CAHIER DES CHARGES –

APPEL A PROJETS MISE EN VENTE D'UN BÂTIMENT COMMUNAL

8 RUE ALBERT LOUPPE à CARANTEC

Vendeur : COMMUNE DE CARANTEC

La commune de CARANTEC compte, à ce jour, 3 360 habitants à l'année et connaît une forte affluence de population durant la saison estivale.

Forte de sa situation géographique, au cœur de la baie de Morlaix, la commune dispose de nombreux atouts : des commerces et services ouverts à l'année, 3 établissements scolaires, un cadre de vie de qualité, un littoral exceptionnel ; qui sont autant de facteurs favorisant le développement du territoire.

Dans ce contexte, la commune souhaite vendre le bâtiment correspondant à l'ancienne école publique des garçons, utilisé par la suite pour accueillir le musée maritime.



PREAMBULE

Par délibération en date du 12 novembre 2026, la commune a décidé de mettre en vente un bien communal appartenant à son domaine privé. Le présent cahier des charges expose les modalités de cession, précise la nature du bien, son origine, les modalités et les conditions dans lesquelles seront organisées la vente.

Le présent cahier des charges ne constitue ni un marché public soumis aux règles du Code de la Commande Publique, ni une offre de vente et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage en aucune manière la Commune à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

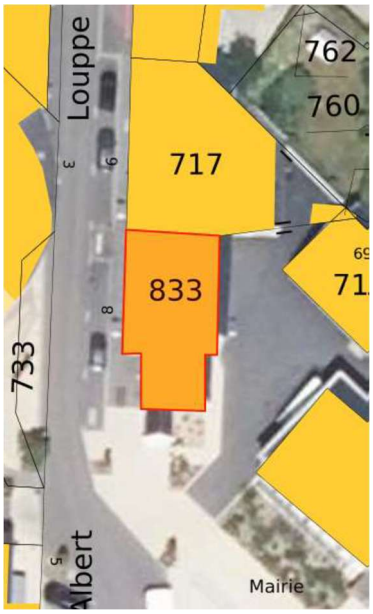
I. NOTE DE PRESENTATION

Description du bien

Description

Le bien se situe sur la parcelle AE 833 d'une surface totale de 138 m² au n°8 Rue Albert Louppe.

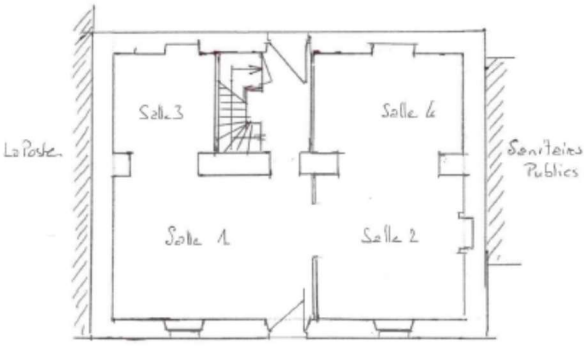


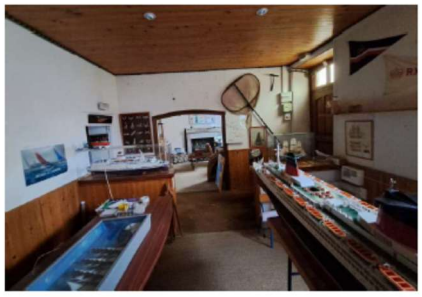


Le bâtiment était à l'origine l'ancienne école publique des garçons. Construit au début du XXème siècle, il est de type R+1+combles. Sa dernière affectation était le musée maritime, géré par l'Association les Amis du Musée. Le musée a été fermé en 2020 puis transféré en 2025 dans d'autres locaux. Sur la période intermédiaire, le bâtiment servait de stockage. Il nécessitera d'importants travaux de remise en état et de mise aux normes.

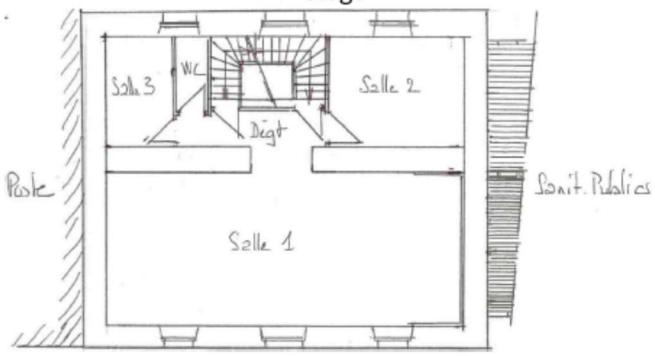
Le bâtiment occupe l'entièreté de la parcelle. Avant la vente une division parcellaire sera nécessaire pour détacher de la parcelle AE 833 les sanitaires publics attenants. Il n'y a pas de places de stationnement privatives associées à cette parcelle, ni d'extérieur.

Rez-de-chaussée





1er étage





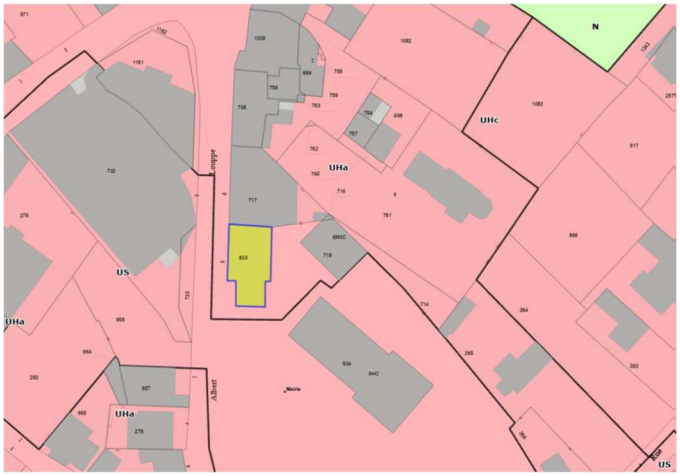
Combles :



Urbanisme

Cet immeuble est classé en zone UHa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le règlement est consultable via le lien suivant : https://www.morlaix-communaute.bzh/mon-agglo/les-projets/documents-de-planification/le-plan-local-durbanisme-intercommunal-et-habitat-pluih

Le bâtiment est dans le périmètre des monuments historiques (contrôle des autorisations d'urbanisme par l'Architecte des Bâtiments de France).



Mise à prix du bien

La mise à prix du bien est de 220 000 € (deux-cent-vingt-mille euros) et constitue la valeur estimée par un professionnel de l'immobilier.

Le prix proposé sera net vendeur.

II. PROCEDURE DE MISE EN VENTE

Modalités de retrait du dossier de mise en vente

Le dossier de candidature sera mis à disposition :

- En mairie aux horaires d'ouverture
- Sur le site internet de la commune
- Sur e-Mégalis

Les visites du bien immobilier seront organisées exclusivement sur rendez-vous, et pourront être collectives. Les demandes de visites doivent être effectuées par mail à accueil@ville-carantec.com.

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des offres peut être demandée auprès de la Commune de CARANTEC, en envoyant un mail à : accueil@ville-carantec.com ou par téléphone au 02 98 67 00 30.

Modalités de remise des dossiers de candidatures

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature pour laquelle il est possible de reprendre le modèle fourni aux dernières pages du présent cahier des charges. Cette lettre de candidature doit comprendre les données suivantes :

- Données administratives

Le candidat doit préciser :

- S'il s'agit d'une personne physique :
  - ses éléments d'état -civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
  - ses coordonnées complètes.
- S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :
  - sa dénomination sociale,
  - son capital social,
  - son siège social,
  - ses coordonnées complètes,
  - le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
  - sa capacité financière : chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années,
  - sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
  - l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

- Données financières
    - Une offre de prix, laquelle s'entend « net vendeur » la commune n'ayant pas qualité « d'assujetti en tant que tel » à la TVA immobilière – exprimée en chiffres et en lettres ; datée et signée par l'offrant.
    - Une attestation de financement ou d'accord de financement tant pour l'acquisition du bien que pour les frais engagés pour le projet projeté.

- Données juridiques
    - Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.
    - L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles d'ordre public, de l'accord de financement et de la validation de l'autorisation d'urbanisme.
    - Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.

- Données techniques
    - Informations relatives au projet projeté
      Le candidat devra obligatoirement préciser l'utilisation future du bien et établir un descriptif détaillé du projet, le descriptif des aménagements, préciser si une démolition est envisagée et indiquer les modifications extérieures envisagées. L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'un avis préalable des Bâtiments de France. Il devra également préciser l'ensemble des éléments visés dans le descriptif des critères de sélection tel que développé ci-après (cf infra).

Dépôt des offres :

Toute personne intéressée pourra faire parvenir un dossier de candidature à l'adresse suivante : Monsieur le Maire Mairie Place du Général de Gaulle, 29 660 CARANTEC ou par mail à l'adresse : accueil@ville-carantec.com.

L'offre d'acquisition devra parvenir en mairie avant la date butoir du 17 mars 2027 à 12h. Passé ce délai, aucune nouvelle offre ou complément d'offre déjà remise, ne seront acceptés.

Dans le cas où la commune ne recevrait aucune offre dans le délai imparti, le délai de réponse serait automatiquement repoussé de 7 jours.

Les offres reçues après la date butoir ne pourront être prises en compte car elles seront irrecevables.

Ouverture des offres d'acquisition :

A l'issue de la période de mise en vente du bien, Monsieur le Maire en présence des membres du groupe de travail « Devenir de l'ancien musée » procèdera à l'ouverture des plis contenant les offres d'acquisition.

Cette séance se tiendra avant fin avril 2027. Monsieur le Maire et les membres du groupe de travail « Devenir de l'ancien musée » consigneront dans un procès-verbal le nom des candidats, le montant des offres d'acquisition reçues, le caractère recevable ou non des offres, la note obtenue sur chaque critère ainsi que le classement des offres.

Il est précisé qu'en cas d'offre incomplète ou non conforme aux exigences du présent cahier des charges, la commune pourra soit l'écarter comme étant irrecevable, soir – et sans que cela soit une obligation – faire une demande de régularisation de l'offre, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats.

En particulier, dans l'hypothèse où une ou plusieurs offres seraient illisibles ou rédigées de telle façon que le prix proposé ne pourrait être établi avec certitude, Monsieur le Maire et les membres du groupe de travail « Devenir de l'ancien musée » se réservent la possibilité de la ou les écarter ou les déclarer irrecevables.

La Commune pourra par ailleurs solliciter par écrit des précisions sur la teneur des offres en cas de doute sur leur contenu.

Critères de choix des candidats :

1. **Offre financière 30%**

L'offre la plus élevée obtient automatiquement 30/30, et les autres sont notées proportionnellement.
Note financière = (offre du candidat / offre la plus élevée) × 30

2. **Qualité du projet 25%**

La réhabilitation devra préciser la nature et la destination du projet, la surface et la configuration, ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation du projet.

Seront notamment appréciés la cohérence générale du projet, son adéquation avec le bien, sa fonctionnalité et la qualité de l'offre.

Une attention particulière sera portée aux projets favorisant la mixité des usages, notamment ceux prévoyant l'aménagement d'un local commercial, de service ou d'une activité ouverte au public, associé à la création d'un ou plusieurs logements.

3. **Contribution à la vie locale 10%**

Seront appréciées la contribution et les retombées du projet pour la vie locale, notamment au regard du projet proposé à la population, de la création ou du maintien d'emplois, des partenariats envisagés avec les acteurs locaux et de la participation à l'animation communale.

4. **Amplitude et régularité d'ouverture annuelle 20%**

Dans le cas de la création d'un local commercial, de service ou d'une activité ouverte au public, le candidat indiquera précisément les périodes et jours d'ouverture prévisionnels ainsi que les horaires d'ouverture envisagés.

Seront appréciés le nombre total de jours d'ouverture annuels, la répartition de l'activité sur l'ensemble de l'année, notamment en dehors des périodes de forte fréquentation, ainsi que l'amplitude hebdomadaire proposée.
Le candidat précisera également les périodes de fermeture prévisionnelles.

Dans le cas de création de logement, le candidat précisera la destination de ce ou ces derniers.

5. **Qualité architecturale 5%**

Seront appréciées la qualité architecturale et esthétique du projet, son insertion dans son environnement bâti et paysager, ainsi que la qualité du traitement des façades, ouvertures, matériaux, enseignes et éléments extérieurs, dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

6. Pérennité du projet 10%

Dans le cas de la création d'un local commercial, de service ou d'une activité ouverte au public, le candidat présentera les éléments permettant d'apprécier la viabilité et la pérennité de son projet. Seront notamment pris en compte la cohérence du modèle économique, le réalisme des prévisions d'exploitation, l'expérience et les compétences mobilisées ainsi que les moyens financiers et humains prévus pour la réalisation et l'exploitation du projet.

Si plusieurs offres obtiennent la même note, les candidats concernés seront invités à adresser à Monsieur le Maire, dans un délai de 10 jours à compter du jour de l'ouverture des plis, une nouvelle offre d'acquisition.

Le groupe de travail « devenir du musée » se réserve le droit de convoquer un ou plusieurs candidats à une audition pour une présentation détaillée de son projet et, le cas échéant pour négocier les offres remises.

Dans ce cas, à l'issue de cette audition, les candidats seront invités à remettre une offre finale modifiée.

Monsieur le Maire et les membres du groupe de travail « Devenir de l'ancien musée » se réuniront après réception de ces offres finales et dresseront un procès-verbal comportant les mêmes indications que celui établi lors de la première ouverture des plis.

Décision d'attribution du bien

Monsieur le Maire et les membres du groupe de travail « Devenir de l'ancien musée » procèderont à la désignation de l'attributaire du bien sur la base du classement des offres d'acquisition établi lors de l'ouverture des plis ou, en cas d'audition, à l'issue de celle-ci.

La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel à projets à tout moment et pour tout motif, notamment si les offres d'acquisition se révèleraient trop faibles au regard des prix habituellement pratiqués pour des biens comparables, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre. La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

La vente fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal qui sera notifiée au candidat retenu.

Dans le cas où le candidat retirerait son offre après validation de la cession à son égard par le conseil municipal, le candidat placé en 2ème position aura le bénéfice de la vente.

En cas d'égalité, la vente sera attribuée au plus offrant.

Le désistement du candidat devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 30 jours après la notification de la délibération du conseil municipal attribuant la cession du bien.

III. CONDITIONS DE CESSION DU BIEN IMMOBILIER

La cession sera consentie sous les charges et conditions prévues que le candidat retenu s'engage à accepter.

L'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par l'Office notarial désigné par la Commune.

Le transfert de propriété sera effectif le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vétusté.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre la Commune.

L'acquéreur supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

L'acquéreur paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature, dont l'immeuble vendu pourra être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.

L'acquéreur supportera en sus du prix d'acquisition du bien immeuble l'ensemble des frais de mutation.

Une promesse de vente sera signée dans un délai de deux mois suivant la délibération actant la cession. Lors de cette signature, l'acquéreur devra verser un dépôt de garantie correspondant à 10 % du prix de vente.

Dans sa promesse d'achat, le candidat peut solliciter comme unique condition suspensive l'obtention du prêt éventuellement nécessaire à l'acquisition.

La signature de l'acte authentique de vente devant le notaire devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la date de la promesse de vente (sous réserve des conditions suspensives qui pourraient allonger le délai).

En cas de non-respect par le candidat retenu du délai de signature du compromis de vente ou du délai de signature de l'acte authentique de vente ou en cas de défaillance du candidat retenu pour quelque cause que ce soit (hors cas de force majeure) la commune se réserve le droit de retirer le bien de la vente ou de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par les membres du groupe de travail « Devenir de l'ancien musée ».

L'acte de vente comportera une clause de complément de prix applicable en cas de mutation du bien, dans un délai de trois ans à compter du jour de la signature de l'acte de vente, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix supérieur au prix d'acquisition.

ANNEXES

1. Un modèle de lettre de candidature.

2. Dossier de diagnostics techniques