



Appel à manifestation d'intérêt

Cession amiable d'un garage et de son terrain

2026

Table des matières

Contexte et environnement du projet	3
Présentation de la Ville.....	3
Son cadre de vie agréable	4
Un territoire attractif.....	4
Objet de l'appel à manifestation d'intérêt	6
Descriptif du bien.....	6
Situation	6
Descriptif de l'immeuble	7
Etat actuel de l'immeuble.....	7
Conditions de vente.....	9
Garanties et réserves.....	9
Frais	9
Connaissance du site et organisation de la visite.....	9
Déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)	10
Calendrier prévisionnel :	10
Constitution du dossier de candidature	11
Modalité de sélection des candidatures.....	11

Contexte et environnement du projet

Présentation de la Ville

Situation géographique et historique

Saint-Maixent-l'Ecole est le pôle central de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre. Située dans le département des Deux-Sèvres. La communauté comprenant 19 communes, et couvre 346.3 km² et compte un peu plus de 31000 habitants.

Sixième ville du département avec une population municipale de 7595 habitants (INSEE, 2023), Saint-Maixent-l'Ecole est une ville ancienne et chargée d'une histoire marquée par la présence militaire, développée autour d'un noyau dense. D'une superficie de seulement 5,2 km², la ville se caractérise par un espace urbain occupant la majeure partie du territoire communal.



Saint-Maixent-l'Ecole et son bassin de proximité se situent en périphérie des aires urbaines de Poitiers (50 km au Nord Est) et de Niort (25 km, au Sud-Ouest).

Jouissant d'un positionnement géographique idéal, la ville est proche de la côte Atlantique, La Rochelle étant distante de 88 km. Saint-Maixent-l'Ecole est en outre desservie par deux sorties d'autoroute (A10 et 83) permettant de rejoindre Bordeaux, Nantes et Tours en 2h ainsi que par une gare TGV qui place la Ville à 2h15 de Paris et qui offre une dizaine de liaisons TER (matin et soir) entre Poitiers et Niort.

La ville possède de nombreux atouts dont son histoire, médiévale puis résistante. Qu'il s'agisse de son bâti ou de ses richesses paysagères, la commune dispose d'un patrimoine remarquable, tels que l'abbatiale et son cloître, de nombreuses maisons datant des XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles et la vallée de la Sèvre ponctuée de parcs et d'activités de plein air.

Son cadre de vie agréable

La Ville de Saint-Maixent-l'Ecole dispose d'un patrimoine bâti important. La majeure partie de ses bâtiments ont une architecture militaire étendue.

Un cœur de ville traversée par la Sèvre

Aux côtés de sa richesse urbaine et patrimoniale, la Ville dispose d'un patrimoine naturel d'exception. Les bords de la Sèvre Niortaise offrent de nombreux écrins de verdure.

La vallée de la Sèvre présente un espace naturel qui participe fortement au cadre de vie des Saint-Maixentais. Accessible, elle concentre l'essentiel des espaces de loisirs et de promenade de la ville.

Elle est aussi une source d'attractivité touristique, renforcée par la V94, itinéraire vélo longeant la Sèvre depuis le département de la Vienne jusqu'au Marais Poitevin.

Une ville connectée

La forte densité de la Ville (5.2km² pour 7595 habitants), permet aux habitants de vivre dans une commune à la fois calme et proche des lieux de vie.

Saint-Maixent-l'Ecole fait partie des villes du département comprises dans la première tranche de déploiement de la fibre optique par le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, de telle sorte que l'intégralité du territoire communal est désormais desservie par la fibre FTTH.

Un territoire attractif

Un centre-ville en transformation

A la suite d'un appel à projet national du Gouvernement, la ville a été sélectionnée pour un accompagnement de l'État, au côté de 54 projets de ville avec pour objectif central du projet l'aménagement du centre-ville. Cet enjeu, déterminant pour la dynamisation du centre-ville se poursuit depuis 2021, année où Saint-Maixent-l'Ecole a été désignée « Petites Villes de demain ». Ce dispositif a permis d'établir un diagnostic actualisé et de conforter la politique de dynamisation. L'étude relative aux commerces a notamment confirmé la place centrale de l'abbaye comme dans le projet de redynamisation pour la ville et plus largement pour le territoire du Haut Val de Sèvre.



A proximité immédiate du site de l'Abbaye se trouve les Halles. Troisième marché du département, il rayonne par son offre alimentaire diversifiée et son dimensionnement : plus de 64 étals dont 51 alimentaires et 13 non-alimentaires.

Fort de la requalification des espaces publics avec notamment la création du mail piéton reliant les halles à l'avenue Gambetta, la réhabilitation d'habitations et de commerces en centre-ville, le site de l'Abbaye est confirmé dans son rôle moteur. Les projets urbains menés depuis 2016 dans le cadre de la convention AMI centre-bourg ont modifié la structure de l'hyper centre en requalifiant des espaces stratégiques tels que la place du Marché, la place du Centenaire, l'extension des Halles ainsi que l'aménagement de parcours en bord de Sèvre. Ces projets ont eu pour conséquence une modification de la pratique du centre-ville par les usagers et de leurs parcours au cœur desquels se situe l'Abbaye.

Le centre-ville s'anime grâce à la présence d'équipements structurants tels que la médiathèque, le centre de gestion de la fonction publique, l'antenne médico-sociale, le centre médico-psychologique, des collèges public et privé, le bâtiment « Mes Services », une Maison de santé pluriprofessionnelle, des services intercommunaux et municipaux, le skate parc situé au parc Chaigneau, au bord de Sèvre.

La programmation culturelle de la ville avec les RDV du marché (concerts animés aux abords des Halles les mercredi après-midi et soirée d'été) ainsi que les nombreux festivals présents sur le site de l'Abbaye, confirment les fonctions récréatives du cœur de ville.

Un dynamisme immobilier important sur les dernières années

La tendance en termes de population est une augmentation marquée, la plus importante du département (le dernier recensement confirme cette évolution significative de la population ainsi que la diminution du nombre de logements vacants). L'évolution de l'Ecole Nationale des Sous-Officiers d'Active accentue ce phénomène, influençant notablement la croissance démographique de la ville par l'augmentation de ses effectifs, qui évoluent, avec une augmentation également des cadres les accompagnant. Dans ce contexte, le besoin en logement est prégnant.

Bien que la construction neuve soit devenue quasi insignifiante à Saint-Maixent-l'Ecole ; eu égard au faible potentiel foncier à bâtir disponible ; la ville bénéficie d'un dynamisme immobilier certain. En parallèle, ce sont près de 80 logements par an qui sont construits sur les autres communes du Haut Val de Sèvre. Par ailleurs, le parc locatif privé occupe 44% des logements du centre-ville.

En effet, plus de 197 ventes (maisons ou appartements) ont eu lieu en 4 ans, dont une partie s'est réalisée dans le centre-ville. Ce regain d'intérêt pour le centre-ville s'explique du fait de la présence de l'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat (renouvellement en cours) mais aussi par les projets publics structurants (requalification de la place du Marché, création du Mail M. Granet).

L'enjeu de l'habitat aujourd'hui se situe autour de besoins en logements qualitatifs. La possibilité de construction étant limitée sur la commune, c'est par la réhabilitation du parc privé que l'accueil des habitants est possible.

Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Avec cet appel à projet, l'ambition de la Mairie de Saint-Maixent-l'Ecole est de redonner une vocation à ce bâtiment, aujourd'hui inoccupé. La Mairie de Saint-Maixent-l'Ecole sera attentive à tous les types de projets qu'ils soient dans un but privatif, une vocation commerciale ou artisanale ou bien à destination de logement.

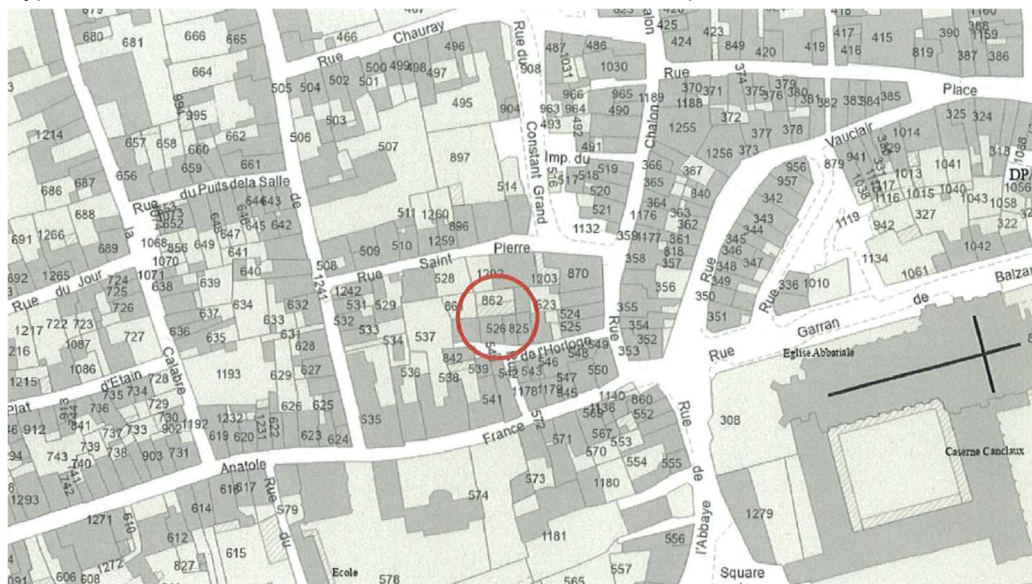
Il est attendu un projet qui participera à la redynamisation du centre-ville mature et viable respectant les enjeux du bâtiment, les règles du bâti ancien et la configuration de la rue.

Descriptif du bien

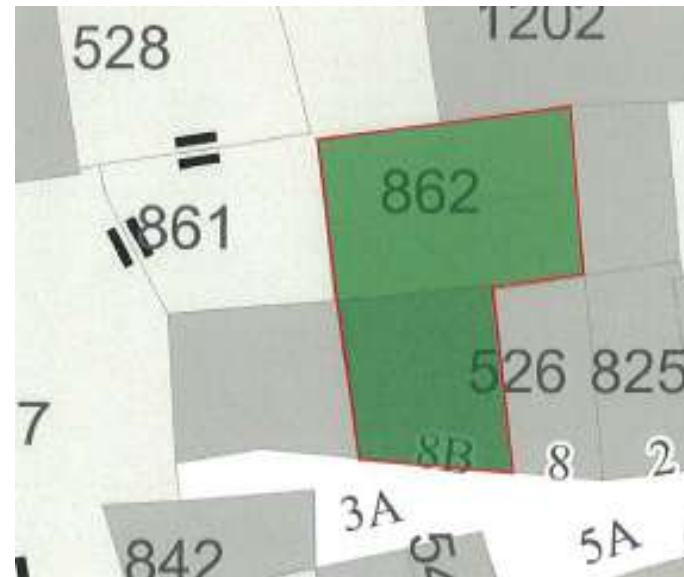
Situation

Le bâtiment est situé rue de l'horloge au numéro 8B. Il s'agit d'un garage, parcelle cadastrée section AP n°862).

Il se situe en zone UAa du PLUi c'est-à-dire en secteur urbanisé de bâti ancien en hypercentre de la commune, à l'intérieur des anciens remparts.



Saint-Maixent-l'Ecole



Descriptif de l'immeuble

L'immeuble, d'une contenance de 188 m² dispose de plusieurs parties, une surface de cour d'environ 57m², une surface préau d'environ 59m² au sol avec un étage de la même surface et une surface garage de 70m² au sol avec un étage de la même surface.



Etat actuel de l'immeuble

L'immeuble est en très mauvais état intérieur. La couverture et les planchers sont en très mauvais état et à remplacer. Deux parties fragilisées du plancher ont été étayées.



Conditions de vente

Le prix minimum de cession est fixé à un prix plancher de 3 300 euros hors frais et droits relatifs à la vente, ci-après détaillés. A compter de leur dépôt de candidature individuelle et jusqu'à la sélection du candidat par le comité de sélection une négociation pourra avoir lieu avec chacun des candidats au cours de l'AMI et, après sélection du lauréat, avec ce dernier avant délibération autorisant la cession.

Garanties et réserves

La cession sera réalisée par acte notarié. Le candidat s'engage, du fait de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. A ce titre, il s'oblige à prendre le bien tel qu'en l'état actuel, et ne sollicitera, de la part de la ville, aucuns travaux d'aménagement préalable et futur.

Notamment, les travaux de raccordement d'électricité, d'eau et d'assainissement seront à réaliser et à la charge de l'acquéreur.

Conditions suspensives : dans l'acte de vente sera précisé que la ville de Saint-Maixent-l'Ecole pourra récupérer le bien en cas de non-respect des clauses d'attributions.

Frais

L'ensemble des frais de droits relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que les charges liées au financement de l'acquisition, au frais de publicité se rapportant à la vente, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Les frais liés à la rénovation et au raccordement des réseaux, les branchements notamment, sera à la charge exclusive de l'acquéreur.

Connaissance du site et organisation de la visite

Le candidat est invité, à ses frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par ses conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, le candidat reconnaît et accepte qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Les diagnostics obligatoires relatifs au bâti seront réalisés par la ville de Saint-Maixent-l'Ecole dans le cadre de la conclusion de la vente.

La visite de l'immeuble est obligatoire.

Il sera délivré au candidat un bon de visite à l'issue de cette dernière par la ville de Saint-Maixent-l'Ecole. Toute candidature au 9 octobre 12h ne contenant pas cette pièce sera rejetée.

Une session de visite est programmée : Le 23 septembre 2026 – confirmation de présence attendue à l'adresse suivante : p.baron@saint-maixent-lecole.fr

La session de visite avec les candidats, se déroulera en deux temps :

- Visite (maximum 1h)
- Échange

Une deuxième session pourra se tenir, selon les besoins des candidats ou leur indisponibilité lors de la première session.

Les questions pourront être formulées jusqu'au 2 octobre 12h au plus tard à l'adresse mail suivante : p.baron@saint-maixent-lecole.fr

Déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

La procédure de sélection est menée selon le déroulé suivant :

- Publication de l'AMI,
- Visite du bâtiment et réponse aux questions,
- Réception des candidatures,
- Etude des candidatures par le comité de sélection
- Audition des porteurs de projet les mieux classés à la première analyse par le comité de sélection (durée 1h par candidat),
- Sélection du lauréat par le comité de sélection sur la base des critères d'appréciation identifiés infra.

Tout au long du processus de candidature, les améliorations du projet et la consultation d'experts (banquiers, comptables, etc.) pourront être prescrites aux candidats. Des documents complémentaires pourront également être demandés.

Calendrier prévisionnel :

Date limite de remise des candidatures : 9 octobre 2026 à 12h.

Visites organisées : Le 23 septembre 2026.

Audition des candidats : Le 13 octobre 2026 à 9h.

Constitution du dossier de candidature

Le dossier devra comprendre à minima, les éléments suivants :

- Une lettre de candidature précisant la vision du projet et de la ville,
- Une présentation du candidat et de ses références sur des expériences similaires
- Une présentation du projet envisagé comprenant les modalités d'acquisition
- Un estimatif des travaux à réaliser
- Le délai de mise en œuvre
- Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.
- Le bon de présence à la visite préalable obligatoire.
- L'offre financière remise devra contenir le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur), en excluant toute formule, modèle ou fourchette. L'offre financière devra lister les conditions suspensives du candidat.

Les dossiers de candidatures devront être **transmis avant le 9 octobre 2026 – 12h.**

L'offre devra être déposée contre récépissé à la Mairie de Saint-Maixent-l'Ecole ou l'adresser par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

Appel à manifestation d'intérêt - Cession amiable d'un garage et de son terrain
Mairie de Saint-Maixent-l'Ecole
Place Léon Guyonnet
79400 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date limite fixée ne seront pas retenus.

Modalité de sélection des candidatures

Critères d'appréciation :

- Profil des candidat(e)s, références et aptitudes à mettre en œuvre et assurer le projet et sa pérennité, 15%
- Offre d'achat (sur la base du prix plancher fixé) – 25%
- Viabilité économique et juridique du projet (montage financier et juridique, dont clauses suspensives proposées, modèle économique proposé), - 10%
- Proposition du projet proposé (logement, garage, commerce, autre) – 25%
- Calendrier de l'opération – 25%