



Cession de la Maison de la Reine Bérengère : cahier des charges de la consultation

Date limite de remise des offres :
le vendredi 20 juin 2025 à 12 heures

Table des matières

1. Objet de la consultation	3
2. Le bien : objet de la consultation	3
3. Les modalités de la consultation	7
4. Le choix du candidat	9
5. Conditions particulières	11
6. Paiement du prix et des frais	12
7. Attribution de juridiction	13

1. Objet de la consultation

La Ville du Mans est propriétaire du bien dit « Maison de la Reine Bérengère » situé 7 à 17 rue de la Reine Bérengère au Mans, cadastré section CR n° 128 et 129, d'une contenance totale de 669 m².

Classées en totalité au titre des Monuments Historiques, les parcelles CR n°128 et n°129 sont inscrites au sein du Site Patrimonial Remarquable du Vieux Mans.

Ce bien n'ayant pas vocation à être conservé pour un usage municipal, il est envisagé de le céder dans le cadre d'un appel à projets.

Compte tenu de la qualité du bien, et afin de formaliser les besoins, les objectifs et les attentes de la collectivité en termes de projet, il a été décidé de définir un cahier des charges qui encadre les conditions et les modalités afférentes à la cession de ce bien.

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Toutefois, la ville du Mans a souhaité ouvrir en transparence et à tous la vente d'un bien immobilier par un appel ouvert à candidatures.

Il s'agit de garantir une mise en concurrence saine des porteurs de projet, de s'assurer de garantir la pérennité du projet sélectionné et de valoriser un site emblématique au sein de la Cité Plantagenêt.

Le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- conservation, restauration et mise en valeur des bâtiments existants et de leurs éléments architecturaux
- contribuer au dynamisme et à l'animation de la Cité Plantagenêt.
- proposer une activité ouverte au public en rez-de-chaussée de l'immeuble principal afin de maintenir l'accès au patrimoine

2. Le bien : objet de la consultation

2.1. Présentation du Mans

La ville du Mans constitue le pôle central du Département de la Sarthe, situé dans la région des Pays de la Loire. Elle fait partie de la Communauté Urbaine Le Mans Métropole, un territoire regroupant 20 communes et une population d'environ 209 500 habitants.

La commune se trouve à la confluence de deux rivières, la Sarthe et l'Huisne, et s'étend sur 5275 hectares dont plus de 85 % sont artificialisés. Son paysage urbain est caractérisé par une diversité des typologies bâties, témoignant des différentes époques de construction de la ville.

Avec plus de 70 % de la population de Le Mans Métropole, soit environ 145 000 habitants en 2020, la ville du Mans est au sein de l'armature urbaine, le cœur de l'agglomération.

La ville du Mans comprend un site exceptionnel : la Cité Plantagenêt qui est délimitée par une enceinte romaine et se compose d'un patrimoine d'époque médiévale important.

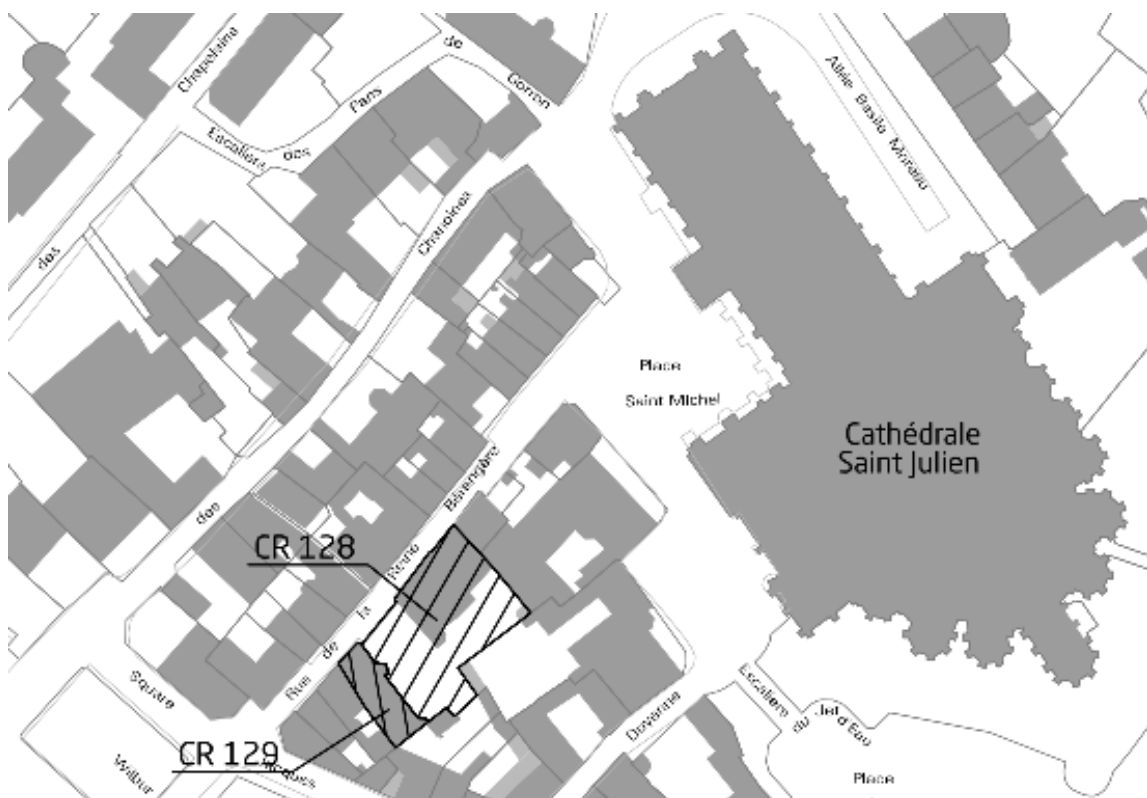
2.2.1. Situation du bien

Protégée par son enceinte romaine et ses enceintes médiévales, la Cité Plantagenêt offre un rare ensemble de maisons à pans de bois, d'hôtels de la Renaissance et de rues pavées.

An aerial photograph of a city street grid. A red dot is placed on a street, indicating a specific location. The surrounding area shows a dense network of streets, buildings, and green spaces.



- Section CR n°128 : superficie de 550 m².
- Section CR n°129 : superficie de 119 m².



2.2.2. Description du bien

Située en plein cœur de la Cité Plantagenêt, à proximité de la Cathédrale Saint-Julien, la Maison de la Reine Bérengère regroupe deux entités principales :

- l'ancien musée à proprement parlé, situé aux numéros 7, 9 et 11 de la rue de la Reine Bérengère, sur la parcelle cadastrée section CR n°128p. La superficie de cet immeuble de trois étages est de 904 m², y compris les caves. Les salles d'exposition ont une superficie totale de 458 m².

- une maison située au n°17 de la Reine Bérengère, sur la parcelle CR n°129. Il s'agit de l'ancien siège de la Société Historique et Archéologique du Maine. Ce bien a une superficie utile de 210 m².

Les maisons des n°7, 9, 11 et la maison du n°17 sont séparées par une cour commune, appelée la « cour Pôté ». Elles peuvent communiquer par le sous-sol.

Il est à noter que le bien est libre de toute occupation.





2.3. Contexte réglementaire

2.3.1. Les règles d'urbanisme

Les parcelles CR n°128 et n°129 sont inscrites au sein du Site Patrimonial Remarquable du Vieux Mans.

Les règles d'urbanisme applicables sont fixées dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, qui a été approuvé par décret en Conseil d'État en date du 20 mai 1974 paru au Journal Officiel du 22 mai 1974.

2.3.2. Les servitudes

Les parcelles CR n°128 et n°129 sont concernées par la servitude de protection des Monuments Historiques. À ce titre, les intérieurs et extérieurs sont protégés par classement et les travaux relèvent du Code du Patrimoine, qui fixe l'obligation d'une autorisation spéciale de la Préfecture de Région, émise après avis de la Conservation Régionale des Monuments Historiques (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

2.3.3. Travaux d'entretien et de restauration

Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques fait l'objet d'un contrôle scientifique et technique de l'État dont le périmètre et les modalités d'intervention sont précisés dans le guide pratique « Le maître d'ouvrage et les travaux sur les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques – Livret 1 Conduire une opération de travaux sur un immeuble classé », annexé au présent cahier des charges.

Avant toute intervention sur un immeuble classé, il appartient au propriétaire ou au maître d'ouvrage de saisir le service de l'État en charge des monuments historiques (la Conservation Régionale des Monuments Historiques, CRMH – service de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC).

Cette saisine ouvre une phase de concertation précédant la délivrance de l'autorisation de travaux durant laquelle les services de l'État assurent principalement un rôle de conseil, d'orientation et d'information du maître d'ouvrage.

La durée d'instruction de la demande d'autorisation est de 6 mois maximum. Conformément au Code du Patrimoine, le dossier de demande doit être rédigé par un Architecte du Patrimoine doté de 10 années d'expérience ou par un Architecte en Chef des Monuments Historiques (c'est-à-dire un architecte qui par voie de concours intervient sur des monuments propriétés de l'Etat). Le dossier de demande doit comprendre une critique d'authenticité des parties à restaurer, une argumentation du parti de restauration, une analyse détaillée des travaux projetés...

Réglementation relative aux ERP

Il est ici rappelé que tout établissement recevant du public (ERP), est soumis à la réglementation relative à la sécurité-incendie et à la réglementation accessibilité aux personnes handicapées.

Concernant le volet « Sécurité-Incendie » : la vigilance sera portée sur l'isolement par rapport aux tiers. A ce titre, il est conseillé à l'exploitant de se faire accompagner par un bureau de contrôle agréé.

Concernant le volet « accessibilité » : le bâtiment étant classé Monument Historique, des demandes de dérogations peuvent être sollicitées auprès de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité sur justificatif de l'Architecte des Bâtiments de France.

3. Modalités de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux biens concernés. La consultation est organisée par la Ville du Mans.

La Ville tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la ville : www.lemans.fr

3.1. Contenus des propositions

3.1.1. Présentation du porteur de projet

Toute personne intéressée pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (architecte, banque, notaire, avocat...) et sont invités à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier leur capacité financière à réaliser l'acquisition.

Si personne(s) physique(s) :

- Identité complète de chaque acheteur : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité, profession.
- Copie de la carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

Si personne morale :

- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent.
- Dénomination sociale détaillée, capital social, siège social, coordonnées, statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur.
- Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer sa capacité financière (joindre le dernier bilan).
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.

Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus.
- Un avis juridique 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.

3.1.2. Présentation du projet

Le candidat devra présenter un descriptif du projet et du programme envisagés.

3.1.3. Indications relatives au prix

L'unité monétaire du contrat de vente 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.

Le prix proposé par le candidat sera un prix net pour la Ville du Mans, hors taxes et hors frais notariés et droits de mutation.

A titre indicatif, le prix minimum attendu par la Ville du Mans est de **784 000 €**.

La Ville du Mans se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation et de refuser toute offre qui lui paraîtrait insuffisante au regard du marché, de la valeur du bien (y compris en cas d'offre supérieure ou égale au prix plancher) et de la qualité du projet.

3.2. L'organisation des visites

Les candidats souhaitant remettre une offre **devront avoir visité** le bien immobilier.

Il sera délivré au candidat un bon de visite à l'issue de cette dernière par la ville. Toute offre ne contenant pas cette pièce sera rejetée.

A compter du 10 mars 2025, des cessions de visites seront programmées sur inscription auprès du service Foncier-DIA par mail : sophie.vaumoron@lemans.fr

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, 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 de l'immeuble.

3.3. Les délais de présentation des offres

3.3.1. Présentation des candidatures

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.

La transmission des offres doit être effectuée en deux exemplaires papier, ainsi que sous format informatique (clé USB), sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères :

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE LA MAISON DE LA REINE BERENGERE »

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »

et contenant une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat dans laquelle se trouveront l'ensemble des documents visés à l'article 3 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé au Service Foncier-DIA de la Ville du Mans, à l'adresse suivante :

**Ville du Mans
Service Foncier-DIA
16 avenue François Mitterrand
72039 Le Mans cedex 9**

Les offres dématérialisées ne sont pas admises dans le cadre du présent appel à candidatures.

La date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la ville et non la date d'envoi.

3.3.2. Date limite de réception des candidatures

La date limite de réception des candidatures est le : **vendredi 20 juin 2025 à 12 heures.**

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

4. Le choix des candidats

4.1. Les critères de choix

La Ville du Mans choisira librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les

modalités sus-décrites.

Son choix s'oriente vers la proposition financière la plus avantageuse et vers la proposition de projet la plus intéressante. Elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Il n'y pas de pondération fixée à ce jour au regard de ces critères dont la liste du présent paragraphe n'est pas exhaustive et la Ville du Mans reste libre de fixer des éventuelles pondérations.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- qualité globale du projet proposé et son caractère structurant pour la ville.
- montant de l'offre proposée et qualité financière de l'opération (plan de financement et bilan de l'opération dans sa globalité) et capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières.
- qualité du candidat

La Ville du Mans se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler 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 candidats initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la Ville du Mans se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La Ville du Mans n'aura pas à justifier sa décision.

A titre d'information, les offres seront transmises à la Conservation Régionale des Monuments Historiques pour avis consultatif.

Conservation régionale des Monuments Historiques
Drac pays de la Loire
1 rue Stanislas Baudry
BP 63518
44035 NANTES CEDEX 1

4.2. Présentation des candidatures

En sus d'une note synthétique relative au projet et ses intentions, le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

Données administratives

- Les documents mentionnés à l'article 3.
- L'attestation de visite.

Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Une offre de prix pour l'acquisition du bien ;
- Les informations relatives au projet du candidat : un plan de financement du projet d'acquisition,

la description du projet envisagé (travaux à réaliser, aménagement / modification du bâtiment, éventuels impacts sur les abords), la destination du bien ;

- le porteur doit transmettre le mémoire technique de l'architecte du patrimoine pressentis pour les travaux, avec détermination des différentes missions, notamment celles relatives aux études préalables.

- le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Données juridiques

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

- L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles liées aux autorisations d'urbanisme.

- Le présent cahier des charges signés.

Les offres devront obligatoirement être rédigées intégralement en français.

Par ailleurs, en cas de pièce manquante, la ville du Mans se réserve le droit de rejeter la candidature.

5. Conditions particulières

5.1. Délai de validité des offres formulées par les candidats

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut pas être rétractée. Après analyse des offres, un courrier sera adressé aux candidats afin de les informer de la suite donnée à leur candidature. En cas de réponse négative de la part de la Ville, l'offre faite par le candidat devient alors caduque.

5.2. Conditions résolutoires

La vente sera réalisée aux conditions résolutoires suivantes :

- Dépôt d'une demande d'autorisation spéciale dans les 8 mois qui suivent la signature de l'avant-contrat.

- Réalisation du projet détaillé dans l'offre dans le délai de 3 ans à compter de la date de l'arrêté accordant l'autorisation en matière d'urbanisme.

A défaut de la réalisation de ces présentes conditions suspensives, la Ville du Mans se réserve le droit de demander une rétrocession du bien, après avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

5.3. Pacte de préférence

En cas de revente par l'acquéreur, il devra proposer le bien en priorité à la Ville du Mans.

5.4. Rédaction des actes

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître Pierre PLASSART, notaire au Mans, 14 rue du 33^e Mobiles.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur pourra demander à être assisté d'un second notaire de son choix.

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs seront fournis lors de la promesse de vente.

5.5. Délais de réalisation

La promesse de vente devra être signée dans les quatre mois suivant la délibération du Conseil municipal désignant l'acquéreur et autorisant Monsieur le Maire à vendre le bien. L'acte de vente devra être conclu dans les 18 mois suivants la promesse de vente.

5.6. Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. 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'au transfert de propriété.

6. Paiement du prix et des frais

6.1. Mode de paiement

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

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la ville.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

A défaut du versement du prix, il sera appliqué les dispositions de la promesse.

6.2. Indemnité d'immobilisation

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 10 % du montant de l'offre du candidat. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de la signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

6.3. Frais à payer en sus du prix

L'ensemble des frais de droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que les charges liées au financement de l'acquisition, ainsi que les frais de publicité foncière se rapportant à la vente, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il aura pu consulter dans le cadre de la réalisation de son offre. Il ne pourra en aucun cas solliciter une quelconque indemnisation à ce titre en cas de rejet de son offre ou d'abandon de la procédure par la Ville.

7. Attribution de juridiction

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation des dispositions du présent document, seul est compétent le Tribunal Administratif de Nantes.

Fait au Mans, le 17 février 2025

A remplir par le candidat

« Lu et accepté » Le

+ Signature

Liste des annexes :

- fiche de synthèse des pièces à fournir
- certificat d'urbanisme
- règlement de sauvegarde et de mise en valeur du Mans
- plan du secteur de sauvegarde
- études préalables à la restauration générale
- documentation photographique
- carnet graphique existant
- carnet graphique état projeté
- reconnaissance infrastructure
- travaux de sondage
- plans
- fiche récapitulative amiante
- guide maîtrise d'ouvrage et travaux sur les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques

Pièces administratives

Type de document	Transmis
Si personne(s) physique(s) : Identité complète de chaque acheteur : ▪ nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité, profession. ▪ Copie de la carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.	
Si personne morale : ▪ Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent. ▪ Dénomination sociale détaillée, capital social, siège social, coordonnées, statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur. ▪ Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir sa capacité financière (joindre le dernier bilan). ▪ Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.	
Pour les candidats étrangers : ▪ Documents équivalents à ceux demandés pour une personne physique ou morale. ▪ Un avis juridique en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère.	
▪ L'attestation de visite.	

Données financières

Type de document	Transmis
▪ Une offre de prix pour l'acquisition du bien.	
Les informations relatives au projet du candidat : ▪ Un plan de financement du projet d'acquisition. ▪ La description du projet envisagé. ▪ La destination du bien.	
▪ Référence à des partenaires et conseils éventuels (banque, notaire, avocat, architecte...). ▪ Document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière à réaliser l'acquisition.	

Données juridiques

Type de document	Transmis
▪ Une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.	
▪ Le cahier des charges signé.	