

**AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT  
EN VUE DE LA CESSION DE LA PROPRIÉTÉ SISE  
719 ROUTE DE LA NASSE A LÉON (40550)**



**DATE LIMITE DE RECEPTION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION :**

**30 juin 2025 à 12h**

## **1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

La commune de Léon (40550 – Landes) organise un avis d'appel à manifestation d'intérêt (aussi désigné « AMI » ci-après) en vue de la cession d'une propriété communale.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de désigner la ou les personnes qui s'engagera(ont) à acquérir la propriété désignée dans les conditions prévues dans le présent dossier de consultation.

Ainsi l'AMI a pour objectif principal de garantir une mise en concurrence des porteurs de projet et de s'assurer de la pérennité du projet sélectionné.

L'AMI garantit, par ailleurs, une sélection transparente et objective du lauréat par :

- la présentation de critères d'éligibilité et de sélection prédéfinis dès la phase de rédaction du cahier des charges
- l'étude des dossiers et la proposition de désignation d'un lauréat par la commission communale Logement composée de sept élus du Conseil municipal.

## **2. CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

La commune de Léon est propriétaire d'un parc immobilier locatif, lui permettant de répondre à des demandes importantes de la population sur le sujet du logement. Ce parc est vieillissant et lors d'un diagnostic réalisé en 2021, il est apparu que 17 logements communaux nécessitaient des travaux importants de rénovation énergétique ou de remise aux normes.

Ces travaux sont indispensables pour les locataires, afin de disposer d'un logement plus confortable et moins énergivore, d'économiser sur leurs factures d'énergie et de diminuer les rejets de CO<sub>2</sub>. Néanmoins, leur coût global est estimé à plus de 500 000 € et la commune ne dispose pas de cette somme immédiatement pour les réaliser.

Il a été décidé de proposer des logements à la vente, afin de dégager une recette que la commune utilisera exclusivement pour financer les travaux de rénovation de son parc locatif. Le choix s'est porté sur les propriétés individuelles type maisons, et notamment la propriété du 719 Route de la Nasse. Une proposition d'acquisition a été transmise en 2022 à la locataire, qui n'y a pas répondu favorablement et a par la suite donné congé de son bail au 16 mars 2024.

La commune a sollicité un géomètre pour proposer une division du terrain qui comprend actuellement une grange exploitée par le Syndicat de la réserve naturelle du Courant d'Huchet et la propriété objet du présent AMI. Cette dernière est donc désormais composée d'un terrain de 791 m<sup>2</sup>, partiellement clos, sur lequel est implantée l'habitation.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est la procédure choisie par la commune afin de favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve un intérêt, tout en assurant une parfaite publicité à cette cession.

### 3. MODE DE CONSULTATION

La consultation est constituée par le présent avis faisant office de cahier des charges, et comprenant l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à la cession de la propriété.

La consultation est organisée par : **COMMUNE DE LÉON – 83 GRAND'RUE – 40550 LÉON**

Le dossier de consultation a pour objet :

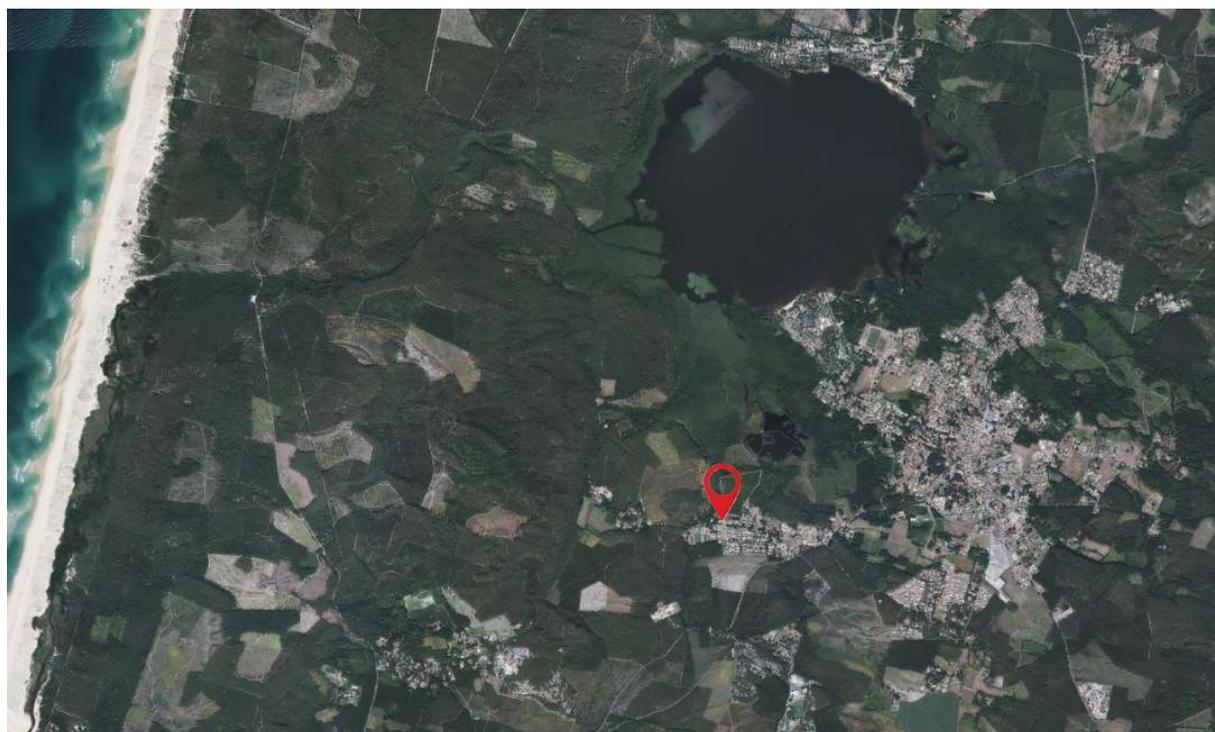
- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de la propriété immobilière ;
- d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt ;
- de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

Le dossier de consultation est composé du présent document, comprenant en annexe les trois diagnostics disponibles : thermique, électrique et de second œuvre.

### 4. PRÉSENTATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

#### 4.1 DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT

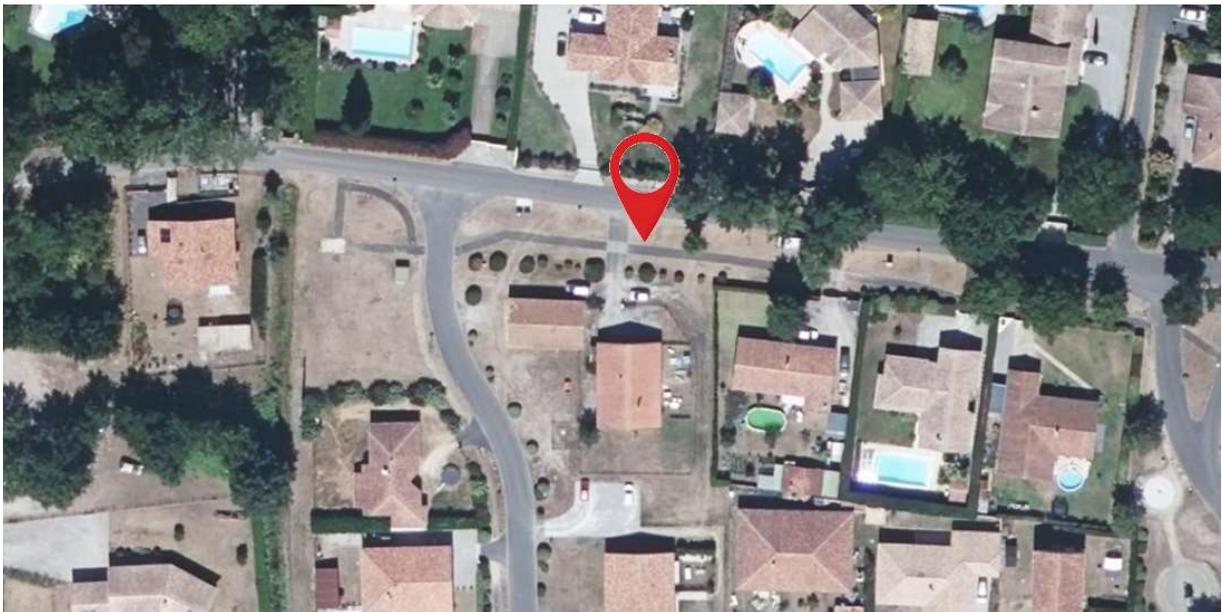
La commune de Léon est une commune retro littorale de 2 300 habitants, bénéficiant de l'attrait touristique lié à son Lac et à la proximité du littoral. Elle fait partie de la Communauté de communes Côte Landes Nature qui regroupe 12 000 habitants sur 10 communes entre Castets et Saint-Julien en Born.



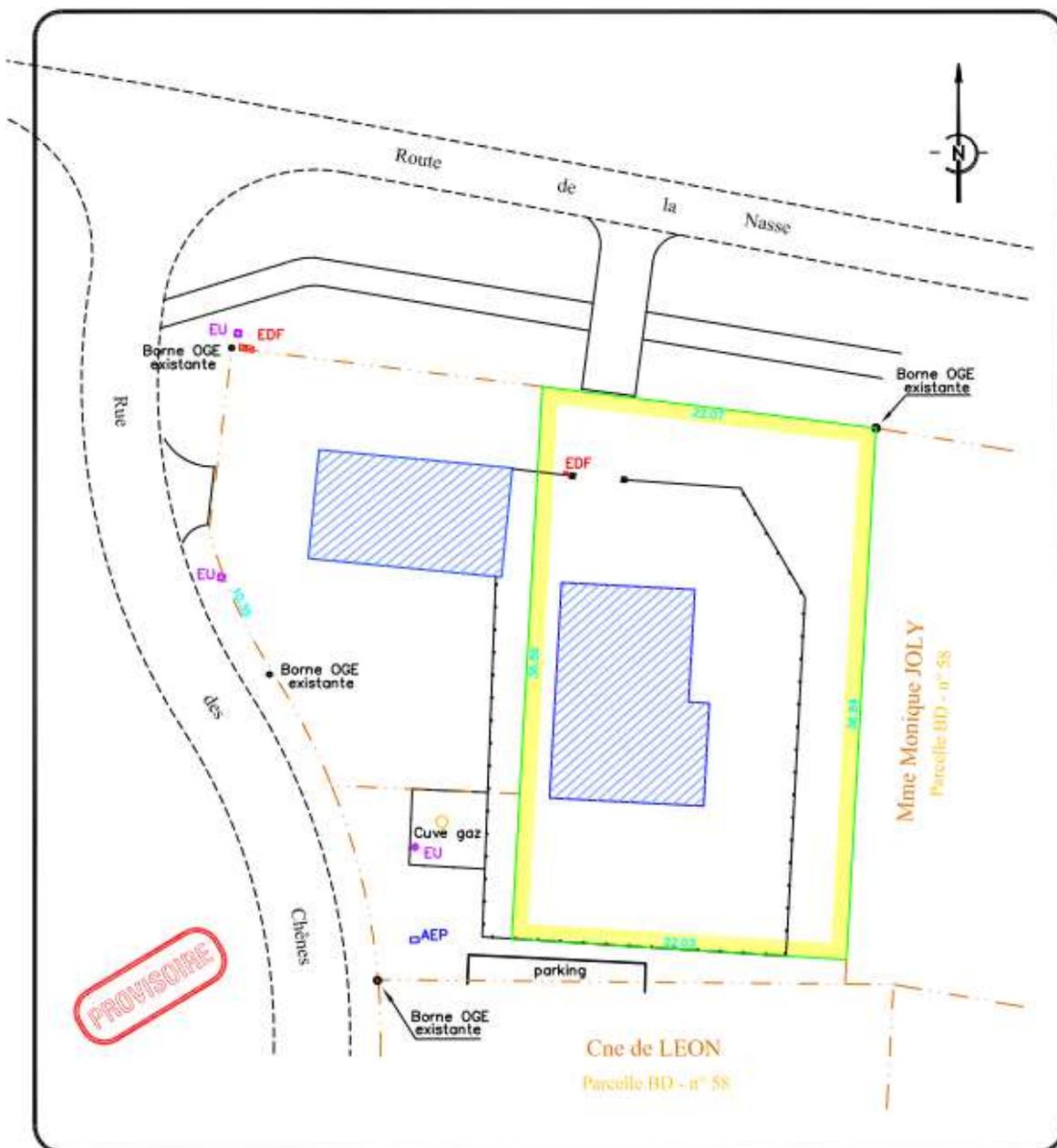
La commune est animée été comme hiver, et propose de nombreux services à ses habitants, avec une saison culturelle, un cinéma, un groupe scolaire entièrement rénové, un accueil de loisirs, une résidence services séniors, un cuisine centrale certifié ECOCERT « 3 carottes », un pôle médical complet. Le village possède tous les services et commerces utiles, ceux-ci étant ouverts toute l'année. La vie associative est dynamique et portée par une cinquantaine d'associations qui œuvrent sur tous les champs de la culture, du sport, de l'environnement, du bien-être, de la détente...

#### 4.2 DESCRIPTION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

La propriété est située au bout du quartier de la Nasse, au 719 route de la Nasse. C'est un quartier en impasse, préservé de la circulation dense de la Route départementale 652, qui relie Moliets à Vielle St Girons.



La division effectuée par un géomètre permet de proposer un terrain de 791 m<sup>2</sup> tel que sur le plan ci-dessous



40550 - LEON  
 Propriété communale  
 Lotissement communal "LOUTAS" - Lot n° 52"

Section : K  
 719, Route de la Nasse  
 Numéro : 715p

SUPERFICIE : 791 m<sup>2</sup>

Réf: 24134  
 Date: 20 mars 2024  
 Modification:

## PLAN DE DIVISION

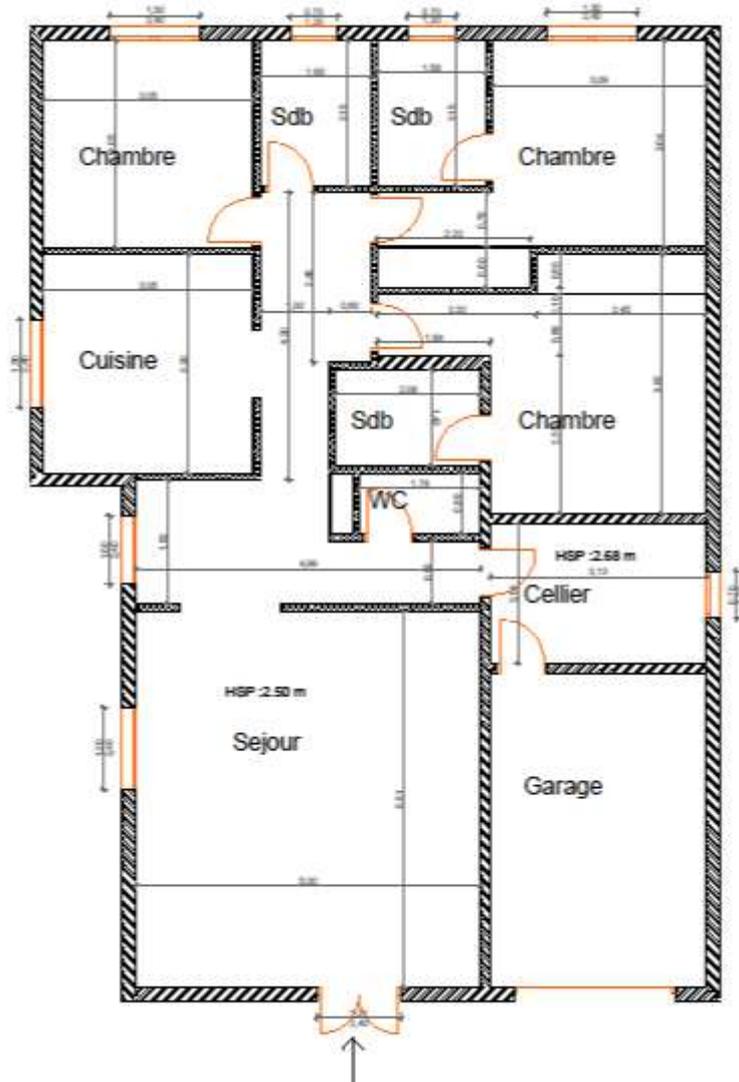
ECHELLE: 1/350

S.A.R.L. DUNE  
 Géomètres Experts Foncier Associés  
 BUREAU DE SOUSTONS: 3 rue de Gascogne - 40140 SOUSTONS  
 Tél: 05-58-41-51-41 - Fax: 05-58-41-58-82 - E-mail: eoustons@dune40.com



REPRODUCTION RESERVEE

L'habitation est une maison individuelle de plain-pied d'une surface de 105 m<sup>2</sup> organisée tel que sur le plan ci-dessous



#### 4.3 REFERENCES CADASTRALES DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

La propriété est actuellement partie intégrante de la parcelle K 0715, propriété de la commune de Léon, d'une contenance de 1 486 m<sup>2</sup>. Une division sera effectuée lors de la vente, permettant d'isoler la propriété du reste du terrain et de la grange attenante.

#### 4.4 CONTEXTE URBAIN DE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

La commune de Léon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur qui s'applique depuis le 21 août 2018. Le bâtiment est situé sur la zone UB du PLU. Cette zone correspond aux quartiers et îlots voisins du centre bourg et aux quartiers d'extension urbaine plus contemporaine.

Le PLUi, qui sera arrêté prochainement (juin 2025) et applicable pendant l'été maintient ce zonage et n'apporte pas de modifications à ce secteur d'habitation.

#### **4.5 SITUATION D'OCCUPATION**

Le bâtiment est libre d'occupation.

#### **4.6 ESTIMATION DES DOMAINES**

Une estimation a été réalisée par des professionnels immobiliers et par le service des domaines, à hauteur de 230 000 à 240 000 €. Le prix de réserve est de 240 000 €

#### **4.7 DOSSIER TECHNIQUE**

Le bâtiment a fait l'objet d'une étude en 2021, au cours de laquelle ont été établis trois diagnostics thermique, électrique et de second œuvre. Ces trois diagnostics sont joints en annexe et constitue un élément du présent AMI.

### **5. PRESCRIPTIONS ET GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET**

L'objectif du présent appel à manifestation d'intérêt est de céder la propriété décrite à un acheteur particulier, en vue d'une habitation résidentielle permanente. Les projets d'achat de la propriété afin d'y établir un ou des immeubles de plusieurs logements ne seront pas étudiés.

De par la situation de la propriété et par les conditions financières préférentielles proposées, avec un prix de réserve de 240 000 € en deçà du prix du marché, la commune et le candidat s'engagent sur une durée de 10 années pendant laquelle toute revente sera interdite. Seul un changement imprévu de la situation de l'acquéreur pourra permettre de déroger à cette clause d'inaliénabilité, et sous condition d'un avis favorable du Conseil municipal de la commune de Léon.

Le projet proposé par le candidat doit se conformer aux prescriptions et orientations citées ci-dessus.

Conformément au règlement d'urbanisme applicable à l'emprise objet de l'appel à manifestation d'intérêt, il est demandé au candidat qui souhaite réaliser des travaux de présenter un projet respectant les orientations suivantes :

- réhabilitation de l'habitation
- préservation et mise en valeur des espaces naturels existants
- contribution au développement du territoire et de l'économie locale ;
- respect des enjeux de limitation de l'artificialisation des sols
- adéquation avec le PLUi

### **6. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION**

Afin de retenir le projet lauréat respectant les prescriptions et orientations de la commune et de la commission communale Logement, la procédure de sélection est menée selon le déroulé suivant :

- publication de l'AMI le lundi 12 mai 2025
- réception des offres avant le lundi 30 juin 2025
- ouverture des plis lors de la réunion de la commission communale Logement
- instruction des dossiers par la commission communale Logement et proposition d'un lauréat
- Désignation du lauréat par le Conseil municipal

## **6.1 OUVERTURE DE LA CONSULTATION**

La commune porte à la connaissance du public le projet de cession de la propriété immobilière par la mise en ligne de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt sur le site de la commune ([www.leon.fr](http://www.leon.fr)), un journal d'annonces légales ainsi que sur tout support adapté à la réalisation du projet.

## **6.2 DEMANDE D'INFORMATION DES CANDIDATS ET MODIFICATIONS**

Toute précision souhaitée par un candidat fera l'objet d'une demande écrite de sa part, adressée au moins 10 jours avant la date limite du 30 juin 2025, avec accusé de réception à la Commune de Léon – 83 Grand'rue – 40550 Léon ou par mail avec accusé de réception à [mairie@leon.fr](mailto:mairie@leon.fr)

La commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats par la remise en ligne des éléments sur le même support et dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

## **6.3 ORGANISATION DES VISITES**

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite de la propriété immobilière en présence d'une personne habilitée à représenter la commune à cet effet.

Les demandes de visite s'effectuent par mail à l'adresse suivante : [mairie@leon.fr](mailto:mairie@leon.fr) et au plus tard 10 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

## **6.4 DEPOT DES OFFRES**

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté à la Mairie de Léon et portant les mentions :

**CANDIDATURE À L'ACQUISITION DE LA PROPRIETE DE LA NASSE**

**« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

**ET contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.**

Cette seconde enveloppe doit contenir l'ensemble des documents visés aux articles du présent AMI

Les dossiers doivent être remis en un exemplaire papier + un support numérique type clé USB.

Ces plis doivent être transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse de la commune avant la date limite de dépôt du Lundi 30 juin 2025.

Les candidats pourront également déposer leur offre contre récépissé avant la date limite du Lundi 30 juin 2025 à 12h au siège de la commune, 83 Grand 'rue à Léon.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée.

## **7. SELECTION DU CANDIDAT LAUREAT**

### **7.1 SELECTION DU CANDIDAT**

La commission se réunit et ouvre les plis. La sélection des candidats s'établit sur les critères suivants :

- respect de l'article 7.3 qui fixe la composition et le contenu des offres
- respect du prix de réserve fixé à 240 000 € net vendeur

Les offres qui ne respectent pas un ou les deux critères seront rejetées.

La commission procédera à l'analyse comparative des offres retenues.

La commune se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci.

### **7.2 CRITERES DE CHOIX**

L'analyse des offres sera fondée sur les critères suivants :

- l'offre de prix d'achat (prix net vendeur) 60%
- la qualité du projet et le respect des orientations et prescriptions de la commune 40%

La commission établira un classement des candidats sur la base de leur offre et en fonction des critères précités.

Le candidat arrivé en tête sera invité par la commune à signer une promesse d'achat. Celle-ci devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la commune et le lauréat. Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la commune informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Passé le délai indiqué, si la contractualisation n'intervient pas du fait d'absence d'accord entre les parties, la commune aura la possibilité de ne pas donner suite avec ce lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement. Le délai de contractualisation indiqué s'appliquera alors au nouveau lauréat, à compter de la date de la notification de sa désignation. Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

La commune se réserve le droit d'interrompre 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 ou le remboursement de leurs frais. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités.

Les candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue reconnaissent à la commune le droit de ne pas avoir à justifier sa décision et s'interdisent par avance d'exercer un quelconque recours à ce titre contre le vendeur.

La signature de la promesse devra respecter le calendrier du présent dossier. L'acquéreur prendra possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

L'acquéreur supportera tous les frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation de la vente.

### **7.3 OFFRE À REMETTRE PAR LES CANDIDATS**

#### **7.3.1 Composition de l'offre à remettre par les candidats**

Les offres des candidats sont entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés. L'offre sera exprimée en Euros.

Les candidats doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- leur identité complète : nom, prénom, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS le cas échéant
- copie de la carte nationale d'identité
- si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires
- justificatif de la capacité de financement
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine

#### **7.3.2 Contenu de l'offre**

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation de son projet.

L'acte de vente sera conclu sans garantie de la commune à ce sujet, ni condition suspensive d'obtention d'une autorisation administrative devenue définitive (déclaration préalable de travaux, permis de construire ou permis de construire modificatif).

La commune invite le candidat acquéreur à se rapprocher, à ce sujet, du service de l'urbanisme de la commune et de la Communauté de communes Côte Landes Nature et décline d'ores et déjà toute responsabilité à ce titre.

Le dossier de candidature devra impérativement comporter les éléments suivants :

A - Une lettre d'offre d'achat datée et signée :

- faisant acte de candidature ;
- marquant accord sur les termes du présent appel à manifestation d'intérêt et sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de la propriété immobilière ;
- faisant obligatoirement apparaître une offre financière ferme, sans condition, non modifiable et non rétractable ;
- indiquant le prix net vendeur, exprimé en chiffres et en lettres, en euros (€) hors taxes, hors droits et frais d'actes à la charge de l'acquéreur ;
- indiquant les modalités de financement de l'opération et notamment :
  - le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition
  - le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement.*Le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat de la propriété immobilière et les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité.*
- mentionnant que le candidat s'engage à signer l'acte authentique de vente dans les six mois de l'acceptation de son offre par la commune
- précisant que le candidat reconnaît qu'il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve, ni condition suspensive.

B – En cas de travaux, un mémoire de présentation du projet permettant d'apprécier sa conformité aux orientations édictées, ainsi que des pièces graphiques permettant de comprendre le projet :

- un plan de masse du projet
- une description de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans la propriété immobilière
- un calendrier de réalisation des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet

Pour rappel, la propriété immobilière est vendue en l'état. L'acquéreur fait son affaire personnelle de tous meubles, encombrements et objets quelconques présents dans la propriété au jour de l'entrée en jouissance, et quel que soit leur état.

#### **7.4 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES**

L'offre sera valable 6 mois à compter de la date de sélection du lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

#### **7.5 – CHARGES DE REALISER LE PROJET**

La cession sera conclue avec charge pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie. Pour sécuriser le projet d'achat, l'acquéreur versera à la commune une indemnité d'immobilisation égale à 10% du montant de l'offre retenue. Cette indemnité viendra en déduction du prix, si la vente se réalise. A contrario, si l'acquéreur décide de ne pas acheter dans le délai qui lui a été imparti, elle sera perdue par lui.

## **7.6 – RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA COMMUNE**

La commune se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de la propriété immobilière, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de la propriété immobilière pourra toutefois se faire par la commune selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la commune pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais.