



CAHIER DES CHARGES DE VENTE

SITE GAYRAUD – CH CARCASSONNE



Juillet 2014

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

ANAP : Agence Nationale d'Appui à la Performance des établissements de santé et médico-sociaux

ARS : Agence Régionale de Santé

CH : Centre Hospitalier

EFS : Etablissement Français du Sang

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

IFSI : Institut de Formation en Soins Infirmiers

IUT : Institut Universitaire Technologique

NGF : Nivellement Général de la France (repères altimétriques)

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

RDC : Rez-de-chaussée ; R+1 : Rez-de-chaussée + 1 étage

SHOB : Surface Hors Œuvre Brute

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SMUR : Service Médical d'Urgence

Zone AU : Zone à urbaniser

CONTEXTE

Le CH de Carcassonne est en cours de restructuration de son patrimoine immobilier.

L'EHPAD Centre de Séjour du Pont Vieux a été libéré en 2013, avec l'ouverture de l'EHPAD des Rives d'Ôde.

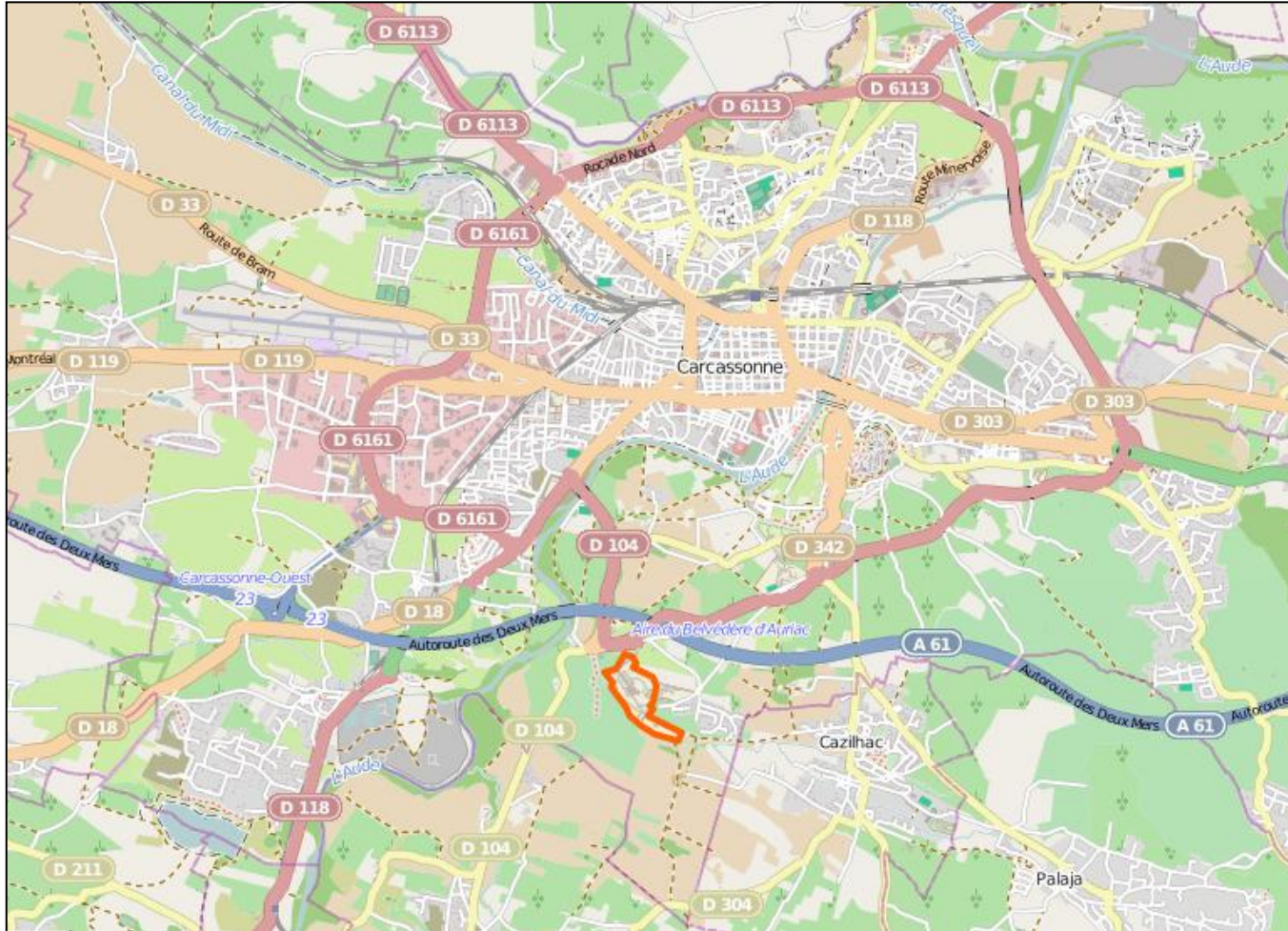
Les services de l'hôpital Antoine Gayraud, objet de la vente, ont été transférés en mai/juin 2014 sur le nouveau pôle de santé situé dans le hameau de Montredon.

Une étude pilotée par l'ANAP (Agence Nationale d'Appui à la Performance des établissements de santé et médico-sociaux) a abouti à la définition du présent cahier des charges.

Un comité de pilotage associant le CH, l'ANAP, l'ARS (Agence Régionale de Santé) et les collectivités locales a suivi la réflexion sur le devenir du site.

Les orientations du présent Cahier des Charges de Vente sont partagées par les membres de ce comité de pilotage.

LA SITUATION



Source : OpenStreetMap

LE SITE

Le site d'emprise de l'hôpital Antoine Gayraud mesure environ 18,8 ha. Il est situé sur une butte, au Sud de la commune de Carcassonne.

Sa desserte s'effectue par la route de Saint-Hilaire (RD 342).

Lors de sa conception, il avait été décidé qu'il ne soit pas visible depuis la cité médiévale.

Une vaste zone de stationnement est présente à l'entrée du site.

Son bâtiment principal a été inauguré en mai 1975. Il totalise 35.070 m² SHON. D'autres bâtiments furent réalisés à la même période : le bâtiment des recettes (agrandi en 1996), le poste de sécurité, la salle de conférence, l'Internat, la blanchisserie, la morgue et le château d'eau.

En 1980 furent construits les bâtiments de la Maternité, de l'IFSI (Institut de Formation en Soins Infirmiers), et de la Médecine Nucléaire.

D'autres constructions apparurent par la suite comme le SMUR (1983 et 2009) et les blocs opératoires (2009). Ces derniers, étant en location, doivent être déménagés à la libération du site (septembre 2014).

Au global, l'ensemble des constructions représente 56.624 m² SHON, dont 1.857 m² de blocs opératoires et 1.004 m² de logements (6 villas).

Le site est bordé par un relais château à l'Ouest, un golf au Sud, l'IUT et un lotissement à l'Est, et l'ancienne hélistation de l'hôpital au Nord (foncier propriété du Conseil Général de l'Aude).

La rivière Le Guilhem borde le site au Sud, à son point bas, séparant ainsi l'hôpital du golf.

LE PERIMETRE DE VENTE

Le CH de Carcassonne conserve à titre provisoire, pendant une période dite transitoire, quelques activités sur le site, notamment l'IFSI et quelques locaux d'archives regroupés sur la partie Est du terrain (cf. plans ci-après). Pour l'instant, cette partie n'est pas intégrée dans la vente, mais pourra l'être ultérieurement. Dans l'immédiat, l'emprise de la vente est de 13,9 ha.

Une voirie de desserte spécifique est prévue pour la zone occupée par le CH. Cette voirie sera utilisée également par l'acquéreur du site hospitalier.

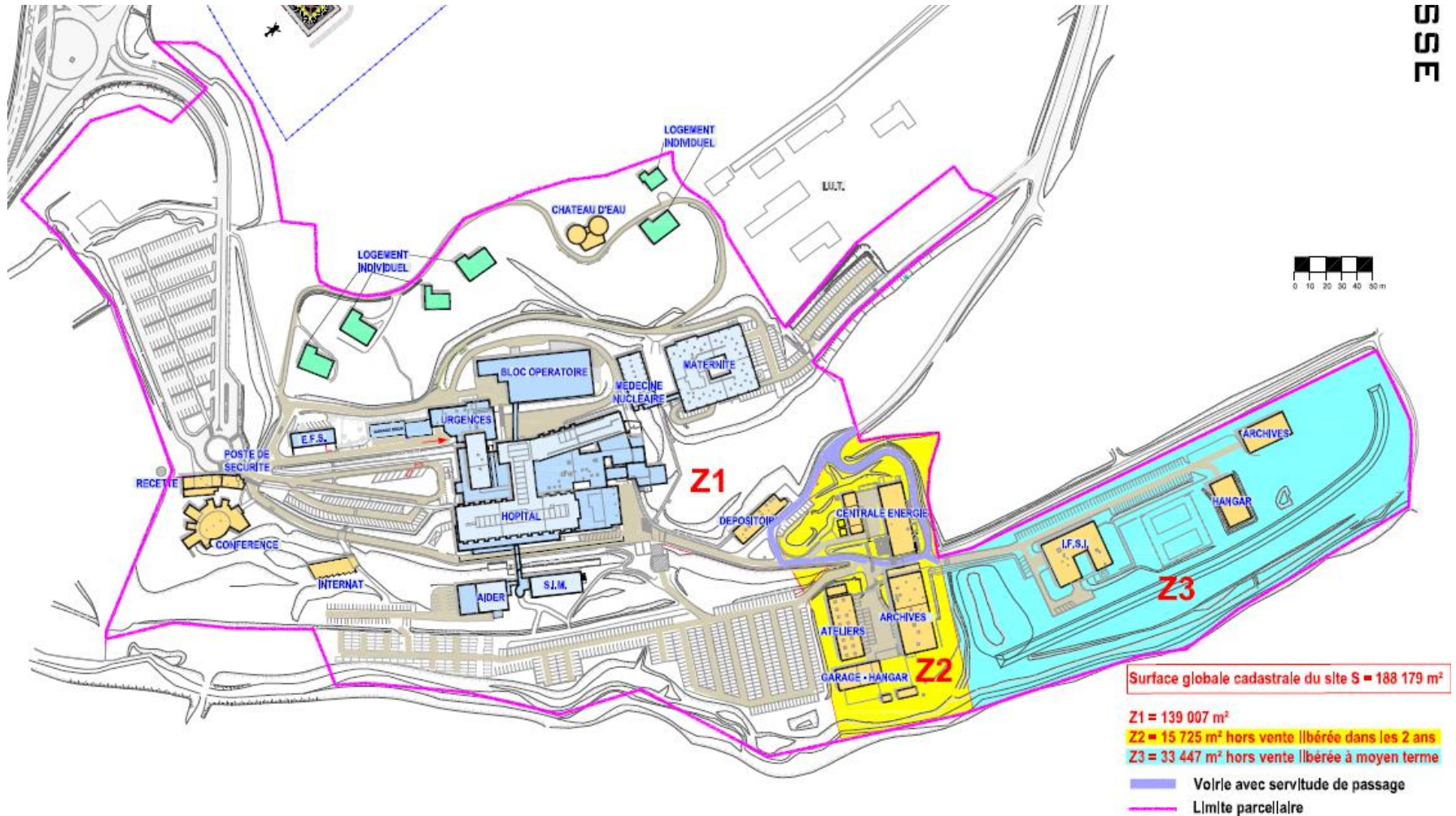
Propriété de la voirie de desserte :

D'un commun accord entre le CH et l'acquéreur,

- soit elle sera intégrée dans l'emprise de la vente avec une servitude de passage au profit du CH
- soit elle restera propriété du CH tant qu'il gardera une activité sur le site, avec une servitude de passage au profit de l'acquéreur.
- Le futur acquéreur de la zone occupée par le CH se substituera au CH dans ses droits et obligations.

Durée de la période transitoire : Le CH a pour objectif de libérer la zone des locaux d'archives à court terme, dans les 2 ans à venir. La zone abritant l'IFSI devrait rester occupée à moyen terme, pendant environ 5 ans.

DELIMITATION DU PERIMETRE DE VENTE



LE PAYSAGE 1/3

AGRICULTURE



GOLF



Vue sur le grand paysage depuis l'hôpital avec panorama sur les Pyrénées

HÔPITA
L



MATERNI
TÉ



IUT



PAVILLONNAIRE



Vue sur l'hôpital depuis le grand paysage avec en fond la Montagne Noire

LE PAYSAGE 2/3

Un site riche d'un patrimoine arboré diversifié et caractérisé par de grands sujets



Vue sur la zone basse (Ateliers / IFSI)

Vue sur la zone de parking entre l'hôpital et l'EFS

LE PAYSAGE 3/3

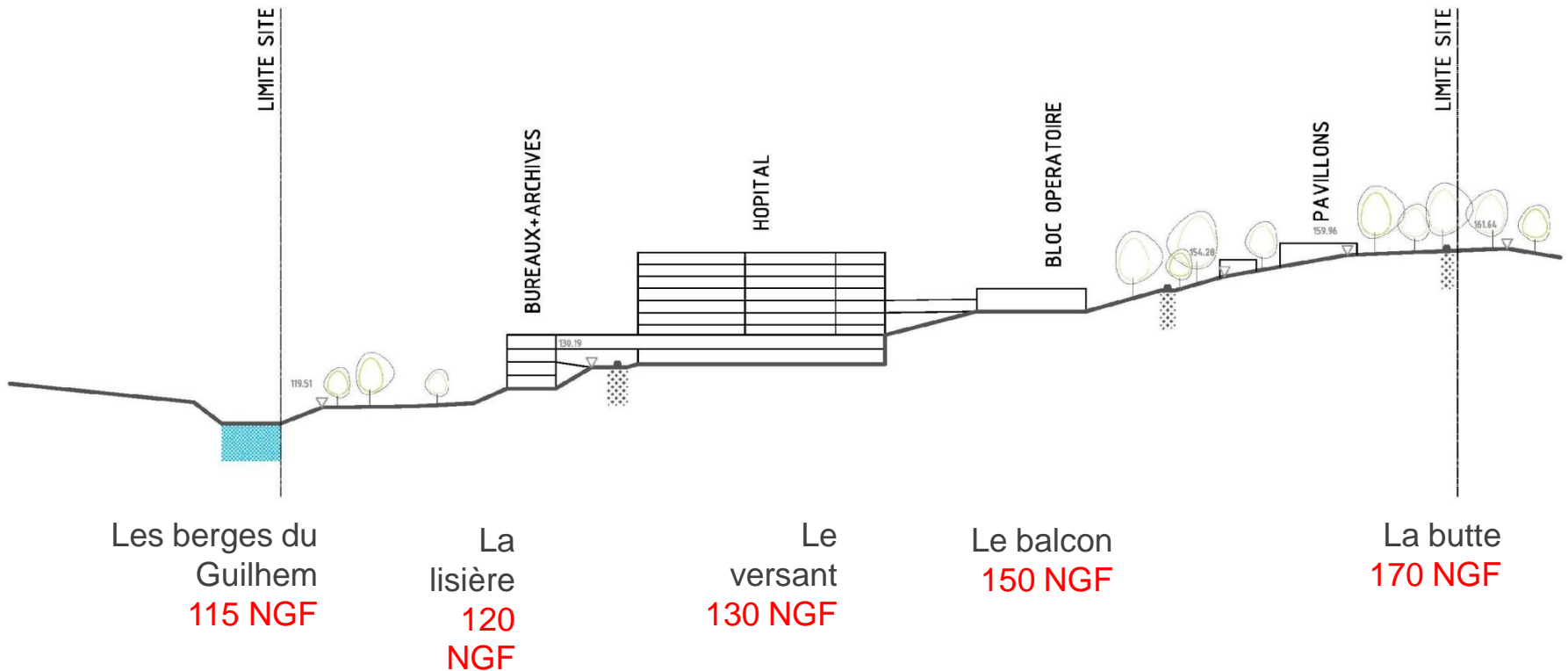


La maternité vue depuis les villas



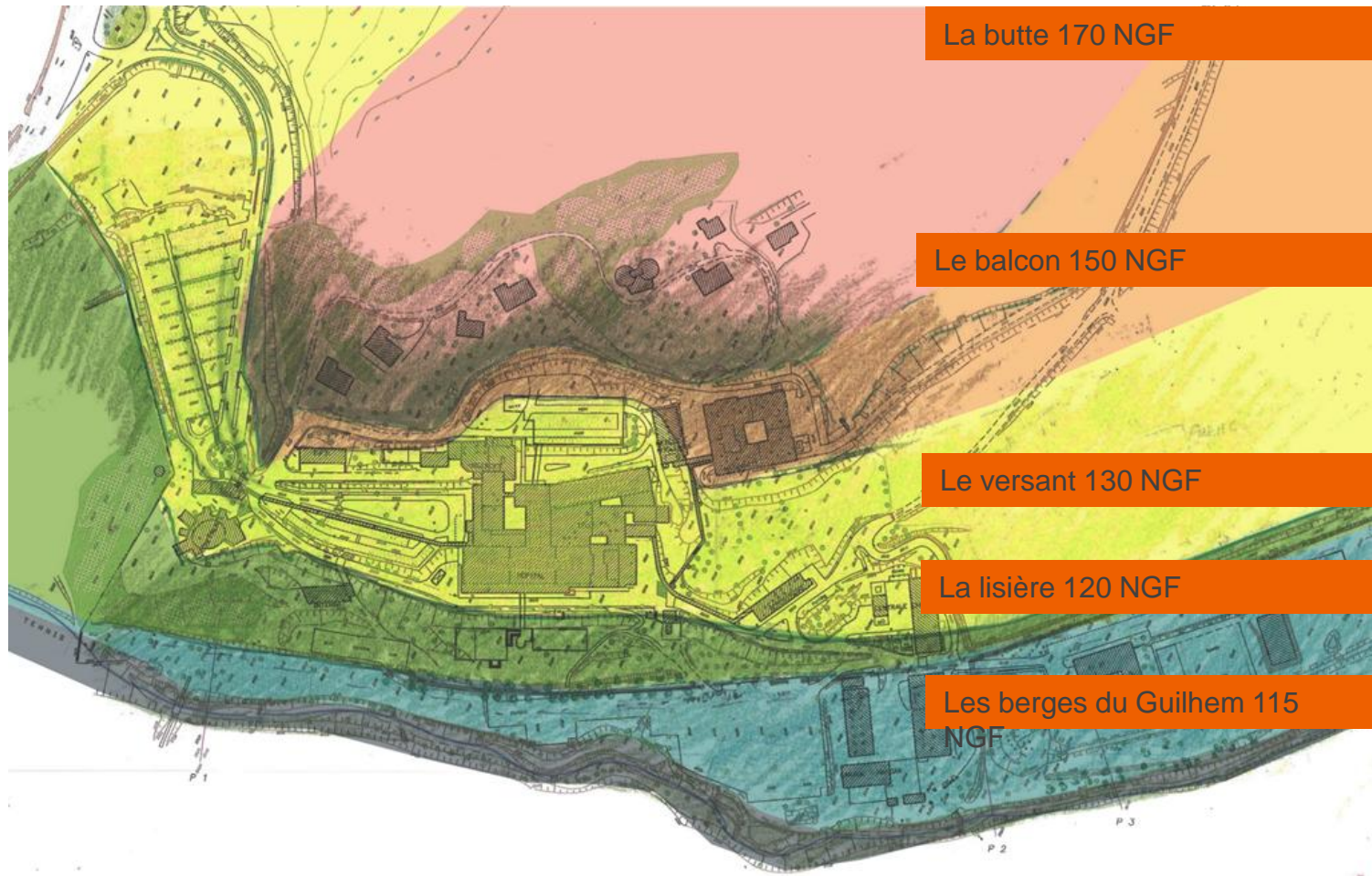
La butte boisée de chênes verts et de pins

LA TOPOGRAPHIE 1/2



Le site est caractérisé par la déclivité de la butte, dont le CH a su tirer profit, afin de créer plusieurs zones distinctes.

LA TOPOGRAPHIE 2/2



LE BATI 1/3



Hôpital (1975)
Bâtiment R+7 (+SS)
43000 m^{2*}

Bloc opératoire (2009)
Bâtiment RDC
1650 m²

Maternité (1980)
Bâtiment R+2
4800 m²

Bureaux (2007)
Bâtiment R+1
1000 m²

Archives (1999)
Bâtiment R+2
1500 m²

medecine nucléaire (1980)
Bâtiment R+2
1500 m²

HÔPITAL+BLOC
MÉDECINE
NUCLÉAIRE
MATERNITÉ

BUREAUX
ARCHIVES



** Toutes les surfaces sont exprimées en SHOB*

LE BATI 2/3



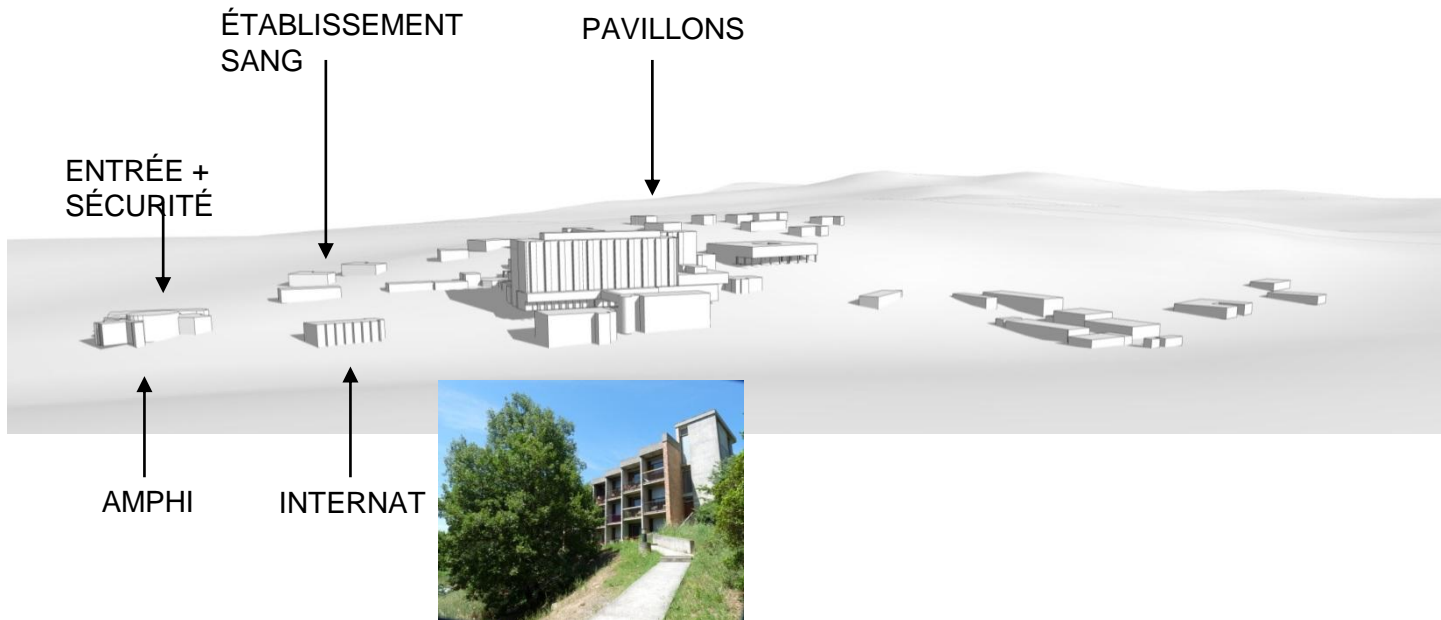
Internat (1975)
Bâtiment R+2
750 m²

Amphithéâtre (1975)
Bâtiment RDC
740 m²

Entrée + Poste sécurité (1975)
Bâtiment RDC
410 m²

Glissement sang (2003)
Bâtiment RDC
218 m²

Pavillons
5 Bâtiments RDC
1380m²



LE BATI 3/3



IFSI (1980)
Bâtiment R+1
1600 m²

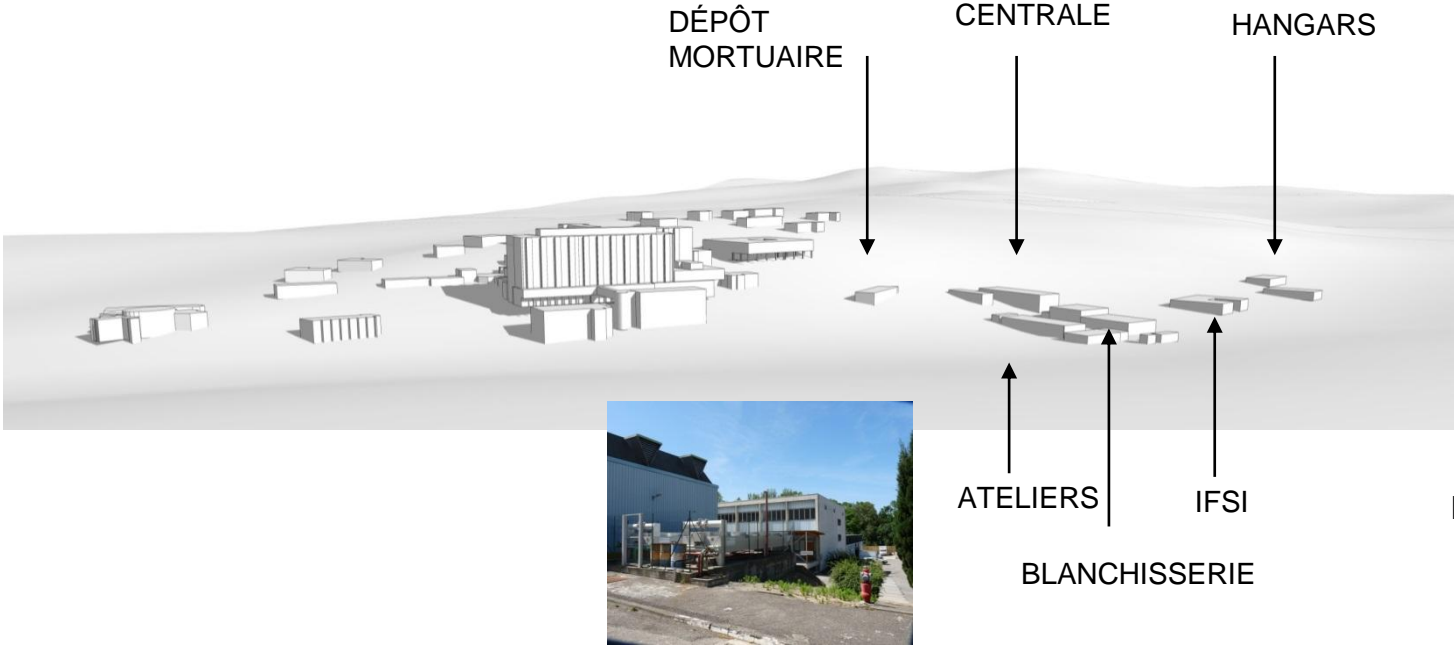
Hangars (1980)
Bâtiments RDC
Archives administratives : 260 m²
Magasin central : 470 m²

Blanchisserie (1975)
Bâtiment R+2
2580 m²

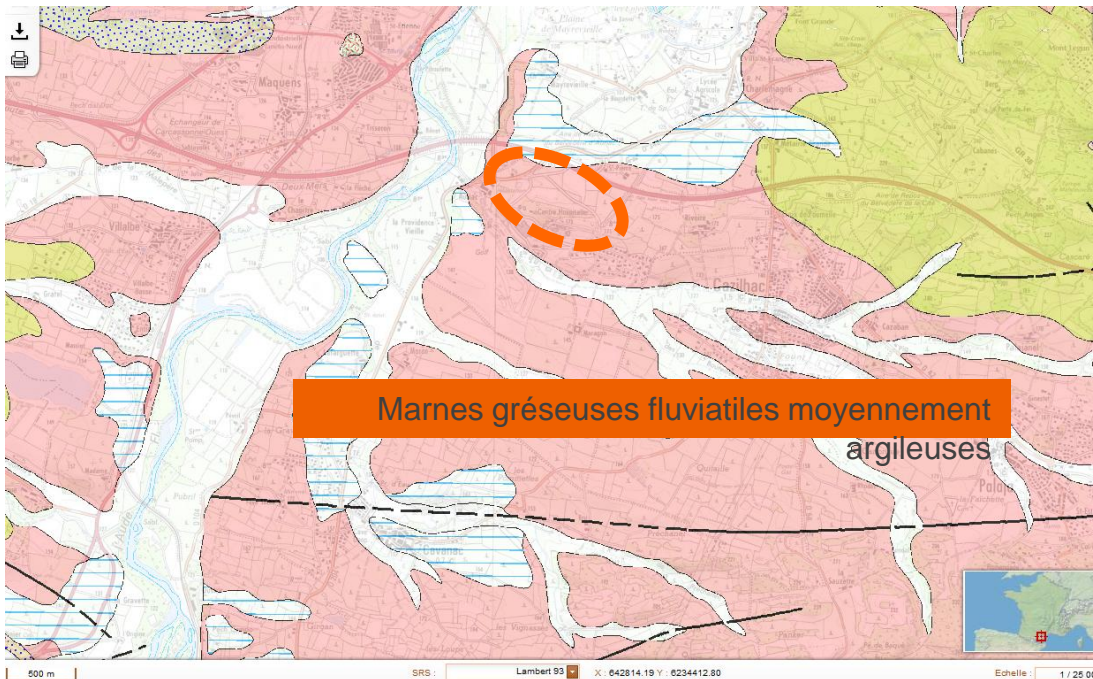
Ateliers (1975)
Bâtiment RDC
1000 m²

Centrale (1975)
Bâtiment RDC
Production eau glacée : 200m²
Energie : 686 m²

Dépôt Mortuaire (1975)
Bâtiment RDC
380 m²



LE SOL



Source BRGM

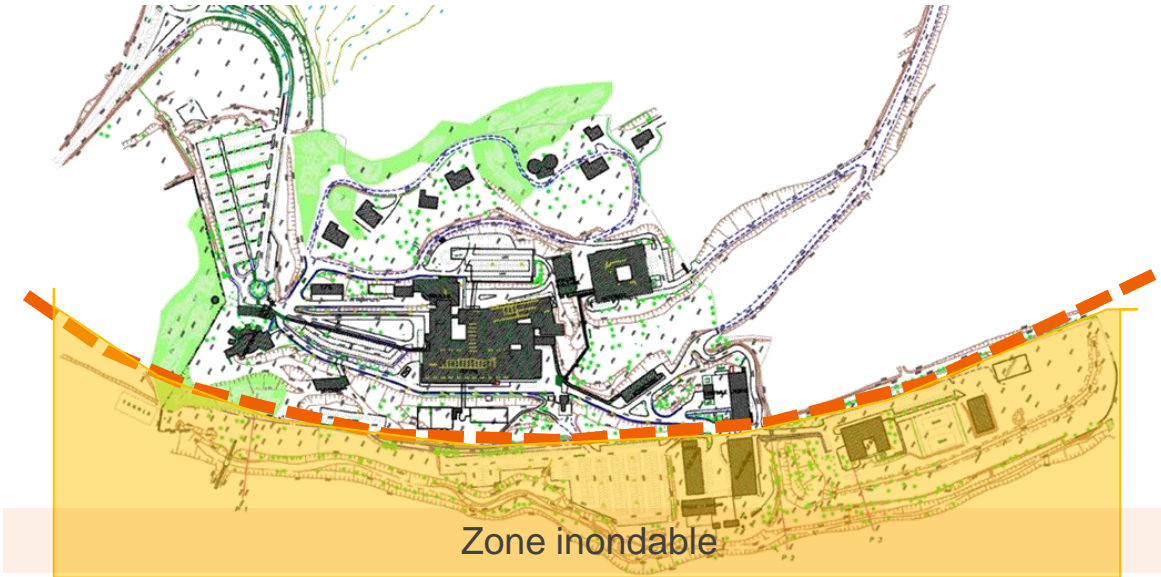
Un socle stable non exposé aux glissements, chutes et effondrements.

Un sol moyennement argileux, exposé aux aléas de retrait gonflement des argiles.

Contraintes réglementaires sur les bâtiments et à leur proximité :

- Structure d'au moins 0,80m pour les fondations,
- Infiltration à + d'1,50 m du bâtiment,
- distance de plantation des arbres avides d'eau au bâtiment = hauteur de l'arbre à l'âge adulte

LE PPRI



Le lit majeur du Guilhem est inondable. Il fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Ce secteur couvre les parkings, l'école d'infirmière, les archives et la buanderie

Sur ce même secteur, la nappe est affleurante en hiver

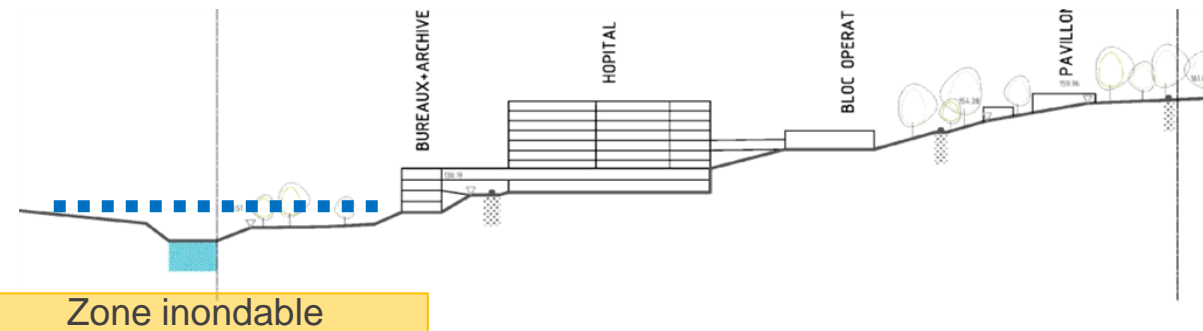
Sur cette zone :

Sont interdites, :

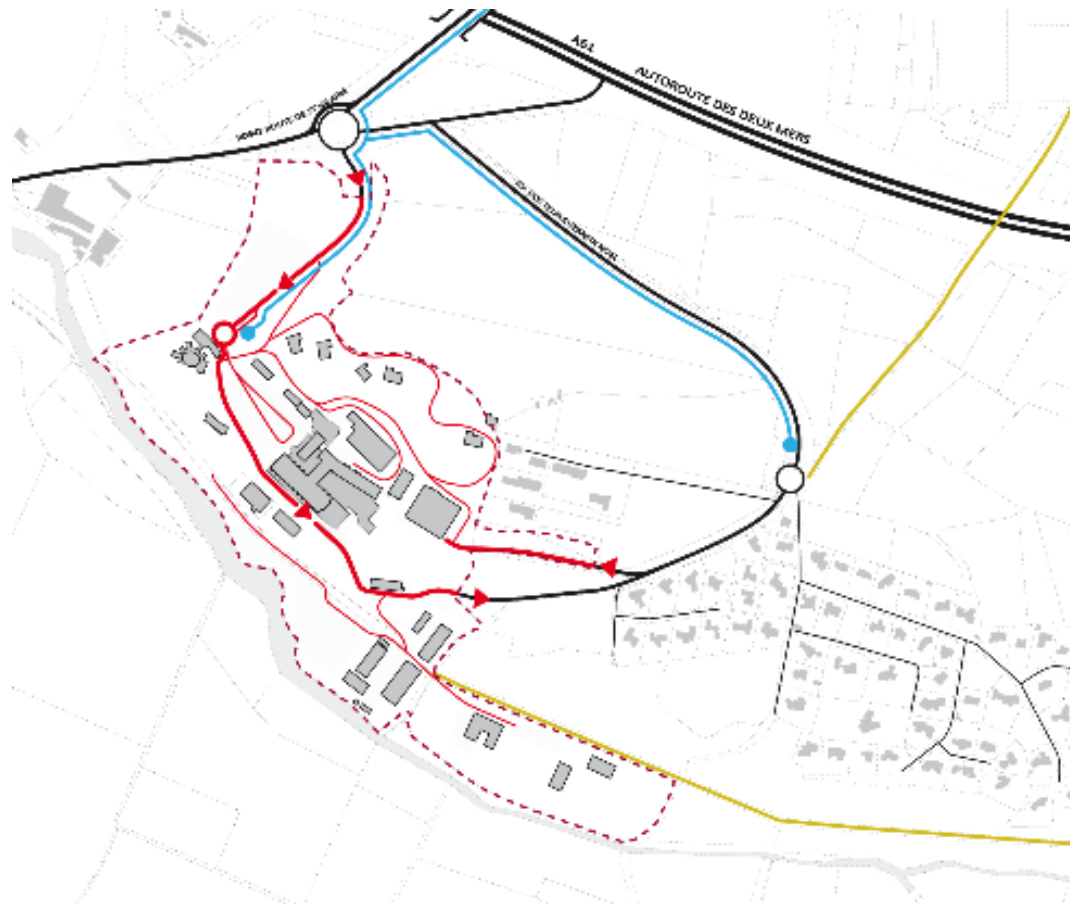
- toutes les constructions nouvelles
- tout nouvel aménagement du sol susceptibles de perturber l'écoulement

Sont autorisées,

- Les extensions de bâtiments existants sauf création de nouveau logement



LES ACCES



- Desserte interne du site en boucle
- Accès principal le long de la RD342 (visibilité potentielle du site)
- Site desservi par la ligne de bus 5
- Chemins ruraux présents sur le site (mais actuellement interrompus)

- Ligne bus
- Voiries
- Liaisons douces

LA PROGRAMMATION

Les règles d'urbanisme s'appliquant actuellement sur le site sont celles du POS approuvé en 1983. En effet, le tribunal administratif de Montpellier a rendu un jugement le 17 octobre 2013, annulant la délibération ayant approuvé le PLU en date du 27 juin 2011.

Le site de l'hôpital Antoine Gayraud est donc en zone sanitaire.

Toutefois, la ville s'est engagée à inscrire le site en zone AU, ouverte à toute destination, dans le nouveau PLU en cours d'élaboration.

Ce nouveau PLU devrait être applicable en juin 2015.

Au cours des échanges avec les collectivités locales, celles-ci se sont montrées favorables à tout projet permettant un développement harmonieux du territoire de l'agglomération : enseignement, développement économique et tourisme étant privilégiés.

La mutabilité du site est ouverte, que ce soit sur la réhabilitation ou la démolition des bâtiments existants, ou sur une segmentation limitée du site.

ORGANISATION DE LA MISE EN VENTE 1/7

PREAMBULE

Compte tenu des spécificités du site, pourra être envisagée une vente de tout ou partie du site.

LE CALENDRIER DE LA CONSULTATION

Date d'ouverture de la consultation : 10 octobre 2014.

Visites : entre le 20 octobre 2014 et le 30 janvier 2015.

Date limite pour les questions : 6 février 2015.

Date limite de réception des offres : 31 mars 2015.

LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc.) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

Pour les personnes physiques :

- Leur 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 ;
- Précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé

ORGANISATION DE LA MISE EN VENTE 2/7

Pour les personnes morales de droit français : dénomination, capital social, siège social, coordonnées

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;
 - Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
 - Une copie certifiée conforme des pouvoirs 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 de l'acte de vente. Le défaut de justification de la capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
 - Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
 - Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent
- Si appartenance à un groupe : Nom du groupe et Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées à l'immobilier ;

Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus
- Un avis juridique (Legal Opinion), accompagné de l'ensemble de ses annexes, en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des capacités et pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

ORGANISATION DE LA MISE EN VENTE 3/7

ORGANISATION DES VISITES

Les visites du site peuvent être organisées en contactant le CH de Carcassonne.

Les candidats doivent notamment indiquer **l'identité des visiteurs et leur nombre**.

A l'appui de cette demande, le candidat produit une copie de sa pièce d'identité et de ses pouvoirs, ainsi que pour les personnes morales, les documents visés précédemment.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. infra), 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 emportant transfert de propriété des immeubles.

ORGANISATION DE LA MISE EN VENTE 4/7

CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures et offres peut être demandée par courriel à :

mm.limongi@ch-carcassonne.fr et isabelle.detrez@ch-carcassonne.fr

Ou par téléphone auprès des correspondants suivants :

Mme Limongi – Tél. : 04 68 24 27 02 ou Mme Detrez - Tél. : 04 68 24 35 21

Questions au CH de Carcassonne :

Toute question devra être transmise avant le 6 février 2015 au CH de Carcassonne.

Les réponses seront envoyées à l'ensemble des candidats au plus tard le 06 mars 2015.

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

A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

L'offre du candidat acquéreur du site du Centre Hospitalier devra être adressée avant le mardi 31 mars à 17 h 00, sous pli cacheté à :

M. le Directeur du CENTRE HOSPITALIER de Carcassonne
A l'attention de Mme DETREZ, Responsable Patrimoine et Marchés Publics
Service de l'Ingénierie, des Bâtiments et des Installations Techniques
1060 Chemin de la Madeleine – CS 40001
11010 CARCASSONNE CEDEX

ORGANISATION DE LA MISE EN VENTE 5/7

CONTENU DES OFFRES

L'unité monétaire du contrat de vente est l'Euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé net de tout droit et taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée. Sa durée de validité est d'a minima 6 mois à compter de la date finale de réception des offres.

Le candidat doit formuler une proposition comprenant une note détaillée de son projet et contenant obligatoirement les données suivantes :

Données juridiques

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, et précise le volume physique sur lequel porte cette offre
- La justification du volume physique devra contenir : un plan masse, une coupe du bâti et un plan d'étage courant (en fonction du projet)
- Le candidat s'engage à ne conditionner son offre qu'à la seule condition suspensive mentionnée précédemment : obtention d'un permis de construire purgé.
- Le candidat doit s'engager dans son offre à signer une promesse de vente.
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière sur :

- les modalités de financement de l'opération ;
- La justification du chiffre d'affaires attendu;
- Le coût de construction et les prestations en rapport.

ORGANISATION DE LA MISE EN VENTE 6/7

CONDITIONS SUSPENSIVES

La seule condition suspensive acceptée est l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Aucune condition suspensive d'approbation de comité ou autre instance de gouvernance des candidats ne sera admise.

CHOIX DU CANDIDAT

Le CH de Carcassonne choisira librement l'offre. Son choix s'orientera prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Il appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Le CH de Carcassonne 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.

Enfin, et en fonction des offres présentées, le Centre Hospitalier se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. Le CH de Carcassonne n'aura pas à justifier sa décision.

ORGANISATION DE LA MISE EN VENTE 7/7

PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement, d'un chèque de banque ou d'un chèque certifié.

Il sera restitué à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie à première demande (correspondant à 10 % de l'offre financière) fournie à la signature de la promesse de vente.

A défaut de versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Vendeur, au taux légal.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, le Vendeur a la faculté :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- Soit de faire prononcer la déchéance de la vente. Dans cette hypothèse, le Vendeur retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

DOCUMENTS D'INFORMATION

A la demande des candidats acquéreurs, les documents relatifs au site de l'hôpital Antoine Gayraud (diagnostics et plans) pourront leur être communiqués.