



APPEL À PROJET

PORTANT SUR LA VENTE DE

BIENS IMMOBILIERS DE PROPRIÉTÉ DE LA

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

DU BASSIN NORD D'ARCACHON (COBAN)



Table des matières

Préambule.....	3
1. Les objectifs de l'appel à projet.....	3
2. Présentation, usage, et prix des biens.....	3
3. Les modalités de candidature et de sélection.....	4
3.1. Conditions de candidature et de dépôt des dossiers.....	4
3.2. Sélection des candidatures.....	5
3.2.1. Jury : instance de désignation du lauréat de la consultation (pour chacun des biens) ..	5
3.2.2. L'examen des dossiers.....	6
4. Conditions de l'appel à projet	7
4.1. Visite des biens.....	7
4.2. Modification de l'appel à projet présente consultation.....	7
4.3. Exclusion des responsabilités de la COBAN.....	7
4.4. Renonciation à la procédure	7
4.5. Indemnisation.....	8
5. Calendrier indicatif de la procédure	8
6. Annexes :.....	8

Préambule

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord souhaite céder deux biens immobiliers de sa propriété, dans le but de renforcer le tissu entrepreneurial local.

Territoire dynamique, attractif et en plein essor, la COBAN est composée de 8 communes dont 6 sont riveraines du Bassin d'Arcachon et compte 71 993 habitants, 44 000 foyers, 7 600 entreprises dont 63,3% de commerces et services, représentant 18 520 emplois et 15 zones d'activités économiques.

Le revenu moyen par ménage est de 22 000€ et la population passe à plus de 150 000 habitants durant la période estivale.

La commune d'Audenge, où sont localisés les biens, compte 9 267 habitants, 921 entreprises et commerces, deux zones d'activités économiques avec un projet d'extension à l'étude.

La commune est située au cœur du bassin d'Arcachon et propose un environnement de qualité entre la forêt des Landes de Gascogne et l'Océan Atlantique.

1. Les objectifs de l'appel à projet

La présente consultation n'est pas un marché public et n'est pas régie par les règles du code de la commande publique ni soumise aux règles de publicité du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Il s'agit d'un appel à projet dont l'objectif est de permettre à un ou plusieurs porteurs de projet d'acquérir un ou des biens pour y développer son activité et participer au développement économique territorial.

2. Présentation, usage, et prix des biens

Les biens seront destinés exclusivement à des activités économiques et ne pourront pas être utilisés à titre d'habitation.

Les biens immobiliers en question sont décrits comme suit :

2.1. Principales caractéristiques du bien 1, situé au 3 rue Hapshot 33980 AUDENGE (zone d'activité Les Pontails):

- La surface utile du bien est de 107 m² environ, comprenant 8 pièces, des petits espaces de stockage et un coin cuisine.
- La surface de la parcelle cadastrée CK57 est de 1012 m² environ.

La végétation sur la parcelle est faite de pelouse, d'une haie et de quelques plantes.

- Usage actuel : libre de toute occupation
- Prix de vente : 350 000€

2.2. Principales caractéristiques du bien 2, situé au 5 rue Hapchot 33980 AUDENGE (zone d'activité Les Pontails):

- Un bâtiment à usage d'entrepôt 116 m² environ, avec ossature métallique et bardage en tôles.
- La surface de la parcelle cadastrée CK172 est de 501 m² environ.
- Prix de vente : 280 000€

Les biens sont vendus en l'état.

Les candidats peuvent se porter acquéreurs de façon indépendante du bien 1 situé au n°3 rue Hapchot ou du bien 2 situé au n°5 rue Hapchot, ou encore des deux biens.

Cet appel à projet s'adresse exclusivement aux professionnels désireux de développer leur activité professionnelle dans les secteurs suivants :

- Toute activité commerciale, artisanale, libérale ;
- Services à la personne ;
- Services aux entreprises (conseils, assistance, opérationnels...).

Si vous êtes une entreprise qui recherche une opportunité d'acquisition immobilière stratégique pour votre développement, nous vous invitons à manifester votre intérêt pour l'acquisition de ce(s) bien(s) en déposant votre candidature.

3. Les modalités de candidature et de sélection

3.1. Conditions de candidature et de dépôt des dossiers

Pour répondre à l'appel à projet, le candidat devra répondre aux conditions suivantes :

- Être une entreprise existante depuis plus d'un an, hors association loi 1901
- Être à jour des déclarations et paiements des charges sociales et fiscales
- Ne pas être inscrit au fichier national des interdits de gérer (FNIG)
- Ne pas être ou avoir été interdit bancaire.

Et déposer un dossier écrit de candidature comprenant :

- Un extrait K-bis ou d'immatriculation de moins d'un an.

- Une attestation de régularité de situation sociale et fiscale (de moins de 6 mois)
- Une attestation sur l'honneur de non interdiction bancaire.
- Une attestation sur l'honneur de non inscription au fichier national des interdits de gérer (FNIG).
- Les comptes d'exploitation mensuels et annuels 2022 (et 2023 si disponibles).
- Une déclaration d'intention d'acquérir le bien, en précisant vos motivations et vos objectifs pour cette acquisition.
- Votre projet de développement sur le bien en question, en mettant en avant l'impact économique positif pour la COBAN et l'emploi local accompagné d'une étude marché et d'un plan d'affaire détaillé.
- Une présentation de votre entreprise et de votre activité, incluant vos domaines d'expertise, vos projets futurs ainsi que vos références.
- Vos capacités financières démontrant votre solvabilité pour mener à bien cette acquisition (3 derniers bilans de l'entreprise, fonds propres disponibles, garanties bancaires)
- En cas de regroupement de plusieurs acquéreurs le dossier de candidature devra présenter le montage juridique pressenti et les documents précédemment cités pour chacun d'entre eux.

La date limite de dépôt des dossiers papier et numériques est fixée au 15 février 2024 à minuit (cachet de La Poste faisant foi pour le dossier papier).

À l'issue de l'appel à projet, une promesse unilatérale de vente sera établie chez un notaire. Elle comportera les clauses suspensives suivantes : l'obtention du prêt bancaire et l'obtention du permis de construire si requis.

La vente définitive devra intervenir à l'issue de la purge des conditions prévues par la promesse de vente.

Le candidat ne pourra pas revendre le bien dans les 3 ans suivant l'acquisition.

3.2. Sélection des candidatures

- 3.2.1. Jury : instance de désignation du lauréat de la consultation (pour chacun des biens)

Le jury sélectionnera le lauréat selon les règles et critères définis ci-après.

Composition du jury :

Membres à voix délibérative :

- Le Président du Jury : Vice-président en charge de l'économie de la COBAN
- La Présidente du bureau des maires, 1^{ère} Vice-Présidente en charge des Finances de la COBAN
- La Directrice générale adjointe du Pôle Développement et cadre de vie de la COBAN
- La directrice du service Développement économique de la COBAN

Membres à voix consultative :

- L'agence de développement BA2E
- La Chambre de Commerce et de l'industrie de Bordeaux Gironde
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Gironde

En cas de partage des voix, le Président du jury aura voix prépondérante.

3.2.2. L'examen des dossiers

3.2.2.1. Les critères de pondération

La collectivité sélectionnera les candidats au regard des garanties de fiabilité et des critères de pondération suivants :

- Capacité financière : **40%**

Le candidat devra démontrer qu'il dispose des ressources financières nécessaires pour acquérir le bien (fonds propres disponibles, lettre d'engagement bancaire...)

- Plan d'affaires et étude de marché : **35%**

Un plan d'affaire détaillé et une étude de marché seront demandés aux candidats afin de prouver la viabilité et la rentabilité de l'entreprise.

- Compatibilité de l'activité avec les critères et les entreprises environnantes : **15%**.

Le type d'activité devra répondre aux besoins et activités manquantes sur le territoire communal et intercommunal, et être pourvoyeur d'emplois.

- Réputation et références : **10%**

Une bonne réputation (appréciation et avis sur les réseaux sociaux...) et des références positives de précédents employeurs ou propriétaires pourront influencer favorablement la sélection du candidat.

3.2.2.2. Décision du jury

À l'issue de l'examen des dossiers reçus, le jury retiendra le candidat ayant obtenu la notation la plus élevée.

La COBAN se réserve la possibilité d'engager une phase de négociation avec les trois meilleurs candidats ayant remis une offre recevable à l'issue d'une première analyse.

Si une négociation est engagée, les candidats pourront soit être reçus dans les locaux de la COBAN, soit recevoir un courrier et mail via l'outil PASTELL.

La négociation portera sur tout ou partie des termes de l'offre reçue et confrontée aux critères d'attribution prédéfinis.

4. Conditions de l'appel à projet

4.1. Visite des biens

Des visites seront possibles. Le candidat devra contacter la COBAN pour convenir d'un rendez-vous.

Contact : Service Développement économique

Tél : 05 57 76 17 17

Mail : dev_economique@coban-atlantique.fr

4.2. Modification de l'appel à projet présente consultation

La COBAN se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers, des modifications au présent dossier, notamment dans l'intérêt du projet ou en raison de contraintes nouvelles non connues au jour de l'envoi du présent document. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

4.3. Exclusion des responsabilités de la COBAN

La COBAN a constitué de bonne foi le dossier qui contient les pièces significatives en sa possession.

Le dossier de l'appel à projet est fourni à titre informatif et répond aux exigences réglementaires. En conséquence, la responsabilité de la COBAN ne pourra être recherchée ni engagée en raison de l'éventuel caractère incomplet du dossier de l'appel à projet (modification du PLU le cas échéant), de prescriptions imposées par l'autorité administrative, de l'évolution de la réglementation applicable au projet ou de non-obtention, de retrait ou d'annulation de l'une des autorisations nécessaires à la réalisation du projet. Il ne dispense pas les candidats de procéder à des expertises, reconnaissances ou à des investigations complémentaires.

4.4. Renonciation à la procédure

La COBAN se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre temporairement et/ou définitivement à tout moment, jusqu'à la conclusion de la vente. Elle se réserve également le droit de ne pas donner suite à cet appel à projet si aucune candidature ne correspond aux critères définis ou si les conditions de cession ne sont pas satisfaites.

Les candidats ne pourront prétendre à une quelconque indemnisation.

4.5. Indemnisation

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation au présent appel à projet.

5. Calendrier indicatif de la procédure

- Date limite de remise des candidatures : 15 février 2024
- Étude des dossiers de candidatures : 1^{ère} trimestre 2024
- Adjudication de l'appel à projet : 1^{ère} trimestre 2024
- Signature de la promesse de vente chez le notaire : 2nd trimestre 2024
- Signature de l'acte authentique de vente : 2nd semestre 2024

6. Annexes :

- Plan de situation géographique et photos des biens

Cet appel à projet sera relayé sur les supports de communication de l'agglomération, de ses communes et partenaires.