

Direction Immobilier et Logistique

Rennes, le 19 juin 2020

MISE EN VENTE DU MANOIR ET PARC BOTANIQUE SUSCINIO MORLAIX DEROULE DE LA PROCEDURE

1. Contexte

La Région Bretagne est propriétaire du château de Suscinio, à Morlaix et de son parc botanique situé sur un terrain de 3 hectares environ

Cet ensemble a été acquis par la Région dans le cadre du transfert à son profit du lycée agricole de Suscinio,

Précédemment occupé par le lycée agricole (EPLEFPA Châteaulin-Morlaix-Kerliver) à partir de 1968 puis par l'association qui l'a géré pendant plusieurs années, il n'est plus occupé depuis une dizaine d'année et la Région Bretagne a décidé de le mettre en vente.

1.1 Présentation du bien

Le château de Suscinio est un manoir bâti au début du XVIIème siècle puis modifié plusieurs fois et notamment en 1660, par l'ajout de deux tours à la première, puis de nombreux ajouts fin XIXème et début XXème siècle.

Il domine un ancien parc botanique de près de 3 hectares. Deux dépendances en très mauvais état et une petite chapelle complètent l'ensemble.

Conçu à l'origine pour être une résidence de famille, il fut la propriété de Charles Cornic, marin français, corsaire et amiral pendant la Révolution qui commença l'aménagement du parc à la fin du XVIIIème siècle.

Le château :

En 1972, un incendie détruisit le **château** en grande partie et une remise en état fut opérée de manière très soignée côté gros œuvre et toiture : dalles de béton, réparation de la charpente et de la toiture au moyen d'ardoises de Sizun (ardoise épaisse qualité monuments historiques, posées au clou et à pureau décroissant et à joints brouillés), installation de dalles de parquet de chêne massif, pose de fenêtres en bois de type Iroko et de parquet flottant sur deux niveaux, montage d'une dizaine de tables rustiques, d'un meuble en chêne massif, pose de carrelage au rez-de-chaussée, réparation de la cheminée, décrépiage des murs.

Tous ces travaux ont permis au lycée agricole d'accroître l'utilisation du château : aménagement d'un CDI, d'une salle informatique, création d'une nouvelle salle destinée au foyer des élèves, d'une

bibliothèque, d'un atelier de travaux manuels et d'initiation aux œuvres d'art et de quatre salles de réunion (à l'étage).

Néanmoins, le bien fut progressivement délaissé au profit de locaux plus adaptés et aux normes situés dans les bâtiments neufs du lycée.

En 2006, les ouvertures du château ont été murées pour éviter toute intrusion ou accident.

Aujourd'hui, le château nécessite d'importants travaux de rénovation et d'autonomisation des réseaux.

Les travaux de rénovation à prévoir :

- Revêtements murs/sols,
- Pièces d'eau inexistantes,
- Murs fissurés,
- Pierres tombées au sol,
- Chauffage au fioul énergivore,
- Plomberie, électricité, isolation à revoir,
- Ouvertures à remplacer.

La charpente et la couverture sont en assez bon état.

Le Parc botanique

Le parc, d'une superficie de 3 hectares environ, est traversé par le sentier de randonnée GR 34, appelé sentier des douaniers.

Ce parc a reçu le label Arbre remarquable de France en 2002 notamment pour la présence d'un hêtre centenaire, de pins de Monterey, d'un ptérocarya du Caucase et d'un charme avec un tronc en V.

En état d'abandon depuis une dizaine d'année, les mauvaises herbes, ronces et lierre ont recouvert le chemin qui mène au château, les allées rectilignes du jardin à la française, le potager et les troncs des arbres remarquables.

Cet état d'abandon a toutefois favorisé l'installation d'une biodiversité et la fréquentation du lieu par des espèces d'intérêt patrimonial. Les visiteurs du parc ces dernières années ont pu notamment observer de nombreuses espèces de chiroptères ou autres mammifères.

1.2 Descriptif du bien mis en vente (cf plans et photos)



(façade sud vue en 2010)

L'ensemble est constitué

- D'un château édifié sur 3 niveaux et caves d'une superficie utile totale de 641 m² :
 - o Sous-sol de 70 m² : vestiaire et chaufferie ;
 - o Rez-de-chaussée de 195 m² : hall (accès tour) et trois salles rectangulaires avec cheminées ;
 - o 1er étage de 196 m² : hall (accès tour) et trois salles rectangulaires ;
 - o 2ème étage de 159 m² : hall (accès tour) et quatre salles ;
 - o 3ème étage sous combles de 21 m² : salle donnant accès à une tour.
- De deux dépendances en très mauvais état,
- D'une petite chapelle,
- D'un parc botanique d'une superficie de près de 3 hectares non entretenu

Parcelles déclassées et mises en vente



Il s'agit des parcelles cadastrées AB n° 93,95,96,97,100, 112, 113, 372, 373, 375 et 408. (La nouvelle parcelle AB 408 est issue du regroupement d'une partie de la parcelle AB 99 et de la parcelle AB 374).

Le château et le parc étant auparavant intégrés à l'établissement public lycée, la Région Bretagne n'a pas eu à acquitter de taxe foncière.

Urbanisme : L'ensemble est soumis aux dispositions du PLUI approuvé le 10/02/2020 par Morlaix Communauté, exécutoire au 14/03/2020 et situé en zone N : secteur de protection stricte de sites, des milieux naturels et des paysages.

Le parc comprend un espace boisé classé et des haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les diagnostics disponibles

Liste des diagnostics immobiliers obligatoires préalables à la vente, hors diagnostic de plomb non réalisé :

- Rapport de vérification électricité 1^{ère} visite périodique - Château (avril 2020)
- Rapport de vérification électricité 1^{ère} visite périodique - Chapelle, serre et dépendances (avril 2020)
- Rapport de vérification de l'état d'entretien et de bon fonctionnement des installations – gaz combustibles – Château (avril 2020)
- Rapport de vérification de l'état d'entretien et de bon fonctionnement des installations – gaz combustibles – Chapelle, serre et dépendances (avril 2020)
- Rapports DTA - Dossier Technique Amiante - Château, chapelle, dépendances, ruines et serre (juin 2020)
- Rapports DPE – Diagnostics de Performance Energétique – Château et Chapelle (juin 2020)
- Rapport ERP – Etat des Risques et Pollutions – synthèse (juin 2020)
- Rapports de constat de l'état parasitaire – Château, Chapelle, dépendances, ruines et serre (avril 2020)

1.4 Les travaux de réseaux

L'estimation des travaux de conformité à effectuer pour l'autonomisation des réseaux (séparation des réseaux du lycée et du logement de fonction situés à proximité immédiate ou constitution de servitudes) sera communiquée aux candidats sélectionnés en septembre 2020.

2. Prix et critères de sélection des acquéreurs :

Prix : 200 000 € nets, frais de notaire à charge de l'acquéreur.

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des quatre critères par ordre de priorité :

- 1- la qualité du projet sur les éléments contribuant à la valorisation du patrimoine, à l'essor du tourisme, au développement de partenariats locaux et à la densification du tissu économique local.
- 2- la nature du projet et des garanties juridiques et financières apportées par le candidat pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet
- 3- la portée publique du projet dans la mesure où il participe à un intérêt général
- 4- le prix proposé par les intéressés constitue un critère de choix (prix supérieur à 200 000 €).

3. Composition du dossier à remettre pour le 19 juillet 2020

Le dossier de présentation du projet à remettre au 19 juillet 2020 devra impérativement comporter les éléments suivants :

1. une description du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et la ou les activités qui y seront exercées (1 page maximum)
2. une description des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...) ou tout élément de nature à confirmer la solidité du projet (1 page maximum + annexes)
3. un ordre de grandeur non engageant à ce stade du prix d'acquisition que l'acquéreur intéressé est prêt à proposer

La Région se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente du bien, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

4. Calendrier

- . 28 mai 2020 : 1^{ère} publication mise en vente du bien avec indication offre à remettre le 19 juin 2020
- . 10 juin 2020 : mise en ligne information de la prolongation du délai de remise des offres au 19 juillet 2020

Semaine du 15 juin :

- Publication sur le site internet :
 - o 1 - du dossier de présentation expliquant :
 - le déroulé de la procédure et des modalités d'analyse des dossiers
 - le contenu des dossiers de candidature à remettre pour le 19 juillet 2020
 - o 2 - les pièces annexes : les photos, les plans. Les diagnostics disponibles seront remis aux candidats qui en feront la demande par mail à Secretariat.DILDIR@bretagne.bzh

19 juillet 2020 à début septembre

- analyse et sélection des dossiers de candidature

Fin août 2020 : information des candidats de la suite donnée

Septembre

- organisation d'une visite du site pour les candidats sélectionnés
- transmission des diagnostics complémentaires le cas échéant,
- échanges sur le coût des travaux de séparation des réseaux et négociation sur leur prise en charge

Début octobre

- réception des offres fermes

Début novembre

- sélection de l'acquéreur

Offre d'achat à remettre pour le dimanche 19 juillet 2020 dernier délai :

. par courrier à M. Le Président de la Région Bretagne – 283 avenue du général Patton – CS 21101 – 35711 Rennes Cedex 7

. ou par mail à Secretariat.DILDIR@bretagne.bzh