

+



CAHIER DES CHARGES

APPEL À PROJETS ANCIENNE PISCINE D'ÉTÉ

4 Bd du 8 Mai 1945

86200 LOUDUN

Table des matières

PREAMBULE.....	3
1 IDENTIFICATION DU POUVOIR.....	4
2 OBJET DE LA CONSULTATION	4
3 CANDIDATURE.....	4
3.1 CONTENU DE L’OFFRE	4
3.1.1 Données juridiques.....	5
3.1.2 Montage juridique et données financières.....	5
3.1.3 Présentation de projet.....	6
3.2 ORGANISATION DES VISITES.....	6
3.3 LIEU OÙ LES DOCUMENTS RELATIFS À L’IMMEUBLE PEUVENT ÊTRE OBTENUS	7
4 PRESENTATION DES CANDIDATURES ET CONDITIONS GÉNÉRALES	7
4.1 PRÉSENTATION DES CANDIDATURES	7
4.2 DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES OFFRES.....	7
4.3 DÉLAI DE VALIDITÉ ET CARACTÈRE FERME DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT	7
4.4 CHOIX DU CANDIDAT.....	8
5 BIENS OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	8
6 SITUATION DU BIEN	8
7 DESCRIPTIF et URBANISME.....	9

PREAMBULE

La commune de Loudun s'est engagée dans un programme de revitalisation de son centre-ville articulé autour de deux orientations : Loudun centre-ville habité et Loudun place marchande et touristique.

Un certain nombre d'actions sont menées par la collectivité tendant à la requalification des logements et des espaces publics du cœur de ville. Toutefois, l'implication d'acteurs privés apparaît nécessaire pour redonner vie à certains sites emblématiques de la commune.

C'est le cas notamment de l'ancienne piscine d'été aujourd'hui inoccupée depuis la construction du nouveau centre aquatique. Par le biais du présent appel à projets, la commune est à la recherche d'un opérateur en mesure de transformer et d'exploiter à nouveau ce site en lien direct avec les principaux sites touristiques et commerciaux du centre-ville.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de consultation et de choix des candidats

1 IDENTIFICATION DU POUVOIR

Commune de LOUDUN

Hôtel de Ville

1 Rue Gambetta

CS 60065

86206 LOUDUN CEDEX

www.ville-loudun.fr

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Vienne

Identifiée au SIREN sous le numéro 218 601 375, représentée par son Maire, Monsieur Joël DAZAS.

2 OBJET DE LA CONSULTATION

La consultation, basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la requalification d'un ensemble immobilier appartenant à la Commune de LOUDUN présenté ci-après.

Deux possibilités de montage juridique sont offertes aux candidats pour le dépôt de leurs offres : une cession avec charges ou un bail emphytéotique. Toute offre proposant un montage juridique différent sera jugée irrecevable.

Cette procédure est organisée et suivie par la Direction Revitalisation - Attractivité de la Commune

La Commune de Loudun tient à disposition des candidats :

- Le cahier des charges, également consultable sur le site www.ville-loudun.fr
- L'ensemble des diagnostics techniques déjà réalisés par la commune.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

3 CANDIDATURE

3.1 CONTENU DE L'OFFRE

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature. Celle-ci doit être rédigée en langue française et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Elle doit, en outre, comprendre les éléments précisés ci-après.

3.1.1 Données juridiques

La proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit les biens dans leur totalité précisant :

- Pour les personnes physiques :
 - Éléments d'état civil (NOM, prénom, lieu et date de naissance)
 - Profession
 - Situation maritale
 - Coordonnées complètes
- Pour les personnes morales :
 - Dénomination sociale
 - Numéro de SIRET
 - Coordonnées complètes
 - Représentant légal ou personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir
 - Statuts juridiques
 - Bilans des trois dernières exercices clos
 - Attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois derniers exercices clos.

Pour tous les candidats, quelle que soit le forme juridique, l'ensemble des déclarations ci-dessus devront être justifiées par tous moyens.

3.1.2 Montage juridique et données financières

Les offres présentées par les candidats devront au choix consister en l'acquisition du site ou la conclusion d'un bail emphytéotique.

Le candidat devra présenter un bilan financier prévisionnel sur trois ans de l'activité envisagée sur le site, quel que soit le montage juridique retenu.

3.1.2.1 Vente

L'unité monétaire de la vente est l'euro (€).

La mise à prix est fixée à 81 000 € (quatre-vingt-un mille euros). L'offre de prix s'entend sans Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA), la vente n'en relevant pas.

Toute offre doit au minimum être égale à cette mise à prix. En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la commune de LOUDUN.

Le candidat précisera les modalités de financement de l'opération :

- S'il entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêts à souscrire. Il sera invité à produire tout document permettant d'attester de sa capacité à obtenir le prêt envisagé et à réaliser l'acquisition du bien objet des présentes.

- S'il n'entend pas recourir à un prêt, il assortira son offre d'achat de la mention manuscrite prévue à l'article L 313-41 du code de la consommation pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

3.1.2.2 Bail emphytéotique

Le candidat devra présenter dans son offre les conditions souhaitées de conclusion du bail emphytéotique :

- Durée du bail
- Loyer qui ne pourra pas être symbolique mais pourra être progressif sur toute la durée du bail pour correspondre à l'amortissement du projet du candidat.

Il est également précisé que la propriété de l'ensemble des constructions et aménagements réalisés par le candidat sera transférée à la commune de Loudun en fin de bail.

3.1.3 Présentation de projet

Les projets présentés porteront sur le maintien de la destination ludique du site tout en tenant compte du caractère résidentiel des parcelles riveraines. Il ne pourra pas consister en la réalisation des activités ou ouvrages et constructions suivants :

- Activités interdites au titre règlement du plan local d'urbanisme relatif à la zone Ua
- Création d'une offre de logement nouvelle soit en réhabilitation ou en construction, à l'exception d'un logement nécessaire à l'exploitation du site (gardien par exemple).

Le candidat devra fournir une note synthétique de présentation de son projet pour le bien objet des présentes. Elle précisera les modalités de réhabilitation ainsi que les conditions d'exploitation futures du site.

Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre.

3.2 ORGANISATION DES VISITES

Les candidats pourront visiter le bien vendu, sur rendez-vous, en s'adressant à :

Commune de LOUDUN

Direction Revitalisation et Attractivité

1 rue Gambetta

86200 LOUDUN

Affaire suivie par Nicolas CHEVTCHENKO (n.chevtchenko@ville-loudun.fr)

Les visites seront organisées à la date suivante : **30 janvier 2025 de 9h00 à 12h00**

3.3 LIEU OÙ LES DOCUMENTS RELATIFS À L'IMMEUBLE PEUVENT ÊTRE OBTENUS

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la commune de LOUDUN, Direction revitalisation et attractivité, dont les coordonnées figurent au point précédent.

4 PRESENTATION DES CANDIDATURES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

4.1 PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

L'offre, contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe III doit être remise sous pli cacheté par courrier RAR ou directement remise contre récépissé à l'adresse ainsi libellée :

Mairie de LOUDUN

Hôtel de Ville

1, Rue GAMBETTA - 86 200 LOUDUN

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER – NE PAS OUVRIR »

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt.

Les offres qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessous ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenues.

4.2 DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES OFFRES

Les offres pourront être déposées jusqu'au 17 février 2025 à 12h00

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la ville.

4.3 DÉLAI DE VALIDITÉ ET CARACTÈRE FERME DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme et non modifiable (sous réserve des dispositions de l'article L.271-1 du code de la Construction et de l'habitation).

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtés dans l'acte de vente.

4.4 CHOIX DU CANDIDAT

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- La qualité technique du projet et le respect du présent cahier des charges (60 %)
 - Renforcement de l'attractivité du centre-ville (50%)
 - Qualité technique du projet (30%)
 - Valorisation du bien (20%)
- Montage juridique et financier proposé et garantie financières présentées par le candidat (40%)

Le choix du lauréat et les modalités de réalisation du projet feront l'objet d'une délibération en conseil municipal.

La notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans le mois qui suivra la délibération en conseil municipal.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de LOUDUN se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré ou à conclure un contrat emportant création d'un droit réel.

5 BIENS OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La Commune met à la vente les biens désignés ci-après :

Une ancienne piscine d'été d'une surface au sol d'environ 600m², construit en 1963 et ouverte entre juin 1964 et septembre 20219, situé 4 Boulevard du 8 mai 1945 – 86200 LOUDUN

Les caractéristiques du bien sont les suivantes :

Bâtiment, surface utile de 973m² :

- RDC : vestiaires communs et cabines individuelles, bar, sanitaires hommes et femmes, infirmerie
- Au sous-sol : chaufferie, caves, salle de traitement des eaux, locaux stockages et vide sanitaire
- Gradins extérieurs
- Bassin de 10 m de longueur
- Bassin de 25m de longueur
- Parkings et espaces verts

Ensemble clôturé par clôture « périmètre » et portails.

6 SITUATION DU BIEN

Le bien est situé au 4 Bd du 8 Mai 1945 – 86200 LOUDUN

Le bien est libre de toute occupation et a été désaffecté et déclassé par délibération du 13 septembre 2023.

Il se situe à 600m du centre-ville avec à moins d'un kilomètre des commerces, des écoles à moins de 500m et collège et lycée à plus de 500m.

7 DESCRIPTIF et URBANISME

L'ensemble immobilier est situé sur parcelle AO 502 pour 2847 m² et AO 503 pour 2 372m², soit 5 219m².

Le bien se situe en zone bleue B1 – aléa « d'effondrement localisé – caves » moyen, du Plan de Prévention Risque Mouvement de Terrain (PPRMT), instauré sur la Commune par arrêté préfectoral du 21 juin 20218.

Le terrain se situe en zone A du plan de zonage archéologique approuvé par arrêté préfectoral en date du 24/11/2005.

Le bien est situé en zone Ua du PLU et en zone UA de la Zone de Protection du Patrimoine (ZPPAUP). Au nord du bien, le parc est qualifié d'espaces verts protégés.

Le dossier de diagnostics techniques est annexé au présent cahier des charges.