

REGLEMENT

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Parcelle à vocation économique n°232 et 524 section ZT à
CAUDAN

**DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES /
vendredi 14 fevrier 2025**





Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

OBJET

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

Cet Appel à Manifestation d’Intérêt (AMI) a pour finalité la signature d’un bail à construire entre son lauréat et Lorient Agglomération, en vue de bâtir et occuper les parcelles à vocation économique n°232 (1707 m²) et n°524 (292m²) section ZT situées à Caudan.

Il s’adresse principalement à des chefs d’entreprises ou investisseurs immobiliers disposant d’une maîtrise d’œuvre qui produira les éléments de rendu permettant d’apprécier la qualité des offres.

L’AMI se constitue du présent règlement ainsi que du projet de bail à construire qui y est annexé. Ces deux documents forment un ensemble indissociable.

ETAT DES LIEUX

Parcelle à vocation économique n°232 et 524 section ZT à
CAUDAN

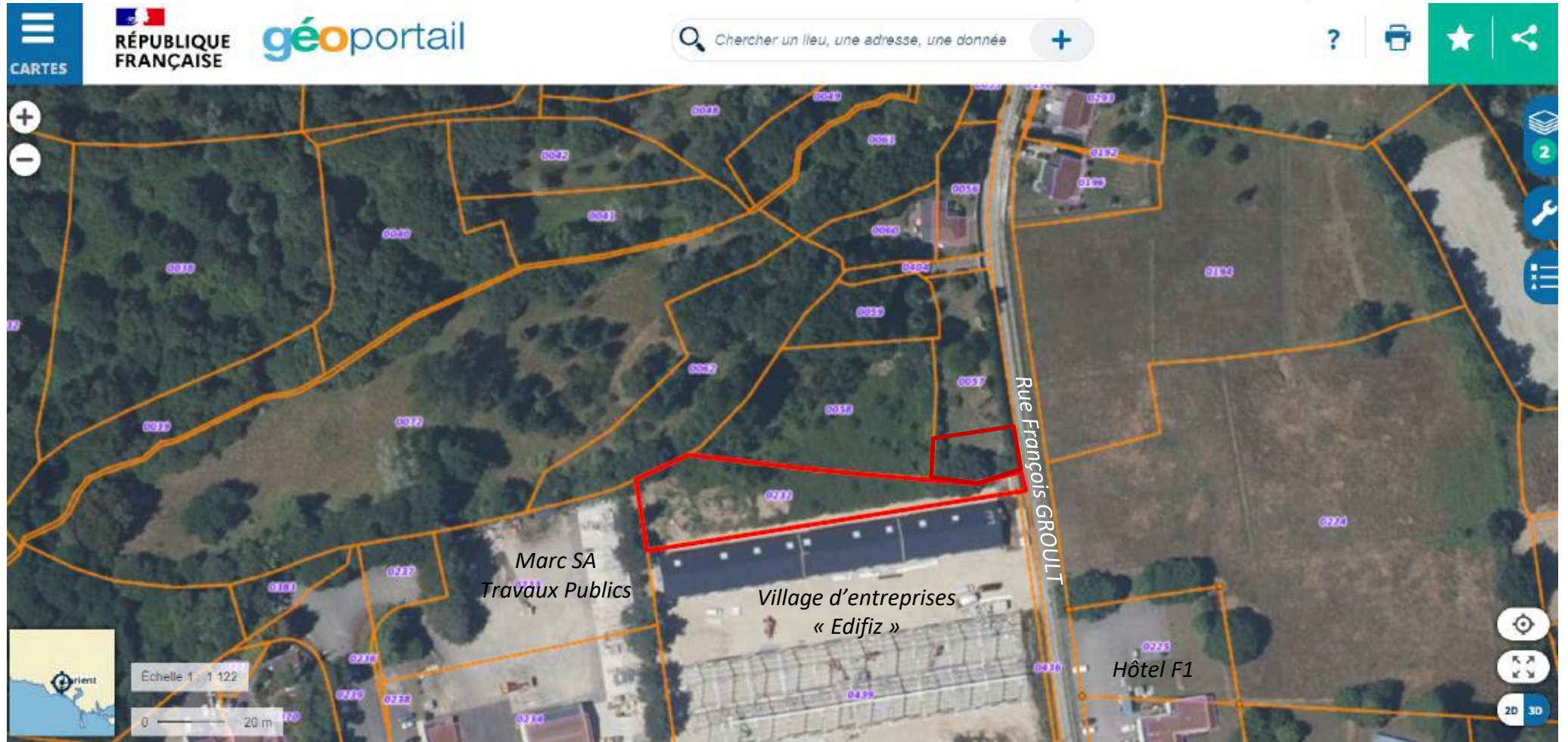


CAUDAN – Appel à Manifestation d'Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération



CAUDAN — Appel à Manifestation d'Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

ETAT DES LIEUX

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération



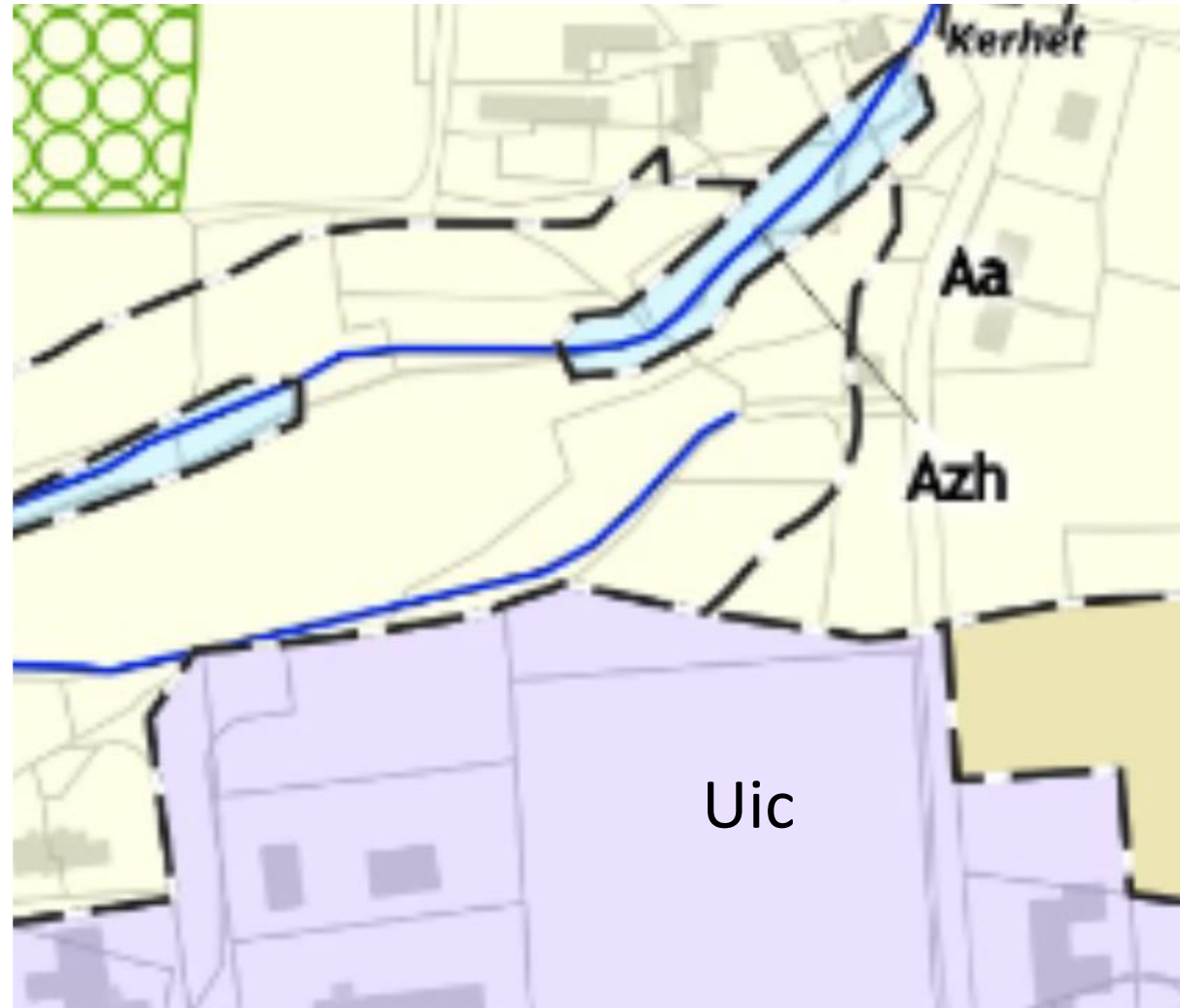
CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

Se référer au Géoportail de l’Urbanisme et au Plan Local d’Urbanisme de la ville de Caudan pour en déterminer les droits à construire.



PROGRAMME

Parcelle à vocation économique n°232 et 524 section ZT à
CAUDAN



CAUDAN – Appel à Manifestation d'Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (NON OPPOSABLE)

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

Principe d'accès

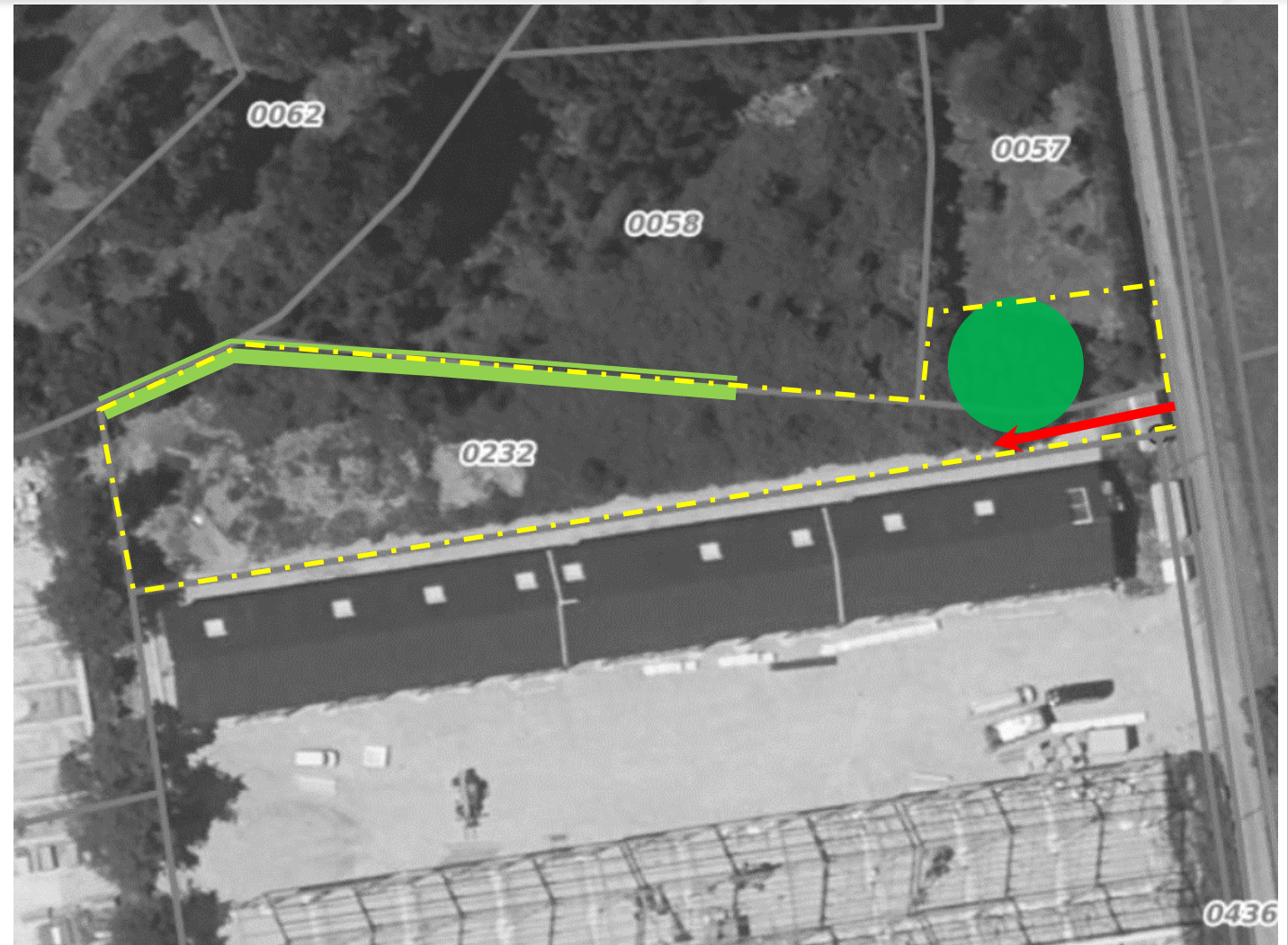
- ➔ Un accès au moins par l'Est, depuis la rue François GROULT.

Principe d'occupation

- La programmation intégrera des activités tertiaires et/ou autres activités économiques ne produisant aucune forme de nuisances (olfactives, sonores,...) pour cette situation de projet jouxtant des terrains d'habitation au Nord.
- Une densification maximale de la parcelle sera recherchée, dans le respect d'une intégration urbaine et paysagère de qualité.

Principes paysagers

- Le chêne existant à l'Est de la parcelle sera préversé.
- ▬ Une bande plantée en limite séparative Nord sera mise en œuvre afin de créer un écran végétalisé.



DOCUMENTS A FOURNIR

Parcelle à vocation économique n°232 et 524 section ZT à
CAUDAN





Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

PIECES RELATIVES AU CANDIDAT

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

Pièce 1 Un extrait de Kbis de l’entreprise

Pièce 2 Le recueil des chiffres d’affaires des 3 derniers exercices disponibles

Pièce 3 Une attestation d’assurance responsabilité civile

Pièce 4 Des certificats de qualification professionnelle et de qualité

Pièce 5 Une déclaration sur l’honneur dument datée et signée que le candidat n’est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire, sans habilitation à poursuivre son activité

Pièce 6 Une déclaration sur l’honneur dument datée et signée que le candidat est à jour de ses obligations sociales et fiscales

Pièce 7 Un engagement - éventuellement assorti d’observations - à signer le projet de bail à construire tel qu’annexé au présent règlement d’AMI.



Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

PIECES RELATIVES A L’OFFRE

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

Livrable 1 Une notice d’intention de 2 pages
A4 recto verso maximum décrivant le parti
pris du projet

Livrable 2 Une esquisse du projet à une
échelle adaptée précisant les implantations
des constructions, voies, espaces libres
paysagers, dispositifs de rétention des eaux
pluviales

Livrable 3 Une modélisation sommaire non
texturée permettant d’apprécier les volumes
globaux et l’insertion du projet dans son
environnement.

Livrable 4 Un cadre de réponse complété
(Fichier Excel en PJ)



Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d'Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

MODALITES DE REMISE DES OFFRES

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

La remise des offres doit intervenir avant le
14 février 2025 - 12h00.

- Les offres sont à adresser ou déposer sur
support électronique uniquement à l'adresse
suivante (Cachet de la poste faisant foi) :

« *Maison de l'Agglomération*

Quai le Péristyle Lorient

*PÔLE ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT
BP 20001*

56314 LORIENT Cedex »

OU à l'adresser électronique suivante :

missionpae@agglo-lorient.fr

- Contact pour toute question relative au
présent AMI :

Jérôme LE BERRE

Responsable Mission PAE

jleberre@agglo-lorient.fr



Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

DURER DE VALIDITE DES OFFRES / EVOLUTION DES PIECES DE LA CONSULTATION / FIN DE L’AMI

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

- Durée de validité des propositions : Les offres doivent être valables pendant une période de 12 mois, à compter de la date limite de remise des offres fixée au présent règlement.
- Lorient Agglomération se réserve la possibilité de faire évoluer les pièces du présent AMI en cours de consultation.
- Lorient Agglomération se réserve la possibilité de déclarer sans suite le présent appel à manifestation d’intérêt sans avoir à justifier son choix auprès des candidats.

NOTATION

Parcelle à vocation économique n°232 et 524 section ZT à
CAUDAN





Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

CRITERES DE NOTATION

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

La notation sur 100 points se fera pour

40% sur l’offre de valorisation foncière
proposée par le candidat en euros HT

60% sur la qualité du projet qui inclura
notamment les qualités architecturale,
environnementale, énergétique,
programmatische du projet.



Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

CALENDRIER

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

- Décembre 2024 : Publication de l’AMI
- 14 février 2025 : Date Limite de remise des offres, organisation des auditions.



Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

AUDITIONS

Pôle
**Attractivité et
rayonnement**

**Lorient
Agglomération**

Les auditions se dérouleront dans les conditions de confidentialité suivantes :

- aucun élément du dossier d’un candidat ne sera communiqué aux autres candidats sans son accord exprès et écrit,
- chaque candidat aura la possibilité de signaler pendant l’audition, les éléments de sa candidature présentant un caractère particulier de confidentialité.

BAIL A CONSTRUIRE

Parcelle à vocation économique n°232 et 524 section ZT à
CAUDAN





Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d’Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

PRINCIPES GENERAUX DU BAIL A CONSTRUCTION

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

Le bail à construction est un outil juridique de commercialisation du foncier à vocation économique. En commercialisant ses terrains via des baux à construction, Lorient Agglomération conserve, ainsi, la maîtrise de ses terrains à vocation économique.

Ce nouveau mode de commercialisation permet également d’accompagner au mieux le développement des entreprises en leur mettant à disposition des terrains à des tarifs appropriés, tout en optimisant leur investissement sur le bâtiment et leur activité.

Le fonctionnement du bail à construction :

Le bail à construction est un contrat établi entre Lorient Agglomération, propriétaire du terrain, et une entreprise qui loue le terrain à un prix attractif pour y édifier des constructions :

- ☐ Le bail est d’une durée de 35 ans.
- ☐ Le preneur s’engage à construire un/des bâtiment(s) sur le terrain sans en changer la destination
- ☐ Pendant toute la durée du bail, le preneur dispose d’un droit réel de propriété, supporte les charges (assurances, taxes, etc.), assure l’entretien du/des bâtiment(s) et du terrain
- ☐ Le bailleur redevient propriétaire de l’ensemble des bâtiments construits au terme du contrat de bail à construction. Plusieurs possibilités par la suite : maintien de l’activité en place et réalisation d’un nouveau contrat de location, démolition du bâtiment pour la signature d’un nouveau bail à construction ou opération de renouvellement urbain, etc.

Avantages pour les entreprises :

- ☐ Implanter et développer une entreprise sur un territoire attractif dans un contexte de raréfaction du foncier
- ☐ Profiter d’un bail longue durée et d’un droit réel de propriété sur le/les bâtiment(s) pendant toute la durée de celui-ci, ce qui offre de vraies perspectives de développement
- ☐ Rentabiliser le/les bâtiment(s) avec la possibilité de louer, hypothéquer et vendre (sans dépasser la durée du bail)
- ☐ Le bail à construction n’est soumis qu’à très peu de contraintes législatives à l’inverse des baux commerciaux



Avril 2024

CAUDAN – Appel à Manifestation d'Intérêt - parcelle à vocation économique n°232 et n°524 section ZT

MODALITES FIXEES PAR LORIENT AGGLOMERATION POUR LE BAIL A CONSTRUCTION OBJET DU PRESENT REGLEMENT D'AMI

Pôle
Attractivité et
rayonnement

Lorient
Agglomération

Pour commercialiser les parcelles cadastrées ZT n°232, Lorient Agglomération propose les modalités spécifiques suivantes :

- ☐ **La durée du bail à construction :** 35 ans
- ☐ **Prix :** Déterminé selon l'offre financière du candidat - Prix plancher imposé : 80 € HT/m² *(la valeur vénale du bien fera l'objet d'une évaluation des Domaines)*
- ☐ **Versement :** Paiement d'un loyer à échéance unique, versée au moment de la signature du bail *(loyer canon : correspondant à la totalité des annuités de loyer)*
- ☐ **Conditions suspensives pour la signature du bail à construction :** Obtention prêt (si nécessaire) + permis de construire purgé de tout recours
- ☐ **Contribution :** Le preneur acquittera durant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.
- ☐ **Résiliation :**
 - Le bail peut être résilié de plein droit si les engagements ne sont pas respectés *(non-paiement des taxes, non-respect de la destination, défaut d'entretien, etc.)*,
 - Si la résiliation a lieu après dix-huit années, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8 % par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps,
 - Si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.
- ☐ **En fin de bail :**
 - Lorient Agglomération retrouve la pleine propriété du terrain et du/des bâtiment(s) sans contrepartie financière,
 - Un nouveau contrat de location pourra être signé *(clause de revoyure 5 ans avant le terme afin de négocier les termes d'une nouvelle mise à disposition)*,
 - Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition.

Ces modalités sont proposées en vue de garantir l'équilibre budgétaire de l'investissement de Lorient Agglomération, tout en proposant aux entreprises des conditions de location attractives et intégrant leurs contraintes.