

**DOSSIER DE VENTE
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
ANCIENNEMENT A USAGE DE GENDARMERIE**

259 ROUTE DU STADE

13360 ROQUEVAIRE

Personnes à contacter pour des renseignements complémentaires :

Mesdames Rose-Marie REYMOND et Olivia MEYER
Téléphone : 04.13.31.25.24 et 04.13.31.26.24
Secrétariat : 04.13.31.23.93
Courriel : rose-marie.reymond@departement13.fr et olivia.meyer@departement13.fr

**Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière
52, avenue de Saint Just
13256 – Marseille cedex 20**

SOMMAIRE

- I/ Objet de l'appel à candidatures et Présentation générale du bien
- II/ Candidature
- III/ Organisation de la consultation
- IV/ Procédure

ANNEXES

- Formulaire d'engagement
- Situation cadastrale
- Fiche détaillée de la parcelle
- Plans et Photos du site

CHAPITRE I

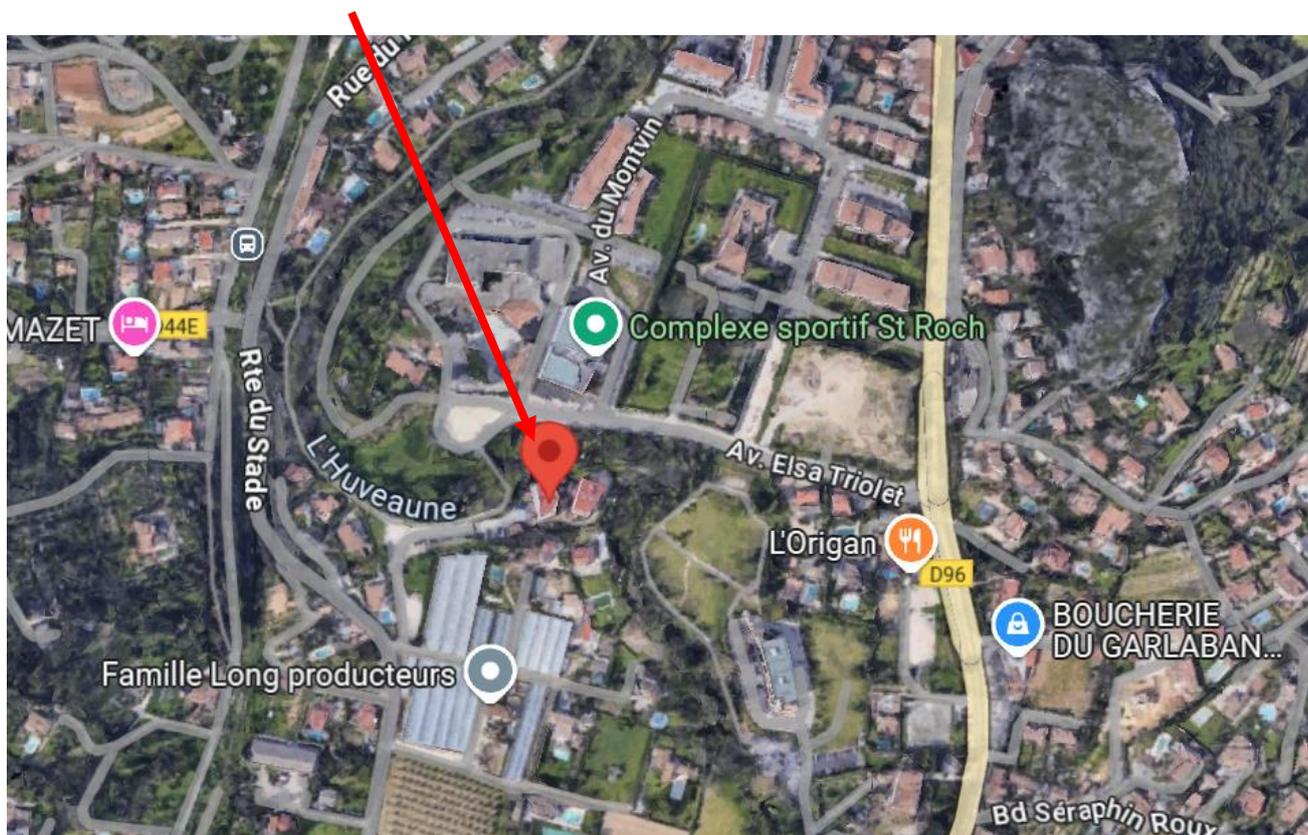
OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES ET PRESENTATION GENERALE DU BIEN

Le Conseil Départemental organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un ensemble immobiliers anciennement à usage de Gendarmerie.

Le Département sera très attentif aux conditions suspensives formulées dans la candidature, et tout projet incluant la création de logements sociaux sera apprécié.

1/ Situation du bien

- Adresse : 259 Route du Stade
13360 Roquevaire



- Références cadastrales : Section CX 144
- Taxe foncière : ND

2 / Environnement

Le Conseil Départemental vend un ensemble immobilier sis 259 route du stade 13360 Roquevaire.

Situé à proximité :

- De la Mairie à 1 km.
- De l'autoroute A52 à 2,5 km
- De la Zone des Paluds à 6 km
- De Marseille à 25 km

3/ Urbanisme

La parcelle cadastrée section CX n° 144, pour une contenance de 4 861 m², est située en zone UD1. La réglementation relative au zonage figure en annexe. Elle est également consultable auprès du service de l'urbanisme de la commune dont il est recommandé de se rapprocher.

Concernant le Plan de Prévention du Risque Inondation, la parcelle est classée en zone rouge.

4 / Description du bien

Le Conseil Départemental vend un ensemble immobilier en pleine propriété, à usage mixte de bureaux et logements, (anciennement gendarmerie), composé de 2 bâtiments et d'un garage. L'ensemble du bâti date de 1984. Il se trouve dans un bon état général et ne présente pas de désordres apparents.

Cet ensemble immobilier est constitué de la manière suivante :

Un immeuble en R+3 dit « A » comprenant 5 logements d'une surface habitable de 422 m² :

- 3 logements de 4 pièces
- 2 logements de 5 pièces

Partie à usage autre qu'habitation :

- Locaux à usage de bureaux et de service d'une superficie de 188 m², sur les 2 premiers niveaux du bâtiment «A»
- Celliers, garage à vélos et voitures d'enfants d'une superficie de 80 m²

Un immeuble R+4 dit « B » comprenant 8 logements d'une surface habitable de 682 m² :

- 4 logements de 4 pièces
- 4 logements de 5 pièces

Partie à usage autre qu'habitation :

- Locaux communs et de service d'une superficie de 66 m²,
- Celliers, garage à vélos et voitures d'enfants d'une superficie de 124 m²

Un garage d'une superficie de 61 m²

Le Conseil Départemental vend le bien en l'état. La présence d'amiante a été constatée (conduits fibres-ciment poteaux, soutien dalles béton de cheminée, gris vertical, plaque ondulée).

5 / Situation d'occupation du bien

Le bien est libre de toute occupation

6/ Absence de Garantie

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 de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics, et études, contenus dans le dossier d'appel de candidatures, établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

7/ Assurances

Le Conseil Départemental, vendeur, devra assurer l'ensemble immobilier jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente.

CHAPITRE II CANDIDATURE

Les candidats peuvent être des personnes physiques, des sociétés ou autres personnes morales.

Dans tous les cas, ils devront produire un dossier comportant obligatoirement:

- Nom ou dénomination,
- Coordonnées,
- Statuts éventuellement,
- Copie certifiée conforme du pouvoir de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente,
- Garanties financières,
- Note décrivant les raisons qui motivent cette volonté d'acquisition ainsi que les objectifs que l'on se propose d'atteindre et les moyens que l'on compte y affecter pour ce faire,
- Le projet
- Le prix (formulaire d'engagement à remplir).

Les candidats étrangers:

- Les documents décrits ci-dessus,
- Un avis juridique (légal opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente, et que la personne morale acquéreur a toute capacité pour acquérir.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires, et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, architectes...).

CHAPITRE III

ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1/ Garantie

Le candidat retenu devra verser une garantie fixée à 5% du montant du prix de vente proposé, le jour de la signature du compromis de vente.

Elle pourra prendre la forme :

- Soit d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une durée maximale de six mois,
- Soit d'un chèque de banque, établi à l'ordre du Trésor Public.
Ce chèque sera immédiatement encaissé.

Dans les deux cas ci-dessus, la Banque émettrice doit être un établissement de premier plan, ayant son siège social en France.

En toute hypothèse, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

2/ Organisation des visites

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les candidats désirant visiter l'ensemble immobilier doivent en formuler la demande auprès du **Service Transactions et Gestion Immobilière de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, dont les coordonnées figurent en première page**. Ils devront indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre. A l'appui de cette demande, le candidat doit attester de sa réelle intention de prendre part à la consultation.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions comportant transfert de propriété de l'ensemble immobilier.

3/ Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'ensemble immobilier et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée auprès du **Service de Transactions et Gestion Immobilière de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, dont les coordonnées figurent en première page**.

4/ Confidentialité

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

CHAPITRE IV

PROCEDURE

1/ Calendrier

- Date de publicité : **mai 2025**
- Visites : **sur rendez-vous**
- Date limite du dépôt des candidatures : **30 juin 2025 - 16 h 00 au plus tard**
- Date prévisionnelle de la décision d'attribution : **3ème trimestre 2025**
- Date prévisionnelle de la signature du compromis : **4ème trimestre 2025**
- Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente : **1er trimestre 2026**

La cession s'opèrera en deux temps :

- Signature par le candidat choisi d'un compromis de vente,
- Signature d'un acte définitif de réitération du compromis de vente.

2/ Indication relative au prix de vente

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€).

Le prix exprimé dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

3/ Présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par la personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quel que soit sa forme juridique.

Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions:

**« Candidature à l'acquisition d'un ensemble immobilier anciennement à usage de gendarmerie
259 route du stade 13360 ROQUEVAIRE »
« Ne pas ouvrir par le service du courrier »**

Le pli doit contenir une enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe contiendra l'ensemble des documents visés au chapitre II ainsi que l'offre de prix.

Ces plis sont transmis obligatoirement par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception ou bien contre décharge à l'adresse suivante :

**Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière
Bâtiment A - Bureau n° A1106 ou A1110
52, avenue de Saint Just
13256 – Marseille cedex 20**

A l'exclusion de tout autre moyen (fax et courriel ne seront pas acceptés)

4/ Date limite de dépôt de candidature

- La date limite de candidature est fixée au **lundi 30 juin 2025 – 16 h 00 au plus tard**
- Le cachet de la poste faisant foi.
- Les plis qui seraient déposés après la date limite susvisée ou bien sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

5/ Délai de validité de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à la signature du compromis de vente, sauf réception par le candidat d'une lettre du Conseil Départemental, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 12 mois suivant la date limite du dépôt de candidature, et faute pour le Conseil Départemental de s'être prononcé sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers le Conseil Départemental.

6/ Contenu des propositions

Outre l'offre de prix, la proposition doit comprendre les données suivantes :

Données juridiques :

- ✓ La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit l'ensemble immobilier dans sa totalité (remplir le formulaire d'engagement).
- ✓ Le candidat doit manifester sa volonté de signer le compromis de vente, puis l'acte de vente définitif, dans le respect des dispositions et du calendrier contenus dans l'avis d'appel à candidatures et ses annexes.
- ✓ L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

Données financières :

- ✓ Pour être valable, l'offre doit contenir : le justificatif de la garantie, les modalités du financement de l'opération.
- ✓ Le paiement du prix doit être effectué à hauteur de 5% (cinq pour cent) le jour de la signature du compromis de vente et, au plus tard, pour le solde, au moment de l'entrée en jouissance de l'ensemble immobilier, c'est-à-dire à la signature de l'acte définitif.
- ✓ Le candidat peut proposer dans son offre d'anticiper le paiement de tout ou partie du solde.
- ✓ Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Données d'objectifs :

Le candidat doit exposer aussi complètement que possible, par tout moyen à sa convenance, les raisons qui motivent sa volonté d'acquisition, les objectifs qu'il se donne ainsi que les moyens qu'il a l'intention de mettre en œuvre.

7/ Choix du candidat

Le Conseil Départemental choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues. Le choix de l'acquéreur interviendra suivant trois critères :

- le prix,
- le projet, auquel un examen particulier sera apporté et que le candidat s'engagera à réaliser,
- les garanties financières.

Le Département sera très attentif aux conditions suspensives formulées dans la candidature, et tout projet incluant la création de logements sociaux sera apprécié.

Le Conseil Départemental se réserve le droit de présélectionner des candidats.

Le Conseil Départemental se réserve le droit de négocier les offres, soit avec l'ensemble des offreurs initiaux, soit avec ceux qui auront présenté les meilleures offres.

Le Conseil Départemental se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Le Conseil Départemental n'aura pas à justifier sa décision.

CHAPITRE V

PRIX

PRIX : Faire offre

ANNEXES

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné(e), Mme/M.....

Représentant la société (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RC et des sociétés)

Domiciliée :

Téléphone :

Fax :

Mél :

Agissant en vertu des pouvoirs suivants :

Propose d'acquérir au Département des Bouches-du-Rhône, le bien ci-après indiqué que j'ai visité et dont je déclare bien connaître la consistance et les caractéristiques :

La présente offre est faite au prix de *

Et sera valable un an à compter de la date du dépôt de l'offre

Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s) **

Sans condition suspensive **

J'ai également bien noté que le Département pourra renoncer à tout moment à la vente sans aucune indemnité à mon profit.

Fait en un seul original
Le,

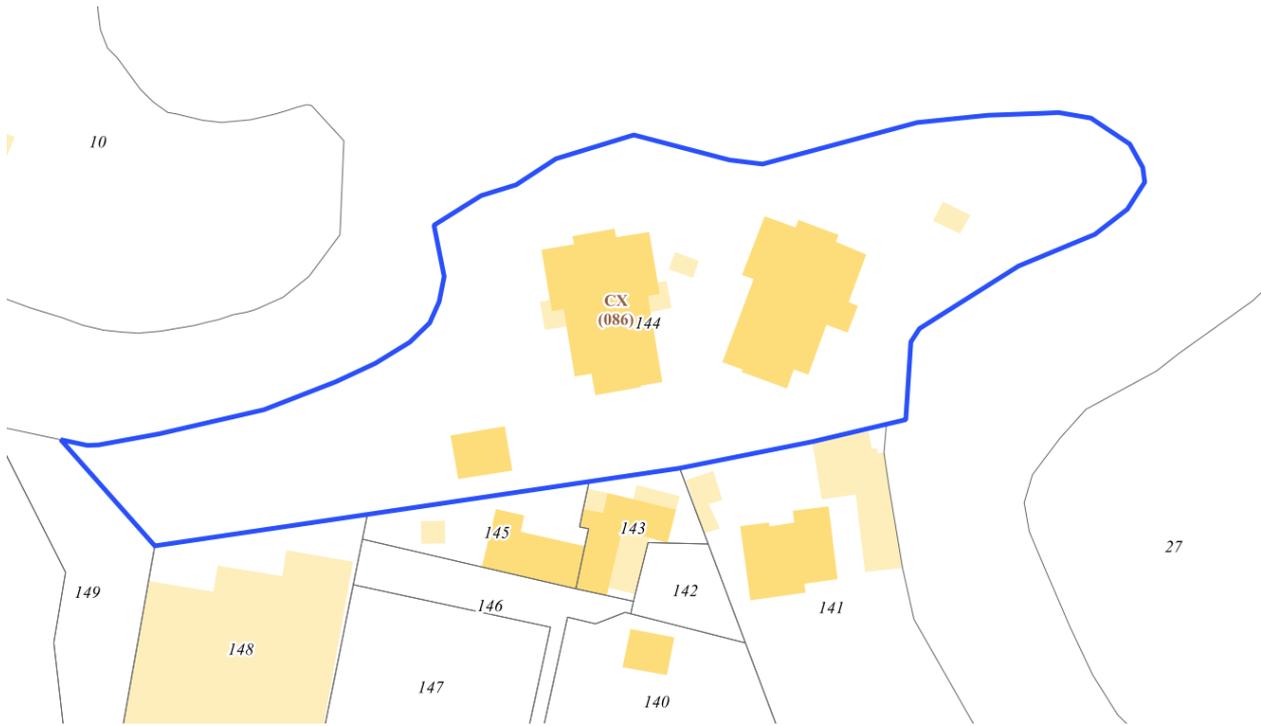
Signature et cachet

*** inscrire la somme en toute lettre**

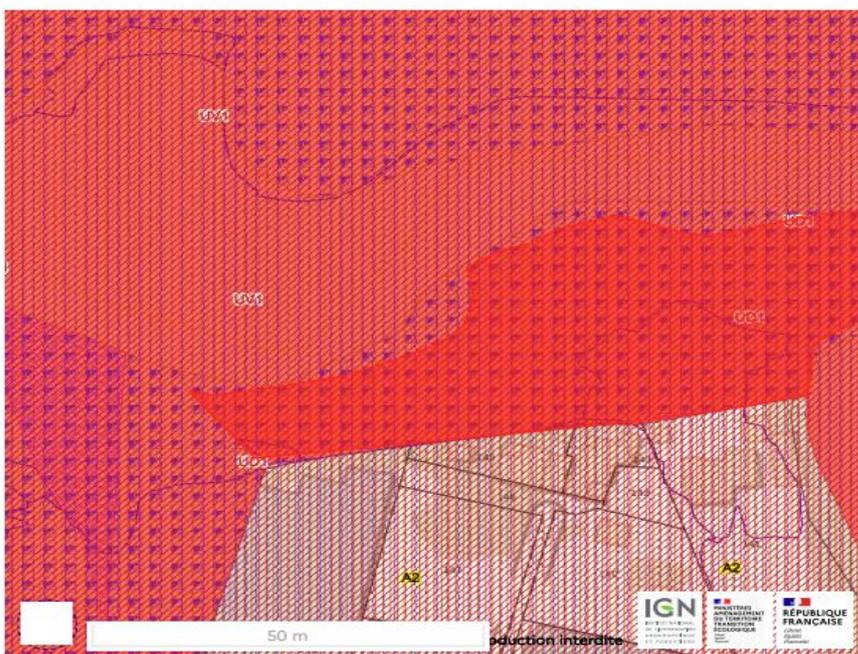
****Choix à faire obligatoirement. A défaut l'offre sera considérée comme sans condition suspensive**

A retourner à :
Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière - Bureaux A1106 ou A1110
52, avenue de Saint Just 13256 – Marseille cedex 20

CADASTRE



FICHE DETAILLEE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 13
Commune : Roquevaire
Code Insee : 13086
Section : CX
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0144
Contenance : 4861 m²

Zonage(s)

- Parcelle classée A2 ; Zones agricoles classiques
- Parcelle classée UD1 ; Tissus discontinus à dominante pavillonnaire (emprise 10%)

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU
Secteur de mixité sociale

Secteurs de projet

- OAP patrimoniales, architecturales et écologiques
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : Cycle de l'Eau
- OAP patrimoniales, architecturales et écologiques
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : Qualité d'aménagement et forme urbaine - QAFU
- OAP patrimoniales, architecturales et écologiques
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : Trame Verte et Bleue - TVB

Périmètres d'informations

- Périmètre de droit de préemption urbain
Droit de Préemption Urbain (DPU)
- Projet de plan de prévention des risques
Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

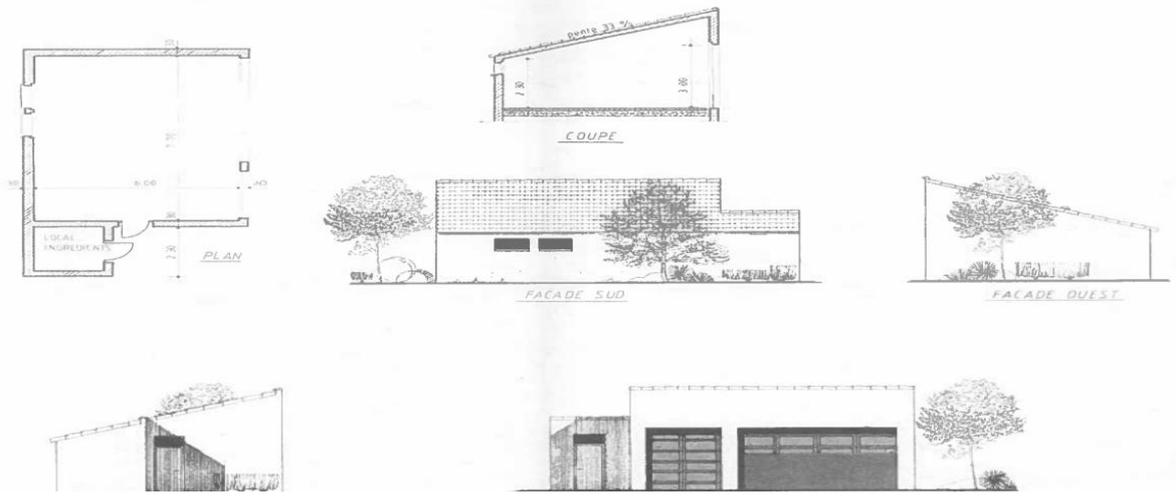
- Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)

>

Article 1 : Sont interdits :

- (a) **Tous les projets non autorisés à l'article 2**
- (b) La création d'Établissements Recevant du Public (**ERP**) **de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, d'établissements sensibles*** et d'**établissements stratégiques***.
- (c) La **reconstruction** des biens détruits par l'effet d'une crue*.
- (d) Le **changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité d'usage***, à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2.
- (e) La création ou l'extension d'**aires de camping** ou de **caravanage**, d'**aires d'accueil des gens du voyage**, de **parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- (f) L'implantation d'**habitats légers de loisirs***.
- (g) La création ou l'aménagement de **sous-sols**, à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2.
- (h) Tous **dépôts de matériaux** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- (i) Les **remblais***, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité définies au chapitre 4).

PLAN DE COUPE GARAGE



REPORTAGE PHOTOS

