

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

N/Réf. (à rappeler dans toute correspondance) : Affaire 169986

AFFECTATION A DES FINS SOCIALES D'UN IMMEUBLE CONFISQUE, situé à Coudekerque-Branche (59210)

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 immeuble suivant.

I. Description du bien proposé à l'affectation sociale

1. Description

Immeuble à usage d'habitation composé de neuf logements, actuellement non loués, à rénover.

- 1) Un appartement au rez-de-chaussée gauche, composé d'une entrée, séjour avec cuisine, trois chambres, une salle de bain et un local cumulus/WC.
- 2) Un appartement au rez-de-chaussée droit, composé d'une cuisine, un séjour et un WC.
- 3) Un appartement au premier étage droit 1, composé d'un séjour avec cuisine, une chambre et un WC.
- 4) Un appartement au premier étage droit 2, composé d'un séjour avec cuisine, une salle d'eau et une chambre.
- 5) Un appartement au premier étage gauche, composé d'un séjour avec cuisine et une chambre
- 6) Un appartement au deuxième étage droit 1, composé d'un séjour avec cuisine et une chambre avec salle d'eau.
- 7) Un appartement au deuxième étage gauche 1, composé d'un salon, un dégagement, un bureau, une salle d'eau, une cuisine et un WC.
- 8) Un appartement au deuxième étage gauche 2, composé d'une entrée, un escalier, séjour cuisine et salle d'eau avec WC.
- 9) Un appartement au deuxième étage droit 2, composé d'un séjour avec cuisine et une chambre.

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 ».

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

Etat dégradé, travaux à prévoir. Les logements (à l'exception des deux appartements du rez-de-chaussée droite) sont frappés par un arrêté d'insalubrité remédiable, tout comme les parties communes (cf. arrêtés préfectoraux du 17 mai 2006 et 18 juillet 2017 en annexe). L'ARS des Hauts-de-France a confirmé à l'AGRASC que ces arrêtés étaient toujours en vigueur.

Valeur vénale suivant avis des domaines en date du 7 mars 2022 : 140.000 euros

3. Adresse et références cadastrales :

20 rue Ferrer, 59210 COUDEKERQUE BRANCHE, cadastré AM 252

4. Infractions à l'origine de la confiscation pénale³ :

- Mise à disposition d'un local vacant insalubre ;
- Perception d'un loyer pour occupation d'un local ayant fait l'objet d'une injonction de mise en conformité (insalubrité) ;
- Habitation ou utilisation de mauvaise foi d'un local dans un immeuble insalubre, malgré interdiction administrative.

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 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* ».

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

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 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. Ce candidat devra s'engager à réhabiliter le bien.
- un organisme candidat agréé au sens de l'article L.365-2 du CCH, le contrat pourra prendre la forme (i) d'un **bail civil** (loyer annuel d'un euro symbolique), (ii) d'un **bail emphytéotique d'une durée de 18 ans** (redevance symbolique d'un euro) (iii) ou d'un **bail à réhabilitation d'une durée de 18 ans**⁵ (les travaux de réhabilitation/valorisation du bien constituant le prix du bail), ces baux emphytéotiques ou à réhabilitation étant prolongeables sans dépasser le maximum légal de 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 2021 : non connue à ce jour.**

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'immeuble**⁶.

L'AGRASC souhaite que cet immeuble soit utilisé à des fins d'hébergement, étant rappelé qu'il a été confisqué pour des délits en lien avec l'habitat indigne.

L'AGRASC entend notamment privilégier des structures :

- en mesure d'effectuer ou de faire effectuer des travaux de réhabilitation complète de l'ensemble immobilier ;
- 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,

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.

⁵ Ce délai pourra être porté à une durée supérieure, en fonction des éléments présentés à cet effet par le candidat, et notamment en raison de la durée d'amortissement des travaux de réhabilitation

⁶ Cf. article 4 du 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 10 juillet 2022 à 23h59.**

Le dossier devra être transmis par courriel à l'adresse : pole-gestion-ugi@agrasc.gouv.fr et 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 10 juillet au 25 juillet 2022 ;**
- Avis au candidat dont la candidature a été sélectionnée : **25 juillet 2022 ;**
- Echanges avec le candidat sélectionné aux fins de rédaction d'un projet de contrat de mise à disposition : **25 juillet – 9 septembre 2022**
- Transmission du dossier au conseil d'administration de l'Agence pour validation : **avant le 14 septembre 2022**

c. Pièces à fournir (format pdf.) :

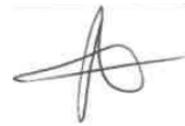
- Statuts sociaux ou associatifs ;
- Extrait Kbis (si applicable)
- Justificatifs d'éligibilité à l'affection sociale :
 - pour les associations : justifier que les activités entrent pour leur ensemble dans le champ du b du 1 de l'article 200 du code général des impôts
 - pour les associations et fondations 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 immobilier⁷ ;
- Renseignements permettant d'apprécier l'aptitude à gérer et exploiter le bien immobilier du candidat, de ses capacités financières et techniques⁸ ;
- 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 16/03/2022
P/Le directeur général

Arnaud de LAGUICHE,
Chef du département immobilier



Annexes :

- Constat d'huissier de justice sur l'état du bien
- Avis de valeur (valeur vénale et valeur locative) établi par le service des domaines de l'Etat
- Arrêté d'insalubrité du Préfet du Nord en date du 17 mai 2006 (logements)
- Abrogations partielles en raison de travaux réalisés dans 2 des logements (arrêtés des 11/10/2010 et 07/11/2011),
- Arrêté d'insalubrité du Préfet du Nord, en date du 17 juillet 2017 (parties communes)

7 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».

⁸ Comptes sociaux pour les 3 exercices précédents, description des moyens humains et financiers, budget disponible pour financer le projet