



**AVIS D'APPEL PUBLIC A CANDIDATURE**

**MINISTÈRE DE LA MER**

**PUBLICITÉ ET SÉLECTION  
PRÉALABLES EN VUE DE LA  
CONCLUSION D'UN BAIL  
EMPHYTÉOTIQUE POUR LA MISE A  
DISPOSITION DU SITE DE LA TOUR  
D'ARUNDEL AUX SABLES D'OLONNE**

# **SOMMAIRE**

## **I. PUBLICITÉ PRÉALABLE**

### **A) Modalités de publicité**

### **B) Immeuble objet de la publicité**

- 1 – Désignation de l'immeuble
- 2 – Caractéristiques essentielles du bien
- 3 – Urbanisme

### **C) Activité économique projetée**

### **D) Autorisation délivrée**

- 1 – Titre d'occupation
- 2 – Conditions financières

## **II. ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

### **A) Présentation des candidatures**

### **B) Renseignements à communiquer**

- 1 – Renseignements généraux
- 2 – Projet envisagé

## **III. SÉLECTION DES CANDIDATS**

## **IV. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

## I. PUBLICITÉ PRÉALABLE

En vertu de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, lorsque le titre d'occupation du domaine public permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

De surcroît, l'article L.2341-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose qu'un bien immobilier appartenant à l'État peut faire l'objet d'un bail emphytéotique administratif prévu à l'article L.451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de sa restauration, de sa réparation ou de sa mise en valeur.

En conséquence, en vue d'assurer le respect des principes de transparence, d'impartialité et d'égalité, l'État – Ministère de la Mer procède à une publicité préalable afin de permettre à tout candidat potentiel de formuler une offre pour l'occupation et l'exploitation de l'immeuble domanial de la tour d'Arundel aux Sables d'Olonne, à l'exclusion du feu situé sur la terrasse de la tour, aux termes du processus de sélection défini aux présentes et ce à des fins de préservation et mise en valeur du site.

### A) Modalités de publicité

La publicité est organisée par le Service local du Domaine de la Vendée.

**Durée de publicité** - L'avis de publicité, constitué par le présent dossier et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au site, sera consultable sur le site des locations immobilières de l'État (locations.immobilier-etat.gouv.fr) pour une durée de 2 mois soit jusqu'au 21 novembre 2022.

**Organisation des visites** - Les visites sur place sont organisées collectivement et exclusivement sur rendez-vous le 18 octobre 2022 de 9h à 11h.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande par téléphone ou courriel auprès du Service Local du Domaine de la Vendée et de Mme Émilie SILI :

Téléphone : 02 51 36 58 17 Courriel : [ddfip85.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip85.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Ils doivent indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre.

Aucune visite ne saurait avoir lieu sans confirmation écrite ou orale du Service local du Domaine de la Vendée.

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, estimés opportuns pour faire une proposition. Ils doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité ci-dessous précisé.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour effectuer cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

**Confidentialité** - Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente procédure.

## **B) Immeuble objet de la publicité**

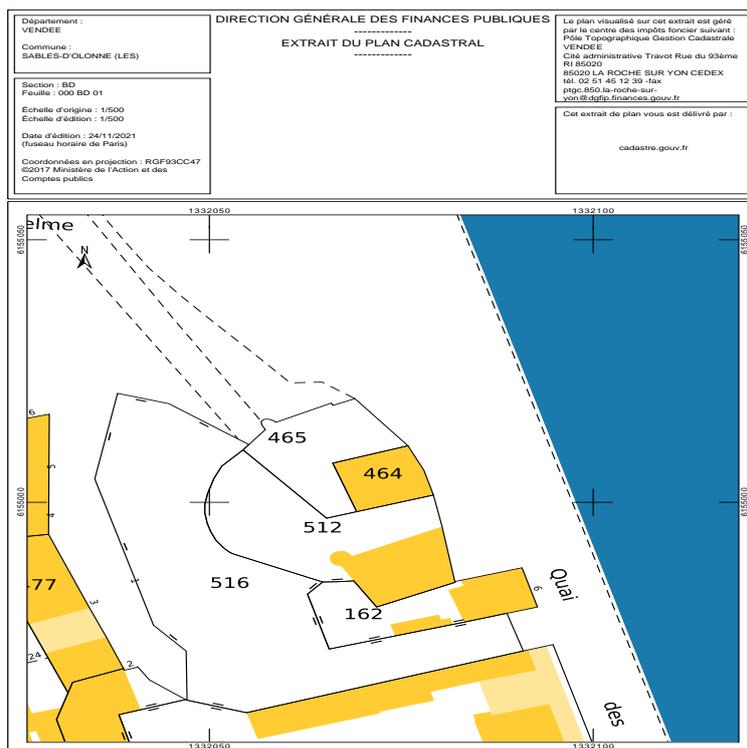
### **1- Désignation de l'immeuble**

Les parcelles ci-dessous sont situées sur le quai de la Chaume (quai des Boucaniers) sur la commune des Sables d'Olonne. Elles appartiennent au *domaine public* de l'État et sont affectées au ministère de la Mer et à la DIRM-NAMO (Direction interrégionale de la mer Nord Atlantique-Manche Ouest).

Commune	Lieu-dit	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface concernée
Les Sables d'Olonne	Place Anselme Maraud	BD	464	104 m <sup>2</sup>
Les Sables d'Olonne	Place Anselme Maraud	BD	465	233 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>337 m<sup>2</sup></b>

### **2- Caractéristiques essentielles du bien**

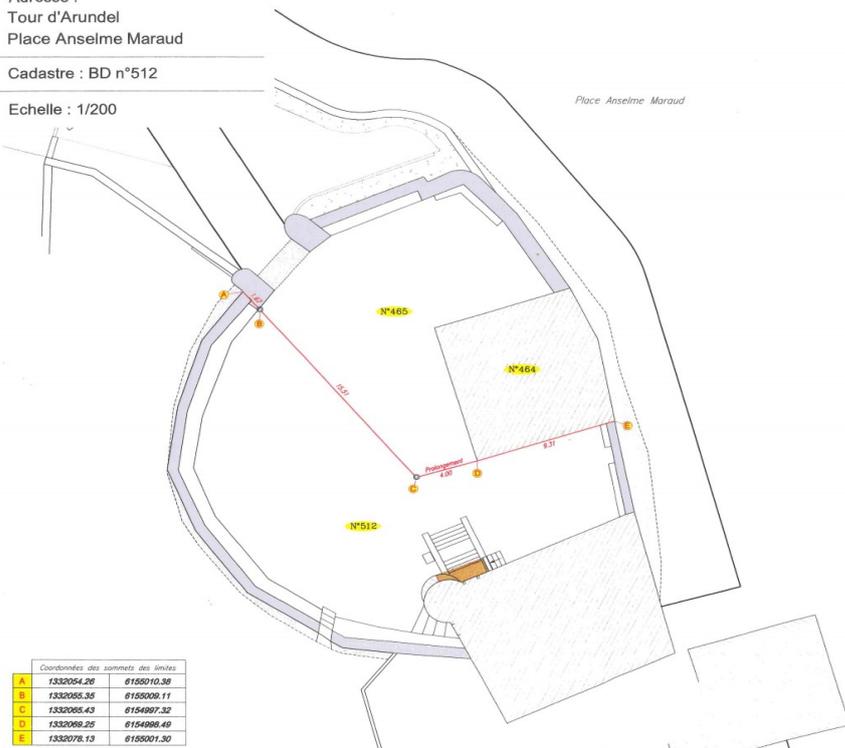
L'emprise du site est comprend la parcelle non bâtie cadastrée BD 465 et l'emprise de la Tour d'Arundel cadastrée BD 464, d'une superficie globale de 337 m<sup>2</sup>.



Commune :  
LES SABLES D'OLONNE  
Adresse :  
Tour d'Arundel  
Place Anselme Maraud

Cadastre : BD n°512

Echelle : 1/200



Coordonnées des sommets des limites	
A	1332054.28 0158010.38
B	1332055.35 0158009.11
C	1332055.43 0154997.32
D	1332059.25 0154998.49
E	1332078.13 0158001.30

## PLAN DE DÉLIMITATION



Dossier :  
PL 19 7626 JG  
Date :  
Novembre 2019

Signatures	
Commune des Sables d'Olonne Représentée par : M. MOREAU Yannick	SD n°1 Pour le Maire et par délégation, <b>Armel PÉCHÉUL</b> Premier Adjoint
État Ministère Équipement Phares et Balises Représenté par : M. SANQUER Yann	BD n°464 BD n°465

*Sanquer*  
Y. SANQUER



*Guilbaudeau*

SELARL  
**Frédéric  
GUILBAUDEAU**



GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALD'ISÈRE GARANT  
Centre d'Affaires Séma Avenue  
7, Allée Jean Guillard  
LES SABLES D'OLONNE  
E.P. 1014  
85104 Les Sables d'Olonne  
Cedex  
Tél : 02 51 95 16 86  
e-mail : contact@guilbaudeau.fr

Légende  
⊙ Borne O.G.F.  
N°465 Référence cadastrale

Système RUF 93 (projection CC47)

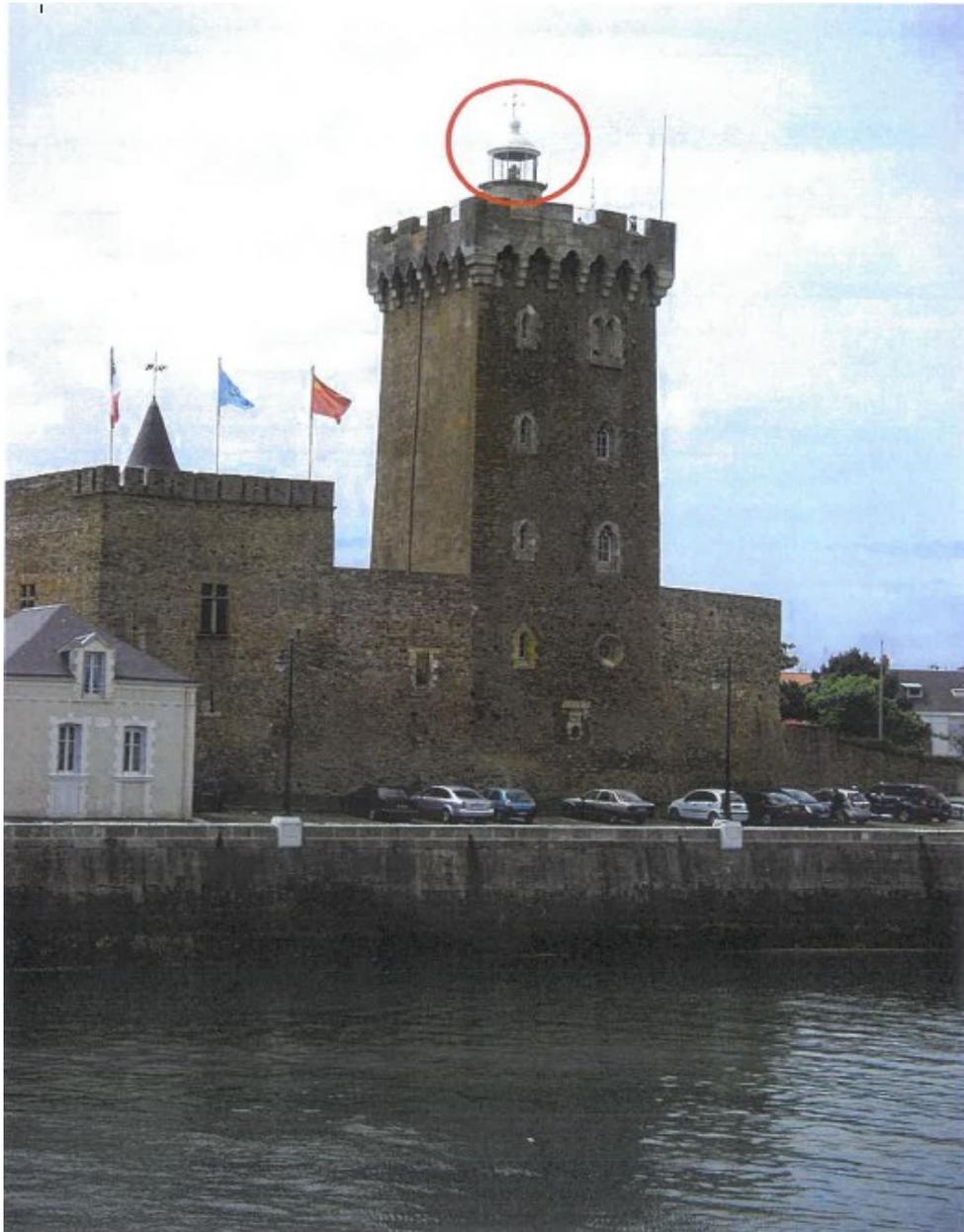
La Tour d'Arundel est un phare depuis au moins 1593. La Tour fait partie du système défensif du château Saint-Clair qui abrite actuellement le Musée de la Mer. Elle appartient à l'État depuis 1835. Elle a été réhabilitée au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle (1819) et sa physionomie actuelle remonte à une seconde phase importante de travaux qui s'échelonnèrent entre 1854 et 1856. Elle fait partie d'un ensemble maritime patrimonial et est l'emblème historique et symbolique du cœur historique de la ville, à savoir le quartier de La Chaume. En haut de la tour, superbe panorama de la ville, du chenal, des ports, de la baie, de la rade, de la forêt d'Olonne et des marais, notamment grâce à une table d'orientation datant de 1911. Elle n'est pas classée Monument Historique.

L'ensemble immobilier est constitué d'une partie de la cour intérieure du Château Saint-Clair, d'une porte d'accès, du rez-de-chaussée, des étages 1, 2 et 3 de la Tour d'Arundel et d'une terrasse à son sommet, **à l'exception d'une petite tourelle englobant le feu du phare et érigée elle-même sur cette terrasse située au sommet de la Tour.**



Il est précisé ici que le feu situé sur la terrasse au sommet de la Tour d'Arundel, référencé 8500146, reste opérationnel et classé comme établissement de signalisation maritime (ESM).

Par conséquent, il est nécessaire de distinguer la tourelle englobant la signalisation du reste de la Tour pour mettre en œuvre le bail emphytéotique. Une division volumique en deux lots sera donc à réaliser, préalablement à la conclusion du bail, pour distinguer le lot pouvant faire l'objet du bail emphytéotique du lot de signalisation devant rester la propriété de l'ETAT- Direction Interrégionale de la Mer-Nord Atlantique Manche Ouest (DIRM-NAMO).



Enfin, un droit de passage permanent dont seront titulaires les services de la DIRM-NAMO sera maintenu sur les parcelles BD 464 et BD 465 ainsi qu'à l'intérieur de la Tour. Il conviendra, par conséquent, de constituer une servitude de passage en ce sens préalablement à la conclusion du bail emphytéotique.

La photo aérienne ci-dessous distingue en violet l'emprise objet du bail emphytéotique et en orange l'espace dont la Ville des Sables d'Olonne est propriétaire.



Descriptif des biens intégrés dans le projet :

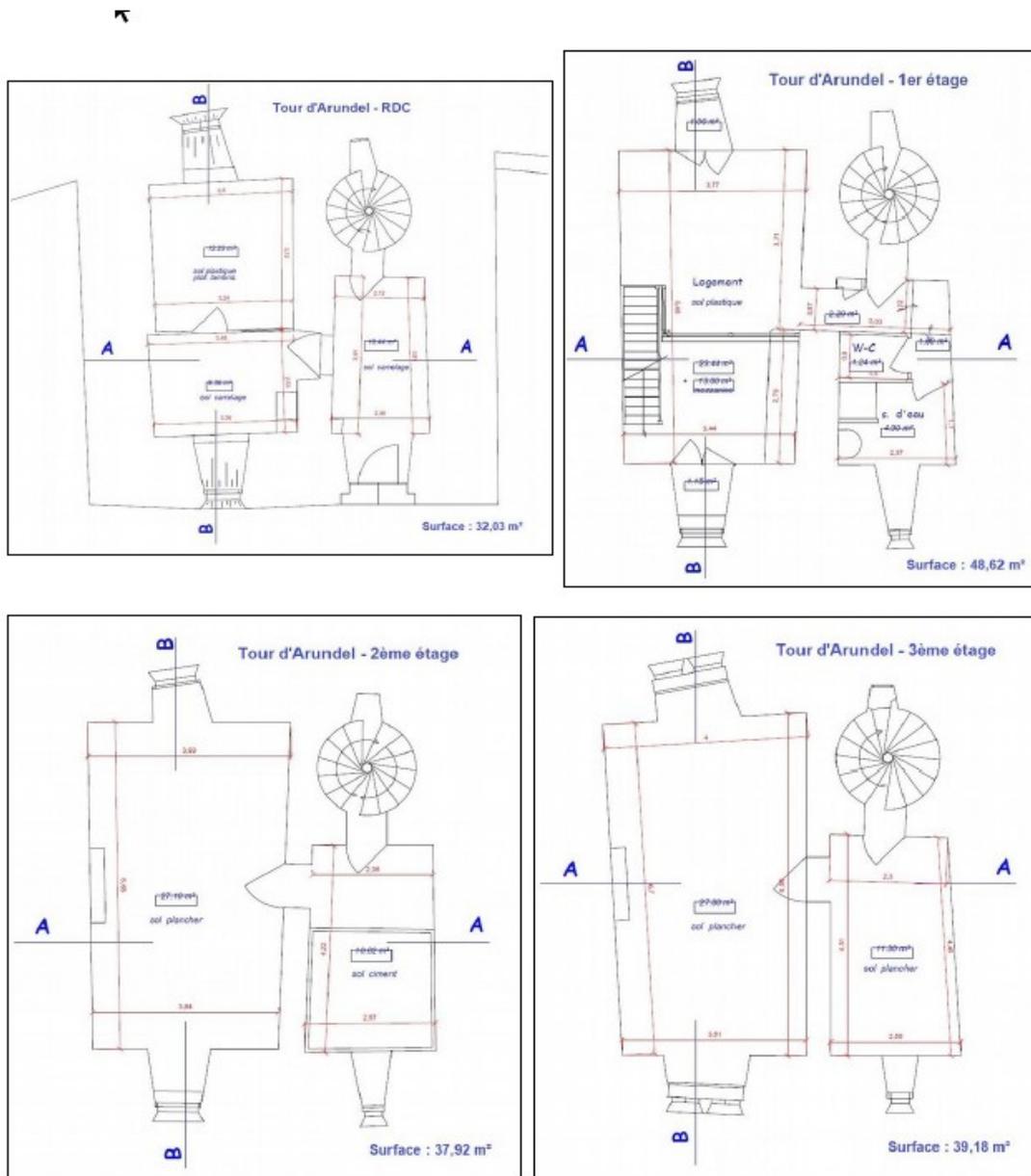
Une parcelle non bâtie à usage de cour intérieure cadastrée BD 465, d'une superficie de 233 m<sup>2</sup> et un immeuble bâti en pierre à usage de phare dit « Tour d'Arundel », édifié au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, constitué de 5 niveaux.

- Au rez-de-chaussée : un hall, deux pièces techniques, escalier granit. Hauteur sous plafond de 5 m. Surface utile de 34,13 m<sup>2</sup>.
- Au 1<sup>er</sup> étage : un studio composé d'une salle d'eau et WC, un coin cuisine et repas, salon avec mezzanine au-dessus. Chauffage électrique par convecteur. Ventilation mécanique contrôlée. Ouvertures en bois simple vitrage mais avec une double fenêtre. Surface habitable : 45,41 m<sup>2</sup>.

Hauteur sous plafond de 5 m.

- Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 pièces vides dont la plus grande avec des peintures sur les murs, cheminée et parquet chêne. A rénover. Surface utile de 34,13 m<sup>2</sup>. Hauteur sous plafond de 5 m.

- Au 3<sup>ème</sup> étage : 2 pièces vides dont la plus grande avec un plafond voûté en mauvais état (infiltrations constatées), parquet chêne et cheminée. A rénover Surface utile de 34,13 m<sup>2</sup>. Hauteur sous plafond de 5 m.

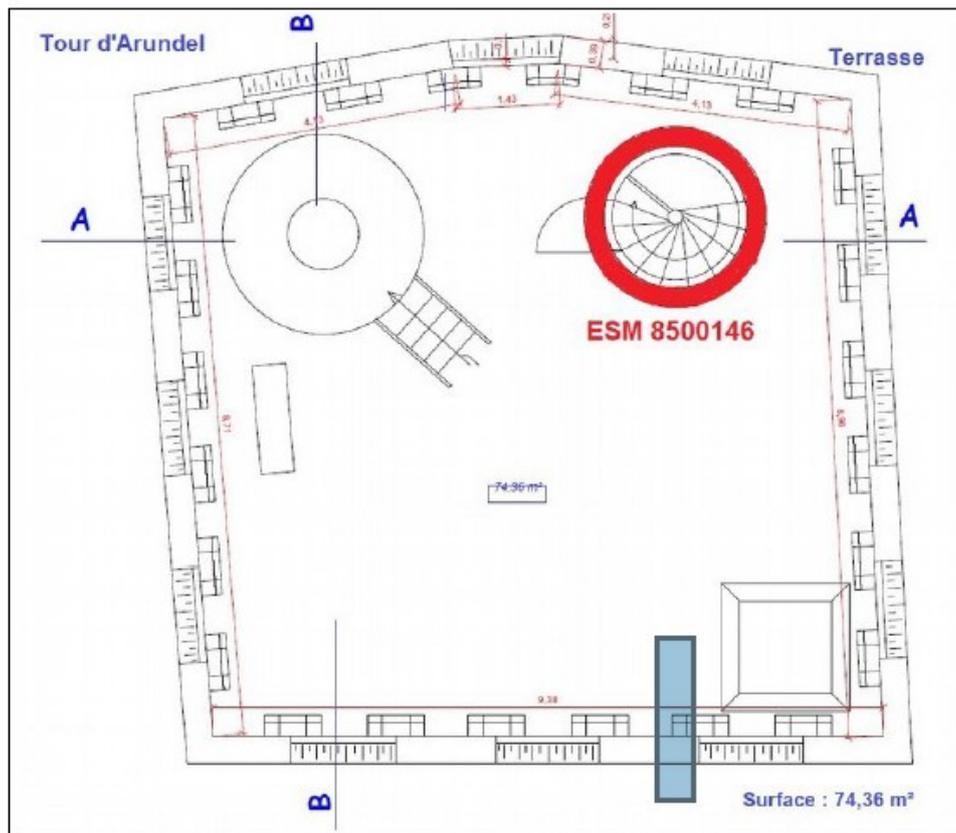


- Au 4<sup>ème</sup> étage : terrasse panoramique carrelée de 74 m<sup>2</sup> environ, feu postérieur d'alignement, une cheminée , une table d'orientation.

La tourelle et le feu de signalisation maritime référencé ESM 8500146, situés sur la terrasse au sommet de la Tour d'Arundel, matérialisés en rouge sur le plan ci-dessous, constitueront, préalablement à la conclusion du bail emphytéotique, un lot distinct du reste de la Tour qui ne sera pas concerné par le bail et qui restera la propriété exclusive de la DIRM-NAMO, cette dernière devant assurer les droits et devoirs du propriétaire pour ce lot.

Un État Descriptif de Division volumétrique permettant de distinguer ces 2 lots sera établi par un géomètre-expert préalablement à la conclusion du bail.

Une servitude autorisant de façon permanente le passage des services de la DIRM-NAMO sur les parcelles BD 464 et BD 465 ainsi qu'à l'intérieur de la Tour, leur permettant ainsi à tout moment l'accès au feu de signalisation maritime, sera constituée par un notaire préalablement à la conclusion du bail.



L'ensemble immobilier nécessite des gros travaux de remise en état.

L'emprise objet du bail emphytéotique sera livrée libre de toute occupation et disponible à compter de la signature de l'acte.

### **3- Urbanisme**

Le site est situé en zone UAp du PLU de la commune des Sables d'Olonne approuvé le 12 décembre 2011, modifié le 10 février 2014, le 17 février 2015 et mis à jour le 19 décembre 2016.

Aux termes du règlement, « La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle comprend les secteurs : UA (centre-ville : Cours Dupont, Sud Gare, Port Olona), UAb (centre-ville « élargi » : quartiers de la Gare, Bel-Air, Arago), UAp (zone centrale à caractère patrimoniale : La Chaume et Le Passage), UAbg (gendarmerie) UAv (îlot île Vertime) et UAAt (îlot Colbert à vocation tertiaire). »

Le phare fait partie d'un ensemble protégé.

#### **C) Activité économique projetée**

Les activités exercées sur le site devront permettre sa préservation et la mise en valeur du patrimoine de la ville des Sables d'Olonne.

Elles devront respecter le classement du site en tant qu'ensemble protégé.

Le site aménagé et restructuré, accessible au public, aura pour vocation d'être à la fois un lieu de mémoire et de fierté pour les habitants, un lieu de vie, un espace d'immersion et d'ouverture sur le patrimoine de la ville.

Cependant, il est rappelé que le phare situé en haut de la Tour est encore actif ; que la DIRM-NAMO doit continuer à l'utiliser et qu'à ce titre, l'emprise de l'ouvrage exclura l'accès au public à l'ouvrage de signalisation maritime.

#### **D) Autorisation délivrée**

##### **1- Titre d'occupation**

Le titre d'occupation délivré par l'État sur son domaine public sera un bail emphytéotique administratif d'une durée de 20 ans délivré sur le fondement de l'article L.2341-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Il permettra à l'emphytéote de restaurer et mettre en valeur les constructions existantes afin de préserver le patrimoine de la ville des Sables d'Olonne. L'emphytéote ne pourra pas les détruire ni réclamer une indemnité en fin de bail.

S'agissant de l'entretien des locaux, l'emphytéote sera tenu aux réparations de toute nature rendues nécessaires sur les constructions existantes.

##### **2- Conditions financières**

Le candidat agréé les conditions financières suivantes qui seront portées dans le contrat

susmentionné.

Une redevance domaniale sera exigée au regard de l'importance des investissements réalisés par l'emphytéote et de la durée de l'occupation.

Elle pourra être nulle si l'importance des investissements engagés par l'emphytéote pour l'amélioration ou l'aménagement du site le justifie.

La redevance sera fixée par le Pôle d'Évaluation domaniale de Nantes après communication du détail des investissements projetés.

**Les frais de géomètre nécessaires à l'établissement d'un État Descriptif de Division volumétrique permettant de distinguer 2 lots (un lot correspondant à la tourelle et au feu de signalisation maritime référencé ESM 8500146 et un lot correspondant au reste de la Tour d'Arundel) seront à la charge exclusive du candidat.**

**Les frais de notaire nécessaires à la constitution d'une servitude autorisant de façon permanente le passage des services de la DIRM-NAMO sur les parcelles BD 464 et BD 465 ainsi qu'à l'intérieur de la Tour seront à la charge exclusive du candidat.**

Le candidat fera également son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

## **II. ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

### **A) Présentation des candidatures**

**Dépôt du dossier de candidature** - Les candidats doivent adresser au service instructeur leur dossier de candidature contenant l'intention de contracter. La proposition et ses annexes doivent être établies en langue française et signées par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs visés au paragraphe II. B) à l'appui). L'unité monétaire du contrat est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté, par lettre recommandée avec accusé de réception, portant les mentions :

DDFIP DE LA VENDEE  
Service Local du Domaine  
26 rue Jean Jaurès  
85024 La Roche sur Yon Cedex

« CANDIDATURE POUR L'EXPLOITATION ÉCONOMIQUE D'UN BIEN DOMANIAL »

« **NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER** »

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

**Date limite de réception des candidatures** - La date limite de réception des propositions des candidats potentiels est fixée au 21 NOVEMBRE 2022 à 16 heures. Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (jour et heure limite de l'accusé de réception postale) .

**Cautionnement** - Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis peuvent librement déposer leur dossier sans cautionnement bancaire.

## **B) Renseignements à communiquer.**

### **1- Renseignements généraux**

Les candidats doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- ❑ **Fiche synthétique de présentation du candidat :**
  - dénomination, capital social, siège social, coordonnées.
  
- ❑ **Si société ou autre personne morale :**
  - Nom du (ou des) dirigeant (s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
  - Statuts à jour, certifiés conformes par le candidat,
  - Le cas échéant, une attestation des pouvoirs de la personne représentant le candidat.
  - Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur concerné par l'exploitation projetée sur le bien,
  - Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
  - Attestation fiscale, de moins d'un mois, délivrée par l'administration
  - Attestation de vigilance (ou attestation de régularité), de moins d'un mois, délivrée par l'Urssaf
  - Si appartenance à un groupe : nom du groupe
  
- ❑ **Pour les personnes physiques :**
  - Copie de la carte nationale d'identité
  - Extrait du casier judiciaire
  - Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années
  - Justificatif de domicile
  
- ❑ **Pour les candidats étrangers :**
  - Documents équivalents à ceux 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 la société étrangère. Un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

## **2- Projet envisagé**

Les candidats sont invités à présenter leur projet d'exploitation ainsi que les renseignements économiques et financiers permettant d'explicitier le projet envisagé.

### **III. SÉLECTION DES CANDIDATS**

A l'issue de la phase de publicité objet des présentes, une procédure de sélection s'opérera entre les candidats en fonction des critères et des modalités ci-dessous précisées.

Les conditions d'attribution sont les suivantes :

- Activité compatible avec le maintien en service du phare dont l'accès sera autorisé de façon permanente aux agents de la Direction Interrégionale de la Mer – Nord, Atlantique, Manche Ouest.
- Valorisation du patrimoine de la ville des Sables d'Olonne.
- Respect du classement du Phare en tant qu'ensemble protégé.

Le candidat mieux-disant sera sélectionné par l'État au vu des critères ci-dessus limitativement indiqués, et ce en vue de la conclusion du titre d'occupation (bail emphytéotique).

**Issue de la phase de consultation** - Trois situations sont envisageables à l'issue du processus de publicité :

- Aucune candidature n'a été déposée ou a été déposée en dehors des délais prévus dans le cadre de cette publicité : le bien objet du présent avis de publicité demeure vacant.

- Une candidature a été déposée : Avant la délivrance du titre d'occupation, l'État apprécie librement si la candidature et l'offre présentée par le candidat répondent aux critères de sélection ci-dessus énumérés et répondent aux conditions énoncées dans le présent avis de publicité. À défaut, aucun titre d'occupation ne lui sera délivré.

L'État apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

- Plusieurs candidatures ont été présentées : L'État apprécie librement si les candidatures et les offres présentées répondent aux critères de sélection ci-dessus énumérés et répondent aux conditions énoncées dans le présent avis de publicité.

L'État apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Le candidat mieux-disant sera sélectionné par l'État au vu des critères ci-dessus limitativement indiqués

L'État se réserve le droit d'interrompre la présente consultation à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux candidatures reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

### **IV. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent avis d'appel public à candidature, seuls seront compétents les tribunaux dans le ressort territorial desquels se trouve l'autorité administrative à l'origine de l'appel à candidature conformément à l'article R.312-1 du code de justice administrative.