et la production des projets ne peut faire l'objet d'une demande de rémunération ou indemnité de la part de l'État ;
- la participation à l'AMI ne préjuge en rien des résultats de la sélection du lauréat de l'appel d'offres relatif à la cession ou au titre d'occupation constitutif de droits réels
- Aucune indemnité liée à la propriété intellectuelle du projet présenté ne pourra être réclamé auprès de l'État au regard du programme immobilier qui sera réalisé à l'issue de l'appel d'offres en vue de la cession ou de la délivrance d'un titre constitutif de droits réels.

IV – Procédure de valorisation de l'emprise.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt sera suivi, en fonction des projets qui seront apparus au cours de l'AMI, d'une procédure de mise en concurrence en vue de la valorisation du site.

Cette valorisation pourra prendre la forme d'une cession pure et simple ou de la mise à disposition de l'emprise dans le cadre d'un titre d'occupation constitutifs de droits réels (Bail emphytéotique, ...).

Dans cette dernière hypothèse outre la durée du titre sollicité, le candidat devra détailler les

engagements techniques et financiers : redevance ; programme envisagé, nature et montant des travaux, entretien de l'immeuble pendant la durée du titre et modalités de remise au propriétaire à l'échéance.

Dans l'hypothèse où l'AMI déboucherait sur une cession du site de l'hôtel d'artillerie, la cession serait réalisée sous les conditions suivantes :

Absence de garantie

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

En conséquence, par le simple dépôt de sa candidature, tout candidat sélectionné s'engagera à n'élever aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'immeuble. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

L'acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part de l'État.
Il fera ainsi son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature de l'immeuble, et s'interdira de poursuivre l'État à ce titre.

Conditions suspensives

La vente sera soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption, droit de priorité ou de préférence éventuels. Elle sera également, le cas échéant, soumise à l'obtention d'une autorisation ministérielle. Sera autorisée la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, purgé du droit de retrait administratif. L'acquéreur fera son affaire personnelle du recours des tiers.

Clause d'intéressement

En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les sept ans de l'acte authentique de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé au présent acte, l'acquéreur sera tenu de verser à l'État un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value nette réalisée.

Il est précisé que la plus-value nette correspond à la différence entre le prix de revente et le prix de revient du bien.

La présente clause s'appliquera si besoin aux mutations successives dans ledit délai de sept ans et sera due par l'acquéreur qui restera responsable de son paiement vis-à-vis de l'État.

Ladite clause devra être reproduite dans chacune des ventes successives dans ledit délai de sept ans.

V / Liste des annexes

ANNEXE 1 : Étude historique pyrotechnique réalisée par le Ministère de la Défense

ANNEXE 2 : Diagnostics amiante et plomb

ANNEXE 3 : Diagnostic du clos et du couvert – février 2017

ANNEXE 4 : Extrait cadastral

ANNEXE 5 : Mesurages et Plans des intérieurs

ANNEXE 6 : Document Ville de Rennes et Rennes métropole intitulé « Appel à manifestation d'intérêt portant sur l'hôtel d'artillerie

Lien de téléchargement des documents :

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/1b39008c59294961ba5a>