



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Département immobilier
AGRASC
98-102 rue de Richelieu, 75002 Paris
Courriel: immobilier@agrasc.gouv.fr

N/Réf. (à rappeler dans toute correspondance) : Affaire 135717/CS

AFFECTATION A DES FINS SOCIALES D'UN IMMEUBLE CONFISQUE, situé au MANS (72000)

APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERET

En application de l'article 706-160 du code de procédure pénale et du décret n°2021-1428 du 2 novembre 2021, l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) – établissement public administratif sous tutelle de ministères de la Justice et de l'Economie – propose à l'affectation sociale¹ le bien immobilier suivant.

I. Description du bien proposé à l'affectation sociale

1. Description

Lot composé de 5 studios :

- **Studio n°1** : situé au RDC avec mezzanine, actuellement non loué, en très mauvais état.
Le logement est équipé d'une cuisine aménagée (évier, plaque de cuisson, réfrigérateur, hotte aspirante) et d'une salle d'eau.
- **Studio n° 2** : situé au 1^{er} étage, actuellement non loué, en bon état général
Le logement est équipé d'une kitchenette (évier, plaque de cuisson, réfrigérateur) et d'une salle d'eau.
- **Studio n° 3** : situé 1^{er} étage, actuellement non loué, en bon état général
Le logement est équipé d'une kitchenette (évier, plaque de cuisson, réfrigérateur) et d'une salle d'eau.
- **Studio n° 4** : situé au 1^{er} étage, actuellement loué, en très mauvais état
Le logement est équipé d'un coin cuisine (évier, plaque de cuisson, réfrigérateur) et d'une salle d'eau.
- **Studio n° 5** : situé au 1^{er} étage, actuellement non loué, en bon état
Le logement est équipé d'une kitchenette (évier, plaque de cuisson, réfrigérateur) et d'une salle d'eau.

NB : en l'état, l'AGRASC n'est pas certaine que le studio 4 puisse être inclus dans le périmètre de l'affectation sociale, ce dernier étant actuellement occupé. Si un projet d'affectation sociale portant sur les 5 logements lui est présenté l'Agence sollicitera le départ du locataire, au besoin en délivrant congé.

¹ Article 760-160 alinéa 4 du code de procédure pénale : « L'agence peut mettre à disposition, le cas échéant à titre gratuit, un bien immobilier dont la gestion lui est confiée en application du 1^{er} du présent article au bénéfice d'associations dont les activités entrent pour leur ensemble dans le champ du b du 1 de l'article 200 du code général des impôts ainsi que d'associations, de fondations reconnues d'utilité publique et d'organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités de cette mise à disposition sont définies par voie réglementaire ».

S'il venait à être libéré avant la validation du projet, il aura vocation à faire partie du périmètre concerné. De même, en cas de libération postérieure à la signature du contrat de mise à disposition, un avenant pourra être formalisé.

2. Etat du bien, valeur vénale et conditions d'occupation²

En bon état pour trois studios (2, 3 et 5), en très mauvais état pour deux studios (1 et 4)

Valeur vénale de 150 000 euros suivant avis domanial en date du 24 juillet 2023.

Occupation : biens 1, 2, 3 et 5 libres d'occupation. Présence d'un locataire dans le studio n° 4

3. Adresse et références cadastrales :

46 rue de l'Ormeau 72000 LE MANS, cadastré DM 284 lot 1, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17

4. Infractions à l'origine de la confiscation pénale³

- Escroquerie et tentative d'escroquerie
- Pratique commerciale trompeuse
- Mise en œuvre de pratique commerciale agressive
- Exploitation d'une entreprise ayant une activité artisanale sans le contrôle d'une personne qualifiée
- Obtention d'un paiement ou d'une contrepartie avant la fin d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement
- Blanchiment du produit d'un délit
- Abus des biens ou du crédit d'une société par actions par un dirigeant à des fins personnelles

5. Etat des sûretés réelles immobilières portant sur l'immeuble :

Les biens grevés de sûretés réelles antérieures à la saisie ou à la confiscation pénale ne peuvent donner lieu à affectation sociale que dans l'hypothèse où l'attributaire s'engage à désintéresser le créancier, ou obtient la mainlevée gracieuse de la sûreté⁴.

Selon les informations publiées au fichier informatisé des données juridiques immobilières (FIDJI), **l'immeuble n'est pas grevé.**

II. Modalités de sélection : critères de sélection & modalités de l'appel à candidatures

1. Coûts de la mise à disposition

Selon les termes de l'article 9 du décret d'application : « *le contrat de mise à*

² Voir annexe : procès-verbal de constat par huissier de justice

³ Article 4 du décret d'application : « *Les critères d'appréciation et de sélection des dossiers de candidature comprennent l'usage qui sera fait du bien immobilier et de sa contribution à l'intérêt général, l'aptitude à gérer et exploiter le bien immobilier, ainsi que, **le cas échéant, le lien entre l'infraction en répression de laquelle la confiscation a été prononcée, l'objet social de la personne morale bénéficiaire et l'usage qu'elle souhaite faire de l'immeuble*** ».

⁴ Cf. article 2 1° du décret d'application

disposition peut être conclu à titre gratuit ou onéreux. Dans tous les cas, les coûts liés à l'exploitation et à l'entretien courant du bien immobilier sont à la charge exclusive du bénéficiaire, de même que l'ensemble des taxes et contributions afférentes au bien. Lorsqu'il est conclu à titre onéreux, le montant des sommes dues par la personne morale bénéficiaire peut prendre en compte les coûts de gestion supportés par l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués ».

En l'espèce, l'AGRASC entend conclure un **contrat à titre gratuit**, qui pourrait prendre la forme suivante.

Si l'organisme candidat est :

- une association d'intérêt général ou une fondation, le contrat pourra prendre la forme d'un bail civil, avec un loyer annuel d'un euro symbolique, pour une durée de 3 ans renouvelable.
- Un organisme agréé au sens de l'article L.365-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le contrat pourra prendre la forme (i) d'un **bail civil** (loyer annuel d'un euro symbolique), (ii) d'un bail à réhabilitation/à construction d'une durée minimale de 12 ans et pouvant aller jusqu'à 99 ans (iii) d'un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans (redevance symbolique d'un euro) et pouvant aller jusqu'à 99 ans.

A la connaissance de l'AGRASC, les taxes et charges relatives au bien, dont la prise en charge relève de l'attributaire, sont estimées à :

- **taxe foncière annuelle : 2.151 euros**

2. Critères de sélection

Les critères d'appréciation et de sélection des dossiers de candidature comprennent l'usage qui sera fait du bien immobilier et de sa contribution à l'intérêt général, l'aptitude à gérer et exploiter le bien immobilier, ainsi que, **le cas échéant, le lien entre l'infraction en répression de laquelle la confiscation a été prononcée, l'objet social de la personne morale bénéficiaire et l'usage qu'elle souhaite faire de l'immeuble⁵.**

L'AGRASC souhaite que cet immeuble soit utilisé à des fins d'hébergement/ de logement. Au vu de sa configuration (état dégradé), l'agence entend privilégier les projets incluant une réhabilitation des lieux.

S'agissant des candidats, l'AGRASC entend notamment privilégier des structures :

- **ayant développé des relations partenariales avec l'autorité judiciaire et/ou l'autorité administrative, afin d'apporter son soutien aux politiques publiques de l'Etat déclinées sur le territoire national ;**
- **et/ou bénéficiant d'une implantation sur le territoire national ancienne ;**
- **et/ou facilitant l'accès au logement des publics précaires ou la mise à l'abri de ces derniers,**

⁵ Cf. article 4 du décret d'application

La pondération des critères reposera :

- pour 50% sur l'aptitude à gérer dans la durée
- pour 50% sur la pertinence du projet présenté, eu égard aux critères évoqués ci-dessus et des objectifs fixés par le décret d'application.

3. Délai de candidature, calendrier prévisionnel d'examen et pièces à fournir

a. Délai de candidature

Les personnes morales intéressées sont invitées à se manifester auprès de l'AGRASC **avant le 18 février 2024 à 23h59.**

Le dossier devra être transmis par courriel à l'adresse : immobilier@agrasc.gouv.fr

Un accusé de réception sera transmis aux candidats.

Une visite des lieux est possible, sur demande formulée auprès de l'AGRASC.

Après réception des candidatures, l'AGRASC se réserve la possibilité de solliciter des précisions/explications complémentaires auprès des candidats.

b. Calendrier prévisionnel

- Examen des candidatures par l'AGRASC et demandes éventuelles de précisions aux candidats présélectionnés : **du 19 février au 28 février 2024 ;**
- Avis au candidat dont la candidature a été sélectionnée : **28 février 2024 ;**
- Echanges avec le candidat sélectionné aux fins de rédaction d'un projet de contrat de mise à disposition : **1^{er} mars 2024 – 9 mai 2024 ;**
- Transmission du dossier au conseil d'administration de l'Agence pour validation : **avant le 10 mai 2024.**

c. Pièces à fournir (format pdf.) :

- Statuts sociaux ou associatifs ;
- Extrait Kbis (si applicable)
- Justificatifs d'éligibilité à l'affection sociale :
 - pour les associations : justifier que les activités entrent pour leur ensemble dans le champ du b du 1 de l'article 200 du code général des impôts
 - pour les associations et fondations reconnues d'utilité publique : produire le décret de reconnaissance,
 - pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du

code de la construction et de l'habitation : produire l'agrément,

- Description des activités et des moyens humains et financiers du candidat ;
- Description de l'usage qui sera fait du bien immobilier et de sa contribution à l'intérêt général ;
- Durée souhaitée de la mise à disposition du bien immobilier⁶ ;
- Renseignements permettant d'apprécier l'aptitude à gérer et exploiter le bien immobilier du candidat, de ses capacités financières et techniques⁷ ;
- Attestation de régularité sociale et une attestation de régularité fiscale concernant la personne morale ;
- bulletin numéro 2 du casier judiciaire de la personne morale candidate ainsi que de son représentant légal.

Tout dossier incomplet ne sera pas traité.

Fait à Paris le 26 septembre 2023

P/Le directeur général

Arnaud de LAGUICHE,
Chef du département immobilier



Annexes :

- Constat d'huissier de justice sur l'état du bien (en date du 22 juin 2023)

6 Pour les associations et fondations, le bien est en principe mis à disposition pour une durée de 3 ans renouvelables. Pour les structures agréées (article L.365-2 du CCH), la durée de mise à disposition peut cependant être supérieure, dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

Article 10 du décret d'application: «Le contrat de mise à disposition peut prendre les formes suivantes
1° Une convention d'occupation précaire du domaine privé

2° Un contrat de bail.

Sa durée ne peut excéder trois ans renouvelable pour la même durée dans les conditions prévues aux articles 8 et 9 du présent décret. **Cette limitation de durée n'est pas applicable s'agissant des contrats de bail à construction, emphytéotique ou à réhabilitation conclus avec un organisme mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.**

Les dispositions des articles 4 à 7 du présent décret ne sont pas applicables en cas de renouvellement du contrat de mise à disposition. Toutefois, lorsque le contrat de mise à disposition a déjà fait l'objet d'un renouvellement, chaque renouvellement supplémentaire a lieu après publicité et concurrence dans les conditions prévues aux articles 4 à 7 du présent décret».

⁷ Comptes sociaux pour les 3 exercices précédents, description des moyens humains et financiers, budget disponible pour financer le projet