



Ville de Parthenay
2, rue de la Citadelle
CS 80192
79200 PARTHENAY

Téléphone : 05 49 94 03 77
Courriel : mairie-parthenay@cc-parthenay-gatine.fr

APPEL A CANDIDATURE

En vue de la cession

de l'ensemble immobilier Bertin



Objet de l'Appel à candidature

Vente d'un bien immobilier appartenant à la Ville de Parthenay
14-16, rue de la Citadelle
79200 PARTHENAY
« Ensemble immobilier Bertin »

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

1.	PRÉSENTATION DE L'APPEL A CANDIDATURE.....	3
A.	Entité venderesse.....	3
B.	Références du bien	3
2.	CONTEXTE	3
A.	Éléments de cadrage.....	3
B.	Le projet de vente de l'ensemble Bertin (quartier de la Citadelle).....	4
3.	IDENTIFICATION ET CARACTERISATION DU BIEN.....	4
A.	Localisation du bien et situation cadastrale	4
B.	Description du bien.....	7
C.	Estimation par les Domaines.....	11
4.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET CADRE REGLEMENTAIRE.....	12
5.	ORIENTATIONS ASSOCIEES A LA VENTE	13
A.	Objectifs	13
B.	Conditions associées à la vente	13
6.	INFORMATION DES CANDIDATS	14
A.	Modalités	14
B.	Dossier d'information à disposition des candidats.....	14
C.	Informations complémentaires	14
7.	MODALITES DE CANDIDATURE	15
A.	Candidats.....	15
B.	Processus et composition du dossier de candidature	15
C.	Dispositions générales	16
8.	CRITERES D'ANALYSE ET DECISION	16
A.	Les critères d'évaluation des offres	16
B.	Notification des décisions et suite donnée à la procédure.....	16

1. PRÉSENTATION DE L'APPEL A CANDIDATURE

A. Entité venderesse

Collectivité territoriale : Ville de Parthenay
Adresse : 2 rue de la Citadelle
79200 - PARTHENAY

Personne habilitée à signer tout document relatif à cet Appel à Candidature : Monsieur Jean-Michel PRIEUR, Maire de Parthenay

B. Références du bien

Ensemble immobilier Bertin : Pavillon Bertin et Maison des Jeux
14-16, rue de la Citadelle – 79200 PARTHENAY
Partie de la parcelle AM152

2. CONTEXTE

A. Éléments de cadrage

Idéalement placée au centre du département des Deux-Sèvres, à 45 minutes de Niort et 1 heure de Poitiers, Parthenay est une ville dynamique, centre d'un bassin de vie de 40 000 habitants, remarquable par son patrimoine, sa vitalité culturelle et sportive, et son tissu économique.

La Ville est engagée dans une démarche ambitieuse de développement d'une citoyenneté active, de développement de son attractivité, de promotion du bien vivre et de préservation de l'environnement.

Avec pour objectif de redynamiser son centre-ville, la Ville de Parthenay s'inscrit dans plusieurs démarches ambitieuses et innovantes :

- **La réhabilitation du Palais des Congrès** : implanté Place du Drapeau, porte d'entrée de Parthenay, de son centre-ville et plus largement de la Gâtine, la Ville porte un projet de réhabilitation de cet équipement public emblématique construit en 1970 afin d'y implanter plusieurs espaces culturels et un cinéma.
- **Parthenay, Cité des Jeux** : Forte des atouts ludiques existants sur le territoire communal, la Municipalité souhaite ériger Parthenay en Cité des jeux. Avec une ambition : que le jeu devienne un élément majeur de l'identité de Parthenay et irrigue tous les secteurs d'activités (sociaux, économiques, éducatifs, touristiques, culturel) afin de renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire pour le « bien-vivre ensemble »
- **Parthenay, Cité des Arts** : Le quartier historique de Parthenay possède un potentiel d'attractivité qui reste sous exploité. Donner une dimension économique et touristique de très grande ampleur au patrimoine architectural de la ville de Parthenay, tel est le souhait du projet de la Cité des arts ; un projet qui vise à valoriser et animer le patrimoine architectural du quartier historique en liant les métiers d'art et de la création.
- **Parthenay, Petite Ville de Demain** : la Ville s'est engagée en août 2021 dans ce dispositif d'Etat qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques. Le 11 mai 2023, cet engagement a été formalisé par la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire, prévoyant les engagements des différents partenaires pour la période 2023 - 2027.

B. Le projet de vente de l'ensemble Bertin (quartier de la Citadelle)

Parallèlement à la mise en œuvre de ses différents projets urbains, la Ville de Parthenay mène une politique d'optimisation de son patrimoine immobilier avec le même objectif de redynamisation de son centre-ville.

Propriétaire d'une partie des emprises de l'ancien hôpital situé au cœur du quartier de la Citadelle, dans la partie haute de la cité médiévale construite en surplomb de la vallée du Thouet, la Ville met en vente l'ensemble immobilier Bertin.

3. IDENTIFICATION ET CARACTERISATION DU BIEN

A. Localisation du bien et situation cadastrale

Localisation





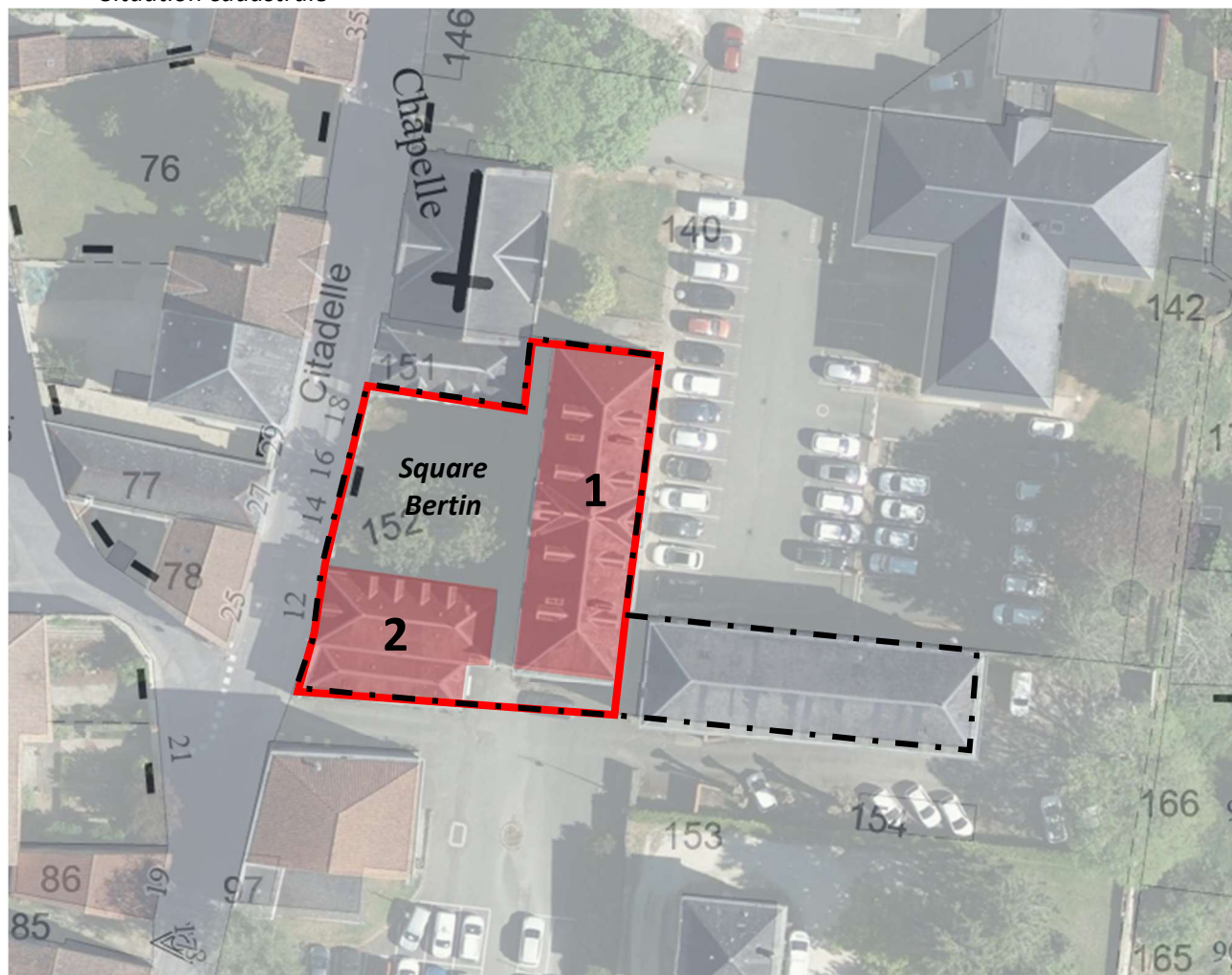
L'ensemble est composé de deux bâtiments organisés autour de l'ancienne cour d'honneur, désormais square Bertin, lui-même inclus dans le périmètre de l'appel à candidature :

- Le Pavillon Bertin à l'est ;
- La Maison des associations de jeux (ancien bâtiment de dialyse) au sud.

A noter que le troisième bâtiment venant encadrer le square au nord, correspond à l'ancienne sacristie associée à la chapelle de l'ancien hôpital. Ces dernières, cadastrées AM 151, ont été vendues par la Ville en 2024.

L'ensemble immobilier Bertin objet du présent dossier se situe sur la parcelle cadastrée section AM numéro 152 (cf. plan ci-après).

Situation cadastrale



Parcelle AM152



Périmètre de l'appel à candidature



Bâtiments concernés :

- 1 : Pavillon Bertin
- 2 : Maison des jeux



B. Description du bien

Photos des extérieurs

Square Bertin



Pavillon Bertin



Maison des jeux



L'ensemble se décompose comme suit :

- Le Pavillon Bertin : trois niveaux (rez-de-chaussée, étage, combles accessibles) érigés sur cave.
 - o rez-de-chaussée : entrée donnant sur un grand escalier et desservant directement ou en enfilade des pièces de 41 m², 21 m², 12 m² et 50m² ; en partie sud du bâtiment une entité avec accès indépendant d'une surface totale d'environ 46 m² divisée en deux pièces et sanitaires ;
 - o étage : couloir central desservant de multiples pièces de 10 m² à 32 m² ;
 - o combles : également accessibles par l'escalier, d'une surface au sol d'environ 200 m² ;
 - o en l'absence d'usage permanent, le bâtiment est marqué par un processus de dégradation progressive et nécessite une importante réhabilitation.
- La Maison des Jeux :
 - o rez-de-chaussée de 114 m² composé d'une entrée, de sanitaires, d'une pièce de 38 m², d'une pièce de 54 m² et d'une pièce de 11 m² donnant accès par un escalier aux
 - o combles aménageables de 67 m² ;
 - o aujourd'hui encore mis à disposition d'association en lien avec le jeu, le bâtiment est régulièrement occupé, entretenu et chauffé ; il présente un bon état ;
- Le square Bertin, d'une surface d'environ 250 m², prolongé par des espaces inter bâtiments de liaison piétonne vers le nord, le sud, auxquels s'ajoute l'accès par l'extérieur au sous-sol du Pavillon Bertin ; la superficie de l'ensemble de ces extérieurs s'élevant à 330 m² environ.

Les plans dont dispose la commune, ainsi que les diagnostics immobiliers obligatoires sont joints au présent dossier d'appel à candidature.

Photos des intérieurs

Pavillon Bertin



Rez-de-chaussée



1^{er} étage



Combles



Sous-sol

Maison des jeux



C. Estimation par les Domaines

La valeur vénale de l'ensemble formé par le Pavillon Bertin et la Maison des Jeux est évaluée par les services de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne pôle d'évaluation domaniale 79-86 à 133 000 €. Une actualisation est en cours pour intégrer les espaces extérieurs dont le square Bertin à la valorisation du site.

Cette évaluation est indicative et ne constitue pas un prix de mise en vente ou un prix de réserve. La Commune se réserve le droit de ne pas retenir l'offre la plus élevée si elle est jugée non conforme à l'intérêt général ou à la valorisation du patrimoine communal.

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET CADRE REGLEMENTAIRE

Les informations suivantes sont portées à la connaissance des candidats :

- L'ensemble Bertin se trouve sur une vaste parcelle, cadastrée section AM numéro 152 appartenant à la Ville de Parthenay, parcelle qui compte également un autre bâtiment non concerné par le présent appel à candidature (bâtiment dit « des Infirmières »). Une division parcellaire devra obligatoirement être réalisée pour détacher la/les parcelles effectivement à céder. Selon les fonctionnalités du projet et le positionnement des futures limites, l'établissement de servitudes pourra s'avérer nécessaire.
- Le Pavillon Bertin et la Maison des Jeux s'inscrivent dans un maillage de réseaux secs et humides largement déterminé par l'entité unique passée qu'était l'ancien hôpital. La perspective de cession devra s'accompagner des éventuelles déconnexions, dévoiements et établissement des servitudes nécessaires.
- La façade orientale du Pavillon Bertin se trouve en limite avec la parcelle AM 140 propriété du Département des Deux-Sèvres (site de la Maison Départementale des Solidarités (MDS) de Gâtine). Il pourra être nécessaire d'établir avec ce dernier des servitudes de vue, de passage et de tour d'échelle.
- Des échanges, non aboutis à ce jour, ont lieu avec le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, en vue d'une éventuelle reprise par la Ville d'une portion nord-ouest de la parcelle AM 140 (entrée de l'ex-chapelle cadastrée AM151, entrée du site de la MDS).
- Les accès au Pavillon Bertin ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite. Selon les destinations et usages projetés sur ce bâtiment ainsi que sur la Maison des Jeux, avec une éventuelle ouverture au public, l'accessibilité devra être étudiée. Les éventuels besoins en matière d'aménagement se reportant sur les espaces extérieurs viendront alimenter la réflexion sur les limites foncières précises de la vente.
Le cas échéant la réduction des espaces extérieurs aujourd'hui publics pourra avoir un impact sur le fonctionnement urbain du quartier, notamment en matière de flux (usagers, riverains...).
- Des travaux importants sont à prévoir concernant les intérieurs et extérieurs du Pavillon Bertin. Une attention particulière sera portée sur l'aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment : réfection des huisseries et menuiseries, confortement des gouttières et descentes d'eaux pluviales.
- La parcelle AM 152 portant l'ensemble Bertin est couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site Patrimonial Remarquable de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet. Ce document a valeur de document d'urbanisme.
L'ensemble immobilier ne fait l'objet d'aucune reconnaissance au titre des Monuments Historiques mais sa dimension patrimoniale est largement reconnue au PSMV :
 - Le Pavillon Bertin et la partie nord de la Maison des Jeux sont identifiés comme « Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver ou à restaurer ».
 - La partie sud de la Maison des Jeux est identifiée en « Immeuble non protégé pouvant être conservé, remplacé ou amélioré ».
Le projet devra s'inscrire en conformité avec les dispositions du règlement du PSMV. La demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le projet devra considérer l'incidence des usages et destinations projetés sur les besoins en matière de stationnement, notamment au regard des dispositions réglementaires, et présenter la manière d'y répondre.
- Les emprises précises de cession ne pourront être connues qu'à l'issue d'un processus intégrant la réglementation du PSMV en matière d'urbanisme, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,

les adaptations de réseaux de l'ancien hôpital, les besoins spécifiques en matière d'accessibilité, de fonctionnement, de stationnement, ... et dans la préservation des besoins et intérêts vis-à-vis des bâtiments voisins conservés dans le patrimoine communal, ainsi que des riverains et usagers.

- Les bâtiments seront vendus libre de toute occupation.

5. ORIENTATIONS ASSOCIEES A LA VENTE

A. Objectifs

Situé au cœur du quartier de la Citadelle dans la cité médiévale, l'ensemble Bertin est marqué par la dégradation du Pavillon Bertin faute d'usage réel depuis de très nombreuses années. La Maison des Jeux a vocation à être prochainement libérée de ces usages, dans le cadre d'une réorganisation des mises à disposition et du projet Cité des Jeux.

A travers la vente de l'ensemble Bertin, qui viendra succéder à la vente de l'ancienne chapelle à un artisan vitrailliste, la Ville poursuit les objectifs suivants :

- Redynamiser le quartier de la Citadelle ;
- Valoriser le patrimoine du cœur historique de Parthenay
- Contribuer au développement du projet Cité des Arts.

Concrètement il s'agit d'accueillir sur le site Bertin des ateliers et espaces partagés dédiés aux métiers d'art, tout en préservant l'identité patrimoniale et la qualité architecturale des bâtiments et du site perçu depuis la rue. L'objectif est d'y favoriser la création, l'exposition et la transmission du savoir-faire artisanal, dans un cadre ouvert au public et respectueux du lieu.

Les travaux de restauration devront prioriser une intervention sur le Pavillon Bertin, au vu de son état bâtementaire.

B. Conditions associées à la vente

Conditions suspensives

Il est porté à la connaissance des candidats que la vente sera faite sous les conditions suspensives de :

- l'obtention de l'autorisation d'urbanisme indispensable à la réalisation du projet
- l'obtention d'une garantie de financement pour la réalisation du projet dans sa globalité.

Clause d'intéressement anti spéculative

La volonté exprimée par la Ville est la mise en vente d'un ensemble immobilier associée à un projet répondant aux objectifs identifiés ci-avant. La collectivité souhaite éviter une revente rapide et favoriser une gestion du bien dans la durée.

En conséquence, l'acte de vente comportera ainsi une clause d'intéressement à visée anti-spéculative d'une durée de validité de 5 ans. En cas de revente dans les 5 ans, la Ville percevra 50% de la plus-value.

Conditions résolutoires

Afin pour la Ville de s'assurer de la réalisation effective du projet proposé par le preneur, en cohérence avec les objectifs poursuivis en matière d'activités et de valorisation patrimoniale, la vente de l'ensemble Bertin sera conclue sous les deux conditions résolutoires ci-après :

- Condition résolutoire de l'exercice d'une activité à caractère culturel ou artistique pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la vente ;
- Condition résolutoire de réalisation de travaux de restauration du bien, portant notamment sur l'aspect extérieur du Pavillon Bertin (réfection des huisseries et menuiseries, confortement des

gouttières et descentes d'eaux pluviales) dans un délai maximum de cinq ans à compter de la vente.

Les modalités précises de ces conditions résolutoires, des sanctions, indemnités et frais de la résolution seront définies et formalisées par délibération du conseil municipal et inscrites dans le compromis de vente puis l'acte définitif.

6. INFORMATION DES CANDIDATS

A. Modalités

L'information sur l'appel à candidature pour la vente de cette propriété se fera par le biais :

- du site internet de la Ville www.parthenay.fr , et via ses réseaux sociaux habituels ;
- d'un affichage sur place et en mairie ;
- de parution d'annonces immobilières dans la presse locale (Courrier de l'Ouest, Nouvelle République...).

B. Dossier d'information à disposition des candidats

Pendant la durée de l'appel à candidature, chaque candidat pourra prendre connaissance du dossier complet à retirer sur la page dédiée du site internet de la Ville de Parthenay www.parthenay.fr

Ce dossier comprend :

- Le présent cahier des charges
- Les plans du Pavillon Bertin
- Les plans de la Maison des Jeux
- Une fiche de renseignement d'urbanisme
- Les diagnostics réglementaires du Pavillon Bertin : Amiante, ainsi que Plomb (non obligatoire) ; bien non soumis à DPE
- Les diagnostics réglementaires de la Maison des Jeux : Amiante, DPE vierge
- *Le plan d'ensemble des réseaux (en cours d'élaboration)*

C. Informations complémentaires

Les demandes de renseignements peuvent être adressées au Service Urbanisme de la Ville de Parthenay : urbanisme@cc-parthenay-gatine.fr / 05 49 94 90 13

Des visites sont programmées, sur rendez-vous, les jours suivants :

- Mercredi 12 novembre 2025 de 14h à 17h30
- Lundi 24 novembre 2025 de 9h à 12h30
- Lundi 8 décembre 2025 de 9h à 12h30
- Mercredi 7 janvier 2026 de 14h à 17h30

Les demandes de rendez-vous sont à adresser de préférence par mail au contact mentionné ci-avant.

En amont du dépôt de candidature, un rendez-vous avec les services de l'Urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être considéré pour s'assurer du principe de conformité du projet sur le plan réglementaire et aboutir à des chiffrages et positionnements pertinents des candidats.

7. MODALITES DE CANDIDATURE

A. Candidats

Toute personne morale ou physique peut présenter un dossier de candidature en vue d'acquérir les bâtiments décrits.

Les professionnels de l'immobilier disposant d'un mandat de recherche dont les critères correspondent au bien présentement mis en vente pourront également participer aux visites organisées sur demande.

B. Processus et composition du dossier de candidature

Le choix du projet s'effectuera en deux phases :

- Phase 1 : La transmission des dossiers de candidature

L'appel à candidature sera ouvert du 4 novembre 2025 à 9h et clôturé le 03/02/2026 à minuit.

Le dossier de candidature comprendra :

- Une note d'intention circonstanciée faisant apparaître la proposition d'activités, l'approche patrimoniale, le calendrier et les modalités de conception et de réalisation envisagées ;
- Des références sur des projets à dimension artisanale, culturelle et/ou patrimoniale peuvent être utilement jointes à la note d'intention ;
- Le présent cahier des charges daté et signé ;
- Une offre d'achat faisant apparaître le montant net vendeur auquel le candidat souhaite se porter acquéreur sur l'ensemble Bertin ; celle-ci doit servir de base à la phase 2.

Le dossier de candidature devra, en outre, contenir un justificatif d'état civil complet du candidat (pouvoir, statuts et K-bis pour les sociétés), des coordonnées téléphoniques et/ou mail.

Les candidatures sont à transmettre :

- par mail ayant pour objet « Candidature acquisition Ensemble Bertin » à l'adresse suivante : urbanisme@cc-parthenay-gatine.fr
- Ou par courrier sous double enveloppe : A l'attention de M. Le Maire de Parthenay, 2 rue de la Citadelle – CS80192 – 79200 PARTHENAY
La deuxième enveloppe cachetée, comprenant l'ensemble du dossier de candidature, devra porter la mention suivante : APPEL A CANDIDATURE - Vente de l'ensemble Bertin – Service Urbanisme - NE PAS OUVRIR

- Phase 2 : Un dialogue et un approfondissement suite à sélection

Après sélection sur la base de la première phase, pourrait s'ouvrir une phase de dialogue, d'approfondissement et de négociation entre porteur(s) de projet et collectivité, et qui pourrait s'appuyer sur une audition.

La Ville de Parthenay se réserve le droit d'interrompre 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.

C. Dispositions générales

Les candidats pourront, à leurs frais exclusifs, procéder aux vérifications et diagnostics complémentaires d'ordre techniques, administratifs ou juridiques qui leur sembleront opportuns avant de faire acte de candidature, sans recours possible contre la Ville en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires et suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie.

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique, en sus du prix, toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

8. CRITERES D'ANALYSE ET DECISION

A. Les critères d'évaluation des offres

Les candidatures seront évaluées au regard des critères suivants :

- La qualité du projet d'aménagement (descriptif et notamment approche patrimoniale, calendrier et modalités de mise en œuvre envisagés) (note sur 4) ;
- La qualité de la proposition d'activités au regard de la politique de développement de la Ville exposée (note sur 4) ;
- L'offre d'achat proposée (note sur 4) ;
- La faisabilité réglementaire, au regard notamment des règles de stationnement, les impacts/nuisances potentielles (note sur 4).

Il est précisé qu'en cas de propositions non satisfaisantes, la commune se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la présente consultation.

B. Notification des décisions et suite donnée à la procédure

Une décision de rejet ou d'acceptation de la candidature sera notifiée à chacun des candidats à l'issue de la phase 1 puis de la phase 2.

Selon la teneur de la proposition retenue, le périmètre foncier réel du bien vendu sera établi avec le concours d'un géomètre expert, au frais de la Ville de Parthenay.

La vente du bien ainsi délimité devra être décidée par délibération du Conseil Municipal. S'en suivra le processus de formalisation de la vente (compromis de vente, acte définitif).