

APPEL A PROJETS (AAP) de cession immobilière de l'ancienne Caserne des Ursulines

Cahier des charges de la consultation Candidature et offre

Date limite des candidatures et des offres : 30 avril 2025 à 16h



Ville de QUIMPER

Direction de l'économie, du commerce, du tourisme et de l'innovation

44 Place Saint Corentin

29000 QUIMPER

Table des matières

1	<i>Cadre de la consultation</i>	5
2	<i>Contexte de l'appel à projet</i>	5
2.1	La Ville de Quimper	5
2.2	Le secteur de l'ancienne caserne des Ursulines	7
2.3	L'accessibilité du bâtiment	9
2.4	Le bâtiment de l'ancienne caserne des Ursulines	10
2.4.1	Historique du bâtiment	10
2.4.2	Description du bâtiment	11
2.4.3	Diagnostics et autres documents existant	16
3	<i>Objectifs de l'appel à projet</i>	16
3.1	Les objectifs prioritaires du projet	17
3.2	Principes et enjeux de programmation	17
4	<i>Modalité de la consultation</i>	18
4.1	Calendrier de la consultation	18
4.2	Conditions de participation	18
4.3	Documents mis à disposition	19
4.4	Conditions de recevabilité des candidatures/offres	19
4.5	Pièce des dossiers de candidature et d'offre	20
4.5.1	Le dossier de candidature	20
4.5.1	Le dossier d'offre	20
4.6	Les critères de sélection des candidatures / offres	21
4.7	Récapitulatif de la consultation	23
5	<i>Annexes</i>	23

1 Cadre de la consultation

Le présent cahier des charges définit les modalités de la consultation de l'appel à projet de cession immobilière de l'ancienne caserne des Ursulines (parcelle BN 1087) située au 12 Esplanade François Mitterrand, à l'initiative de la ville de Quimper hors du champ du code des marchés publics. A ce titre :

- La présente consultation ne constitue pas une offre de contracter avec la ville de Quimper mais une invitation à présenter une candidature,
- La ville de Quimper désignera la ou les propositions retenues en respect du présent cahier des charges,
- La ville de Quimper se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions retenues et à la consultation relative sans avoir à en justifier cette décision, aucune indemnité ne sera versée aux participants,
- Le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la consultation consiste à l'examen par la Ville de Quimper de leur proposition s'ils remplissent les conditions de présentation d'une candidature et d'une offre,
- La participation des candidats à la consultation ne donnera pas lieu au paiement d'une indemnité par la ville de Quimper des frais engagés pour la participation à la présente consultation ainsi qu'à l'élaboration de ses dossiers de candidature et d'offre.

Les candidats resteront engagés par leur offre pendant une durée de 18 mois à compter de la date limite de remise des propositions finales (phase offre).

2 Contexte de l'appel à projet

La ville de Quimper envisage de céder l'immeuble de l'ancienne caserne des Ursulines en vue de sa réhabilitation, permettant de développer de nouveaux usages **à l'exclusion du logement**.

La cession de l'immeuble ne pourra pas être partielle.

La présente consultation a pour objet la désignation d'un acquéreur pour cet immeuble.

2.1 La Ville de Quimper

Quimper, capitale de la Cornouaille

Quimper, chef-lieu du Finistère et capitale de la Cornouaille, se situe au sud du département du Finistère (29) à environ 15 km de la mer, sur l'estuaire de l'Odé. Troisième ville de Bretagne, le rayonnement de Quimper va bien au-delà de son statut de ville moyenne (63 642 habitants en 2021 - Insee). De la Cornouaille historique à la Cornouaille économique, ce vaste territoire se distingue par son dynamisme et son esprit d'initiative. Culture, vie associative, loisirs, environnement... l'agglomération quimpéroise est un pôle d'activités attractif.

Quimper est une ville résolument ouverte sur le monde et l'Europe, mariant harmonieusement tradition et modernité.

Ville d'Art et d'Histoire, Quimper est située au confluent de deux rivières, le Steir et l'Odét. Le Vieux Quimper compte de nombreuses ruelles médiévales et de petites places tranquilles. Les anciennes demeures, à encorbellements, pignons ou colombages, sont superbement bien conservées. Au cœur même de la ville se dresse l'une des plus anciennes cathédrales gothiques de Bretagne, la cathédrale Saint-Corentin, édifiée à partir du XIII^e siècle. La ville est également riche en découvertes culturelles avec son musée départemental breton d'Art et de Traditions populaires, son musée des Beaux-Arts et son musée de la Faïence.

Également capitale commerciale et touristique du Sud Finistère, la ville bénéficie d'un nombre important de commerces, artisans et services situés dans des rues piétonnes animées aux noms évocateurs : place au Beurre, rue du Sallé, rue des Boucheries, rue Kéréon, rue du Chapeau-Rouge.

Renforcer l'attractivité du centre-ville


Ces dernières années, de nombreux projets ou réalisations ont été mis en œuvre en vue de renforcer l'attractivité du centre-ville et d'améliorer son fonctionnement. Une réflexion sur le centre-ville et plus précisément sur la partie ouest du centre, à savoir le secteur Chapeau Rouge / Providence / Tour d'Auvergne a été engagée.

En effet, la nécessité de conforter l'attractivité du centre-ville quimpérois perdure. Elle s'appuie sur la définition d'enjeux forts, notamment le confortement du pôle culturel, la redynamisation commerciale et la recomposition urbaine. Pour y répondre, des opérations de retraitement des espaces publics ont été engagées. Principalement portée par des investissements publics, cette valorisation du centre-ville est aussi confortée par l'accompagnement d'investissements privés, tels la galerie commerciale du **Chapeau Rouge** et le **cinéma multiplexe à la Providence**. Ces deux équipements sont situés respectivement à 100 mètres et 700 mètres de l'immeuble à céder.

Valorisation des bâtiments anciens

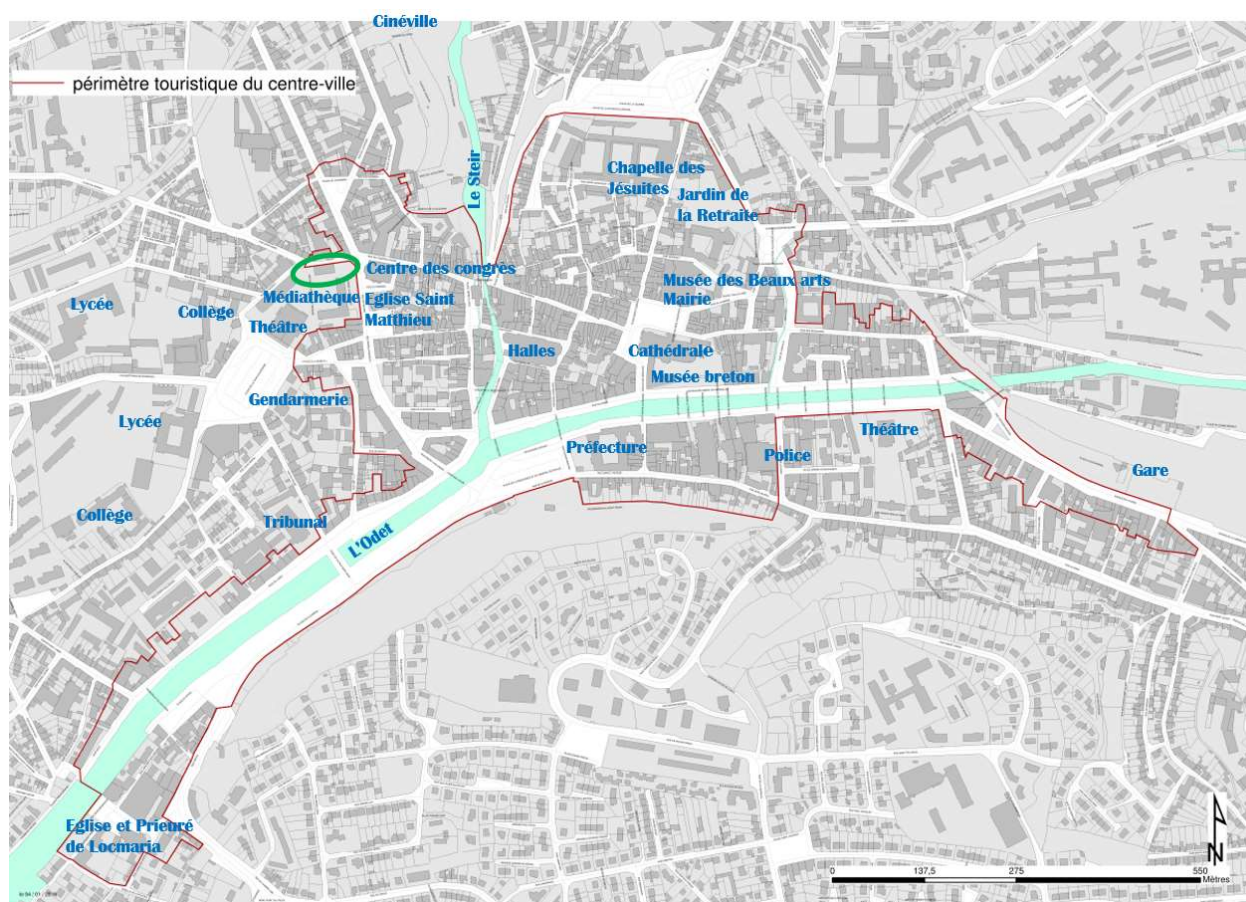
Le bâtiment de l'ancienne caserne des Ursulines est situé dans le secteur des Faubourg du Site Patrimonial de Quimper (SPR), ce secteur couvre les extensions du XIX^e en limite du centre ancien le long des grands axes de communication, et celles plus éloignées du début du XX^e siècle sous forme de lotissements. Il englobe également le quartier ancien de Locmaria et l'ancien hameau d'Ergué-Armel, aujourd'hui inséré dans l'agglomération et constitué pour l'essentiel de maisons du XIX et du début du XX^e siècle. Ce secteur est composé principalement de maisons et d'immeubles modestes ou plus bourgeois alignés le long des rues. Le bâti est implanté à l'alignement ou en léger retrait avec la présence de clôtures de qualité, derrière lesquelles s'organisent souvent des jardins dont les végétaux participent de la qualité et de l'ambiance urbaine. **Ce secteur est composé également des grands équipements, caractérisés par de vastes espaces dans lesquelles sont implantés de grands édifices publics généralement XIX^e et accompagnés d'éléments paysagers remarquables dans le paysage urbain.** Ce sont des espaces très fréquentés, de par leur position en entrée de ville, qui doivent être soignés pour promouvoir une image valorisante de cette dernière. Ils doivent être pensés comme un paysage en évolution qui doit respecter et valoriser le centre ancien. **Ce secteur doit être protégé en tant qu'écrin du centre historique, mais aussi et surtout en tant que tel, en raison du bâti de qualité qui s'y trouve.**

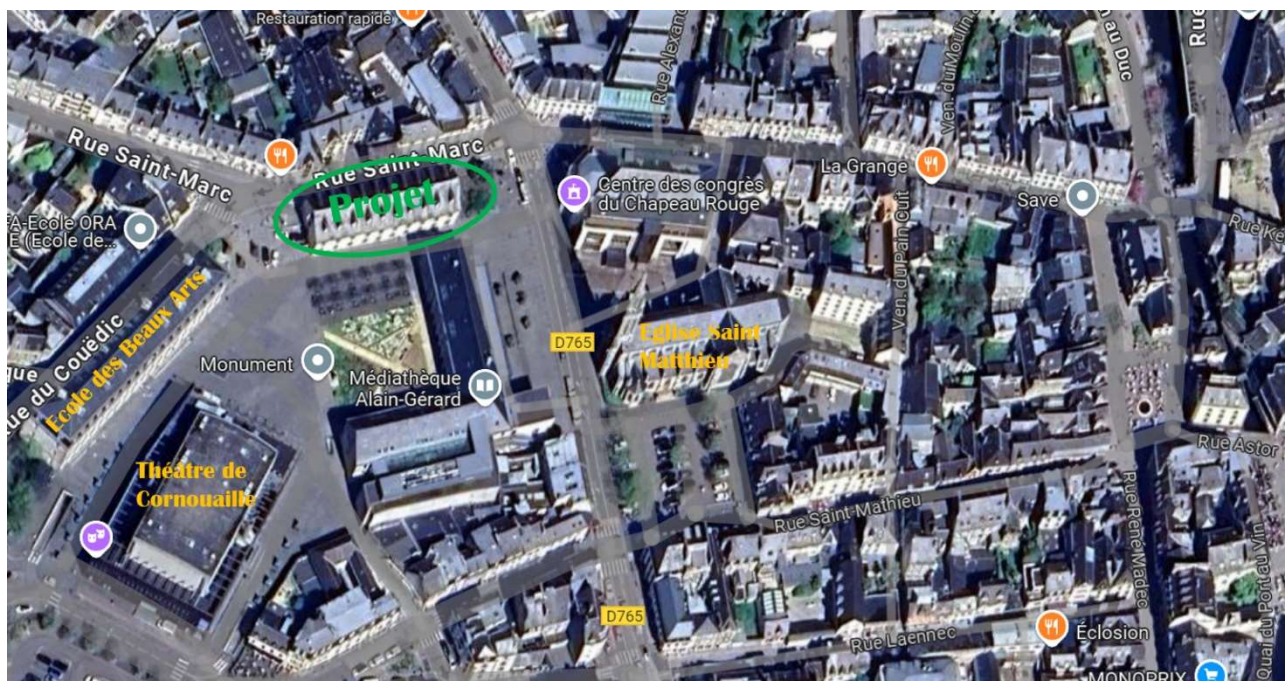
2.2 Le secteur de l'ancienne caserne des Ursulines

L'ancienne caserne des Ursulines  se situe au centre de Quimper, à la charnière entre le quartier historique de Quimper et l'îlot culturel comprenant le théâtre, la médiathèque et l'école des Beaux-arts. Le centre des congrès du Chapeau-Rouge, dédié au tourisme d'affaires, se trouve également juste en face.

Il s'agit d'un quartier tout à la fois commerçant, autour de l'esplanade et du centre des Congrès du Chapeau rouge, culturel avec la médiathèque et le théâtre sur l'esplanade ; et passant avec l'axe de la route de Douarnenez (D765), le parking aérien et sous-terrain de la Tour d'Auvergne, les établissements scolaires et le palais de justice à proximité immédiate.

Aussi, la situation peut être qualifiée de stratégique et privilégiée.





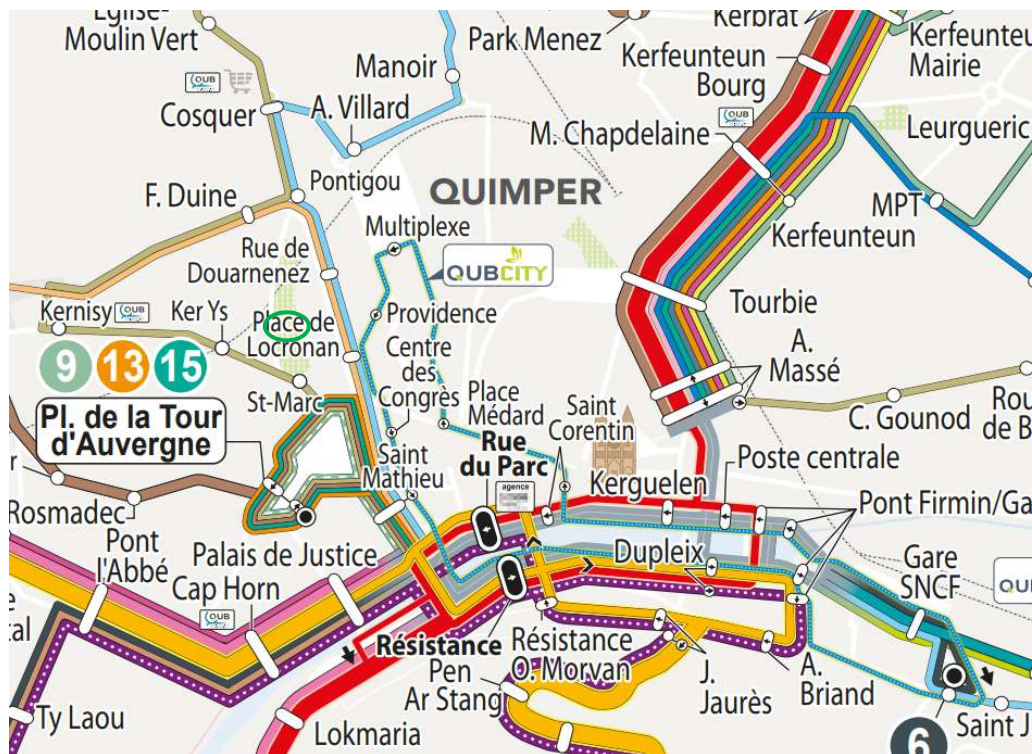
Suite à la construction du théâtre de Cornouaille en 1998, puis de la réhabilitation de la médiathèque des Ursulines en 2008 (aujourd'hui la médiathèque Alain Gérard), les espaces publics avoisinants ont été intégralement réaménagés. L'esplanade François Mitterrand et le parvis de la médiathèque, espaces exclusivement piétonniers, ont été revêtus de pavés de granit, un jardin public épousant l'ancien couvent à l'ouest a été aménagé et un mail constitué de deux rangées d'arbres a été planté face à l'immeuble à céder. **Une autorisation d'occupation du domaine public pour une ou plusieurs terrasses peut être accordée sur cet espace piétonnier.** Cette occupation du domaine public donnera lieu à perception d'une redevance annuelle.



2.3 L'accessibilité du bâtiment

Plusieurs lignes de bus sont situées à proximité, desservant les différents quartiers de Quimper, dont la navette du centre-ville QUB CITY gratuite et électrique desservant aussi la gare ferroviaire et routière.

La ligne 5 (en bleu) relie également le Centre des Congrès du Chapeau rouge, situé en face du bâtiment, directement à la gare ferroviaire et routière.



Quimper dispose d'un **réseau de pistes cyclable** et toujours en développement. Un système de location de vélos électriques, VeloQub, existe.



Quimper compte également plus de 5 000 places de stationnement dont plus de la moitié en zone de stationnement gratuit.

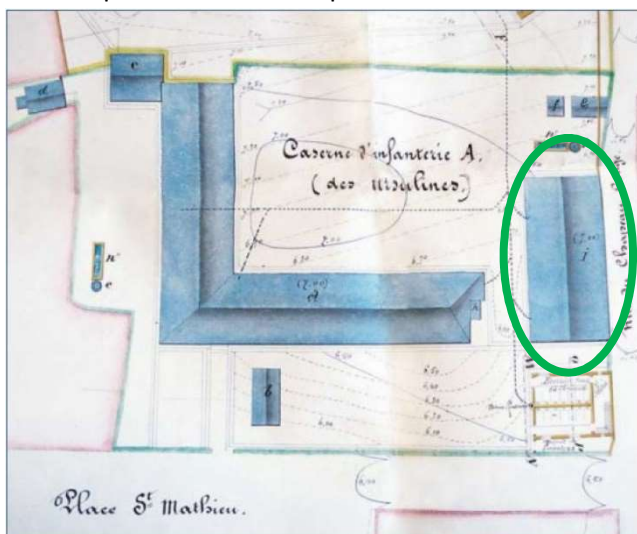
De nombreuses places de stationnement sont disponibles à proximité immédiate de l'ancienne caserne des Ursulines avec notamment le parking sous le Théâtre de Cornouaille (435 places), le parking en enclos de la Tour d'Auvergne (225 places) et celui de la Providence (795 places).



2.4 Le bâtiment de l'ancienne caserne des Ursulines

2.4.1 Historique du bâtiment

Au cours du 17^{ème} siècle, de nombreuses congrégations s'implantent dans la plupart des villes avec pour mission principale l'enseignement. C'est le cas des Ursulines qui arrivent à Quimper en 1621. **Les ursulines** disposent d'un vaste terrain enclos qui longe la rue Saint-Mathieu, la rue du Chapeau-Rouge, la rue du Couédic et la rue Saint-Marc ; il comprend l'actuelle place de la Tour d'Auvergne dans sa totalité. Un **premier bâtiment est construit en 1623** entre l'église Saint-Mathieu et la rue du Chapeau-Rouge. Sous la pression de l'évêque « qui souhaite une plus grande maîtrise de la clôture », un **second bâtiment voit le jour en 1760, devenu aujourd'hui la Médiathèque**. Conçu en quadrilatère comme la plupart des bâtiments conventionnels, il ne sera jamais achevé et, aujourd'hui encore, seules les deux ailes en équerre témoignent de cette architecture austère.



La révolution décrète l'interdiction des congrégations et la **confiscation de leurs domaines**. Ayant prêté serment, les Ursulines restent à Quimper jusqu'en 1794 mais bâtiments et terrains deviennent biens nationaux et sont éclatés en trois parties entre la ville et le département. Une partie de l'enclos est transformée en place de la Révolution, tandis qu'une des ailes du bâtiment devient prison d'État et l'autre est affectée à la justice.

En 1808, la partie affectée au tribunal est rachetée par le ministère de la guerre pour l'aménagement d'une caserne. **En 1862**, le conseil municipal vote une subvention pour l'agrandissement du casernement ; un **bâtiment est construit le long de la rue Saint-Marc pour héberger 206 hommes. Il s'agit de l'ancienne caserne des Ursulines.**



Puis, en 1874, un régiment prestigieux, le 118^e d'infanterie va s'installer à Quimper, nécessitant la construction en 1879 d'un bâtiment le long de la rue du Couédic pour loger trois compagnies. Ce bâtiment accueille aujourd'hui l'EESAB, l'Ecole Européenne Supérieure d'Art de Bretagne. **La caserne ferme définitivement ses portes en 1982.**

Rachetée par la ville, le terrain et certains bâtiments sont peu à peu réinvestis ; **le bâtiment de 1862 accueille les studios de radio** et l'école des beaux-arts quitte l'ancienne école de la rue du Chapeau-Rouge pour le grand bâtiment de 1879.

La décision de construire un nouveau théâtre détermine un nouvel avenir pour l'ancien enclos des ursulines. Le théâtre de Cornouaille s'implante au fond de la parcelle, créant ainsi une esplanade qui prend le nom de François Mitterrand : il est inauguré en 1998 par Catherine Trautman, ministre de la culture et de la communication. L'ancien couvent des Ursulines, protégé au titre des monuments historiques, abrite depuis septembre 2008 la médiathèque des Ursulines – Alain Gérard. Deux structures ont été rajoutées au bâtiment originel : l'une en porte-à-faux, abrite les documents anciens, l'autre, façade est, est reliée à l'ancien couvent par des passerelles.

2.4.2 Description du bâtiment

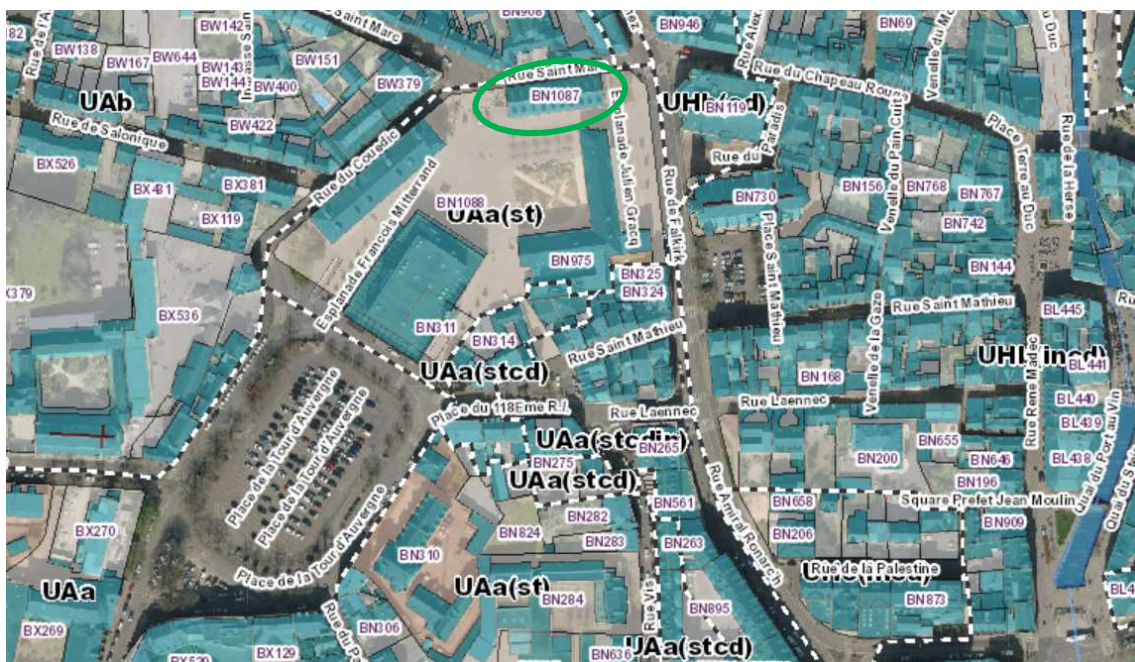
Le bâtiment est situé au 12 Esplanade François Mitterrand à Quimper, parcelle BN 1087. Le bâtiment occupe la totalité de la parcelle, sur une surface réelle de 604 m². Le bâtiment sur 3 niveaux a une surface utile d'environ 1 290 m² (490 m² au RdC, 472 m² au R+1 et 328 m² dans les combles > 1,80 m).

Le bâtiment a été construit en 1862 pour loger 206 hommes du régiment. La caserne a fermé définitivement en 1982. La ville de Quimper a acheté le bâtiment et l'a aménagé pour accueillir les studios de France Bleue Breizh Izel. La radio a déménagé en 2018 à Creac'h Gwen.

Le bâtiment a été raccourci en 2010 côté Est dans le cadre de l'aménagement de l'esplanade François Mitterrand pour y planter un pin sylvestre et ouvrir la perspective vers la médiathèque.

Le bâtiment a fait l'objet de plusieurs réhabilitations par zone : en 1982, en 2010 et la dernière en 2021.

La Caserne des Ursulines est située en secteur UAa(st) au PLU (habitation et activités compatibles avec l'habitation, pas d'obligation de stationnement) et est classé Immeuble de qualité architecturale au SPR.



Le bâtiment est une construction traditionnelle de **1862** d'après l'inscription sur la façade, classée immeuble de qualité architecturale au site patrimonial remarquable de Quimper. Il est édifié sur deux niveaux plus combles, en pierres sous charpente bois et toiture ardoises.

L'état extérieur du bâtiment est correct avec une toiture en bon état apparent. Les huisseries sont en bois simple vitrage. À l'intérieur la situation est très inégale en fonction des endroits. Des gros travaux de rénovation sont à prévoir.

Les diagnostics de 2018 font état de la présence d'amiante, de plomb et de la vrillette (insecte xylophage) pour la partie Est du bâtiment. Ils sont joints au dossier.



Façade sud



Façade Nord – Pignon Ouest



Façade sud



Pignon Est



Pignon Ouest



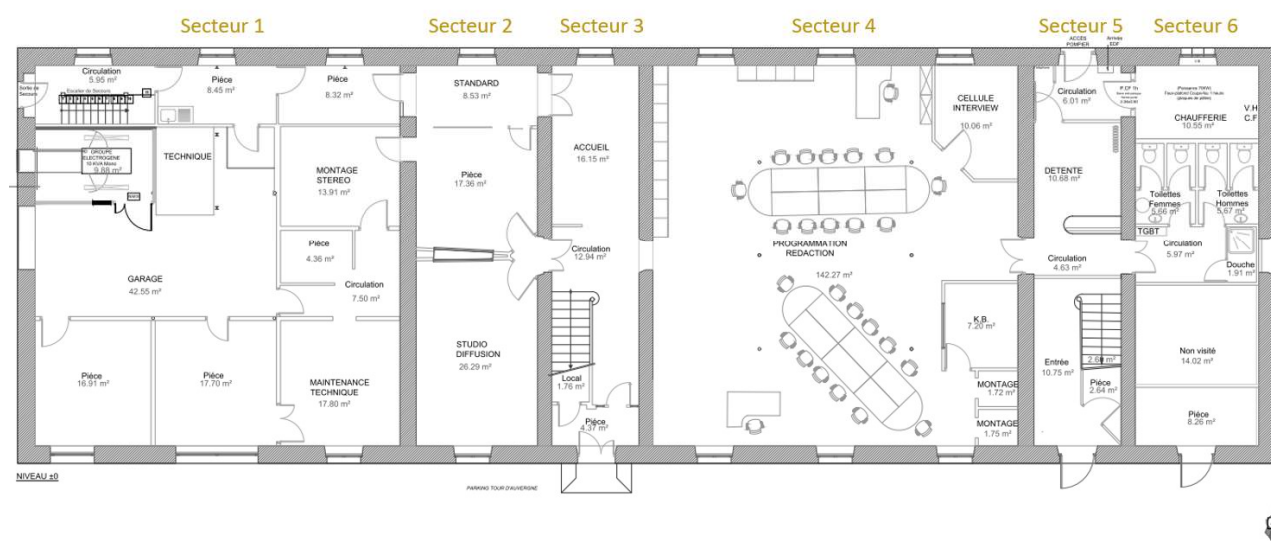
Façade Nord

Le bâtiment comprend 3 niveaux : rez de chaussée, premier étage et combles. Les surfaces indiquées sont **indicatives**.

Le rez-de-chaussée d'environ **490 m²**, sur dalle béton, dessert plusieurs parties :

- La première partie à l'Ouest (secteurs 1, 2 et 3), environ **241 m²**, accueillait les locaux de la radio. Elle comprend diverses pièces en l'état et un espace garage. Au Sud-Est, un escalier en bois permettant l'accès à la partie désaffectée du bâtiment et aux combles ;
- La deuxième partie à l'Est (secteurs 4, la partie nord du 5 et du 6) est en bon état apparent sur une surface utile d'environ **214 m²**, est utilisée comme grande salle de réunion, 1 douche et un bloc sanitaire de 2 x 2 WC, chaufferie. Huisseries bois double vitrage. Faux plafond, linoléum façon plancher. Chauffage gaz et convecteurs. Au Sud-Est, un escalier en bois permettant l'accès à la partie désaffectée du bâtiment et aux combles ;
- La troisième partie concerne un couloir avec placard à l'Est (la partie sud du secteur 5), de **13 m²** donnant accès à un escalier en bois permettant l'accès à la partie désaffectée du bâtiment (1^{er} étage) et à tous les combles ;
- La dernière partie concerne un local technique à l'Est (la partie sud du secteur 6), de **22 m²** dédiés aux feux tricolores et réseaux téléphoniques.

Plan du RDC : 08/01/2025 (surfaces indicatives)

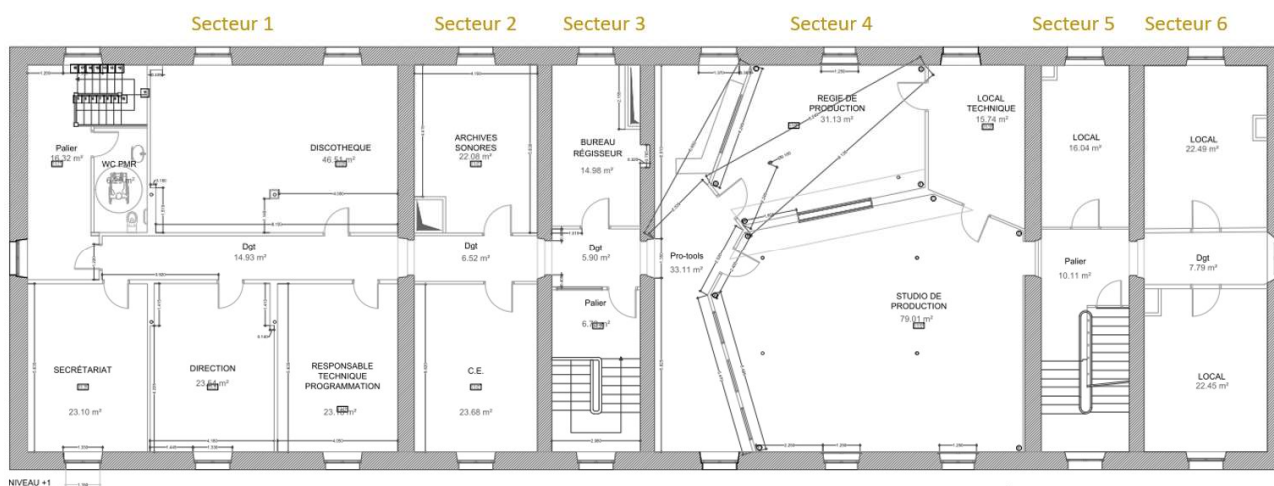


Le premier étage d'environ **472 m²** de SU, sur plancher bois, n'a plus d'usage.

Il est desservi par 3 escaliers en bois (à l'Ouest, central et à l'Est) et comprend :

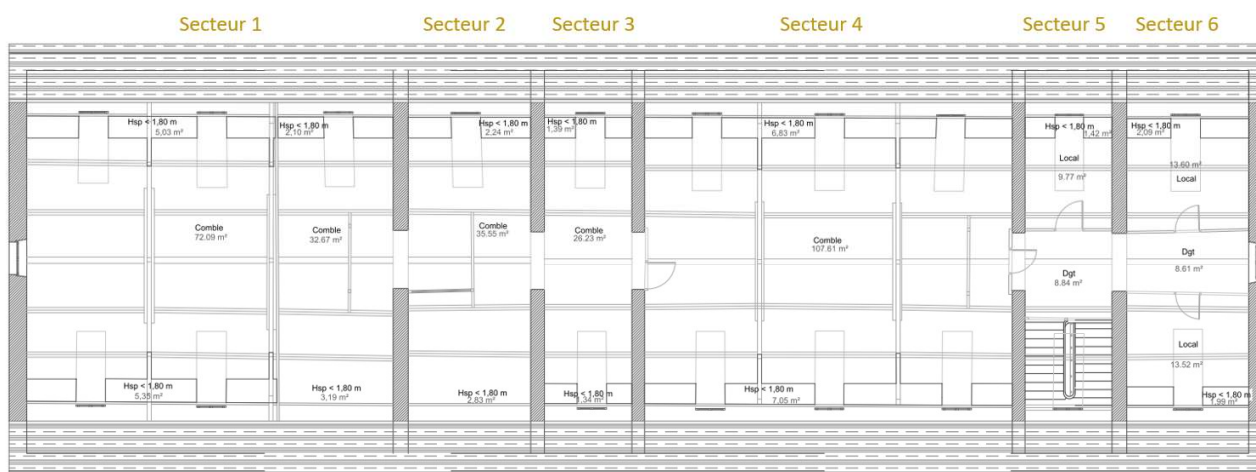
- La première partie à l'Ouest (secteurs 1, 2, 3 et 4), accessible depuis les escaliers Est et central, comprend diverses pièces en l'état un palier avec un long couloir desservant divers bureaux, un WC handicapé, une salle de réunion et un grand espace « studio-régie » sur une surface de **393 m²** ;
- La seconde partie (secteurs 5 et 6) à l'Est est désaffectée. Elle comprend diverses pièces en mauvais état sur une surface de **79 m²**. Elle est accessible depuis l'escalier Est.

Plan du 1E : 08/01/2025 (surfaces indicatives)



Les combles, uniquement accessible par l'escalier Est du bâtiment, une partie désaffectée permet d'**accéder aux combles**. Les combles sont mansardés, non aménagés. Ils s'étendent sur toute la longueur du bâtiment avec une belle hauteur sous plafond. Environ **328 m²** de SU sont aménageables puisqu'ils disposent d'une **hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre**. En l'état de grenier, les combles sont encombrés de restes de machineries et de conduits de ventilation.

Plan des combles : 08/01/2025 (surfaces indicatives)



Photos visite 23 mars 2023 :



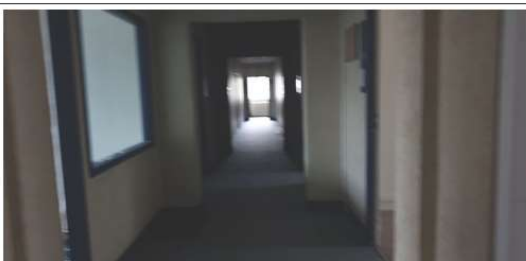
RdC occupé



RdC inoccupé : ancienne régie



Rdc : couloir



1^{er} étage : couloir



1^{er} : ex studio



Partie désaffectée : escalier Est



Partie désaffectée : Pièce au 1er



2^{ème} : Combles côté Est



Combles : centre



vrillette ou infiltration ?



Combles côté Ouest



Façade Nord



D'autres photos sont jointes au dossier d'Appel à projet.

2.4.3 Diagnostics et autres documents existant

Les diagnostics amiantes, état parasitaire, plomb, DPE, plans... sont joints au dossier d'Appel à projet.

3 Objectifs de l'appel à projet

L'appel à projet a pour objectif la désignation d'un opérateur ou d'un groupement d'opérateurs en charge de la réalisation de la réhabilitation de l'ancienne Caserne des Ursulines via la cession de la totalité du bâtiment et du terrain d'assiette de cette dernière par la ville de Quimper.

La désignation de l'opérateur ou du groupement d'opérateur se fera en respect du présent cahier des charges et sera validée par délibération du Conseil Municipal. Cette désignation donnera lieu à la signature par la ville de Quimper et le lauréat d'un protocole d'accord de cession immobilière précisant le prix, les modalités financières et calendaires de cession ainsi que les conditions programmatiques arrêtées.

3.1 Les objectifs prioritaires du projet

Le présent Appel à Projets a pour objet d'identifier un projet permettant de répondre aux cinq objectifs prioritaires suivants :

- Un projet permettant de préserver et de mettre en valeur le bâtiment de qualité architecturale ;
- Un projet de réhabilitation du bâtiment permettant de développer de nouveaux usages **à l'exclusion du logement** ;
- Un projet économiquement viable ;
- Un projet de reconversion du site répondant aux enjeux d'attractivité et d'animation, offrant les services nécessaires à la population et réinsufflant à son centre ancien sa dynamique humaine, sociale et économique. Lieu de rencontre à proximité du théâtre, de la médiathèque, du Centre des congrès et des lycées ;
- Un projet de réhabilitation répondant aux enjeux environnementaux :
 - Diagnostic et réemploi des matériaux et équipements ;
 - Utilisation de matériaux biosourcés ;
 - Rénovation énergétique du bâtiment : objectifs précis de gain Cep et GES et/ou labellisation.

3.2 Principes et enjeux de programmation

La Ville de Quimper souhaite permettre l'éclosion d'idées nouvelles pour investir ce lieu. Les candidats sont donc autorisés à formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques et capacité du site, et notamment :

- Activités économiques :
 - Activités tertiaires et activités de services
 - Hôtellerie, auberge de jeunesse...
 - Petites activités artisanales
 - Restauration, brasserie, petite restauration, café...
- Activités culturelles : lieu de création artistique, centre d'exposition, ateliers...
- Activités d'enseignement, équipements...
- ...

Cette liste est non exhaustive. Cependant, **la Ville de Quimper ne souhaite pas de logements.**

Il pourra également être proposé une mixité fonctionnelle à l'échelle du site sous réserve de compatibilité des différents usages et du respect des destinations autorisées et règles du PLU.

Une autorisation d'occupation du domaine public pour une ou plusieurs terrasses peut être accordée côté sud (Esplanade François Mitterrand), en accord avec l'ABF.

4 Modalité de la consultation

4.1 Calendrier de la consultation

Les candidatures/offres seront déposées sur la plateforme dématérialisée MEGALIS.BRETAGNE ou adressées par mail à marches@quimper.bzh.

L'appel à projet se déroulera en respect du calendrier suivant :

- Lancement de l'APP : 29 janvier 2025
- Date limite de remises des candidatures / offres : 30 avril 2025 (3 mois)
- Une phase de négociation pourra intervenir en mai/juin 2025
- Désignation du lauréat : 2nd semestre 2025
- Signature du protocole d'accord de cession immobilière : Fin 2025

L'appel à projet a pour objectif de conclure la cession du terrain et du bâtiment en 2026.

Des visites du site peuvent être organisées en prenant contact avec la DECTI (Direction de l'Economie, du Commerce, du Tourisme et de l'Innovation), mail economie@quimper.bzh et téléphone 02 98 98 87 83.

4.2 Conditions de participation

L'appel à projet a pour objectif la cession de l'ensemble du bâtiment pour une réhabilitation de qualité architecturale. Le bâtiment est situé au 12 esplanade François Mitterrand, à côté de la médiathèque Alain Gérard, classée monument historique. L'enjeu architectural est donc très important dans ce projet, et également l'enjeu environnemental : l'amélioration thermique du bâtiment, le choix des matériaux et des filières de réemploi.

Pour répondre à ces enjeux, il est attendu la composition d'équipes constituées a minima des compétences suivantes :

- Promoteur
- Architecte avec des expériences significatives dans la réhabilitation de bâtiments de qualité architecturale
- BET Thermique et environnemental

Les groupements d'opérateurs éventuels devront être affichés dans leur globalité en précisant le rôle et les responsabilités envisagés par chacun de leurs membres.

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par la ville dans le présent cahier des charges.

4.3 Documents mis à disposition

Les documents mis à disposition des candidats sont les suivants :

1. Plans du bâtiment et des niveaux (les surfaces sont indicatives)
2. Diagnostics (amiante, plomb, état parasitaire, vérification électrique)
3. Le lien vers le PLU et le SPR de la Ville de Quimper : [Plan local d'urbanisme et Site Patrimonial Remarquable - Ville de Quimper](#)
4. Photos du site et du bâtiment
5. Fiche de candidature à compléter

Des études pourront être réalisées sous maîtrise d'ouvrage des candidats. Elles devront faire l'objet d'une validation par la ville de Quimper et seront prises en charge financièrement par les candidats et sous la responsabilité de ceux-ci.

Conformément aux dispositions évoquées en introduction du présent cahier des charges, aucune indemnité ne sera versée aux groupements. La ville de Quimper se chargera de permettre l'accès au site aux éventuels bureaux d'études mandatés. Les interventions se feront sous la responsabilité des candidats.

4.4 Conditions de la vente

Compte-tenu de l'emplacement stratégique de ce bien et de son caractère patrimonial, la Ville souhaite garantir la réalisation du projet retenu en prévoyant les conditions suivantes :

- Encadrement du calendrier opérationnel (date de dépôt du permis, de la déclaration d'ouverture de chantier ...) ;
- Restriction d'usage du bâtiment sur 10 ans (destination qui correspond à l'offre du candidat retenu) ;
- Pacte de préférence au profit de la Ville sur une durée de 15 ans ;
- En cas de non réalisation du projet, condition résolutoire avec indemnisation de la Ville à hauteur de 10% du prix

Ces clauses seront définies et intégrées à l'avant-contrat qui sera signé avec le candidat retenu à l'issue de l'appel à projet.

4.5 Conditions de recevabilité des candidatures/offres

Pour que leur candidature/offre soit jugée recevable, les candidats devront accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus.

Les candidatures/offres devront :

- Être rédigées en français ;
- Être quantifiées en euros ;
- Être des offres fermes et valables 18 mois ;
- Être signées par un représentant dûment habilité de la société. Il ne pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir de signature.

La ville se réserve le droit de considérer comme nulles et de rejeter les réponses :

- Qui ne respecteraient pas les conditions du présent cahier des charges de consultation ;
- Qui seraient incomplètes ;
- Qui seraient reçues hors délai ou par une autre voie que la plateforme dématérialisée ou l'adresse mail.

4.6 Pièces des dossiers de candidature et d'offre

4.6.1 Le dossier de candidature

Le candidat peut répondre seul ou en groupement. Un opérateur ne pourra pas être présent dans plusieurs groupements, sauf pour le BET thermique et environnemental.

Les pièces suivantes devront être fournies par le groupement candidat :

- Le power point « fiche de candidature » complété afin de préciser le format du groupement, la répartition des compétences proposées ainsi que les références de ce dernier ;
- Une note de candidature (maximum 10 pages hors références) présentant :
 - Les modalités d'organisation de l'équipe, la justification des compétences proposées, des capacités professionnelles, techniques et financières ;
 - Les intentions urbaines, architecturales et environnementales du groupement au regard des enjeux du site. Il n'est pas attendu la formalisation d'un projet mais bien la description des grandes orientations programmatiques ;
 - Trois références d'échelle et de complexité équivalente aux enjeux du projet. Il conviendra de préciser : la date de réalisation de l'opération, les membres du groupement (maître d'ouvrage, maître d'œuvre) ainsi que la nature des travaux, les modalités de montage et coût de l'opération.

4.6.1 Le dossier d'offre

Le dossier d'offre comprendra 3 éléments :

1. Une note de présentation du projet (maximum 20 pages hors annexes) détaillant :

- La philosophie générale de l'offre, les modalités de montage de l'opération, le programme de l'opération, la présentation du projet de réhabilitation ;
- La présentation technique du projet niveau ESQUISSE pour préciser les pièces graphiques (insertion, plan masse, plans des niveaux, des façades et des pignons, accès...), la notice synthétique des matériaux et des ambiances, ...
- Les conditions de réalisation du programme de l'opération :
 - Montant d'acquisition du bien ;
 - Tableau des surfaces par niveaux ;
 - Bilan d'opération détaillé : montant d'acquisition foncière, coûts des travaux (désamiantage, purge et réhabilitation), honoraires de maîtrise d'œuvre, marge opérateur, aléas par poste ;
 - Modalités de financement de l'opération ;
 - Calendrier prévisionnel de réalisation à compter de la signature du protocole d'accord de cession immobilière ;
- Les conditions de réalisation de la cession devront être précisées (conditions suspensives, autorisations d'urbanisme...).

2. Un dossier graphique d'un niveau Esquisse comprenant :

- Un plan de masse du projet positionné dans son environnement ;
- Un plan de façades, des pignons et des élévations ;
- Les plans des niveaux ;
- Une insertion du projet dans son environnement, côté Esplanade François Mitterrand (façade sud et pignon ouest, côté Centre des Congrès du Chapeau Rouge (pignon est et façade nord).

4.7 Les critères de sélection des candidatures / offres

Les dossiers des phases candidature et offre seront examinés en respect de l'égalité de traitement des candidats selon les critères de sélection suivants :

Pour les dossiers de candidatures :

- La qualité du groupement et de l'équipe de maîtrise d'œuvre : capacités professionnelles, techniques et financières ;
- Les ambitions urbaines, programmatiques et environnementales ;
- La qualité et l'adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé.

Pour les dossiers d'offres :

- La qualité urbaine et architecturale du projet et de son insertion dans l'environnement ;
- La qualité du programme ;
- La performance environnementale du projet (réemploi des matériaux et équipements, emploi de matériaux biosourcés, niveau de réhabilitation du bâtiment : gain énergétique, émission GES...) ;
- Le montage juridique, foncier et économique du projet (prix d'acquisition, coûts des travaux, équilibre financier) ;
- Le planning de réalisation de l'opération ;
- Une offre d'acquisition. Le candidat devra détailler les modalités du montant de l'acquisition. Il s'agira d'une offre nette vendeur sachant que la vente pourra être soumise en partie à la régularisation de TVA. Les modalités et conditions de vente devront prendre en compte le paragraphe 4.4 Conditions de vente ;
- Une lettre d'engagement signée par une personne dûment habilitée :
 - D'offre d'acquisition ;
 - De proposer une offre conforme aux différentes pièces du dossier de consultation ;
 - Garantissant l'offre formulée pendant 18 mois à compter de la remise des offres.

Les équipes présentant les offres les plus intéressantes selon les critères visés au point 4.6 seront invitées à présenter leur proposition en auditions. Les candidats retenus aux auditions seront informés au moins 15 jours avant la tenue de celles-ci.

Ces auditions se dérouleront en présence d'élus et de techniciens de la Ville de Quimper et de personnes ressources.

La collectivité s'autorise à mettre en place une négociation avec les candidats sélectionnés pour les auditions. S'il y a une ou plusieurs séries de négociation, elle se fera par tout moyen (écrit ou oral) et pourra porter sur tous les éléments de l'offre (technique, prix, ...) avec le ou les meilleurs candidats au vu d'une première analyse des offres.

La Ville de Quimper, à l'initiative du présent appel à projets, se réserve la possibilité de mettre fin à tout moment à la consultation si les conditions proposées par les candidats apparaissent incompatibles avec les conditions financières de cession envisagées ou avec les intentions de projet portées par la collectivité.

Des documents libres et complémentaires pouvant aider à la compréhension du projet seront autorisés. Les engagements du candidat en termes de qualité du projet et de charge foncière seront repris dans l'acte de cession et feront l'objet d'une clause pénale à ce titre.

4.8 Récapitulatif de la consultation

Les dossiers des phases candidature et offre

Intitulé de l'appel à projet (AAP)	Cession immobilière de l'ancienne Caserne des Ursulines
Objectifs du projet	Réhabilitation et reconversion du bâtiment
Localisation projet	12 Esplanade François Mitterrand à Quimper (29)
Bâtiment	Construit en 1862. Réhabilité sur plusieurs périodes et par zones (1982, 2010 et 2021)
Contraintes règlementaires (PLU)	Secteur UAa(st) au PLU et Immeuble de qualité architecturale au SPR
Surface terrain et du bâtiment	Environ 600 m ² de terrain et 1 290 m ² de surface utile
Programmation envisagée	<ul style="list-style-type: none">➤ Un projet permettant de préserver et de mettre en valeur le bâtiment de qualité architecturale➤ Un projet de réhabilitation du bâtiment permettant de développer de nouveaux usages à l'exclusion du logement➤ Un projet économiquement viable➤ Un projet de reconversion du site répondant aux enjeux d'attractivité et d'animation, offrant les services nécessaires à la population et réinsufflant à son centre ancien sa dynamique humaine, sociale et économique. Lieu de rencontre à proximité du théâtre, de la médiathèque, du Centre des congrès et des lycées➤ Un projet de réhabilitation répondant aux enjeux environnementaux :<ul style="list-style-type: none">- Diagnostic et réemploi des matériaux et équipements,- Utilisation de matériaux biosourcés- Rénovation énergétique du bâtiment : objectifs précis de gain Cep et GES et/ou labellisation
Occupation actuelle du bâtiment	Bâtiment inoccupé
Date de cession prévisionnelle du bâtiment	2026

5 Annexes

- Plans du bâtiment
- Diagnostics (amiante, plomb, état parasite, vérification électrique)
- Photos du site et du bâtiment
- Fiche de candidature à compléter

APPEL A PROJETS (AAP) de cession immobilière de l'ancienne Caserne des Ursulines

Cahier des charges de la consultation Candidature et offre

Date limite des candidatures et des offres : 30 avril 2025 à 16h



Ville de QUIMPER

Direction de l'économie, du commerce, du tourisme et de l'innovation

44 Place Saint Corentin

29000 QUIMPER

Table des matières

1	<i>Cadre de la consultation</i>	5
2	<i>Contexte de l'appel à projet</i>	5
2.1	La Ville de Quimper	5
2.2	Le secteur de l'ancienne caserne des Ursulines	7
2.3	L'accessibilité du bâtiment	9
2.4	Le bâtiment de l'ancienne caserne des Ursulines	10
2.4.1	Historique du bâtiment	10
2.4.2	Description du bâtiment	11
2.4.3	Diagnostics et autres documents existant	16
3	<i>Objectifs de l'appel à projet</i>	16
3.1	Les objectifs prioritaires du projet	17
3.2	Principes et enjeux de programmation	17
4	<i>Modalité de la consultation</i>	18
4.1	Calendrier de la consultation	18
4.2	Conditions de participation	18
4.3	Documents mis à disposition	19
4.4	Conditions de recevabilité des candidatures/offres	19
4.5	Pièce des dossiers de candidature et d'offre	20
4.5.1	Le dossier de candidature	20
4.5.1	Le dossier d'offre	20
4.6	Les critères de sélection des candidatures / offres	21
4.7	Récapitulatif de la consultation	23
5	<i>Annexes</i>	23

1 Cadre de la consultation

Le présent cahier des charges définit les modalités de la consultation de l'appel à projet de cession immobilière de l'ancienne caserne des Ursulines (parcelle BN 1087) située au 12 Esplanade François Mitterrand, à l'initiative de la ville de Quimper hors du champ du code des marchés publics. A ce titre :

- La présente consultation ne constitue pas une offre de contracter avec la ville de Quimper mais une invitation à présenter une candidature,
- La ville de Quimper désignera la ou les propositions retenues en respect du présent cahier des charges,
- La ville de Quimper se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions retenues et à la consultation relative sans avoir à en justifier cette décision, aucune indemnité ne sera versée aux participants,
- Le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la consultation consiste à l'examen par la Ville de Quimper de leur proposition s'ils remplissent les conditions de présentation d'une candidature et d'une offre,
- La participation des candidats à la consultation ne donnera pas lieu au paiement d'une indemnité par la ville de Quimper des frais engagés pour la participation à la présente consultation ainsi qu'à l'élaboration de ses dossiers de candidature et d'offre.

Les candidats resteront engagés par leur offre pendant une durée de 18 mois à compter de la date limite de remise des propositions finales (phase offre).

2 Contexte de l'appel à projet

La ville de Quimper envisage de céder l'immeuble de l'ancienne caserne des Ursulines en vue de sa réhabilitation, permettant de développer de nouveaux usages **à l'exclusion du logement**.

La cession de l'immeuble ne pourra pas être partielle.

La présente consultation a pour objet la désignation d'un acquéreur pour cet immeuble.

2.1 La Ville de Quimper

Quimper, capitale de la Cornouaille

Quimper, chef-lieu du Finistère et capitale de la Cornouaille, se situe au sud du département du Finistère (29) à environ 15 km de la mer, sur l'estuaire de l'Odé. Troisième ville de Bretagne, le rayonnement de Quimper va bien au-delà de son statut de ville moyenne (63 642 habitants en 2021 - Insee). De la Cornouaille historique à la Cornouaille économique, ce vaste territoire se distingue par son dynamisme et son esprit d'initiative. Culture, vie associative, loisirs, environnement... l'agglomération quimpéroise est un pôle d'activités attractif.

Quimper est une ville résolument ouverte sur le monde et l'Europe, mariant harmonieusement tradition et modernité.

Ville d'Art et d'Histoire, Quimper est située au confluent de deux rivières, le Steir et l'Odét. Le Vieux Quimper compte de nombreuses ruelles médiévales et de petites places tranquilles. Les anciennes demeures, à encorbellements, pignons ou colombages, sont superbement bien conservées. Au cœur même de la ville se dresse l'une des plus anciennes cathédrales gothiques de Bretagne, la cathédrale Saint-Corentin, édifiée à partir du XIII^e siècle. La ville est également riche en découvertes culturelles avec son musée départemental breton d'Art et de Traditions populaires, son musée des Beaux-Arts et son musée de la Faïence.

Également capitale commerciale et touristique du Sud Finistère, la ville bénéficie d'un nombre important de commerces, artisans et services situés dans des rues piétonnes animées aux noms évocateurs : place au Beurre, rue du Sallé, rue des Boucheries, rue Kéréon, rue du Chapeau-Rouge.

Renforcer l'attractivité du centre-ville


Ces dernières années, de nombreux projets ou réalisations ont été mis en œuvre en vue de renforcer l'attractivité du centre-ville et d'améliorer son fonctionnement. Une réflexion sur le centre-ville et plus précisément sur la partie ouest du centre, à savoir le secteur Chapeau Rouge / Providence / Tour d'Auvergne a été engagée.

En effet, la nécessité de conforter l'attractivité du centre-ville quimpérois perdure. Elle s'appuie sur la définition d'enjeux forts, notamment le confortement du pôle culturel, la redynamisation commerciale et la recomposition urbaine. Pour y répondre, des opérations de retraitement des espaces publics ont été engagées. Principalement portée par des investissements publics, cette valorisation du centre-ville est aussi confortée par l'accompagnement d'investissements privés, tels la galerie commerciale du **Chapeau Rouge** et le **cinéma multiplexe à la Providence**. Ces deux équipements sont situés respectivement à 100 mètres et 700 mètres de l'immeuble à céder.

Valorisation des bâtiments anciens

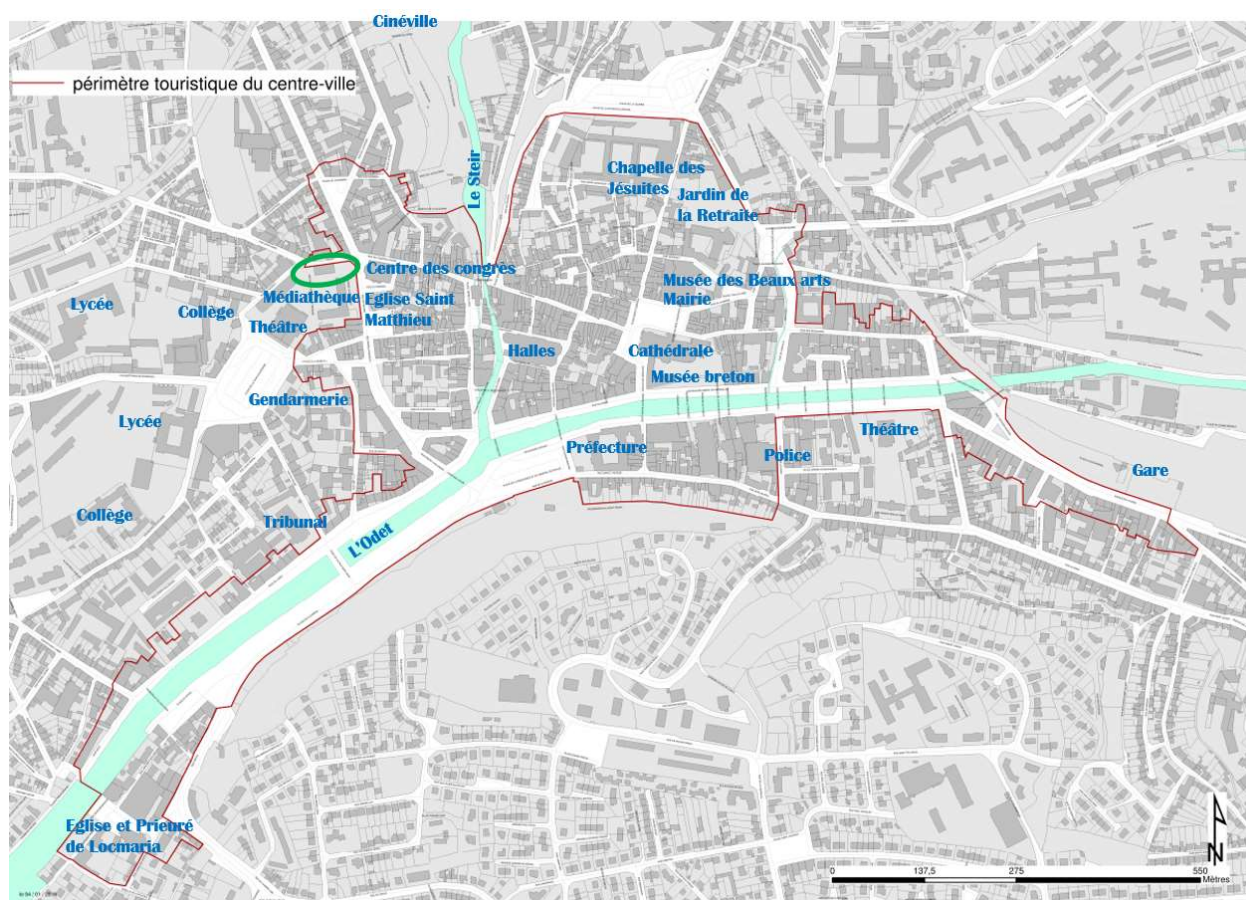
Le bâtiment de l'ancienne caserne des Ursulines est situé dans le secteur des Faubourg du Site Patrimonial de Quimper (SPR), ce secteur couvre les extensions du XIX^e en limite du centre ancien le long des grands axes de communication, et celles plus éloignées du début du XX^e siècle sous forme de lotissements. Il englobe également le quartier ancien de Locmaria et l'ancien hameau d'Ergué-Armel, aujourd'hui inséré dans l'agglomération et constitué pour l'essentiel de maisons du XIX et du début du XX^e siècle. Ce secteur est composé principalement de maisons et d'immeubles modestes ou plus bourgeois alignés le long des rues. Le bâti est implanté à l'alignement ou en léger retrait avec la présence de clôtures de qualité, derrière lesquelles s'organisent souvent des jardins dont les végétaux participent de la qualité et de l'ambiance urbaine. **Ce secteur est composé également des grands équipements, caractérisés par de vastes espaces dans lesquelles sont implantés de grands édifices publics généralement XIX^e et accompagnés d'éléments paysagers remarquables dans le paysage urbain.** Ce sont des espaces très fréquentés, de par leur position en entrée de ville, qui doivent être soignés pour promouvoir une image valorisante de cette dernière. Ils doivent être pensés comme un paysage en évolution qui doit respecter et valoriser le centre ancien. **Ce secteur doit être protégé en tant qu'écrin du centre historique, mais aussi et surtout en tant que tel, en raison du bâti de qualité qui s'y trouve.**

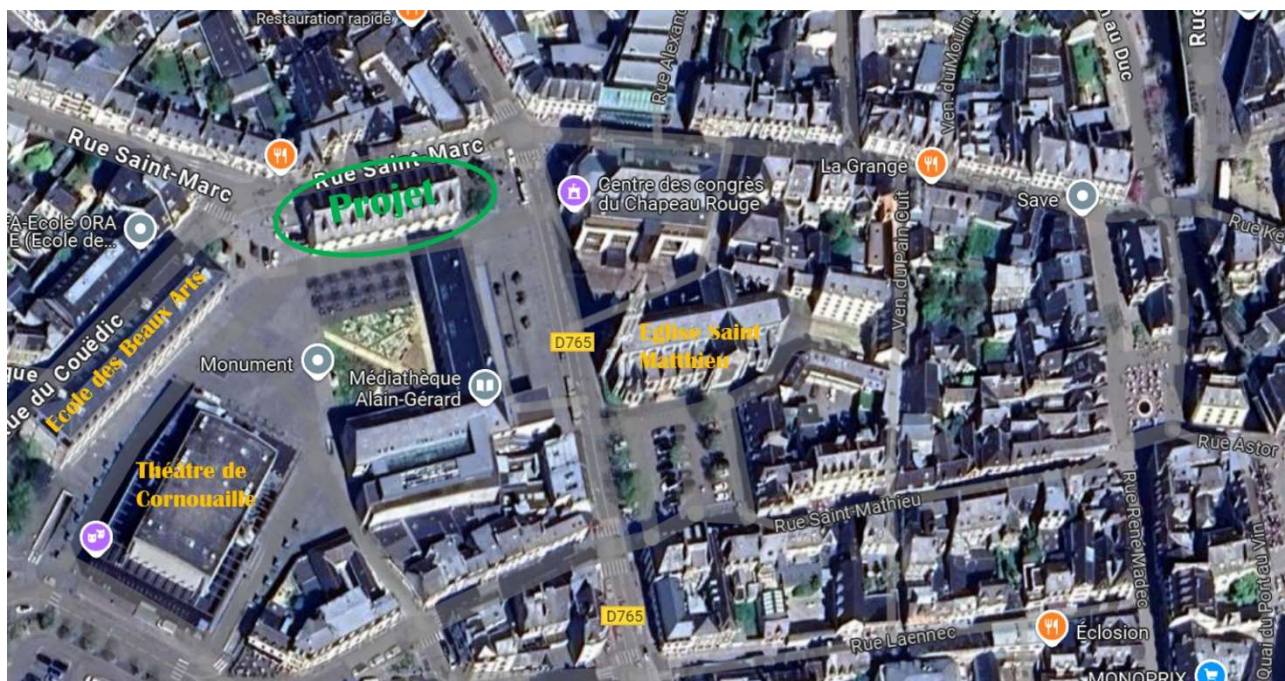
2.2 Le secteur de l'ancienne caserne des Ursulines

L'ancienne caserne des Ursulines  se situe au centre de Quimper, à la charnière entre le quartier historique de Quimper et l'îlot culturel comprenant le théâtre, la médiathèque et l'école des Beaux-arts. Le centre des congrès du Chapeau-Rouge, dédié au tourisme d'affaires, se trouve également juste en face.

Il s'agit d'un quartier tout à la fois commerçant, autour de l'esplanade et du centre des Congrès du Chapeau rouge, culturel avec la médiathèque et le théâtre sur l'esplanade ; et passant avec l'axe de la route de Douarnenez (D765), le parking aérien et sous-terrain de la Tour d'Auvergne, les établissements scolaires et le palais de justice à proximité immédiate.

Aussi, la situation peut être qualifiée de stratégique et privilégiée.





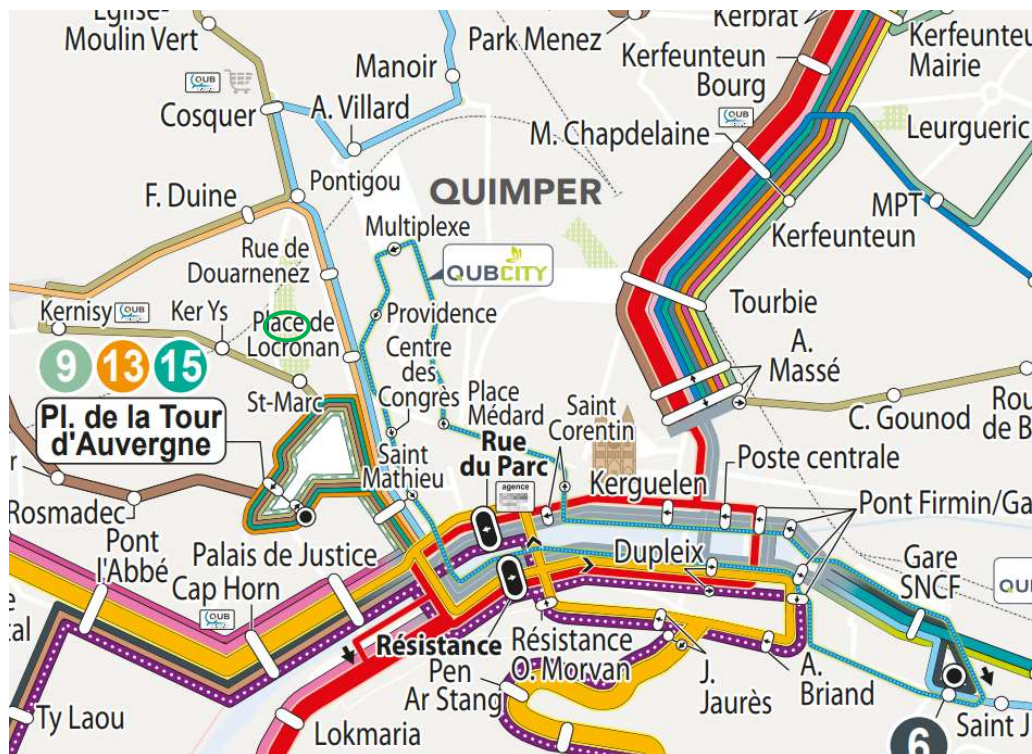
Suite à la construction du théâtre de Cornouaille en 1998, puis de la réhabilitation de la médiathèque des Ursulines en 2008 (aujourd'hui la médiathèque Alain Gérard), les espaces publics avoisinants ont été intégralement réaménagés. L'esplanade François Mitterrand et le parvis de la médiathèque, espaces exclusivement piétonniers, ont été revêtus de pavés de granit, un jardin public épousant l'ancien couvent à l'ouest a été aménagé et un mail constitué de deux rangées d'arbres a été planté face à l'immeuble à céder. **Une autorisation d'occupation du domaine public pour une ou plusieurs terrasses peut être accordée sur cet espace piétonnier.** Cette occupation du domaine public donnera lieu à perception d'une redevance annuelle.



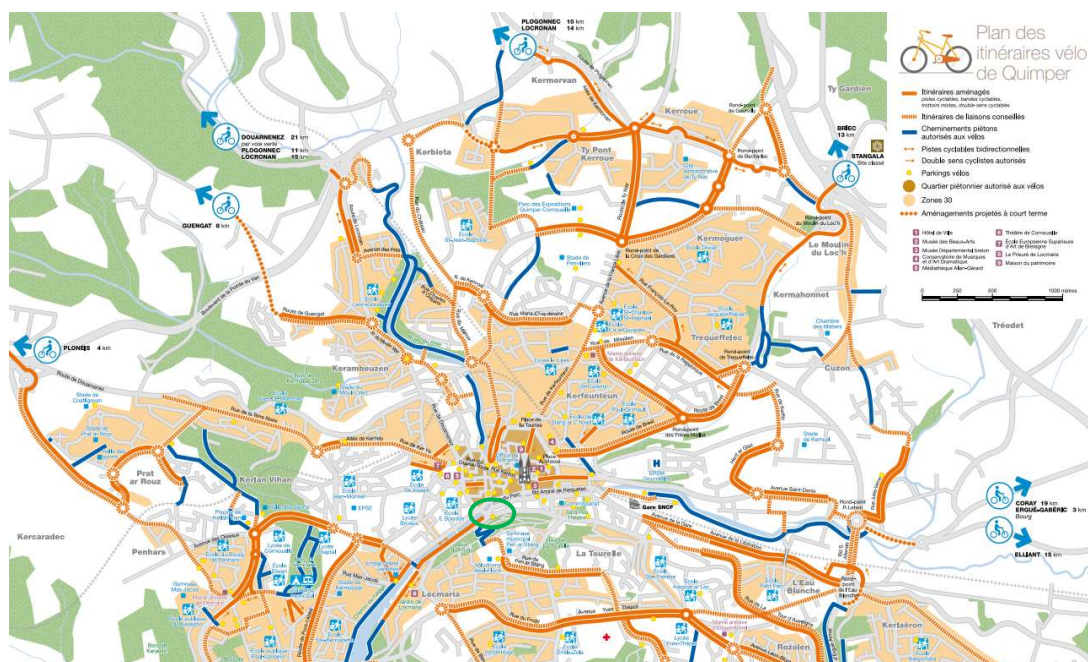
2.3 L'accessibilité du bâtiment

Plusieurs lignes de bus sont situées à proximité, desservant les différents quartiers de Quimper, dont la navette du centre-ville QUB CITY gratuite et électrique desservant aussi la gare ferroviaire et routière.

La ligne 5 (en bleu) relie également le Centre des Congrès du Chapeau rouge, situé en face du bâtiment, directement à la gare ferroviaire et routière.



Quimper dispose d'un **réseau de pistes cyclable** et toujours en développement. Un système de location de vélos électriques, VeloQub, existe.



Quimper compte également plus de 5 000 places de stationnement dont plus de la moitié en zone de stationnement gratuit.

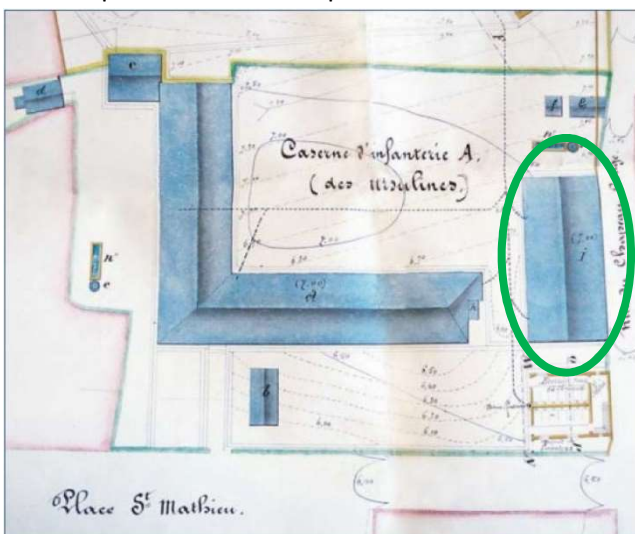
De nombreuses places de stationnement sont disponibles à proximité immédiate de l'ancienne caserne des Ursulines avec notamment le parking sous le Théâtre de Cornouaille (435 places), le parking en enclos de la Tour d'Auvergne (225 places) et celui de la Providence (795 places).



2.4 Le bâtiment de l'ancienne caserne des Ursulines

2.4.1 Historique du bâtiment

Au cours du 17^{ème} siècle, de nombreuses congrégations s'implantent dans la plupart des villes avec pour mission principale l'enseignement. C'est le cas des Ursulines qui arrivent à Quimper en 1621. **Les ursulines** disposent d'un vaste terrain enclos qui longe la rue Saint-Mathieu, la rue du Chapeau-Rouge, la rue du Couédic et la rue Saint-Marc ; il comprend l'actuelle place de la Tour d'Auvergne dans sa totalité. Un **premier bâtiment est construit en 1623** entre l'église Saint-Mathieu et la rue du Chapeau-Rouge. Sous la pression de l'évêque « qui souhaite une plus grande maîtrise de la clôture », un **second bâtiment voit le jour en 1760, devenu aujourd'hui la Médiathèque**. Conçu en quadrilatère comme la plupart des bâtiments conventionnels, il ne sera jamais achevé et, aujourd'hui encore, seules les deux ailes en équerre témoignent de cette architecture austère.



La révolution décrète l'interdiction des congrégations et la **confiscation de leurs domaines**. Ayant prêté serment, les Ursulines restent à Quimper jusqu'en 1794 mais bâtiments et terrains deviennent biens nationaux et sont éclatés en trois parties entre la ville et le département. Une partie de l'enclos est transformée en place de la Révolution, tandis qu'une des ailes du bâtiment devient prison d'État et l'autre est affectée à la justice.

En 1808, la partie affectée au tribunal est rachetée par le ministère de la guerre pour l'aménagement d'une caserne. **En 1862**, le conseil municipal vote une subvention pour l'agrandissement du casernement ; un **bâtiment est construit le long de la rue Saint-Marc pour héberger 206 hommes. Il s'agit de l'ancienne caserne des Ursulines.**



Puis, en 1874, un régiment prestigieux, le 118^e d'infanterie va s'installer à Quimper, nécessitant la construction en 1879 d'un bâtiment le long de la rue du Couédic pour loger trois compagnies. Ce bâtiment accueille aujourd'hui l'EESAB, l'Ecole Européenne Supérieure d'Art de Bretagne. **La caserne ferme définitivement ses portes en 1982.**

Rachetée par la ville, le terrain et certains bâtiments sont peu à peu réinvestis ; **le bâtiment de 1862 accueille les studios de radio** et l'école des beaux-arts quitte l'ancienne école de la rue du Chapeau-Rouge pour le grand bâtiment de 1879.

La décision de construire un nouveau théâtre détermine un nouvel avenir pour l'ancien enclos des ursulines. Le théâtre de Cornouaille s'implante au fond de la parcelle, créant ainsi une esplanade qui prend le nom de François Mitterrand : il est inauguré en 1998 par Catherine Trautman, ministre de la culture et de la communication. L'ancien couvent des Ursulines, protégé au titre des monuments historiques, abrite depuis septembre 2008 la médiathèque des Ursulines – Alain Gérard. Deux structures ont été rajoutées au bâtiment originel : l'une en porte-à-faux, abrite les documents anciens, l'autre, façade est, est reliée à l'ancien couvent par des passerelles.

2.4.2 Description du bâtiment

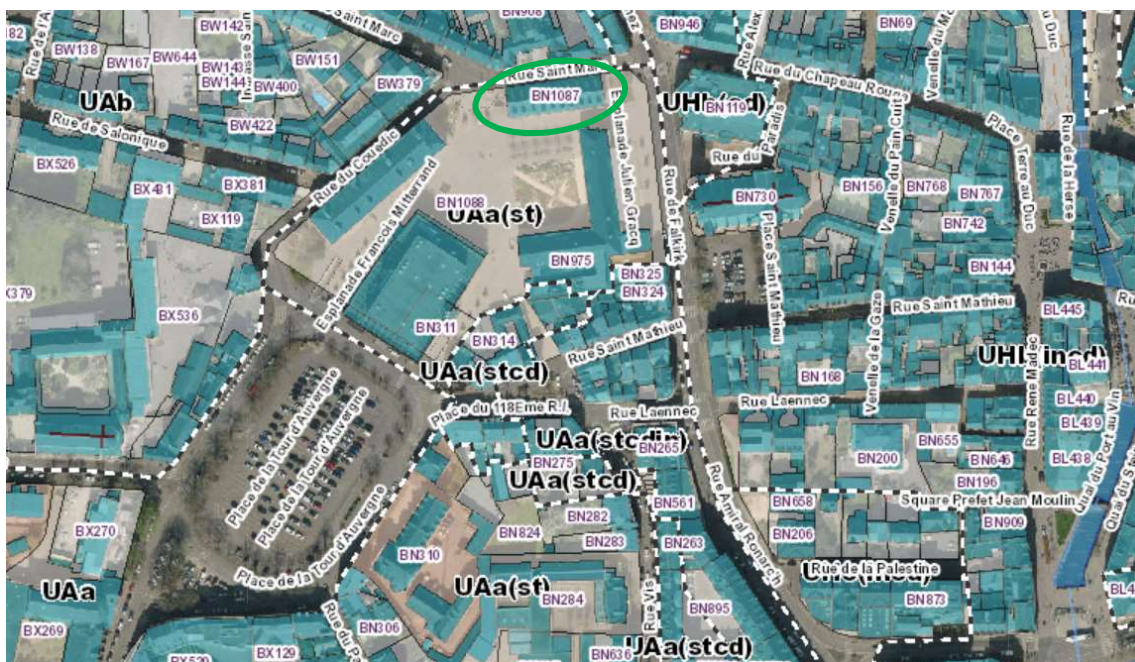
Le bâtiment est situé au 12 Esplanade François Mitterrand à Quimper, parcelle BN 1087. Le bâtiment occupe la totalité de la parcelle, sur une surface réelle de 604 m². Le bâtiment sur 3 niveaux a une surface utile d'environ 1 290 m² (490 m² au RdC, 472 m² au R+1 et 328 m² dans les combles > 1,80 m).

Le bâtiment a été construit en 1862 pour loger 206 hommes du régiment. La caserne a fermé définitivement en 1982. La ville de Quimper a acheté le bâtiment et l'a aménagé pour accueillir les studios de France Bleue Breizh Izel. La radio a déménagé en 2018 à Creac'h Gwen.

Le bâtiment a été raccourci en 2010 côté Est dans le cadre de l'aménagement de l'esplanade François Mitterrand pour y planter un pin sylvestre et ouvrir la perspective vers la médiathèque.

Le bâtiment a fait l'objet de plusieurs réhabilitations par zone : en 1982, en 2010 et la dernière en 2021.

La Caserne des Ursulines est située en secteur UAa(st) au PLU (habitation et activités compatibles avec l'habitation, pas d'obligation de stationnement) et est classé Immeuble de qualité architecturale au SPR.



Le bâtiment est une construction traditionnelle de **1862** d'après l'inscription sur la façade, classée immeuble de qualité architecturale au site patrimonial remarquable de Quimper. Il est édifié sur deux niveaux plus combles, en pierres sous charpente bois et toiture ardoises.

L'état extérieur du bâtiment est correct avec une toiture en bon état apparent. Les huisseries sont en bois simple vitrage. À l'intérieur la situation est très inégale en fonction des endroits. Des gros travaux de rénovation sont à prévoir.

Les diagnostics de 2018 font état de la présence d'amiante, de plomb et de la vrillette (insecte xylophage) pour la partie Est du bâtiment. Ils sont joints au dossier.



Façade sud



Façade Nord – Pignon Ouest



Façade sud



Pignon Est



Pignon Ouest



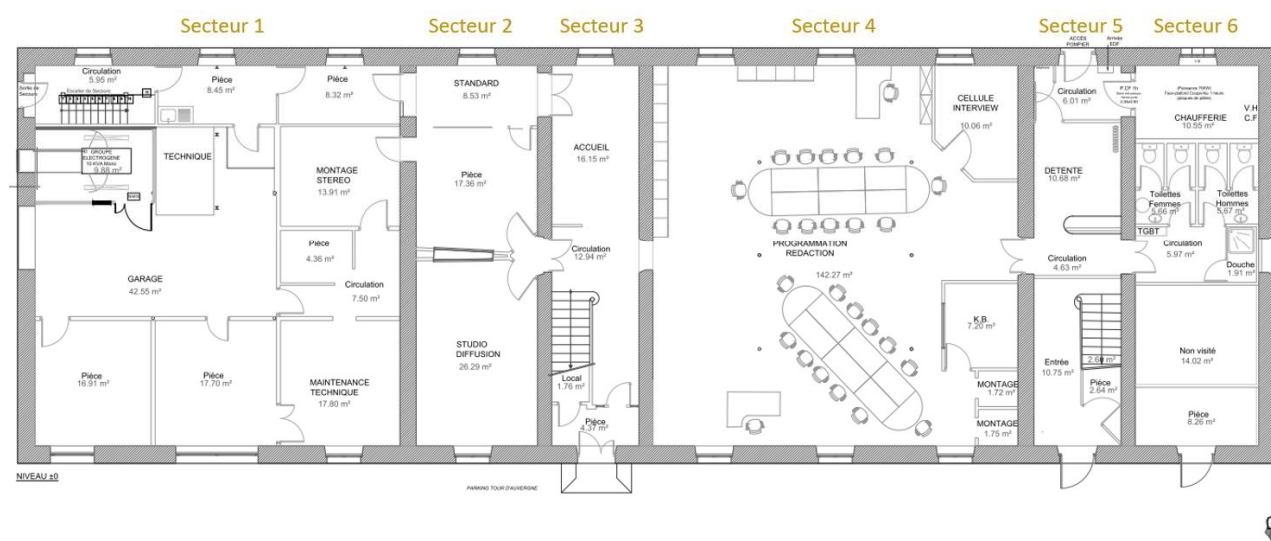
Façade Nord

Le bâtiment comprend 3 niveaux : rez de chaussée, premier étage et combles. Les surfaces indiquées sont **indicatives**.

Le rez-de-chaussée d'environ **490 m²**, sur dalle béton, dessert plusieurs parties :

- La première partie à l'Ouest (secteurs 1, 2 et 3), environ **241 m²**, accueillait les locaux de la radio. Elle comprend diverses pièces en l'état et un espace garage. Au Sud-Est, un escalier en bois permettant l'accès à la partie désaffectée du bâtiment et aux combles ;
- La deuxième partie à l'Est (secteurs 4, la partie nord du 5 et du 6) est en bon état apparent sur une surface utile d'environ **214 m²**, est utilisée comme grande salle de réunion, 1 douche et un bloc sanitaire de 2 x 2 WC, chaufferie. Huisseries bois double vitrage. Faux plafond, linoléum façon plancher. Chauffage gaz et convecteurs. Au Sud-Est, un escalier en bois permettant l'accès à la partie désaffectée du bâtiment et aux combles ;
- La troisième partie concerne un couloir avec placard à l'Est (la partie sud du secteur 5), de **13 m²** donnant accès à un escalier en bois permettant l'accès à la partie désaffectée du bâtiment (1^{er} étage) et à tous les combles ;
- La dernière partie concerne un local technique à l'Est (la partie sud du secteur 6), de **22 m²** dédiés aux feux tricolores et réseaux téléphoniques.

Plan du RDC : 08/01/2025 (surfaces indicatives)

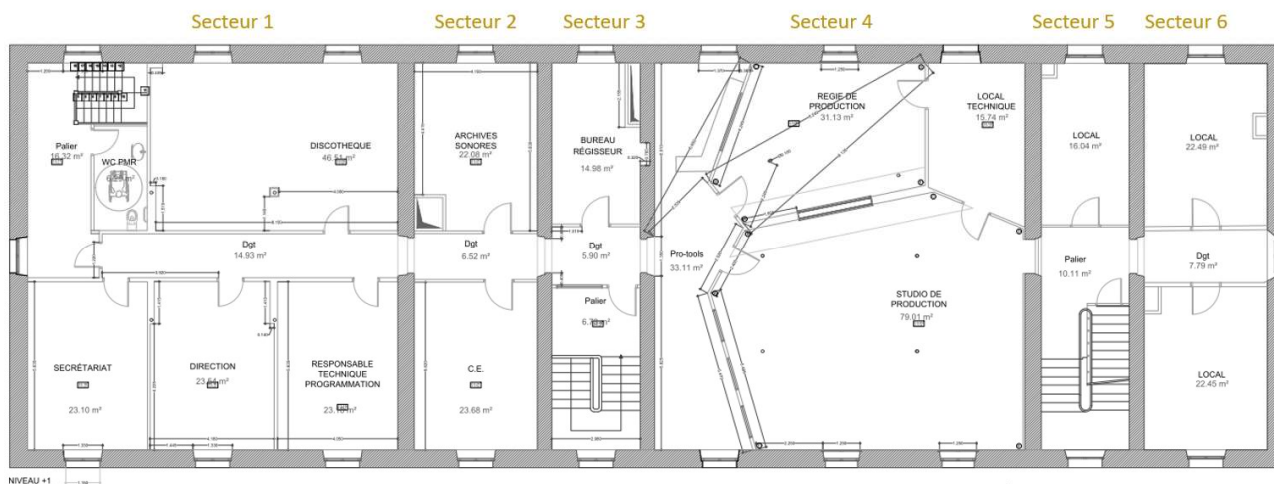


Le premier étage d'environ **472 m²** de SU, sur plancher bois, n'a plus d'usage.

Il est desservi par 3 escaliers en bois (à l'Ouest, central et à l'Est) et comprend :

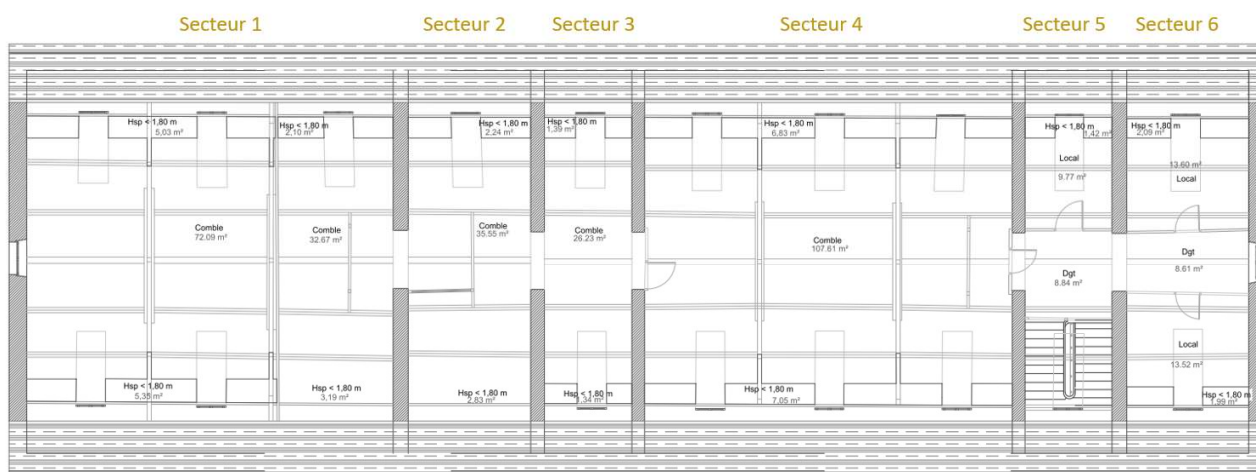
- La première partie à l'Ouest (secteurs 1, 2, 3 et 4), accessible depuis les escaliers Est et central, comprend diverses pièces en l'état un palier avec un long couloir desservant divers bureaux, un WC handicapé, une salle de réunion et un grand espace « studio-régie » sur une surface de **393 m²** ;
- La seconde partie (secteurs 5 et 6) à l'Est est désaffectée. Elle comprend diverses pièces en mauvais état sur une surface de **79 m²**. Elle est accessible depuis l'escalier Est.

Plan du 1E : 08/01/2025 (surfaces indicatives)



Les combles, uniquement accessible par l'escalier Est du bâtiment, une partie désaffectée permet d'**accéder aux combles**. Les combles sont mansardés, non aménagés. Ils s'étendent sur toute la longueur du bâtiment avec une belle hauteur sous plafond. Environ **328 m²** de SU sont aménageables puisqu'ils disposent d'une **hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre**. En l'état de grenier, les combles sont encombrés de restes de machineries et de conduits de ventilation.

Plan des combles : 08/01/2025 (surfaces indicatives)



Photos visite 23 mars 2023 :



RdC occupé



RdC inoccupé : ancienne régie



Rdc : couloir



1^{er} étage : couloir



1^{er} : ex studio



Partie désaffectée : escalier Est



Partie désaffectée : Pièce au 1er



2^{ème} : Combles côté Est



Combles : centre



vrillette ou infiltration ?



Combles côté Ouest



Façade Nord



D'autres photos sont jointes au dossier d'Appel à projet.

2.4.3 Diagnostics et autres documents existant

Les diagnostics amiantes, état parasitaire, plomb, DPE, plans... sont joints au dossier d'Appel à projet.

3 Objectifs de l'appel à projet

L'appel à projet a pour objectif la désignation d'un opérateur ou d'un groupement d'opérateurs en charge de la réalisation de la réhabilitation de l'ancienne Caserne des Ursulines via la cession de la totalité du bâtiment et du terrain d'assiette de cette dernière par la ville de Quimper.

La désignation de l'opérateur ou du groupement d'opérateur se fera en respect du présent cahier des charges et sera validée par délibération du Conseil Municipal. Cette désignation donnera lieu à la signature par la ville de Quimper et le lauréat d'un protocole d'accord de cession immobilière précisant le prix, les modalités financières et calendaires de cession ainsi que les conditions programmatiques arrêtées.

3.1 Les objectifs prioritaires du projet

Le présent Appel à Projets a pour objet d'identifier un projet permettant de répondre aux cinq objectifs prioritaires suivants :

- Un projet permettant de préserver et de mettre en valeur le bâtiment de qualité architecturale ;
- Un projet de réhabilitation du bâtiment permettant de développer de nouveaux usages **à l'exclusion du logement** ;
- Un projet économiquement viable ;
- Un projet de reconversion du site répondant aux enjeux d'attractivité et d'animation, offrant les services nécessaires à la population et réinsufflant à son centre ancien sa dynamique humaine, sociale et économique. Lieu de rencontre à proximité du théâtre, de la médiathèque, du Centre des congrès et des lycées ;
- Un projet de réhabilitation répondant aux enjeux environnementaux :
 - Diagnostic et réemploi des matériaux et équipements ;
 - Utilisation de matériaux biosourcés ;
 - Rénovation énergétique du bâtiment : objectifs précis de gain Cep et GES et/ou labellisation.

3.2 Principes et enjeux de programmation

La Ville de Quimper souhaite permettre l'éclosion d'idées nouvelles pour investir ce lieu. Les candidats sont donc autorisés à formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques et capacité du site, et notamment :

- Activités économiques :
 - Activités tertiaires et activités de services
 - Hôtellerie, auberge de jeunesse...
 - Petites activités artisanales
 - Restauration, brasserie, petite restauration, café...
- Activités culturelles : lieu de création artistique, centre d'exposition, ateliers...
- Activités d'enseignement, équipements...
- ...

Cette liste est non exhaustive. Cependant, **la Ville de Quimper ne souhaite pas de logements.**

Il pourra également être proposé une mixité fonctionnelle à l'échelle du site sous réserve de compatibilité des différents usages et du respect des destinations autorisées et règles du PLU.

Une autorisation d'occupation du domaine public pour une ou plusieurs terrasses peut être accordée côté sud (Esplanade François Mitterrand), en accord avec l'ABF.

4 Modalité de la consultation

4.1 Calendrier de la consultation

Les candidatures/offres seront déposées sur la plateforme dématérialisée MEGALIS.BRETAGNE ou adressées par mail à marches@quimper.bzh.

L'appel à projet se déroulera en respect du calendrier suivant :

- Lancement de l'APP : 29 janvier 2025
- Date limite de remises des candidatures / offres : 30 avril 2025 (3 mois)
- Une phase de négociation pourra intervenir en mai/juin 2025
- Désignation du lauréat : 2nd semestre 2025
- Signature du protocole d'accord de cession immobilière : Fin 2025

L'appel à projet a pour objectif de conclure la cession du terrain et du bâtiment en 2026.

Des visites du site peuvent être organisées en prenant contact avec la DECTI (Direction de l'Economie, du Commerce, du Tourisme et de l'Innovation), mail economie@quimper.bzh et téléphone 02 98 98 87 83.

4.2 Conditions de participation

L'appel à projet a pour objectif la cession de l'ensemble du bâtiment pour une réhabilitation de qualité architecturale. Le bâtiment est situé au 12 esplanade François Mitterrand, à côté de la médiathèque Alain Gérard, classée monument historique. L'enjeu architectural est donc très important dans ce projet, et également l'enjeu environnemental : l'amélioration thermique du bâtiment, le choix des matériaux et des filières de réemploi.

Pour répondre à ces enjeux, il est attendu la composition d'équipes constituées a minima des compétences suivantes :

- Promoteur
- Architecte avec des expériences significatives dans la réhabilitation de bâtiments de qualité architecturale
- BET Thermique et environnemental

Les groupements d'opérateurs éventuels devront être affichés dans leur globalité en précisant le rôle et les responsabilités envisagés par chacun de leurs membres.

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par la ville dans le présent cahier des charges.

4.3 Documents mis à disposition

Les documents mis à disposition des candidats sont les suivants :

1. Plans du bâtiment et des niveaux (les surfaces sont indicatives)
2. Diagnostics (amiante, plomb, état parasitaire, vérification électrique)
3. Le lien vers le PLU et le SPR de la Ville de Quimper : [Plan local d'urbanisme et Site Patrimonial Remarquable - Ville de Quimper](#)
4. Photos du site et du bâtiment
5. Fiche de candidature à compléter

Des études pourront être réalisées sous maîtrise d'ouvrage des candidats. Elles devront faire l'objet d'une validation par la ville de Quimper et seront prises en charge financièrement par les candidats et sous la responsabilité de ceux-ci.

Conformément aux dispositions évoquées en introduction du présent cahier des charges, aucune indemnité ne sera versée aux groupements. La ville de Quimper se chargera de permettre l'accès au site aux éventuels bureaux d'études mandatés. Les interventions se feront sous la responsabilité des candidats.

4.4 Conditions de la vente

Compte-tenu de l'emplacement stratégique de ce bien et de son caractère patrimonial, la Ville souhaite garantir la réalisation du projet retenu en prévoyant les conditions suivantes :

- Encadrement du calendrier opérationnel (date de dépôt du permis, de la déclaration d'ouverture de chantier ...) ;
- Restriction d'usage du bâtiment sur 10 ans (destination qui correspond à l'offre du candidat retenu) ;
- Pacte de préférence au profit de la Ville sur une durée de 15 ans ;
- En cas de non réalisation du projet, condition résolutoire avec indemnisation de la Ville à hauteur de 10% du prix

Ces clauses seront définies et intégrées à l'avant-contrat qui sera signé avec le candidat retenu à l'issue de l'appel à projet.

4.5 Conditions de recevabilité des candidatures/offres

Pour que leur candidature/offre soit jugée recevable, les candidats devront accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus.

Les candidatures/offres devront :

- Être rédigées en français ;
- Être quantifiées en euros ;
- Être des offres fermes et valables 18 mois ;
- Être signées par un représentant dûment habilité de la société. Il ne pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir de signature.

La ville se réserve le droit de considérer comme nulles et de rejeter les réponses :

- Qui ne respecteraient pas les conditions du présent cahier des charges de consultation ;
- Qui seraient incomplètes ;
- Qui seraient reçues hors délai ou par une autre voie que la plateforme dématérialisée ou l'adresse mail.

4.6 Pièces des dossiers de candidature et d'offre

4.6.1 Le dossier de candidature

Le candidat peut répondre seul ou en groupement. Un opérateur ne pourra pas être présent dans plusieurs groupements, sauf pour le BET thermique et environnemental.

Les pièces suivantes devront être fournies par le groupement candidat :

- Le power point « fiche de candidature » complété afin de préciser le format du groupement, la répartition des compétences proposées ainsi que les références de ce dernier ;
- Une note de candidature (maximum 10 pages hors références) présentant :
 - Les modalités d'organisation de l'équipe, la justification des compétences proposées, des capacités professionnelles, techniques et financières ;
 - Les intentions urbaines, architecturales et environnementales du groupement au regard des enjeux du site. Il n'est pas attendu la formalisation d'un projet mais bien la description des grandes orientations programmatiques ;
 - Trois références d'échelle et de complexité équivalente aux enjeux du projet. Il conviendra de préciser : la date de réalisation de l'opération, les membres du groupement (maître d'ouvrage, maître d'œuvre) ainsi que la nature des travaux, les modalités de montage et coût de l'opération.

4.6.1 Le dossier d'offre

Le dossier d'offre comprendra 3 éléments :

1. Une note de présentation du projet (maximum 20 pages hors annexes) détaillant :

- La philosophie générale de l'offre, les modalités de montage de l'opération, le programme de l'opération, la présentation du projet de réhabilitation ;
- La présentation technique du projet niveau ESQUISSE pour préciser les pièces graphiques (insertion, plan masse, plans des niveaux, des façades et des pignons, accès...), la notice synthétique des matériaux et des ambiances, ...
- Les conditions de réalisation du programme de l'opération :
 - Montant d'acquisition du bien ;
 - Tableau des surfaces par niveaux ;
 - Bilan d'opération détaillé : montant d'acquisition foncière, coûts des travaux (désamiantage, purge et réhabilitation), honoraires de maîtrise d'œuvre, marge opérateur, aléas par poste ;
 - Modalités de financement de l'opération ;
 - Calendrier prévisionnel de réalisation à compter de la signature du protocole d'accord de cession immobilière ;
- Les conditions de réalisation de la cession devront être précisées (conditions suspensives, autorisations d'urbanisme...).

2. Un dossier graphique d'un niveau Esquisse comprenant :

- Un plan de masse du projet positionné dans son environnement ;
- Un plan de façades, des pignons et des élévations ;
- Les plans des niveaux ;
- Une insertion du projet dans son environnement, côté Esplanade François Mitterrand (façade sud et pignon ouest, côté Centre des Congrès du Chapeau Rouge (pignon est et façade nord).

4.7 Les critères de sélection des candidatures / offres

Les dossiers des phases candidature et offre seront examinés en respect de l'égalité de traitement des candidats selon les critères de sélection suivants :

Pour les dossiers de candidatures :

- La qualité du groupement et de l'équipe de maîtrise d'œuvre : capacités professionnelles, techniques et financières ;
- Les ambitions urbaines, programmatiques et environnementales ;
- La qualité et l'adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé.

Pour les dossiers d'offres :

- La qualité urbaine et architecturale du projet et de son insertion dans l'environnement ;
- La qualité du programme ;
- La performance environnementale du projet (réemploi des matériaux et équipements, emploi de matériaux biosourcés, niveau de réhabilitation du bâtiment : gain énergétique, émission GES...) ;
- Le montage juridique, foncier et économique du projet (prix d'acquisition, coûts des travaux, équilibre financier) ;
- Le planning de réalisation de l'opération ;
- Une offre d'acquisition. Le candidat devra détailler les modalités du montant de l'acquisition. Il s'agira d'une offre nette vendeur sachant que la vente pourra être soumise en partie à la régularisation de TVA. Les modalités et conditions de vente devront prendre en compte le paragraphe 4.4 Conditions de vente ;
- Une lettre d'engagement signée par une personne dûment habilitée :
 - D'offre d'acquisition ;
 - De proposer une offre conforme aux différentes pièces du dossier de consultation ;
 - Garantissant l'offre formulée pendant 18 mois à compter de la remise des offres.

Les équipes présentant les offres les plus intéressantes selon les critères visés au point 4.6 seront invitées à présenter leur proposition en auditions. Les candidats retenus aux auditions seront informés au moins 15 jours avant la tenue de celles-ci.

Ces auditions se dérouleront en présence d'élus et de techniciens de la Ville de Quimper et de personnes ressources.

La collectivité s'autorise à mettre en place une négociation avec les candidats sélectionnés pour les auditions. S'il y a une ou plusieurs séries de négociation, elle se fera par tout moyen (écrit ou oral) et pourra porter sur tous les éléments de l'offre (technique, prix, ...) avec le ou les meilleurs candidats au vu d'une première analyse des offres.

La Ville de Quimper, à l'initiative du présent appel à projets, se réserve la possibilité de mettre fin à tout moment à la consultation si les conditions proposées par les candidats apparaissaient incompatibles avec les conditions financières de cession envisagées ou avec les intentions de projet portées par la collectivité.

Des documents libres et complémentaires pouvant aider à la compréhension du projet seront autorisés. Les engagements du candidat en termes de qualité du projet et de charge foncière seront repris dans l'acte de cession et feront l'objet d'une clause pénale à ce titre.

4.8 Récapitulatif de la consultation

Les dossiers des phases candidature et offre

Intitulé de l'appel à projet (AAP)	Cession immobilière de l'ancienne Caserne des Ursulines
Objectifs du projet	Réhabilitation et reconversion du bâtiment
Localisation projet	12 Esplanade François Mitterrand à Quimper (29)
Bâtiment	Construit en 1862. Réhabilité sur plusieurs périodes et par zones (1982, 2010 et 2021)
Contraintes règlementaires (PLU)	Secteur UAa(st) au PLU et Immeuble de qualité architecturale au SPR
Surface terrain et du bâtiment	Environ 600 m ² de terrain et 1 290 m ² de surface utile
Programmation envisagée	<ul style="list-style-type: none">➤ Un projet permettant de préserver et de mettre en valeur le bâtiment de qualité architecturale➤ Un projet de réhabilitation du bâtiment permettant de développer de nouveaux usages à l'exclusion du logement➤ Un projet économiquement viable➤ Un projet de reconversion du site répondant aux enjeux d'attractivité et d'animation, offrant les services nécessaires à la population et réinsufflant à son centre ancien sa dynamique humaine, sociale et économique. Lieu de rencontre à proximité du théâtre, de la médiathèque, du Centre des congrès et des lycées➤ Un projet de réhabilitation répondant aux enjeux environnementaux :<ul style="list-style-type: none">- Diagnostic et réemploi des matériaux et équipements,- Utilisation de matériaux biosourcés- Rénovation énergétique du bâtiment : objectifs précis de gain Cep et GES et/ou labellisation
Occupation actuelle du bâtiment	Bâtiment inoccupé
Date de cession prévisionnelle du bâtiment	2026

5 Annexes

- Plans du bâtiment
- Diagnostics (amiante, plomb, état parasite, vérification électrique)
- Photos du site et du bâtiment
- Fiche de candidature à compléter