

DE2025-095 Vente euro symbolique cahier des charges

Annexe

## Appel à projet

### Cession d'une maison à réhabiliter

**30 rue Danton, 29770 Audierne**



**VILLE D'AUDIERNE :**

Le maître d'ouvrage est la Ville d'Audierne.

La personne habilitée à représenter la ville est Monsieur Gurvan Kerloc'h, maire d'Audierne.

Adresse : Hôtel de Ville – 12, quai Jean Jaurès, 29770 Audierne

Service urbanisme

Contacts : Vincent le Gall

Courriel : [urbanisme@audierne.bzh](mailto:urbanisme@audierne.bzh)

Tél. : 02 98 70 08 47

## **/ SOMMAIRE**

<b>/ INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>1. LE PROJET</b>	<b>6</b>
1.1 Présentation du site	6
1.2 Description des biens à céder	9
1.3 Objectifs attendus du projet	11
<b>2. LES MODALITÉS</b>	<b>13</b>
2.1 Conditions de sélection des projets	13
2.2 Calendrier et déroulement d'appel à projet	15
2.3 Conditions de cession	18

## / INTRODUCTION

### Objet de l'appel à projet

Le présent appel à projet concerne la vente d'une maison située 30 rue Danton dans le centre-ville pour **un euro symbolique**.

L'objectif de cette consultation est de sélectionner un candidat qui saura proposer un projet de réhabilitation répondant aux enjeux du projet urbain porté par la commune.

Afin de garantir la conformité et l'exécution du projet retenu, un cahier des charges - partie intégrante de l'acte notarié - devra être respecté. Cette consultation a pour objet de sélectionner l'offre la mieux disante en vue de désigner un lauréat.

## Conditions de participation

Le présent document constitue le règlement général de l'appel à projet. Il dévoile les grandes orientations du projet, ses invariants, et contient des informations juridiques, administratives et techniques liées au bien à céder.

Les candidats s'engagent à respecter les conditions de participation suivantes :

- Accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter
- Présenter une offre disposant de toutes les compétences requises pour mener à bien le projet
- S'engager à réaliser les travaux qui seront définis par le cahier des charges de vente dans un délai fixé à compter de la signature de l'acte d'achat
- S'engager à respecter le planning, à compter de la signature de la promesse

*Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne donnera lieu à aucune prime ni indemnité de la part de la Ville d'Audierne. Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à candidature demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.*

*Toutes les informations relatives au projet divulguées dans le présent document feront l'objet d'une obligation de confidentialité.*

**Date limite de remise des offres :**

**Le 31 décembre 2025 à 17h**

## 1. LE PROJET

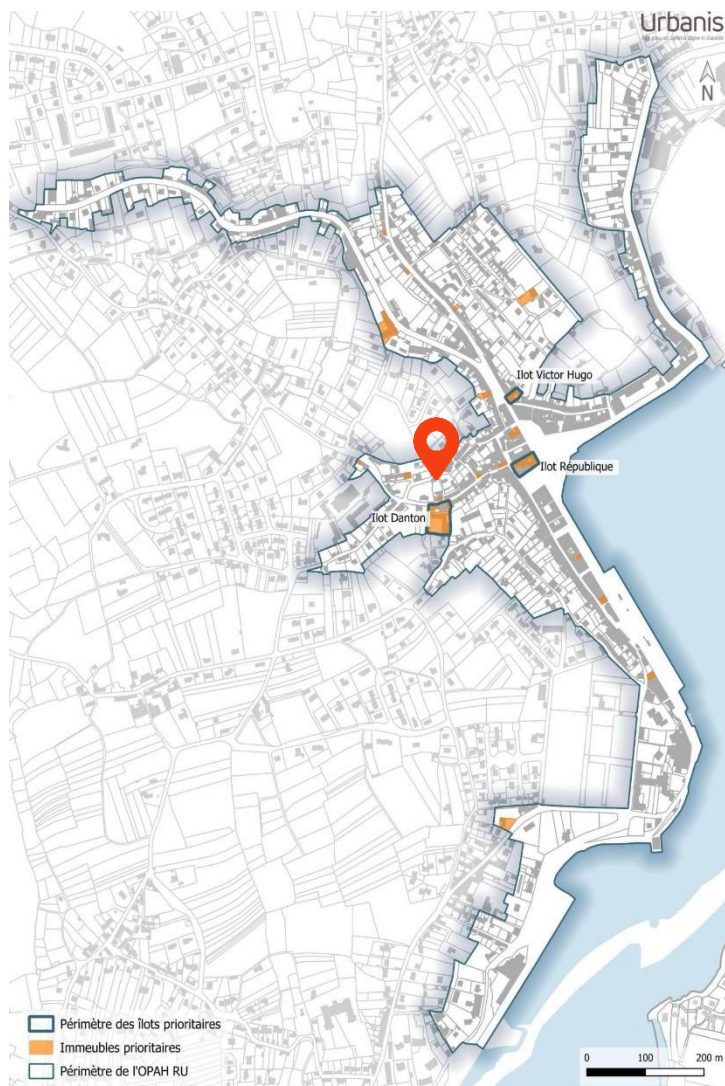
### 1.1 Présentation du site

---

Le site de l'opération est situé au centre-ville, dans un quartier résidentiel relativement attractif sur le marché immobilier.

Bien que situé hors du parcours marchand, il bénéficie de la proximité immédiate des commerces et équipements du centre-ville, des services tels que la Poste ou la Mairie.

L'attractivité du quartier est aussi liée à la qualité du patrimoine bâti, dans ce qui constitue le centre historique d'Audierne. La rue Danton est ainsi située à proximité des Monuments Historiques (église Saint Raymond et église Saint Joseph).



*Localisation du site par rapport au périmètre de l'OPAH Renouveau Urbain.*

## Contexte opérationnel : le projet de renouvellement urbain du centre-ville

La Ville d'Audierne est labellisée depuis 2021 « Petite Ville de Demain » ceci afin que l'Etat puisse accompagner les élus dans un programme de revitalisation du centre-ville. Ceci s'inscrit également dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) afin de porter une vision transversale en matière de requalification de l'habitat, d'aménagement des espaces publics, de réorganisation commerciale, de valorisation du patrimoine naturel et bâti, de développement des mobilités douces.

Engagée d'octobre 2024 à décembre 2029, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouveau Urbain (OPAH RU) participe à ce projet de revitalisation en agissant essentiellement sur l'habitat privé et le bâti ancien.

## **Antériorité de l'intervention publique :**

La maison située 30 rue Danton a fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2025 dans le cadre de l'OPAH RU.

L'objectif premier identifié était de faire cesser l'état d'abandon de l'immeuble et de proposer une nouvelle offre résidentielle tout en conservant et valorisant l'intérêt architectural du bâti.

En 2021, la Ville d'Audierne a saisi l'opportunité de mettre en œuvre une procédure de bien sans maître afin de pouvoir remettre sur le marché ce bien à vocation de logement. En 2022, la maison a été incorporée au domaine privé communal.

Lors d'une visite en 2024, d'importants désordres ont été constatés à l'intérieur du bâtiment. La visite globale du bâtiment n'a pu se tenir compte tenu de l'état des planchers intérieurs.

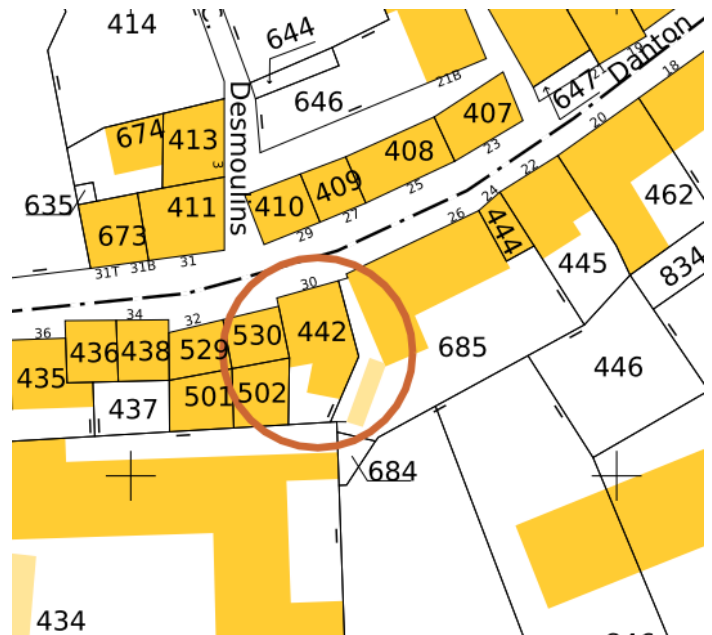
En accédant à la maîtrise foncière complète du site, la Ville d'Audierne est désormais décisionnaire dans la définition du projet de recyclage immobilier.



## 1.2 Description des biens à céder



*Façade rue du bâtiment principal*



*Plan cadastral de l'ensemble immobilier*

### Caractéristiques de l'immeuble

L'ensemble immobilier se compose d'une maison entièrement vacante et laissée à l'abandon depuis plusieurs décennies.

Un droit de passage semblerait donner accès à une porte côté est de l'habitation en passant par la parcelle voisine. La surface de l'habitation est estimée à environ 90 m<sup>2</sup>.

Sa façade principale présente des éléments de qualité avec une maçonnerie en moellons de pierre, et des encadrements de baie en pierre de taille. Elle est surmontée d'une toiture combles avec lucarnes en chien assis. La façade sera conservée.

Son état de dégradation et les nombreux manquements à la sécurité et la salubrité de l'habitat, ne permettent pas d'envisager une nouvelle occupation avant un important programme de réhabilitation.



## 1.3 Objectifs attendus du projet

---

### Les principaux enjeux

Le projet défini dans le présent cahier des charges répond aux enjeux opérationnels des dispositifs engagés en faveur de l'attractivité du centre-ville et du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal :

- la reconquête de la vacance ;
- la lutte contre l'insalubrité et la grande dégradation des logements ;
- l'attractivité résidentielle et l'accueil de nouvelles populations en centre-ville ;
- l'aération des îlots et le recyclage des friches pour créer des espaces d'intimité et d'agrément ;
- la valorisation du patrimoine bâti et l'amélioration du cadre de vie ;
- la mixité sociale et intergénérationnelle.

Il s'inscrit dans une politique volontariste en faveur de l'habitat visant à stabiliser et développer la population du centre-ville tout en favorisant la mixité sociale.

### Les invariants

Le projet du candidat respectera les conditions suivantes sous peine de non-recevabilité de l'offre :

- les étages de la maison sont destinés à l'habitation ; le maintien d'une activité commerciale ou professionnelle en rez-de-chaussée est toutefois possible ;
- le prix d'acquisition ne sera pas inférieur au montant fixé dans les modalités du cahier des charges ;
- chaque logement sera entièrement conforme aux normes de décence, d'hygiène et de salubrité tels que définis dans le décret du 30 janvier 2002 et le Code de la Santé Publique ;
- en terme de performance énergétique, la classe énergétique du ou des logement(s) sera comprise entre A et D, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et résilience à l'horizon 2034 ;
- en cas d'activité commerciale ou professionnelle, un plafond coupe-feu est à prévoir entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- en cas de réalisation de plusieurs logements, une protection phonique est à prévoir au niveau des planchers intermédiaires afin de protéger les logements contre les nuisances sonores intérieures ;



- chaque logement est destiné à la résidence principale ; par conséquent les résidences secondaires, les locations touristiques et/ou saisonnières ou les logements intégrés à un bail commercial sont à exclure ;
- une contrepartie sociale est attendue en terme d'occupation : un niveau de loyer abordable en cas de location
- les travaux de modifications extérieures du bâtiment feront l'objet d'une autorisation d'urbanisme et seront conformes aux prescriptions architecturales de l'architecte des Bâtiments de France ;

## Les scénarios proposés

### Scénario 1 : Maison individuelle en accession à la propriété

Ce scénario prévoit la création d'un logement individuel de type familial. Le projet consiste à créer une maison de ville à usage d'habitation. Cette nouvelle offre résidentielle est destinée à une famille accédant à la propriété à revenus intermédiaires.

### Scénario 2 : Immeuble en petit collectif locatif

Ce scénario prévoit la création d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte comprenant :

- un local commercial en rez-de-chaussée,
- un ou 2 appartements dans les étages

Cette offre résidentielle est davantage destinée à des petits ménages (couple ou personne seule), et adaptée à un investissement locatif en loyers modérés.

## Les possibilités de stationnement

Le site n'offre aucune possibilité de places de stationnement privées.

Plusieurs possibilités s'offrent aux résidents pour stationner leur véhicule :

- la location de box ou garages privés ;
- un stationnement sur les emprises et parking publics à proximité

## Les prescriptions architecturales

- Restitution de la façade sur rue son état d'origine ;
- Aucun nouveau percement possible en façade ;
- Menuiseries bois obligatoires ;
- Conservation des volets
- Dessin des fenêtres : 3 carreaux et partitions à petit bois

- Dessins des lucarnes : 3 carreaux et partitions à petit bois

La façade arrière n'est pas soumise à ces contraintes. En façade arrière, les menuiseries bois pourront être remplacées par des menuiseries aluminium ou bois.

## **L'accompagnement financier du projet**

Afin d'obtenir des renseignements sur les aides à l'amélioration de l'habitat et les possibilités de conseils et d'accompagnement, le candidat est invité à se rapprocher du bureau d'étude URBANIS qui tient des permanences à l'Espace France Service à Audierne.

Les lundis et mercredis matins : opahru.capsizun@urbanis.fr / 06 65 83 51 73

Les aides potentielles sont généralement soumises à des conditions de ressources pour les propriétaires occupants et de loyer pour les propriétaires bailleurs, ainsi qu'à une obligation de résidence principale.

Les aides financières que le candidat souhaite mobiliser seront à indiquer dans le montage financier de l'opération présenté dans l'offre.

## **2. LES MODALITÉS**

### **2.1 Conditions de sélection des projets**

---

#### **Les conditions générales**

L'appel à projet est ouvert à tout type de candidat.

Pour être recevables, les candidatures devront respecter les conditions suivantes : complétude des documents à produire, attestation de visite, respect de la date limite de remise des offres, présence à l'audition, respect des invariants définis dans le cahier des charges.

#### **Les critères de jugement des offres**

Les offres des candidats seront jugées et analysées en fonction des critères suivants :

Critères, sous-critères et descriptif	Pondération
<b>Composition de l'équipe et capacité technique</b>	<b>50 points</b>
<u>Intervenants (maîtrise d'ouvrage et prestataires)</u>  Le candidat devra disposer de toutes les compétences requises pour mener à bien ce type de projet, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une maîtrise d'œuvre ou des capacités significative du porteur de projet dans le traitement des biens très dégradés.</li> <li>• Un ou des investisseurs, si différents du porteur de projet.</li> </ul>	25 points
<u>Capacité financière du candidat</u>  Le candidat devra fournir un descriptif sommaire du montage financier et justifier de sa capacité financière, ainsi qu'une évaluation globale des coûts de travaux afin de démontrer la viabilité économique de l'opération.	25 points
<b>Qualité technique et sociale du projet</b>	<b>50 points</b>
<u>Pertinence du projet et mise en œuvre opérationnelle</u>  Le candidat devra produire une présentation globale exposant l'ambition et la philosophie du projet, notamment les ambitions environnementales et énergétiques (matériaux, énergie, niveau de performance énergétique, certification/label...) et le parti pris architectural (type de menuiseries, dimensions des ouvrants, parements extérieurs...). Un descriptif précis du programme des travaux et des études techniques préalables est à fournir, démontrant la qualité du projet de réhabilitation.	20 points
<u>Qualité du produit de sortie, typologie et occupation</u>  Le candidat devra produire une note synthétique de présentation du projet détaillant la nature de l'habitat envisagé.	15 points
<u>Pertinence du planning prévisionnel</u>  Le candidat devra produire un planning de l'opération, précisant les délais prévisionnels pour chaque étape du projet : études techniques, déclarations préalables, consultations d'entreprises, démarrage des travaux de réhabilitation, livraison du ou des logements.	15 points

## Les documents à produire

Il sera demandé au candidat un dossier de remise de l'offre comprenant :

1. Une présentation du candidat
2. Un tableau récapitulatif des éléments financiers permettant d'apprécier l'équilibre de l'opération, ainsi que tout document permettant d'attester de la solidité financière du porteur de projet.
3. Une note méthodologique de 2 à 10 pages comprenant :
  - Présentation globale du projet, de la démarche et des motivations du candidat.
  - Présentation de la nature du programme (logement social locatif ou accession, logement thématique, etc.) et du mode de gestion s'il y a lieu.
  - Description du projet de réhabilitation envisagé sur l'immeuble avec une attention particulière sur le volet environnemental, avec une note descriptive des matériaux choisis.
  - Un dossier graphique (croquis, plans, visuels,...) illustrant le projet d'aménagement intérieur ainsi que le projet architectural des façades et des extensions éventuelles ;
  - Un planning précis de la durée prévisionnelle d'exécution de l'opération ;
4. La lettre d'offre d'achat d'une validité minimale de 8 mois.
5. L'attestation de visite signée par le maître d'ouvrage ou son représentant.

## 2.2 Calendrier et déroulement d'appel à projet

---



### 22 septembre 2025 : Lancement de la consultation

Le cahier des charges est transmis en version dématérialisée aux potentiels candidats.



### 08 octobre 2025 : Visites du site

Une session de visites est organisée sur site le 08 octobre 2025 de 14h à 15h. La visite du site est obligatoire.

Une attestation de visite sera remise aux candidats à l'issue de la visite et devra figurer dans le dossier de remise de l'offre.



### Octobre / Novembre 2025 : Questions - Réponses

Les candidats pourront adresser leurs questions à Monsieur Vincent Le Gall, responsable du service urbanisme en écrivant à l'adresse mail suivante : [urbanisme@audierne.bzh](mailto:urbanisme@audierne.bzh) jusqu'au lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025.

### 15 décembre 2025 : Clôture de la consultation

Les offres constituées devront parvenir à la mairie d'Audierne au plus tard le lundi 15 décembre 2025 à 17 heures par voie électronique OU par voie postale selon les modalités suivantes :



- En version numérique : les candidats devront transmettre leur candidature par courriel en stipulant en objet : “Offre pour Appel à Projet en vue de la cession d'un immeuble à réhabiliter sis 30 rue Danton à Audierne” à l'adresse suivante : [urbanisme@audierne.bzh](mailto:urbanisme@audierne.bzh)
- Par courrier postal : les candidats devront transmettre leur offre sous pli cacheté portant les mentions suivantes : “Offre pour Appel à Projet en vue de la cession d'un immeuble à réhabiliter sis 30 rue Danton à Audierne” -Ne pas ouvrir » à l'adresse suivante : 12 quai Jean Jaurès, 29770 AUDIERNE

Ce pli devra être remis contre récépissé ou envoyé en recommandé avec accusé de réception.



### Janvier 2026 : Analyse des offres

La Ville d'Audierne analysera les offres reçues et attribuera une note sur 100 à chacune d'entre elles. Un rapport d'analyse des offres sera établi selon les critères de sélection précisés dans le cahier des charges.



**14 janvier 2026 : Audition des candidats devant un jury**

Une audition de chaque candidat sera organisée par la Ville d'Audierne afin qu'il présente son projet devant un jury constitué de :

- Elus : membres titulaires de la commission urbanisme ; un membre titulaire empêché peut se faire représenter par un membre suppléant.
- Techniciens : Directrice générale des services, Responsable du service urbanisme.

**21 janvier 2026 : Notification des candidats**

A la suite de cette audition, le jury délibèrera le résultat de la séance d'audition qui sera considéré dans la décision finale de l'appel à projet. Une phase de négociation sous forme d'échanges ou de questions - réponses pourra être envisagée avec chaque candidat si nécessaire. A l'issue de cette éventuelle phase de négociation, la Ville d'Audierne décidera du choix du lauréat et une lettre de confirmation lui sera envoyée. Parallèlement, les candidats non retenus seront également informés

**Février 2026**

Signature de la promesse de vente

## 2.3 Conditions de cession

---

Dans les 2 mois qui suivent la notification du lauréat (valant acceptation de l'offre), la Ville d'Audierne signera, avec celui-ci, une promesse de vente sous conditions suspensives.

Un cahier des charges sera établi et intégré aux actes notariés, indiquant notamment les modalités d'exécution du projet, les travaux à effectuer et les délais de réalisation.

L'acte de vente des biens comprendra des clauses engageant le candidat retenu à respecter notamment les thèmes suivants (liste indicative et non-exhaustive) :

- La capacité financière du candidat à supporter l'acquisition et la réalisation des travaux (montage financier...).
- L'inaliénabilité du bien sur une période restant à déterminer et la garantie du plafonnement des loyers à déterminer.
- La gestion des travaux (organisation, phasage, compétences en suivi des travaux...). Délai fixé pour la réalisation des travaux : 3 ans
- Délai pour lequel le propriétaire s'engage à avoir des locataires à l'année en cas de mise en location du bien : 10 ans
- La qualité des travaux envisagés et leur réalisation, avec un contrôle régulier du vendeur (visite chantier, communication des pièces liées au marché des travaux).
- Les délais de réalisation des travaux assortis de pénalités de retard pouvant aller jusqu'à la résolution de la vente.
- La gestion du bien afin de garantir un bon usage et la pérennité de l'immeuble réhabilité.
- Un droit de préférence au profit de la Ville d'Audierne en cas de revente anticipée pour raison de force majeure.
- Une évaluation sur retour d'expérience sera demandée au porteur de projet 1 an après la livraison du programme