Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_70-DE

Ville de
VIC-FEZENSAC

COMMUNE DE VIC-FEZENSAC

CESSION DE LA « MAISON SAUCÈDE »

Cahier des charges de l'appel à candidatures

1 avenue Edmond Bergès – 32190 Vic-Fezensac
Parcelle cadastrée AI n° 121

Article 1 – Objet de la consultation

La commune de Vic-Fezensac souhaite céder l'immeuble communal dit « Maison Saucède », situé 1 avenue Edmond Bergès à Vic-Fezensac. La présente consultation a pour objet de recueillir des offres d'acquisition accompagnées d'un projet d'utilisation et de valorisation durable du bien.

La commune entend privilégier une installation pérenne, principalement sous la forme d'un usage d'habitation ou d'un projet mixte associant habitation et activité commerciale, artisanale, professionnelle ou de services, sous réserve de sa compatibilité avec les règles d'urbanisme et les caractéristiques du bien.

Le prix constitue le critère principal de sélection. La qualité, la pérennité et la faisabilité du projet présenté seront également prises en considération selon les critères fixés au présent cahier des charges.

Article 2 – Désignation et caractéristiques du bien

- Adresse : 1 avenue Edmond Bergès, 32190 Vic-Fezensac.
- Référence cadastrale : section AI n° 121.
- Contenance cadastrale : 170 m².
- Immeuble mitoyen d'un côté, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée.
- Rez-de-chaussée : important volume actuellement principalement affecté à un usage de garage, avec pièce annexe et sanitaires.
- Étage : partie d'habitation comprenant notamment salon, cuisine, deux chambres, salle d'eau, sanitaires, loggia et terrasse.
- Surface habitable : estimée à 115 m²
- Surface totale : estimée à 240 m²
  Les avis produits font apparaître des métrés différents selon les méthodes retenues ; le candidat est invité à procéder à toutes vérifications utiles avant de remettre son offre.
- Absence de jardin ; bien situé en centre-ville, à proximité immédiate des commodités.
- Le bien nécessite des travaux de rénovation et de remise à niveau, dont l'ampleur devra être appréciée par chaque candidat.

Les informations ci-dessus sont données à titre descriptif. Les candidats sont réputés avoir pris connaissance de l'état du bien, de sa configuration, de ses contraintes et de son environnement après visite et examen des pièces mises à disposition.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_70-DE

Article 3 – Situation juridique, urbanistique et technique

La commune mettra à disposition des candidats les documents dont elle dispose et qui sont utiles à l'appréciation du bien : plan cadastral, diagnostics, documents d'urbanisme…

Chaque candidat demeure responsable de la vérification de la faisabilité juridique, urbanistique, technique et financière de son projet. La présentation d'un projet dans le cadre de la consultation ne vaut ni autorisation d'urbanisme ni accord préalable de la commune au titre de ses compétences réglementaires.

Article 4 – Prix plancher

Le prix minimum de cession est fixé à CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000 €) net vendeur.

Toute offre financière inférieure à 115 000 € sera déclarée irrecevable et ne sera pas analysée au titre des autres critères.

Les candidats peuvent librement proposer un prix supérieur. L'offre financière doit être ferme, exprimée en euros net vendeur et signée par le candidat.

Les frais, droits, émoluments et autres coûts liés à l'acquisition seront supportés par l'acquéreur, sauf disposition contraire de l'acte de vente.

Article 5 – Orientations recherchées par la commune

Sans imposer un programme immobilier déterminé, la commune souhaite que la cession conduise à une occupation et une valorisation durable de la Maison Saucède.

- un projet d'habitation destiné à une occupation pérenne ;
- un projet mixte associant logement et activité commerciale, artisanale, professionnelle ou de services ;
- un projet permettant une réhabilitation cohérente et durable de l'immeuble ;
- plus largement, tout projet compatible avec le bien et contribuant de manière durable à la vitalité du centre-ville.

La commune n'impose pas au candidat une solution architecturale ou un programme de travaux prédéterminé. Le candidat expose librement son projet, sous réserve du respect des règles applicables.

Article 6 – Contenu du dossier de candidature

Le dossier comprendra obligatoirement :

- une lettre de candidature précisant l'identité complète du candidat et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme juridique, ses représentants et les pouvoirs du signataire ;
- une offre financière datée et signée, d'un montant au moins égal à 115 000 € net vendeur ;
- une note de présentation du projet, de 3 pages maximum hors plans et illustrations, précisant notamment l'usage envisagé du rez-de-chaussée et de l'étage, le caractère pérenne de l'installation, les principaux travaux envisagés et le calendrier prévisionnel ;
- les éléments permettant d'apprécier la faisabilité financière de l'acquisition et du projet : attestation bancaire, accord de principe, justificatifs de fonds propres ou tout document équivalent adapté à la situation du candidat ;
- le cas échéant, les références ou expériences utiles à l'appréciation de la capacité à mener le projet à son terme ;
- une déclaration indiquant les éventuelles conditions suspensives souhaitées par le candidat.

Article 7 – Visite du bien et questions

Une visite du bien est fortement recommandée. Les visites seront organisées sur rendez-vous durant la période de consultation à la demande du candidat.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_70-DE

Les demandes de visite ou de renseignements devront être adressées à : dgs@ville-vicfezensac.fr

Les questions susceptibles d'avoir une incidence sur la préparation des offres et leurs réponses seront communiquées dans des conditions identiques à l'ensemble des candidats.

Article 8 – Remise des offres

- Date et heure limites : vendredi 13 novembre 2026 à 12h00
- Mode de remise : Dépôt en mairie ou pli en recommandé
- Adresse : Mairie de Vic-Fezensac, Cours Delom, 32190 Vic-Fezensac
- Mention à porter sur le pli : « CESSION MAISON SAUCÈDE – OFFRE – NE PAS OUVRIR ».
- Durée de validité de l'offre : 120 jours à compter de la date limite de remise des candidatures.

Toute offre reçue après la date et l'heure limites pourra être déclarée irrecevable.

Article 9 – Recevabilité des offres

Avant notation, la commune vérifie la recevabilité des candidatures. Sont notamment susceptibles d'être écartées : les offres reçues hors délai, les offres inférieures au prix plancher, les offres non signées et les dossiers ne permettant pas, après éventuelle demande de précision ou de régularisation, d'apprécier le projet ou sa faisabilité.

Article 10 – Critères et méthode de notation

Les offres recevables seront notées sur 100 points selon la répartition suivante :

Critère	Éléments d'appréciation	Points
Prix proposé	Montant ferme proposé au-dessus ou à hauteur du prix plancher.	50
Pérennité de l'installation et accession à la propriété	Caractère durable de l'occupation envisagée, notamment par la création ou le maintien d'un logement occupé à l'année, ou projet d'acquisition destiné à permettre à un ménage de devenir propriétaire de sa résidence principale pour la première fois.	40
Contribution à la vitalité du centre-ville	Contribution du projet au maintien ou au développement de l'habitat permanent, au développement de logement accessible PMR, ou d'une activité commerciale, professionnelle ou de services.	10

Article 11 – Notation du prix

L'offre financière recevable la plus élevée obtient 50 points. Les autres offres obtiennent une note proportionnelle calculée selon la formule suivante :

Note prix = 50 × (prix proposé par le candidat / prix de l'offre recevable la plus élevée)

Le résultat est arrondi au centième. Cette méthode permet de conserver au prix une place prépondérante tout en maintenant une appréciation du projet sur 50 points.

Article 12 – Notation du projet

Les critères qualitatifs sont appréciés à partir des éléments fournis par le candidat. Pour chacun d'eux, la commission motive son appréciation par des éléments objectifs tirés du dossier. La même méthode est appliquée à l'ensemble des candidats.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_70-DE

Article 13 – Demandes de précisions et auditions

La commune peut demander aux candidats des précisions ou compléments destinés à permettre une meilleure compréhension de leur offre, sans modifier les critères de sélection ni rompre l'égalité de traitement.

La commune se réserve également la possibilité d'auditionner les candidats présentant les offres les mieux classées. En cas d'audition, une trame commune sera utilisée et les éléments déterminants seront consignés dans le rapport d'analyse.

Sauf décision expresse annoncée à tous les candidats dans des conditions identiques et juridiquement sécurisée, l'audition n'a pas pour objet d'organiser une enchère ou de permettre une modification substantielle des offres.

Article 14 – Commission d'analyse

Les offres sont examinées par une commission d'analyse à caractère consultatif composée des élus désignés par le Conseil Municipal membres de la commission d'appel d'offre ainsi que des élus membres de la commission « finances et administration générale » de la commune.

La commission vérifie la recevabilité des offres, applique la grille de notation, établit un classement et formule une proposition motivée au conseil municipal.

Tout membre placé dans une situation susceptible de créer un conflit d'intérêts avec un candidat en informe la commune et ne participe pas à l'analyse de l'offre concernée.

Article 15 – Choix de l'acquéreur

La commission d'analyse ne dispose d'aucun pouvoir d'attribution. Le choix de l'acquéreur et la décision de céder le bien relèvent du conseil municipal, qui délibère sur les conditions et caractéristiques essentielles de la cession.

Le classement issu de la grille constitue l'outil d'aide à la décision prévu par la consultation. Le candidat classé premier n'acquiert aucun droit à la vente avant la délibération du conseil municipal et la formalisation de l'acte.

Article 16 – Engagement sur le projet présenté

Le projet présenté constitue un élément déterminant de l'appréciation de l'offre. Le candidat retenu s'engage à poursuivre de bonne foi sa réalisation dans ses caractéristiques essentielles et à informer la commune de toute modification substantielle intervenant avant la signature de l'acte.

Les engagements qui devront, le cas échéant, survivre à la vente et être opposables à l'acquéreur seront précisément identifiés dans la délibération et dans l'acte de cession, après validation par le notaire et, si nécessaire, par le conseil juridique de la commune. Ils devront rester proportionnés à l'objet de la cession.

Article 17 – Conditions de réalisation de la vente

- La vente sera conclue après délibération du conseil municipal et accomplissement des formalités légales nécessaires.
- L'acte sera reçu par l'office notarial Cambon & associé de Vic-Fezensac
- Le candidat retenu devra justifier de son financement dans le délai fixé par la commune.
- Les conditions suspensives admises seront celles expressément acceptées par la commune et reprises dans l'avant-contrat ou l'acte.
- Le délai prévisionnel de signature est fixé à 3 mois à compter de la décision du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_70-DE

Article 18 – Absence de droit à indemnité et abandon de la consultation

La participation à la consultation ne confère aucun droit à l'acquisition du bien. Dans le respect des règles applicables et de celles qu'elle s'est fixées, la commune peut ne retenir aucune offre, interrompre la consultation ou la déclarer sans suite.

Les candidats supportent l'intégralité des frais engagés pour préparer leur candidature et ne peuvent prétendre à aucune indemnité du seul fait de leur participation.

Article 19 – Calendrier prévisionnel

Étape	Date
Publication de la consultation	lundi 12 octobre 2026
Période de visites	du lundi 12 octobre au jeudi 12 novembre 2026
Date limite des questions	lundi 9 novembre 2026
Date limite de remise des offres	vendredi 13 novembre 2026, 12h00

Article 20 – Annexes mises à disposition

- plan cadastral ;
- diagnostics techniques disponibles ;
- documents d'urbanisme et informations sur les servitudes utiles ;
- avis de valeur de la Direction de l'immobilier de l'État / Domaine ;
- photographies du bien ;
- formulaire d'offre financière ;
- grille de notation.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_70-DE

Annexe 1 – Formulaire d'offre financière

Cession de la « Maison Saucède » – Vic-Fezensac

Je soussigné(e) / Nous soussignés : [nom, prénom / raison sociale]

……
……..……

Adresse / siège :

……

Déclare avoir pris connaissance du cahier des charges relatif à la cession de la Maison Saucède et propose d'acquérir le bien au prix net vendeur de :

[ ] €

Soit en toutes lettres : ……...

Conditions suspensives demandées : ……..

Durée de validité de l'offre : 120 jours à compter de la date limite de remise des offres.

Fait à : …….. Le : …….. ;

Signature :

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_70-DE

Annexe 2 – Grille synthétique d'analyse

Cession de la « Maison Saucède » – Vic-Fezensac

Critère	Maximum	Note obtenue	Motivation
Prix proposé	50		
Pérennité de l'installation et accession à la propriété	40		
Contribution à la vitalité du centre-ville	10		
TOTAL	**100**		

Références et éléments ayant servi à la rédaction

Le présent projet a été préparé à partir des avis de valeur communiqués par la commune, notamment l'avis du Domaine retenant une valeur de référence de 115 000 €, ainsi que des avis de Gelas Immobilier et de l'étude notariale Cambon & Associés. Les métrés et descriptions divergent légèrement selon les documents ; le cahier des charges le signale expressément afin de ne pas présenter comme certaine une surface qui ne l'est pas.