

APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

CAHIER DES CHARGES

VENTE

Ancien Presbytère de Brélévenez



Date limite de réception des dossiers :

Vendredi 29 mai 2026 - 12h00

1 -Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt :

La Commune de Lannion est la deuxième ville des Côtes d'Armor avec une population de 21 000 habitants.

Ville littorale située au bord du Léguer, elle bénéficie de l'influence touristique de la Côte de granit rose et est classée station de tourisme.

La Commune actuelle est formée de la fusion des communes de Lannion, Brélévenez, Buhulien, Loguivy-lès-Lannion et Serval en 1961.

La Ville est propriétaire d'un ancien presbytère entouré d'un grand jardin situé en haut des 142 marches de Brélévenez, symboles de la Ville. Il s'agit d'un site privilégié, dominant le centre-ville de Lannion, au panorama époustouflant.



Le presbytère n'est plus occupé depuis 2018 et de gros travaux sont aujourd'hui nécessaires pour rénover le bâtiment principal.

C'est dans ce contexte que la Ville souhaite procéder à la vente du presbytère.

La vente d'un bien communal n'est pas obligatoirement soumise à une procédure de mise en concurrence néanmoins, par délibération du 6 février 2026 le Conseil Municipal a décidé de recourir à un appel à manifestation d'intérêt (AMI). Il s'agit d'une procédure « *ad hoc* », non prévue par le Code de la Commande Publique, permettant à une personne publique de solliciter des initiatives de tiers intéressés pour favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve un intérêt, et à sélectionner la proposition qu'elle considère comme la plus satisfaisante.

Les candidats sont libres de proposer tout projet d'ordre privé ou ouvert au public à destination de logements ou d'ordre social, culturel, de restauration, de tiers-lieu ou autres.

La destination proposées devra être compatible avec la proximité de l'église, du cimetière et de l'école Sacré-Coeur de Brélévenez.

L'objectif de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est de :

- garantir une mise en concurrence saine des porteurs de projets ;
- s'assurer de la compatibilité des projets avec l'environnement immédiat et le souhait d'ouverture au public du site;
- et s'assurer de la solidité financière et la pérennité du projet sélectionné ;

La Ville de Lannion se réserve le droit de suspendre, d'annuler ou de ne pas donner suite à l'appel à manifestation d'intérêt sans qu'aucune indemnité ou compensation ne puisse être réclamée par les candidats.

Elle se réserve également le droit de renoncer à la vente du bien. Ce renoncement pourra intervenir à tout moment et pour tout motif sans justification ni indemnisation des candidats.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la Ville de Lannion se réserve le droit de procéder à la vente selon toutes autres modalités.

Le dossier de cet appel à manifestation d'intérêt est constitué par le présent cahier des charges et ses annexes.

2- Localisation et descriptif du bien mis en vente:

Le bien objet du présent appel à manifestation d'intérêt se situe n° 18 Rue des Templiers 22300 Lannion sur les parcelles cadastrées section AH n°583 et 584 pour une contenance totale de 1661 m².



Il est composé de :

- ✓ **l'ancien presbytère ;**

Il s'agit d'un bâti en pierres sur trois niveaux (Rez de chaussée + 2 étages) d'une surface d'environ 180 m² habitables construit en 1850. une cour le tout exposé Sud avec une vue dégagée sur le centre-ville de Lannion.

Le bien se trouve dans un état dégradé.

Le presbytère avec une partie du jardin est situé sur la parcelle cadastrée section AH n°583 d'une contenance totale de 593 m².

Diagnostics :

Les diagnostics fournis ont été réalisés en 2023 et ont notamment décelé la présence d'amiante, de plomb et de mэрule. Des traitements anti-parasitaires (champignons lignivores) ont été réalisés en septembre 2024.

l'ensemble des diagnostics et la facture de traitement curatif des bois sont annexés au présent cahier des charges.

En fonction de leur durée de validité, de nouveaux diagnostics seront réalisés avant la vente.

✓ **un garage d'une surface d'environ 25 m²:**

Situé sur la parcelle cadastrée section AH n°584 avec un accès direct sur la rue des Templiers.



✓ **Un cabanon**

Situé dans le jardin (état dégradé).

✓ **Un jardin**

Un jardin d'une contenance de 1068 m² clôturé d'un mur en pierres situé sur la parcelle AH n°584 et d'une contenance de 1068 m².



L'accès principal au Presbytère ainsi que l'accès au garage se font par la rue des Templiers. L'accès piéton par le cimetière est maintenu en raison de la servitude de passage.



3- Urbanisme :

Le presbytère et le jardin sont situés en zone UB : zone urbaine mixte dans ses fonctions (résidentielle, activités, services, équipements).

Les deux parcelles sont situées dans le périmètre des abords communs aux monuments historiques dans le SPR (ACR1) et dans le site patrimonial remarquable de Lannion (ACR4).

Le projet de rénovation du presbytère devra respecter le règlement écrit du Plan de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine (cf extrait du règlement annexé). Il fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, déposée par le porteur de projet (permis de construire et autorisation de travaux pour l'établissement recevant du public selon la nature des travaux). Le recours à un architecte est obligatoire si le pétitionnaire est une personne morale.

Seule la construction d'une annexe au presbytère pourra être autorisée, dans la limite de 20m².

Elle pourra être implantée en partie nord de la parcelle AH n°584 classée en « espace libre à dominante végétale » dans le règlement graphique du PVAP (cf extrait du règlement annexé). Sa hauteur sera limitée à 4,50 m.

4 -Situation administrative des biens :

4-1 Domanialité :

Le Presbytère (AH 583):

Le presbytère appartient au domaine privé communal. Il n'a pas été affecté au culte ni à un service public ni à l'usage du public. Il peut être vendu sans déclassement préalable.

Le Jardin (AH 584):

Le jardin appartient au domaine public communal. Il a été utilisé en tant que jardins partagés avec une gestion par l'intermédiaire d'une association, des aménagements spéciaux et un accès au public. Les jardins partagés ne sont plus utilisés depuis avril 2024.

- Une procédure de désaffectation et déclassement sera mise en œuvre par la Ville préalablement à la vente.

4-2- Occupation des biens :

Les biens sont actuellement libres de toute occupation.

5 - Contraintes particulières :

5-1 Création d'une servitude de passage et tour d'échelle :

Un ancien oratoire, ayant préalablement servi d'ossuaire, attenant à la cour du presbytère est conservé par la Ville de Lannion. Il est situé sur la parcelle cadastrée AH n°161 en limite de propriété avec la parcelle AH n°583. Les ouvertures et l'accès de ce bâti donnent sur la cour située devant le Presbytère. Ce bâti est actuellement sans affectation.



Une servitude de passage et de tour d'échelle au profit de la parcelle AH n°161 restant appartenir à la Ville de Lannion sera créée à titre gratuit sur la parcelle AH n°583 afin de permettre l'accès à l'oratoire et la pose d'échelles et d'échafaudages permettant l'entretien et la conservation de l'ancien oratoire.

Un bornage précisant l'implantation de l'ancien oratoire sera réalisé en tant que de besoin.

5-2 -Autres servitudes à créer à la connaissance du vendeur:

Les candidats sont informés, qu'à ce jour, il est envisagé la création de la servitude ci-dessous, sans exclure la création de toutes autres servitudes qui se révéleraient nécessaires :

- Branchement d'eaux usées du presbytère en passant par la parcelle AH 185 n'appartenant pas à la Ville.

5-3-Vente d'alcool - zone protégée:

L'arrêté Préfectoral du 8 décembre 2025 relatif aux zones protégées en matière de débits de boissons et de débits de tabac dans les Côtes d'Armor prescrit une distance minimum de 100 m entre un établissement d'enseignement et l'implantation d'un nouveau débit de boisson à consommer sur place de 3ème ou 4ème catégorie ou un débit de tabac.

Le presbytère se situe à moins de 100 mètres de l'école du Sacré Cœur ; un débit de boisson à consommer sur place ne pourra donc pas être ouvert sauf à servir des boissons non alcoolisées du 1^{er} groupe: jus de fruit, jus de légumes, limonades, sirops, lait, infusion, thé, café, chocolat.

Les restaurants servant de l'alcool uniquement au cours des repas ne sont pas concernés par cette interdiction de vente d'alcool.

Une activité de restauration, salon de thé ou bar sans alcool est donc possible.

5-4 Bruit :

Il est ici rappelé les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 mars 2024 portant réglementation des bruits de voisinage dans le département des Côtes d'Armor : « *Sur la voie publique et dans les lieux publics ou accessibles au public, y compris les terrasses, les cours et jardins de café, ainsi que dans les lieux privés extérieurs, ne doivent pas être émis des bruits gênants par leur intensité, leur durée, leur répétition, ou par l'heure à laquelle ils se manifestent, quelle qu'en soit la provenance..* ».

5-5 Réglementation ERP :

Le projet étant susceptible d'accueillir du public, les candidats devront se conformer à la réglementation en matière d'Établissements Recevant du Public (ERP).

6- Conditions de la Vente:

La soumission d'une offre par le candidat vaudra reconnaissance et acceptation des conditions stipulées dans le présent cahier des charges.

6-1 Prix de vente :

Le prix minimum d'achat est fixé à **CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (170.000 €)**

Toute offre d'achat inférieure à ce seuil sera automatiquement rejetée.

Le candidat est libre de proposer une offre d'achat plus élevée.

La proposition d'achat du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit l'ensemble immobilier dans sa totalité.

Le candidat/acquéreur prendra en charge l'intégralité des frais d'acte.

6-2 Clauses insérées dans le contrat de vente à intervenir :

- Modifications travaux :

Toute modification des biens sera soumise à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Aucune ouverture ou droit de vue sur le cimetière et l'église de Brélévenez ne seront autorisés.

- Pacte de préférence (art 1123 Code Civil):

Rédaction définitive par notaire :

Pour le cas où, dans un délai de **QUINZE(15)** ans à compter de la signature de l'acte de vente définitif du bien objet des présentes, le candidat/acquéreur se déciderait à vendre tout ou partie des biens concernés, il prend envers le vendeur l'engagement de lui faire connaître le prix demandé ou offert, ainsi que ses modalités de paiement et toute autres conditions auxquels il serait disposé à traiter ou qui lui aurait été proposé.

A ces prix, modalités de paiement et autres conditions, l'acquéreur s'engagera à donner la préférence sur tout autre amateur ou acquéreur qui se présenterait ou serait présenté, au vendeur qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que l'immeuble dont il s'agit lui soit vendu pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Les parties conviennent que le droit de préférence s'exercera en cas de vente, échange, apport en société, de tout ou partie du bien objet des présentes par l'acquéreur ou ses ayants droit, même s'ils sont incapables, à l'exclusion des donation, partage, licitation, transmissions intra-groupe et/ou intra-familiale, ou testament, sauf le cas où le nouveau propriétaire souhaiterait vendre lui-même ledit bien dans le même délai.

En conséquence, l'acquéreur (promettant du pacte) devra faire connaître, expressément en exécution des présentes, le prix demandé, les conditions, charges et modalités auxquels il serait disposé à contracter au vendeur (bénéficiaire du pacte) par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception adressée à son siège ou acte d'huissier.

Le lendemain de la première présentation de la notification fixera le point de départ d'un délai de **DEUX(2) MOIS** pendant lequel le vendeur (bénéficiaire du pacte) devra faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile/siège de l'Acquéreur (promettant du pacte) ou acte d'huissier, son refus ou son acceptation d'acquiescer. A défaut, son silence vaudra renonciation à son droit de préférence, et permettra à l'Acquéreur (promettant du pacte) de vendre le bien à un tiers aux mêmes conditions. Dans le cas contraire, le droit de préférence devra être purgé à nouveau.

En ce qui concerne les délais ci-dessus indiqués, il est précisé que pour la notification de la réponse au promettant du pacte, sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la Poste.

Conformément aux dispositions de l'article 1123 du Code civil, en cas de méconnaissance du présent pacte, le vendeur, bénéficiaire du pacte, sera en droit de demander soit des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, soit la nullité de la vente, ou à être substitué au tiers, en cas de collusion frauduleuse.

Il est formellement convenu que le droit de préférence résultant de la présente clause sera personnel au bénéficiaire du pacte qui ne pourra, en aucun cas le céder à un tiers, ni le transmettre.

-Clause résolutoire (art 1225 Code civil):

Rédaction définitive par Notaire :

Une clause résolutoire insérée dans le contrat de vente pourra prévoir l'annulation automatique de la vente en cas d'inexécution d'une obligation essentielle par le candidat/acquéreur.

Le candidat/acquéreur s'engagera à l'acte de vente définitif à :

- payer le prix de vente aux conditions mentionnées dans l'acte notarié ;
- à commencer les travaux dans un délai de **DEUX(2) ans** suivant la signature de l'acte de vente définitif,
- et à achever le projet tel que présenté et validé par la Ville de Lannion à l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, dans un délai maximum de **QUATRE (4) ans** à compter de la signature de l'acte de vente définitif.

Il s'agit de conditions essentielles à la vente sans lesquelles la Ville de Lannion n'aurait pas contracté. En application de cette clause, la Ville de Lannion aura le choix :

- soit d'exercer son droit de résolution, et dans ce cas , la vente sera résolue de plein droit, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ni de décision judiciaire. La Ville de Lannion notifiera alors au candidat/acquéreur, par lettre recommandée avec accusé réception, son intention de se prévaloir de la clause résolutoire. Cette résolution entraînera la restitution de l'intégralité des biens par le candidat/acquéreur et la restitution du prix de vente par la Ville de Lannion.
- soit de proroger le délai mentionné ci-dessus :
- soit d'accepter que les biens soient rétrocédés à un acquéreur et aux conditions agréées par elle.

- Clause d'exclusion de garanties et vices cachés :

Rédaction définitive par Notaire :

Le candidat acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente ou de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de prix pour mauvais état du sol, du sous sol, ou des bâtiments, mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans les désignations des biens, de la surface vendue, des vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés.

Il reconnaît avoir une parfaite connaissance des biens vendus et avoir eu la possibilité de les examiner et de poser toutes les questions utiles avant la vente. Il déclare en outre être pleinement informé de la présente exclusion de garantie et l'accepter expressément.

La présente clause ne pourra toutefois produire effet qu'en cas de vente conclue entre personnes non professionnelles agissant en dehors de leur activité habituelle et sous réserve que le Vendeur n'ait pas eu connaissance des vices affectant le Bien.

6-3 Notaire :

Le Vendeur choisira librement son notaire. L'acquéreur aura la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte.

6-4 Non substitution:

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat/acquéreur exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

7- Déroulement de la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt :

La procédure de sélection est menée selon le déroulé global suivant :

- Publication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;
- Organisation des visites ;
- Réception des offres ;
- Auditions des porteurs de projets préalablement sélectionnés par la commission ad hoc et négociations ;
- A l'issue des auditions et des négociations, les porteurs de projets auront la possibilité d'amender le projet soumis, sans pour autant que les modifications apportées ne changent les aspects structurant du projet.
- sélection du porteur de projet par la Commission ou renoncement si aucun projet n'est jugé satisfaisant.

A chaque étape de la procédure, la Ville de Lannion se réserve le droit de ne pas donner suite à l'AMI, sans indemnisation des candidats.

7-1 Ouverture de la consultation :

Le présent AMI fait l'objet d'une publicité dans sur le site de MEGALIS – le SITE INTERNET DE LA VILLE et un COMMUNIQUE DE PRESSE ;

Le dossier de consultation est mis à disposition en ligne et librement accessible sur le site de la Ville : www.lannion.bzh et sur Mégalis.

7-2 Demande d'information des candidats :

Toute demande d'information des candidats devra être adressée par mail au plus tard le **19 mai 2026 16h00** via Mégalis ou à l'adresse suivante : administration@lannion.bzh.

7-3 Organisation des visites :

La visite sur site est obligatoire pour présenter une offre cohérente.

Les visites virtuelles ne seront pas admises.

Les visites seront possibles uniquement sur demande de rendez-vous adressée à : technique@lannion.bzh

Les dates de visite :

Mercredi 04 mars 2026 à 09h30

Mardi 18 mars 2026 à 09h30

Mercredi 01 avril 2026 à 09h30

Mardi 14 avril 2026 à 09h30

Mercredi 29 avril 2026 à 09h30

Mardi 12 mai 2026 à 09h30

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

7-4 Composition de l'offre à remettre par les candidats :

L'offre devra comporter a minima :

- La lettre de candidature annexée au présent cahier des charges ;
- L'identité complète du ou des porteurs de projet :
 - si personnes physiques : carte d'identité ou passeport en cours de validité ; adresse et modalités de contact ;
 - si personnes morales : extrait K-Bis ou équivalent de moins de 3 mois, adresse ou siège social, statuts à jour et nom du (ou des) dirigeant(s) ou représentant(s) légal(aux) ;
 - si association : Récépissé de déclaration en Préfecture, statuts à jour, et coordonnées du représentant légal ;
- Une présentation du projet : concept, services proposés, clients ou population ciblé(e)s, valeur-ajoutée du projet par rapport à l'offre de service existante...etc ; un descriptif détaillé des travaux et aménagements envisagés,
- les effets et impacts potentiels du projet sur les abords des biens objet du contrat ;
- La viabilité économique du projet ;
- Le calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Le délai de validité de l'offre ;
- Les éléments financiers :
 - * Proposition financière d'acquisition ;
 - * Montage financier et provenance des fonds (part des fonds propres et prêt) ;
 - * Attestation de financement ou accord de prêt ;
 - * Bilan financier de l'opération.

Des esquisses du projet pourront compléter l'offre sans qu'elles ne soient rendues obligatoires.

En cas de dossier incomplet, la Ville de Lannion pourra demander aux candidats de fournir les pièces manquantes dans un délai maximal fixé dans la demande. **Toute absence de réponse du candidat dans ce délai pour compléter son dossier ou tout dossier ne présentant pas de garanties administratives, techniques et financières entraînera le rejet de la candidature.**

7-5 Conditions d'envoi et de remise des offres :

En version dématérialisée, les candidats pourront transmettre leurs offres au format PDF sur le site MEGALIS au plus tard le vendredi **29 mai 2026 à 12h00**.

En version papier, les candidats devront transmettre leurs candidatures signées par eux, en joignant les documents justificatifs nécessaires, sous pli cacheté portant les mentions :

« NE PAS OUVRIR »
DOSSIER DE CANDIDATURE
« Appel à Manifestation d'Intérêt – Ancien Presbytère de Brélévenez »

Ce pli sera transmis :

Par voie postale en lettre recommandée avec accusé réception, le cachet de réception faisant foi, soit remis contre récépissé directement à l'accueil de la Mairie à l'adresse suivante :

Mairie de Lannion
Place du Général Leclerc
22300 LANNION

Les plis devront être réceptionnés au plus tard le **vendredi 29 mai 2026 à 12h00**, tant pour ceux remis en mains propres que pour ceux envoyés par LRAR.

À noter que la date faisant foi sera la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. Les candidats ayant choisi ce mode de dépôt sont invités à prendre leurs dispositions pour que leur dossier arrive avant la date limite de dépôt de candidatures.

7-6 Modalités de sélection et jugements des projets :

Une commission assurera l'analyse, le classement des projets et le choix définitif.

Elle se réserve la possibilité d'éliminer les candidatures incomplètes ou non conformes au présent cahier des charges.

Les candidats déclarés recevables seront auditionnés afin de présenter leur projet et fournir toutes les explications qui pourraient être demandées par la Commission.

La Ville de Lannion se réserve le droit de procéder à des négociations avec tout ou partie des candidats. Elle peut aussi décider de ne pas engager de négociations.

En cas de besoin, la Ville de Lannion se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblerait nécessaire.

7-7 Critères de sélection :

Les projets seront analysés selon les critères suivants non classés par ordre de priorité :

Proposition d'achat du candidat :

- Prix d'achat proposé

Qualité de projet:

- Qualité et originalité du projet (contribution à la vie locale, animation du quartier, retombées sociales/culturelles/touristiques, attractivité du lieu pour les habitants) ;
- ouverture du projet au public (classement ERP, fréquences et modalités d'accueil du public,)
- Compatibilité du projet avec son environnement (Respect des règles du SPR, respect de l'architecture existante, compatibilité avec l'histoire et l'identité du lieu) ;
- Clarté et réalisme du projet.

Viabilité du projet et du montage financier :

- Solidité financière (garanties de financement, apport personnel, etc.)
- Le cas échéant, équilibre économique de l'exploitation (projections financières)
- délai prévisionnel de mise en œuvre, Phasage du projet

7-8 Négociation – Audition - Attribution :

La Commission désignée pour analyser les offres se réserve le droit d'auditionner les candidatures qu'elle jugera les plus pertinentes. Des négociations pourront s'en suivre sans toutefois modifier les dispositions principales du cahier des charges.

Il pourra être proposé au Conseil Municipal de retenir l'offre classée au 1^{er} rang après analyse, audition et négociation. Après délibération, un avant-projet de vente sera établi devant notaire.

Si aucun projet n'est jugé satisfaisant par la Commission, la Ville se réserve le droit de relancer un appel à manifestation d'intérêt ou de ne pas y donner suite.

8 – Annexes au présent cahier des charges :

- Diagnostics immobiliers ;
- facture de traitement curatif du bois ;
- Extrait du règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Plan du branchement eaux usées.
- lettre de candidature.