Cessions immobilières du Département de la Drôme

CAHIER DES CHARGES

VENTE D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

MDA LAUTAGNE à VALENCE (26)



APPEL A CANDIDATURES

Version 1 – 01/09/2026

VISITES
Inscription préalable par mail

Les jeudis à 14h30
(Sur RDV)

REMISE DES
DOSSIERS DE CANDIDATURES

Vendredi 30.10.2026
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. Situation juridique 5
2.2.2. Descriptif de l'immeuble 6
2.2.3. Diagnostics techniques et contrôles réglementaires 7
2.2.4. Occupation du site 7
2.3. PRIX DE VENTE 7

3. MODALITES DE CESSION AMIABLE 7

3.1. MODALITES GENERALES DE L'APPEL A CANDIDATURES 7
3.1.1. Cadre général 7
3.1.2. Conditions de participation 8
3.1.3. Confidentialité 8
3.2. MODALITES PARTICULIERES DE L'APPEL A CANDIDATURES 8
3.2.1. Retrait des dossiers et demandes de renseignements 8
3.2.2. Calendrier de cession 8
3.2.3. Visite du site 9
3.2.4. Remise du dossier de candidature et d'offre 9
3.3. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURES ET OFFRES A REMETTRE 9
3.3.1. Présentation du candidat ou de l'équipe candidate, présentation du projet 9
3.3.2. Offre d'achat 9
3.4. REALISATION DE LA VENTE 9
3.4.1. Choix du candidat 9
3.4.2. Signature du compromis de vente et Transfert de propriété 10

4. ANNEXES 10

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent appel à candidatures a pour objet la sélection d'un acquéreur pour un immeuble de bureaux hébergeant la Maison Départementale de l'Autonomie dite « MDA LAUTAGNE » du Département décrit ci-après dont la collectivité n'a plus l'utilité.
Les opérateurs professionnels, comme les particuliers peuvent candidater.

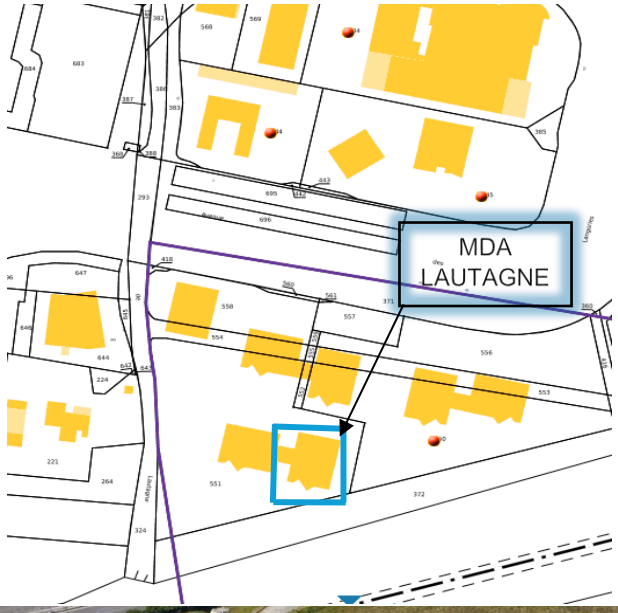
2. OBJET DE LA VENTE

2.1. PRESENTATION DU SITE

2.1.1. Situation géographique

Le site objet du présent appel à candidatures, est un immeuble de bureau situé 42 G avenue des Langories, à VALENCE (26 000).







2.1.2. Contexte urbain

Le site en vente est situé dans le Parc d'activités tertiaire et technologique du Plateau de Lautagne au Sud de Valence, accessible directement par le contournement Est de la LACRA. A proximité immédiate du tissu urbain de Valence, il dispose d'une très bonne accessibilité routière avec la proximité immédiate de l'échangeur A7 de Valence-Sud et un accès rapide à l'A49-Grenoble.
Le centre-ville et la gare de Valence ville sont accessibles depuis la ligne bus n°11, desservant le Plateau de Lautagne.
La gare de VALENCE-TGV se situe à 12 min en voiture par la LACRA et 40 min par la liaison bus n°25.
Le site est desservi par une piste cyclable connectée au réseau Cycléo.
Le Parc d'activités dispose de places de parking public gratuites.



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 bâtiment se situe dans la zone **UEb du PLU**, zone d'activités économiques à vocation de bureaux et activités tertiaires.

Hauteur maximum autorisée : 15 m soit R+4

Règles de Stationnement : Industrie / Non réglementé

Bureau / 1 place minimum / 60 m² de SDP et 1 place maximum /30m² de SDP

Destinations possibles (liste exhaustive dans le PLU) :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sans réception du public)
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : Industrie, Bureau, Cuisine dédiée à la vente en ligne

Entrepôt, Commerce et activités de services interdits.

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

2.2. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

2.2.1. Situation juridique

Le bien fait partie d'un ensemble immobilier en copropriété composé de :

- La copropriété **PARC AVENUE LAUTAGNE 1 (Bat. A, B et C)**, cadastrée :

Section	N° parcelle	Propriété	Surface
DO	550	Pleine propriété de la Copropriété PARC AVENUE LAUTAGNE 1	4 464 m²
	553		1 016 m²
	556		2 529 m²
		Total	**8 009 m²**
DO	557	Moitié indivise à usage d'accès	5 084 m²
	561		6 m²
		Total	**5 090 m²**

- La copropriété **PARC AVENUE LAUTAGNE 2 (Bat. D, E, F et G),** cadastrée :

Section	N° parcelle	Propriété	Surface
DO	551	Pleine propriété de la Copropriété PARC AVENUE LAUTAGNE 2	6 692 m²
	554		605 m²
	558		1 819 m²
	560		54 m²
	552		88 m²
	555		30 m²
	559		32 m²
		Total	**9 320 m²**
DO	557	Moitié indivise à usage d'accès	5 084 m²
	561		6 m²
		Total	**5 090 m²**

Un plan cadastral est annexé au présent cahier des charges.

L'ensemble immobilier dépend de l'îlot E du lotissement dénommé « LOTISSEMENT DU PLATEAU DE LAUTAGNE » et se compose de :

- La copropriété PARC AVENUE LAUTAGNE 1, divisée en 70 LOTS et comportant trois bâtiments, nommés A, B et C ainsi que 45 emplacements de parking.
- La copropriété PARC AVENUE LAUTAGNE 2, divisée en 63 LOTS et comportant quatre bâtiments, nommés, D, E, F et G ainsi que 43 emplacements de parking.

L'ensemble immobilier est constitué en une Union de Syndicats dénommé PARC AVENUE LAUTAGNE, dont l'objet est la gestion, l'entretien et la surveillance des ouvrages et éléments d'équipement communs à l'ensemble immobilier, et dont les statuts figurent en annexe.

Le Département n'a pas connaissance de servitudes grevant le terrain, autres que celles relatées dans l'acte de propriété lors de la création de l'ensemble immobilier et les servitudes d'utilités publiques éventuellement inscrites dans le PLU en vigueur. Une note en annexe relate les servitudes mentionnées dans l'acte de propriété.

2.2.2. *Descriptif de l'immeuble*

Lots objets de la vente :

Copropriété	Numéro du lot	Bâti-ment	Etage	Nature	Tantièmes généraux	Tantièmes Bât. F	Tantièmes Bât G
PARC AVENUE LAUTAGNE 1	73		Ext.	Parking	5/10015		
	74		Ext.	Parking	5/10015		
	75		Ext.	Parking	5/10015		
Total					**15/10015**		
PARC AVENUE LAUTAGNE 2	31		Ext.	Parking	5/10045		
	32		Ext.	Parking	5/10045		
	33		Ext.	Parking	5/10045		
	34		Ext.	Parking	5/10045		
	48	F	RDC	Usage de liaison	157/10045	64/1000	
	53	F	1er	Usage de liaison	152/10045	62/1000	
	54	G	RDC	Bureaux	273/10045		125/1000
	55	G	RDC	Bureaux	280/10045		128/1000
	56	G	RDC	Bureaux	280/10045		128/1000
	57	G	RDC	Bureaux	262/10045		120/1000
	58	G	1er	Bureaux	280/10045		128/1000
	59	G	1er	Bureaux	269/10045		123/1000
	60	G	1er	Bureaux	270/10045		124/1000
	61	G	1er	Bureaux	270/10045		124/1000
Total					**2513/10045**	**126/1000**	**1000/1000**

Descriptif du bien :

Le bâtiment construit en 2006 élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, développe une **surface de plancher de 1 040 m²** et une superficie privative **loi Carrez de 973,51 m²**.

Type de construction : structure en béton, sur terre-plein, toiture terrasse avec étanchéité, menuiserie alu double vitrage.

Le bâtiment est composé comme suit :

- **Rez-de-chaussée (492 m²)** : 1 sas d'entrée et dégagement, 1 ascenseur, 1 sanitaire PMR, 1 sanitaire simple, 1 sanitaire double, 1 salle d'attente, 1 bureau d'accueil, 13 bureaux simple ou double, 1 salle de réunion, 1 salle de pause avec terrasse privative, 1 local de stockage, 1 local d'impression, 1 local de ménage
- **1er étage (496 m²)** : 1 dégagement/circulation, 2 sanitaires simples, 21 bureaux (simple ou double), 2 locaux de stockage, 1 local d'archives, 1 local serveur

Equipements : Ascenseur, accès PMR, alarme anti-intrusion, alarme incendie et dispositif SSI,

Chauffage/Climatisation : collectif par pompe à chaleur réversible (2022)

Gaz : Non

Eau froide : Individuelle

Production d'eau chaude : individuelle par chauffe-eaux électriques

Le bien dispose de **7 emplacements de parking** à usage privatif.

Le montant des **charges acquittées pour l'année 2025 s'élève à 23 217,08 €**, comprenant les charges générales et les charges spéciales des bâtiments F et G (électricité parties communes, chauffage collectif PAC, maintenance chaufferie).

Le règlement de copropriété autorise l'usage des locaux à titre principal de BUREAU.

Les emplacements de stationnements sont destinés aux voitures des personnes travaillant dans les bureaux et à leurs clients.

Les statuts de l'Union de Syndicats, les carnets d'entretien, les règlements de copropriété, les états descriptifs de division et les trois derniers procès-verbaux d'Assemblée Général des copropriétés Parc Avenue Lautagne 1 et 2 sont annexés au présent cahier des charges.

2.2.3. Diagnostics techniques et contrôles réglementaires

Sont annexés au présent cahier des charges, le dossier de diagnostics techniques 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 1 600 000 €.

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 la 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 est consultable librement sur le site www.ladrome.fr rubrique : 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 « MDA LAUTAGNE », celui 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

Date de parution de la publicité	**01/09/2026**
Dates de visite du site	**Les jeudis à 14h30**
Date limite de remise des candidatures et des offres	**30/10/2026 à 12h**
Choix du candidat acquéreur (date prévisionnelle de délibération de la Commission permanente du Conseil départemental)	**12/2026**
Signature d'un compromis de vente (date prévisionnelle)	**Janvier 2027**

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).

Les visites collectives sont programmées :

- **Les jeudis à 14h30 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 **« MDA LAUTAGNE »,** 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 **30/10/2026 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 « MDA LAUTAGNE »**
- **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 doit être de 12 mois à compter de la date limite de remise des offres fixée par le Département, **soit jusqu'au 30/10/2027.**

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 les candidats.

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 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
- 5.1. Plan du cadastre
- 5.2. Vue aérienne de l'ensemble Parc Avenue Lautagne
- 6. Tableau des surfaces
- 7. Plan des niveaux
- 8. Plan des façades
- 9. Statuts de l'Union de Syndicat – Parc Avenue Lautagne
- 10.1. Règlement De Copropriété Parc Avenue Lautagne 1
- 10.2. Règlement De Copropriété Parc Avenue Lautagne 2
- 11.1. Modificatif Etat Descriptif Parc Avenue Lautagne 1
- 11.2. Modificatif Etat Descriptif Parc Avenue Lautagne 2
- 12.1. Carnet d'entretien Parc Avenue Lautagne 1
- 12.2. Carnet d'entretien Parc Avenue Lautagne 2
- 13.1 PV AG Ordinaire 2026 Lautagne 1
- 13.2 PV AG Ordinaire 2026 Lautagne 2
- 14.1. PV AG Ordinaire 2025 Lautagne 1
- 14.2. PV AG Ordinaire 2025 Lautagne 2
- 15.1. PV AG Extraordinaire 2024 Lautagne 1 et 2
- 15.2. PV AG Extraordinaire 2024 Lautagne 1
- 15.3. PV AG Extraordinaire 2024 Lautagne 2
- 16.1. PV AG Ordinaire 2024 Lautagne 1
- 16.2. PV AG Ordinaire 2024 Lautagne 2
- 16.3. PV AG Ordinaire 2024 Lautagne 1 et 2
- 17.1. Répartition des charges 2025 Lautagne 1
- 17.2. Répartition des charges 2025 Lautagne 2
- 18.1. Budget prévisionnel N+2 Lautagne 1
- 18.2. Budget prévisionnel N+2 Lautagne 2
- 18.3. Budget prévisionnel N+2 Union Parc Avenue Lautagne
- 19. Contrôle périodique installation électrique 2025
- 20. Contrat maintenance PAC collective Bat F et G
- 21.1. Dossier de diagnostics techniques avant-vente

- 21.2. Etat des risques et pollutions
- 22. Note sur les servitudes
- 23.1. Délibération approuvant la création de la ZAC pour l'extension du parc d'activité
- 23.2. Délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC
- 24. Rapport de l'expertise – Procédure en cours

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