



LE DÉPARTEMENT

Cessions immobilières du Département de la Drôme

CAHIER DES CHARGES

VENTE D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

CMS Pagnol à VALENCE (26)



APPEL A CANDIDATURES

Version 1 - 31 mars 2026

VISITES

Inscription préalable par mail



Mardi 21.04.2026 à 10h00
et
Mardi 28.04.2026 à 10h00

REMISE DES

DOSSIERS DE CANDIDATURES



Lundi 15.06.2026
à 12h00 au plus tard

Table des matières

1.	OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES	3
2.	OBJET DE LA VENTE	3
2.1.	PRESENTATION DU SITE	3
2.1.1.	Situation géographique	3
2.1.2.	Contexte urbain	4
2.1.3.	Documents d'urbanisme applicables et servitudes d'utilité publique	4
2.2.	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER	5
2.2.1.	Etat du parcellaire	5
2.2.2.	Descriptif de l'immeuble	5
2.2.3.	Diagnostics immobiliers et contrôles réglementaires	6
2.2.4.	Occupation du site	6
2.3.	PRIX DE VENTE	6
3.	MODALITES DE CESSION AMIABLE	6
3.1.	MODALITES GENERALES DE L'APPEL A CANDIDATURES	6
3.1.1.	Cadre général	6
3.1.2.	Conditions de participation	7
3.1.3.	Confidentialité	7
3.2.	MODALITES PARTICULIERES DE L'APPEL A CANDIDATURES	7
3.2.1.	Retrait des dossiers et demandes de renseignements	7
3.2.2.	Calendrier de cession	7
3.2.3.	Visite du site	8
3.2.4.	Remise du dossier de candidatures et d'offres	8
3.3.	CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURES ET OFFRES A REMETTRE	8
3.3.1.	Présentation du candidat ou de l'équipe candidate, présentation du projet	8
3.3.2.	Offre d'achat	8
3.4.	REALISATION DE LA VENTE	8
3.4.1.	Choix du candidat	8
3.4.2.	Signature du compromis de vente et de l'acte de transfert de propriété	9
4.	ANNEXES	9

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent appel à candidatures a pour objet la sélection d'un acquéreur pour le terrain bâti du Département décrit ci-après dont la collectivité n'a plus l'utilité.

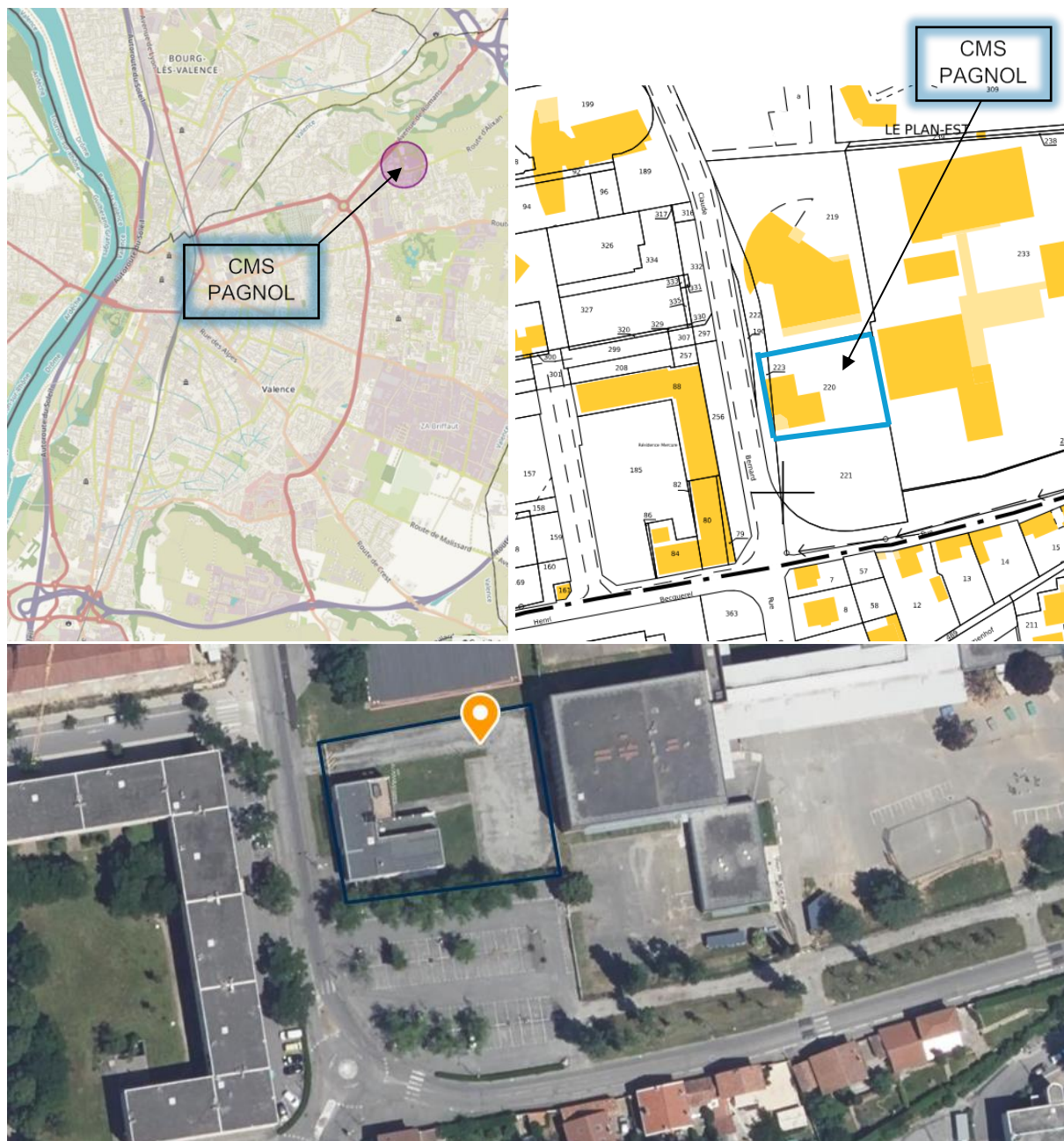
Les opérateurs professionnels, comme les particuliers peuvent candidater.

2. OBJET DE LA VENTE

2.1. PRESENTATION DU SITE

2.1.1. Situation géographique

Le site objet du présent appel à candidatures, est un terrain bâti situé 17 rue Claude Bernard, à VALENCE (26 000).



2.1.2. Contexte urbain

Le site en vente est proche du centre-ville de Valence (Hôtel de ville à 7 min) et des grands axes routiers (N7 LACRA et A7 / A49 à 5-6 min).

Il se situe à proximité immédiate du collège et gymnase Marcel Pagnol et de l'école élémentaire Jules Vallès. Il est également proche du centre commercial « La Galerie - Valence 2 » (4 min à pied), du Stade Pompidou et des transports en commun (arrêt Poincaré, bus C2 et 7 à 4 min).

Par ailleurs, il dispose d'environ 20 places de stationnement privées et est attenant à un parking public gratuit.



Plus d'informations sur la ville de Valence : <https://www.valence.fr/>

2.1.3. Documents d'urbanisme applicables et servitudes d'utilité publique

Le terrain se situe dans la zone **UEQ** du PLU à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature et aux constructions d'intérêt collectif.

Destinations possibles (liste exhaustive dans le PLU) :

- Services publics et équipements d'intérêt collectif : **social, santé, sport, enseignement, salle d'art et de spectacles**
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : **bureau** si strictement nécessaire à une activité autorisée dans la zone (demande de changement de destination nécessaire)

Commerces interdits.

Logements et hébergements interdits sauf exceptions limitées (si en lien avec l'activité développée)

Extension autorisée sous conditions :

- Hauteur maximum autorisée : 15 m soit R+4 (constructibilité actuelle sous-exploitée)
- Coefficient de naturalité : 0,4

Règles de Stationnement souple, adapté aux usages.

PLU complet consultable ici : <https://www.valence.fr/valence-demain/urbanisme/le-plan-local-durbanisme/>

2.2. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

2.2.1. Etat du parcellaire

Section	N° parcelle	Propriété	Surface
AL	220	Pleine propriété - Département de la Drôme	1 672 m ²
AL	223		57 m ²
Total			1 729 m²

Le tènement foncier est séparé de la voie publique par les parcelles AL 190 et AL 222 appartenant à la Ville de Valence, représentant une bande de terrain d'environ 4 mètres de large par 35 mètres de long (en vert ci-dessous).



Ce retrait entre la voie publique et le foncier bâti ne présentant pas de réel intérêt pour la Ville, des discussions pourront être engagées entre le futur acquéreur et la Ville de Valence en vue de céder cette bande, afin de permettre la création d'un espace d'entrée privatif plus qualitatif.

Le Département n'a pas connaissance de servitudes grevant le terrain, autres que les servitudes d'utilité publique éventuellement inscrites dans le PLU en vigueur.

Le bien ne fait pas partie d'une copropriété.

2.2.2. Descriptif de l'immeuble

Le bâtiment construit en 2006 se développe en L (rez-de-chaussée avec étage sans sous-sol) sur un terrain plat.

Sa surface bâtie est de 1 008 m² de SHOB et **514 m² de Surface de Plancher** (tableau des surfaces en annexe). Il totalise 505 m² de surfaces utiles brutes.

Le terrain libre clôturé dispose d'environ **25 places de stationnement** revêtues qui sont desservies par un chemin d'accès privé également revêtu au Nord.

Descriptif :

Le bâtiment est composé comme suit :

- **Rez-de-chaussée (304 m²)** : 1 entrée abritée, 1 hall d'accueil et des dégagements, 2x2 sanitaires, 1 bureau d'accueil et 1 secrétariat comprenant plusieurs postes de travail, 1 salle d'attente et son sanitaire, 1 bureau médical comprenant 1 pièce annexe, 5 bureaux (simples ou doubles), 1 pièce d'archives, 1 salle serveur et 1 chaufferie
- **1^{er} étage (210 m²)** : 9 bureaux (simples ou doubles), 1 salle de repos, 2x2 sanitaires, des dégagements et 2 terrasses

Eléments d'équipement :

- Parois verticales en brique monomur
- Etanchéité des toitures-terrasses datant de la construction - les défauts d'étanchéité ponctuels de ces dernières années ont été repris
- Menuiseries double-vitrage en aluminium (avec pare-soleil à l'ouest et volet-roulant) en bon état général
- Toit-terrasse accessible isolé : Mousse PU 80mm
- Toiture non accessible : isolation laine de roche 130mm
- Panneaux solaires thermiques sur toiture destinés à l'origine à la production d'eau chaude sanitaire – non utilisés depuis plusieurs années
- Chaudière gaz murale d'origine, bon état d'entretien
- Eau chaude sanitaire par ballon électrique, bon état d'entretien
- Ascenseur fonctionnel (contrats de maintenance en cours et contrôles à jour)
- Système de sécurité incendie, alarme anti-intrusion, en bon état de marche (contrats de maintenances en cours et contrôles à jour)

2.2.3. Diagnostics immobiliers et contrôles réglementaires

Sont annexés au présent cahier des charges, le dossier de diagnostics immobiliers avant-vente ainsi que les contrôles réglementaires réalisés par le Département.

2.2.4. Occupation du site

Le site sera libre d'occupation **fin 2026**.

2.3. PRIX DE VENTE

Le prix indicatif de vente est fixé à 550 000 €.

Il ne s'agit pas d'un prix définitif mais d'un prix susceptible de faire l'objet de propositions inférieures, égales ou supérieures dans le cadre du présent appel à candidatures.

Toutefois la capacité pour le candidat de formuler une offre plus élevée que celle fixée au sein du présent cahier des charges, constituera un élément déterminant dans la sélection du candidat acquéreur.

3. MODALITES DE CESSION AMIABLE

3.1. MODALITES GENERALES DE L'APPEL A CANDIDATURES

3.1.1. Cadre général

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose au Département de procéder à des mesures de publicité ou de mise en concurrence en cas de vente des biens immobiliers relevant de son patrimoine privé.

Le présent appel à candidatures est constitué du présent document contenant les conditions de vente et de ses annexes. Le Département de la Drôme se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'il jugera nécessaire et d'en informer les candidats dans un délai raisonnable.

L'appel à candidatures est organisé par :

Le Département de la Drôme
Direction des Bâtiments
Pôle gestion immobilière
26 rue du Président Herriot
26026 VALENCE CEDEX 9
Mail : batiments-pgi@ladrome.fr
Tél. : 04 75 79 81 07 ou 04 75 79 81 28

Le Département de la Drôme se réserve la possibilité de mettre fin à tout moment à la présente consultation, sans que cela n'ouvre droit à réclamation ou à indemnité au bénéfice des candidats.

3.1.2. Conditions de participation

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises.

Dans le cas de groupement, les candidats devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du projet et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi et le respect des engagements.

3.1.3. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation relative à la présente vente, hors documents en libre accès sur le site du Département de la Drôme.

3.2. MODALITES PARTICULIERES DE L'APPEL A CANDIDATURES

3.2.1. Retrait des dossiers et demandes de renseignements

Le cahier des charges de l'appel à candidatures et les formulaires à remplir sont téléchargeables librement sur le site https://www.ladrome.fr/categorie_annonce/annonce_vente_immo/

Vous pouvez adresser un mail à batiments-pgi@ladrome.fr en précisant le nom du site en vente « CMS PAGNOL », le nom du candidat, sa fonction, et ses coordonnées :

- Pour obtenir l'ensemble des annexes, être informé des éventuelles modifications du cahier des charges ainsi que des réponses aux demandes de renseignements,
- Pour vos demandes de renseignements

3.2.2. Calendrier de cession

Parution de la publicité	Avril 2026
Dates de visite du site	21/04/2026 à 10h00 28/04/2026 à 10h00
Date limite de remise des candidatures et des offres	15/06/2026 à 12h
Signature d'un compromis de vente (date prévisionnelle)	Octobre 2026

3.2.3. Visite du site

Pour participer à la vente, LA VISITE DU SITE EST OBLIGATOIRE (l'attestation de visite n°3 en annexe doit être présentée pour signature le jour de la visite).

Deux dates de visites collectives sont programmées :

- **Le 21/04/2026 à 10h00**
- **Le 28/04/2026 à 10h00**

Les visites sont possibles sur inscription préalable, à l'adresse électronique suivante : **batiments-pgi@ladrome.fr**

Les candidats indiqueront obligatoirement dans leur mail de demande : le nom du site « CMS PAGNOL », le créneau de visite souhaité, le nom du candidat, ainsi que les fonctions et les coordonnées de chaque visiteur.

Dans le cas où aucun créneau ne conviendrait, il y aura lieu de nous le signaler. Votre demande sera alors évaluée et l'ouverture éventuelle d'un nouveau créneau pourra être décidée.

3.2.4. Remise du dossier de candidature et d'offre

Les dossiers sont à déposer par voie dématérialisée à l'adresse : **batiments-pgi@ladrome.fr** avant le **15/06/2026 à 12h00**.

Les dossiers et fichiers devront être envoyés en format PDF non modifiable.

Le mail d'envoi devra préciser obligatoirement :

- **le nom du site en vente « CMS PAGNOL »**
- **le Nom ou la Structure du candidat, la Fonction, et les Coordonnées du dépositaire**

3.3. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURES ET OFFRES A REMETTRE

3.3.1. Présentation du candidat ou de l'équipe candidate, présentation du projet

Les candidats sont invités à renseigner le **cadre de réponse n°1** joint en annexe.

3.3.2. Offre d'achat

Les candidats sont invités à formuler une offre ferme et définitive en complétant le **cadre de réponse n°2** en annexe ainsi que le 2bis si nécessaire.

Le prix d'acquisition sera exprimé en euros courants.

L'offre d'achat devra préciser les conditions suspensives éventuelles assorties à la vente.

La durée de validité de l'offre devra être de 12 mois à compter de la date limite de remise des offres fixée par le Département, **soit jusqu'au 15/06/2027.**

3.4. REALISATION DE LA VENTE

3.4.1. Choix du candidat

Le Département de la Drôme choisi librement l'acquéreur au regard des offres financières et techniques reçues et des éléments d'informations transmis par le candidat.

Les offres d'achat n'engageront le Département qu'après délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental, prise au vu de l'avis du pôle Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques de l'Isère, géographiquement compétente.

Seules les offres jugées pertinentes au regard du marché immobilier, de leurs conditions financières, de solvabilité et de crédibilité, seront soumises à cette Commission.

Le choix du candidat acquéreur sera annoncé après délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental acceptant la vente du site au candidat retenu.

Le Département se réserve la possibilité de mettre fin à tout moment à la présente consultation ou de ne pas désigner de candidat acquéreur. La cession pourra alors être poursuivie selon d'autres modalités.

3.4.2. Signature du compromis de vente et de l'acte de transfert de propriété

À la suite de la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental, un compromis de vente entre le Département de la Drôme et le candidat retenu sera signé puis la vente se concrétisera par un acte notarié de transfert des droits.

Le candidat acquéreur s'engage à verser un dépôt de garantie d'un montant de 5% du prix de vente, entre les mains du notaire, à la signature du compromis de vente.

4. ANNEXES

- **1. « PRESENTATION DU CANDIDAT OU DE L'EQUIPE CANDIDATE & PRESENTATION DU PROJET »** (cadre de réponse n°1 à compléter)
- **2. « OFFRE D'ACHAT »** (cadre de réponse n°2 à compléter)
et Annexe **2bis. « POUVOIRS DONNES AU MANDATAIRE »** (si nécessaire)
- **3. « ATTESTATION DE VISITE »** (à imprimer pour signature du Département le jour de la visite)
- 4. Dossier photos
- 5. Plan cadastral
- 6. Tableau des surfaces
- 7. Plans des niveaux
- 8. Plans des façades
- 9. Contrôle Electrique 2025
- 10. Contrôle Gaz 2025
- 11. Contrôle Volets roulants 2025
- 12. Maintenance SSI 2025
- 13. Procès-verbal BAES 2025
- 14. Contrôle Ascenseur 2025
- 15. Dossier de diagnostics techniques avant-vente

L'ensemble des annexes listées ci-dessus sont disponibles sur demande via les modalités indiquées à l'article 3.2.1.