



VILLE DE MUZILLAC

CESSION DU MOULIN DE PEN MUR **ALLEE DE LA CASCADE A MUZILLAC**



CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION

Modalités de présentation des offres en vue de la cession d'un
immeuble appartenant à la commune de Muzillac

Dossier consultable : <https://www.muzillac.fr/category/marches-publics/>

EXPOSE

La ville de Muzillac est propriétaire d'un ensemble foncier situé à Pen Mur. Jusqu'en 2016, cet immeuble abritait un atelier de fabrication de papier de façon artisanale et de vente.

Par délibération en date du 24 février 2022, la ville de Muzillac a décidé de vendre cet immeuble en privilégiant un projet qualitatif qui ne dénature pas l'aspect du bâtiment et s'intègre dans une démarche de préservation et de valorisation du bien dans ce site remarquable.

1/ Objet de la cession

Cette consultation vise à recueillir des offres d'acquisition assorties le cas échéant d'un avant-projet de réhabilitation du moulin de Pen Mur et à sélectionner un maître d'ouvrage ayant la capacité à mener à bien un projet selon les conditions particulières ci-dessous.

Le candidat retenu sera donc chargé :

- d'acquérir le bien et de réaliser tout aménagement selon les conditions particulières ci-dessous ;
- de constituer les différents dossiers administratifs, financiers et techniques nécessaires pour mener à bien le projet.

Le présent appel à candidatures ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier particulièrement.

1.1 Présentation de l'ensemble immobilier

Immeuble : sis : allée de la Cascade – 56190 MUZILLAC

Quartier : Pen Mur

Cadastré : BP n° 88, 90p, 92p.

Emprise foncière : 1400 m².

L'ensemble du bâti d'environ 570 m² est composé de quatre parties.

1. Le bâtiment principal c'est-à-dire le moulin d'origine « minoterie », est composé d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un sous-sol. Les murs sont en pierres et en bon état. Une réfection de la charpente et de la toiture a été réalisée en 1985. Certaines huisseries ou volets sont à remplacer.

Sur le pignon Ouest un bief permet l'alimentation en eau d'une roue à aube qui a été reconstruite en 1989, celle-ci est actuellement en mauvais état. Une vanne meunière située sur le parement amont du barrage, permet l'alimentation du bief. La vanne meunière murale a été renouvelée par la commune en 2015, dans le cadre des travaux réalisés, sur le barrage, par le département. Cette vanne est attachée au bâtiment du moulin. Sur le pignon Est une deuxième vanne motrice était alimentée par un bief secondaire qui a été condamné en 1976.

Le rez-de-chaussée est constitué de deux pièces d'une surface d'environ 80 m² et 30 m².

Le premier étage est composé d'une pièce avec 3 fenêtres face à l'étang de 80 m². La seconde est exposée au Sud avec deux fenêtres de 30 m².

Le second étage utilisé comme séchoir est pourvu de fenêtres sans huisserie. Sa surface est d'environ 80 m².

2. L'extension, réalisée vraisemblablement au XVIII^e siècle recouvre le bief et la roue du moulin. Elle est composée d'un rez-de-chaussée d'environ 60 m², d'un étage de la même surface et d'un sous-sol. Les murs sont en pierres et en bon état. Comme pour la partie du moulin, une réfection de la charpente et de la toiture a été réalisée en 1985.

Certaines huisseries ou volets sont à remplacer. L'accès se fait à partir du bâtiment principal et un accès est également possible à partir de la rue par une porte ou une porte fenêtre.

3. La véranda a été réalisée par l'ancien locataire à la fin des années 80. Sa surface est d'environ 110 m². Les murs et la toiture terrasse sont en très mauvais état.

4. Le terrain dédié au bâtiment est situé principalement en façade Sud de l'ensemble du bâtiment. Sa surface est d'environ 250 m². Côté Ouest, le long de la rivière, la limite correspond à celle du bâti. Un complément de terrain pourrait être ajouté si besoin en prolongation du bâti vers le sud, dans une limite de 200 m².

Mise à disposition possible par convention annuelle d'une emprise supplémentaire de 1000 m² qui serait établie pour usage lié à l'activité.

Réseaux : le bâtiment est desservi par des branchements d'eau potable, d'électricité et de téléphone. Un candélabre public est à proximité du moulin.

Les bâtiments du moulin sont raccordés à l'assainissement collectif grâce à un poste de relèvement créé en 2018.

Le parking communal est public, une ou deux places peuvent être réservées à l'acquéreur. Une rénovation du canal aval de la rive gauche est prévue au frais du Département. De même un renforcement de l'accès au parking est prévu par la commune.

Le moulin de Pen-Mur, bâti au XV^e siècle par François II, le père de la duchesse Anne de Bretagne. Il s'agissait à l'origine d'un moulin à céréales qui a été transformé en moulin à papier au milieu du XX^e siècle.

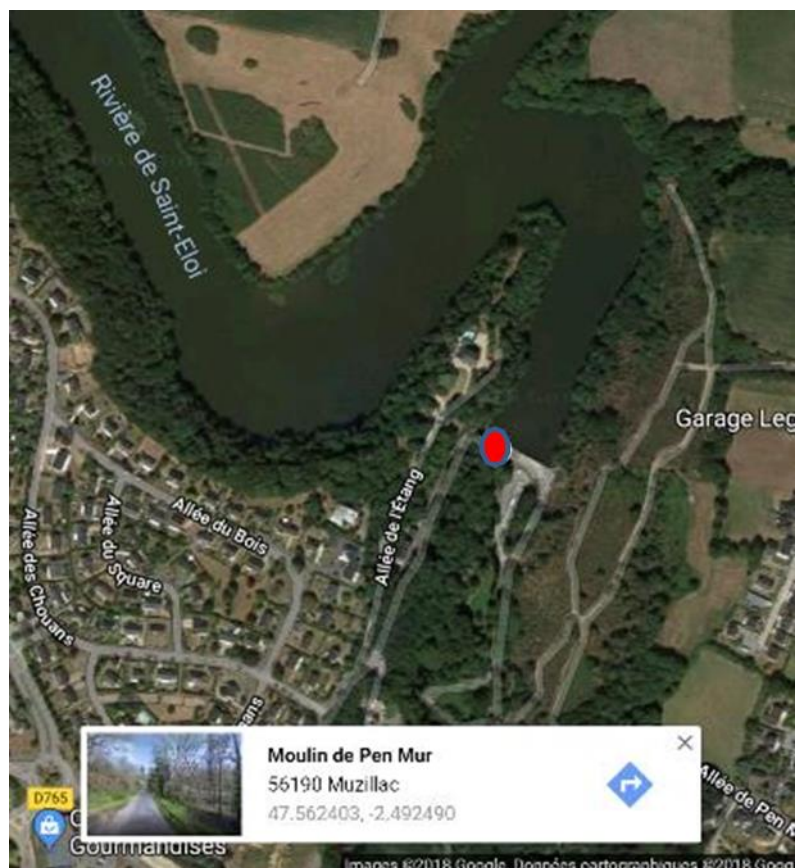
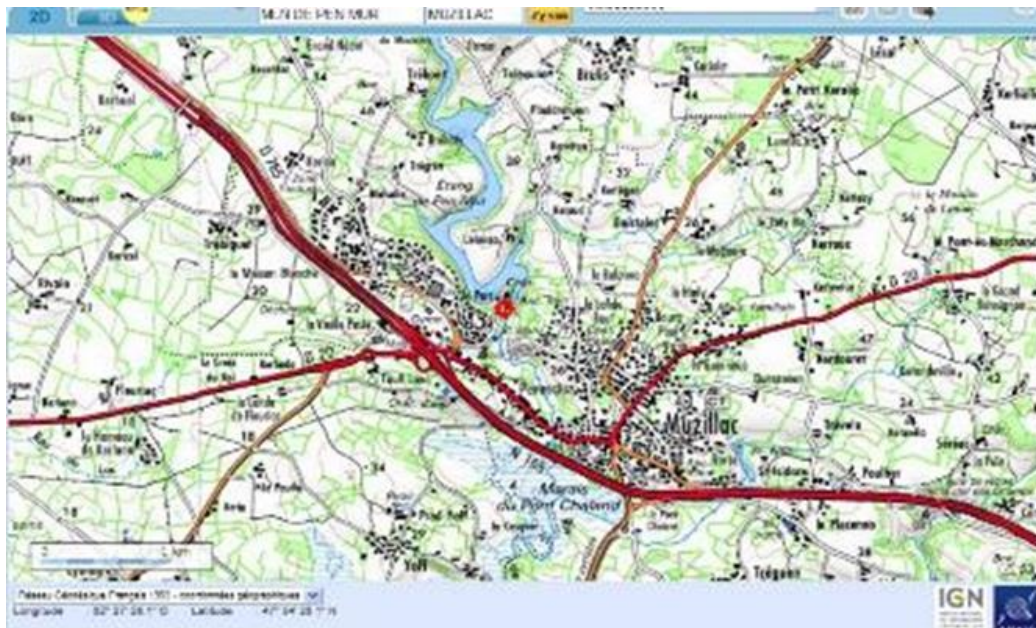
La commune de Muzillac est propriétaire du moulin de Pen-Mur depuis 1969. Le barrage, l'étang de Pen-Mur et ses deux déversoirs appartiennent au département du Morbihan.

Convention : une convention relative à l'exploitation du barrage de Pen-Mur a été signée le 20 juillet 2012 entre le Département du Morbihan, Eau du Morbihan et la commune de Muzillac. Un avenant à cette convention a été rédigé en juillet 2017. Les deux documents sont respectivement en annexes 5 et 6.

Le moulin de Pen-Mur fait partie du patrimoine touristique et culturel de la commune. Le site de Pen-Mur représente un intérêt touristique et le moulin est répertorié bâtiment d'intérêt patrimonial au titre de l'article L123-1.5III2 du Code l'Urbanisme dans le PLU.

1.2 Plan de situation et plan cadastral

a) Plan de situation :



b) Extraits cadastraux (voir annexes 1a et 1b) :



1.3 Photos de l'ensemble immobilier :



Vue du moulin vers l'étang et vanne meunière



Vue Est

1.4 Plans des locaux (voir annexes 2a, 2b, 2c et 2d)

1.5 Situation d'occupation

L'ensemble immobilier sera cédé libre de toute location ou occupation.

1.6 Urbanisme et servitude (zonage)

<http://www.muzillac.fr/category/infos-pratiques/urbanisme/plu/>

L'ensemble terrain et bâti est inclus dans le Plan de Prévention des risques inondations, PPRI mise en application le 14 juin 2010.

Un repère de crue est apposé sur le pignon Est du moulin. Le repère pointe une crue de 0,80 m en 2001.

L'ensemble bâti est en aval du barrage de Pen-Mur qui est classé barrage de classe D par arrêté préfectoral du 21 mai 2010, passé en classe C par décret du 12 mai 2015.

Le barrage supporte une voie de circulation communale limitée à 30 km/h et à 7.5 tonnes de charge maxi.

L'accès au moulin est possible par les deux rives. De plus l'accès par la rive gauche permet un tonnage supérieur jusqu'au parking (Bus PL...). La signalisation routière du site est présente pour les deux accès.

Un escalier situé à proximité du pignon Est permet de cheminer du parking vers le barrage.

Le règlement du PLU applicable est joint en annexe 3 et le zonage en annexe 4.

2/ Modalités de la consultation

2.1 Calendrier prévisionnel

- Lancement de la consultation :	mars 2022
- Visite du site avec des créneaux dédiés :	mars-avril 2022
- Remise des offres :	16 mai 2022
- Analyse et classement des offres :	mai 2022
- Choix de l'acquéreur :	juin 2022

2.2 Organisation des visites

Les candidats visitent les locaux exclusivement sur rendez-vous : ils doivent en formuler la demande, par courriel, auprès du service des bâtiments communaux : batiment@muzillac.fr .

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 2.3 infra), aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns, pour faire une offre d'acquisition.

2.3 Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée au service bâtiments communaux : batiment@muzillac.fr (Tél : 06 30 24 84 84)

Consultation et retrait possibles des documents sur le site internet :

<http://www.muzillac.fr/category/marches-publics>

Le dossier est librement téléchargeable et gratuit.

Contenu du dossier :

- Annonce appel à projet
- le cahier des charges de la consultation et ses annexes :
 - Annexe 1 a – plan cadastral normalisé Moulin de Pen Mur
 - Annexe 1 b – plan cadastral normalisé Moulin de Pen Mur
 - Annexe 2 a – plan Moulin coupe1 1969
 - Annexe 2 b – Plan Moulin coupe2 1969
 - Annexe 2 c – Plan Moulin façades coupe 1969
 - Annexe 2 d – Surface moulin MC
 - Annexe 3 – Règlement écrit Muzillac
 - Annexe 4 – zonage PLU
 - Annexe 5 – Convention exploitation Pen Mur signée 20 07 2012
 - Annexe 6 – Convention exploitation Pen Mur avenant 2017 07 VfinalCD56
 - Annexe 7 a – Amiante rapport
 - Annexe 7 b – Amiante DTA
 - Annexe 7 c – Amiante fiche R
 - Annexe 8 - plan réseau eaux usées.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans le projet d'acte de vente.

2.4 Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente.

3/ Cahier des charges

3.1 Destination de l'ensemble immobilier

La ville souhaite privilégier un projet intégrant une activité en lien avec le tourisme, le commerce ou l'hébergement.

Par ailleurs, dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, le projet envisagé devra présenter des qualités d'ordre patrimonial et architectural.

Les abords de l'immeuble devront être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site et à l'amélioration du site.

3.2 Prix

Le prix minimum proposé sera de 220 000 € TTC.

Toute proposition inférieure sera refusée.

Le prix sera convenu de gré à gré en fonction des propositions d'acquisitions reçues.

Le prix sera définitivement validé par délibération du Conseil Municipal.

A ce prix, devront s'ajouter les frais liés à l'acte notarié et tous les frais afférents à l'opération : études, frais de géomètre - bornage, diagnostics complémentaires.

La commune de Muzillac prend en charge les diagnostics immobiliers requis dans le cadre de la vente de l'immeuble.

3.3 Remise des dossiers de candidatures

Les offres seront rendues en trois exemplaires (voir composition ci-après), accompagnés d'un CD contenant la totalité des éléments du dossier.

Il est précisé qu'aucune rémunération n'est prévue de la part du propriétaire.

Les candidats transmettront leur offre sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

<p><u>Offre pour :</u></p> <p>Appel à projet pour la cession de l'immeuble Moulin de Pen Mur allée de la Cascade</p> <p>Nom du candidat</p> <p>NE PAS OUVRIR</p>
--

Ce pli devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres et à ce, à l'adresse suivante :

A l'attention de Monsieur le Maire
MAIRIE DE MUZILLAC
Allée Raymond Le Duigou
CS 50011 – 56190 MUZILLAC

Les candidats pourront également remettre leur offre à l'adresse mail suivante : urbanisme@muzillac.fr

Pour tout renseignement complémentaire, il convient de s'adresser au service des bâtiments communaux : Vincent BELLEVILLE – responsable des bâtiments communaux : batiment@muzillac.fr (Tél : 06 30 24 84 84).

La date limite de remise des candidatures est fixée au **LUNDI 16 MAI 2022 à 12h00.**

3.4 Cession de l'ensemble immobilier

Le paiement du prix de vente aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

3.5 Engagement du candidat

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte authentique de vente, le prix de la vente ainsi que les frais afférents à la publication de cet acte ainsi que les émoluments du notaire s'y rapportant.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente, la commune aura la faculté de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et suivants.

3.6 Assurance

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

4/ Les candidatures

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats devront s'engager à respecter les termes du présent document et s'entourer de toutes les compétences requises pour mener à bien le projet.

Le dossier de candidature devra comporter :

4.1 Présentation des candidats :

Fiche synthétique de présentation du candidat :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe, tel que défini par les règles fiscales d'intégration, auquel il appartient,
- extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- 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,
- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personnes (s) dûment habilitée,
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

Pour les candidats étrangers :

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (Legal Opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère. Un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

4.2 Conditions particulières :

- Condition suspensive :
La vente pourra être réalisée sous conditions suspensives d'obtention d'un emprunt bancaire et / ou des autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet.
- Vente du bien devant notaire

La ville de Muzillac procèdera à une analyse comparative des différentes offres et sélectionnera un candidat. La cession sera opérée par acte notarié. Une promesse sera signée devant notaire en cas de nécessité de prévoir les conditions suspensives à la demande de l'acquéreur, lesquelles seront à lever en vue de signer l'acte de vente définitif devant notaire.

4.3 Projet des candidats :

Devra être joint au dossier de candidature :

A – Projet envisagé :

- Notice présentant le projet dans son ensemble, du concept envisagé pour ce lieu, de l'offre, des travaux à réaliser (aménagement / modification des bâtiments), des usages, destination des espaces, des impacts sur les abords... Plan de masse, plans de tous les niveaux au 1/200 -ème, tableau récapitulant les surfaces développées et les typologies pourront être présentés le cas échéant.
- Calendrier prévisionnel de réalisation du projet présenté,
- Une proposition financière du montant de l'acquisition de 220 000 € TTC minimum.

B – Données juridiques :

- La proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité,
- L'offre doit être faite sans condition suspensive autre que celles indiquées au I du paragraphe 4.2 - « Conditions particulières ».
- L'offre doit être établie en langue française.

C – Données financières :

- Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération. L'offre financière devra contenir un bilan financier faisant état du prix de sortie des activités du plan de financement et du montant estimatif des travaux envisagés.

4.4 Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter des candidats, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 3 mois à compter de la notification de l'offre retenue à l'attributaire.

Cette offre prend fin, à réception par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite à donner à son offre. En cas de réponse négative de la part de la Ville, l'offre faite par le candidat devient alors caduque.

4.5 Garanties

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent déposer au plus tard au moment du dépôt de l'offre, l'original d'une attestation émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège social, un établissement principal ou une filiale en France, certifiant :

- qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10% du montant de l'offre qui restera disponible jusqu'au 31 décembre 2022 et qu'elle a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de la commune de Muzillac dans les deux (2) jours ouvrés de la

réception de la notification adressée par la trésorerie municipale d'Auray au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;

- ou qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code Civil émise au profit de la commune de Muzillac pour l'exécution du versement d'une somme de 10% du montant de l'offre, exécutable en France, émanant de ladite banque pour une durée expirant le 31 décembre 2022 et qu'elle a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à la commune de Muzillac dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par la commune au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

5/ Analyse des offres et désignation du candidat

Le Maire, ou son représentant, se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de lui fournir un complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci. Les candidats pré sélectionnés pourront le cas échéant être amenés à remettre une offre définitive prenant en compte les discussions avec la collectivité.

Le Maire, ou son représentant, n'acceptera la substitution d'acquéreur aux conditions exclusives d'une part, que l'acquéreur substitué reprenne intégralement l'offre proposée à la ville par le candidat initialement retenu, et d'autre part, que si le candidat initialement retenu reste solidaire des engagements résultant du présent cahier des charges, de la promesse de vente et de la vente.

Le Conseil Municipal procédera à la désignation du lauréat. Les candidats non retenus seront informés par voie de courrier ou par mail.

L'analyse des offres se fera sur la base des dossiers d'offres remis, analysés au regard de l'ensemble des objectifs et modes de faire énoncés dans le présent dossier de consultation. Les éléments suivants feront notamment l'objet d'un examen attentif :

- **Qualité du projet architectural et patrimonial : 30%**
- **Pertinence du projet eu égard à la potentialité du site : 30%**
- **Proposition financière et niveau des garanties apportées : 40%.**