

APPEL A PROJETS

Projet d'aménagement éco-touristique – Saint-Vincent-sur-Oust (56350) – Lieu-dit « Ti Kendalc'h »

**VENTE D'UN SITE IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE DESTINE
A LA REALISATION D'UN PROGRAMME ECO-TOURISTIQUE**

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

1. PREAMBULE – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET STRATEGIQUE	3
2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS	3
3. PROCEDURE	3
4. DOSSIER DE CONSULTATION	4
5. CARACTERISTIQUES DU BIEN ET OBJECTIFS DU PROJET	4
6. ORIENTATIONS DEFINIES POUR LE SITE	9
7. PRIX DE VENTE	9
8. ORGANISATION DE LA CONSULTATION ET CALENDRIER	9
9. PRESENTATION DE L'OFFRE	10
10. CHOIX DE L'ACQUEREUR	11
11. RENSEIGNEMENTS	11
12. CONFIDENTIALITE	11

1. PREAMBULE – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET STRATEGIQUE

La Communauté d'Agglomération, Redon Agglomération, regroupe 31 communes qui représentent un bassin de vie de plus de 68 000 habitants. Elle est située au carrefour de deux régions (Bretagne, Pays de la Loire) et de trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire Atlantique).

Dans le cadre de l'exercice de ses compétences, et notamment de sa compétence touristique, Redon Agglomération souhaite mettre en valeur les richesses de son territoire. Le territoire dispose d'un remarquable patrimoine naturel.

C'est dans ce cadre qu'elle a acquis, en 2012, le site touristique Ti Kendalc'h afin de mettre en valeur et de redynamiser un site à fort potentiel touristique et culturel.

La Commune de Saint-Vincent-sur-Oust, située dans le département du Morbihan (56), est la Commune d'implantation dudit site.

C'est dans cette dynamique que Redon Agglomération a décidé de lancer un appel à projets pour la cession du site touristique Ti Kendalc'h.

Le présent document a pour objet de fixer les modalités de la consultation et les conditions particulières de la vente.

2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a un double objet, à savoir :

- Désigner l'opérateur qui se portera acquéreur du site immobilier communautaire du présent appel pour y réaliser un programme touristique respectant l'environnement du site, intégré dans un paysage remarquable
- Déterminer les conditions de la cession.

Ce projet devra d'une part, répondre aux orientations définies et d'autre part, être conforme aux objectifs visés dans le présent cahier des charges.

Le descriptif du terrain et du site a été élaboré à partir des éléments possédés par Redon Agglomération. Il ne saurait en aucun cas remplacer une étude technique et réglementaire exhaustive. Il est précisé que ce descriptif n'est qu'indicatif et n'est donc pas contractuel.

3. PROCEDURE

L'appel à projets est fondé sur le présent cahier des charges ainsi que les autres documents du dossier de consultation, qui donnent les informations juridiques, administratives et techniques en possession de la Communauté d'Agglomération. Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Ils ne pourront mettre en cause la responsabilité de la Communauté d'Agglomération en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du dossier de consultation. La présente

consultation ne relève pas du code des marchés publics. Cette démarche volontariste s'inscrit dans le cadre de la politique de transparence de l'action publique, véritable acte économique permettant de créer les conditions du rapprochement de l'offre et de la demande, de favoriser la compétitivité et stimuler l'innovation. La transparence sur cette opération est aussi bien un enjeu citoyen témoignant de la bonne gestion des deniers publics, qu'un enjeu économique, et qu'un enjeu d'efficacité de l'action publique.

Le déroulement de la procédure s'effectuera de la sorte :

- Lancement de l'appel à projets ;
- Réception et analyse des lettres d'intention des candidats ;
- Sélection des candidats (3 candidats maximum) ;
- Remise des études de faisabilité par les candidats et autres pièces complémentaires ;
- Audition des candidats retenus ;
- Validation définitive du choix du candidat par le Conseil Communautaire et autorisation de signature de l'avant-contrat et de l'acte de vente.

4. DOSSIER DE CONSULTATION

Contenu du dossier de consultation :

Pièce 1 : Le présent cahier des charges

Pièce 2 : La délibération du Conseil Communautaire de Redon Agglomération en date du 28 mai 2018 portant autorisation de la mise en vente du site Ti Kendalc'h – Appel à projets

Pièce 3 : Dossier technique de présentation du site actuel

Pièce 4 : Etude du CAUE – Aménagement de l'île aux Pies – Saint Vincent sur Oust

Obtention du dossier de consultation :

Le dossier de consultation est remis gratuitement aux candidats en mains propres ou par voie dématérialisée.

5. CARACTERISTIQUES DU BIEN ET OBJECTIFS DU PROJET

Les candidats doivent répondre aux objectifs du présent article.

Présentation du site

Localisation

Le site Ti Kendalc'h est sis au lieudit « Dessus Les Canons », 56350 SAINT-VINCENT SUR OUST. Les parcelles d'assiette foncière sont cadastrées section C n°1196, 1198, 1199, 1747, 1200, 1202, 1203, 1204, 1224, 2069, 1225, 2068, 1228, 1230 et 1250 pour une contenance totale de 3ha46a38ca ;

section C n°1232 d'une contenance de 23a15ca, section ZE n°27 d'une contenance de 30a52ca, section ZE n°199 d'une contenance de 35a10ca.

Soit une contenance totale de 4ha35a15ca.

Composition

Le site immobilier actuel est composé :

- d'un bâtiment élevé sur rez-de-chaussée et un étage comprenant quatre chambres, un vestiaire, deux réserves, un coin bar, un atelier, un abri, un local EDF, un local technique, une mezzanine, des toilettes et urinoirs, des douches, un rangement, des dégagements, une cuisine, un bureau et une salle de réception ;
- d'un bâtiment à usage d'habitation comprenant une entrée, une cuisine, trois chambres, une salle d'eau, un WC, une buanderie et un garage ;
- d'un bâtiment élevé sur rez-de-chaussée et un étage comprenant dix-huit pièces à usage de dortoir, deux lavabos, deux sanitaires hommes, deux sanitaires femmes, des dégagements, une pièce de musique, une pièce technique, des débarras, un local audiovisuel, quatre halls, un bureau, une pièce à usage d'entrepôt, une vidéothèque, une pièce à usage de rangement, des sanitaires, un autre dortoir, un local archives, un local bibliothèque ;
- d'un bâtiment élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et un étage comprenant une armoire électrique, un laboratoire photos, une buanderie, des archives, une cage d'escalier, des débarras, une chaufferie, des rangements, des combles, deux dortoirs, un local sèche-linge, un bar, une cuisine, des sanitaires hommes et femmes, deux chambres, des dégagements, une salle à manger, une scène, une salle polyvalente, une salle de danse, un local secrétariat, un local direction, un hall.

Représentant une surface bâtie de 2189 m² environ.

Le site immobilier mis en vente est composé d'un seul bâtiment. En effet, la Communauté d'Agglomération va s'engager dans une procédure de démolition des trois autres bâtiments présents sur le site et dans la réhabilitation du bâtiment dit « le foyer ».

Cette réhabilitation consistera en un désamiantage, une réfection de la couverture et en un remplacement des menuiseries extérieures.

Il se compose de la sorte :

- bâtiment élevé sur rez-de-chaussée et un étage comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- Une grande pièce de vie d'une surface de 200 m² environ ;
- Une mezzanine d'une surface de 70 m² environ ;
- Une cuisine et locaux techniques d'une surface de 47 m² environ ;
- Un local de stockage d'une surface de 19 m² environ ;
- Des sanitaires.

A l'étage :

- Espace pouvant accueillir 15 personnes environ ;
- Coin cuisine et sanitaires.

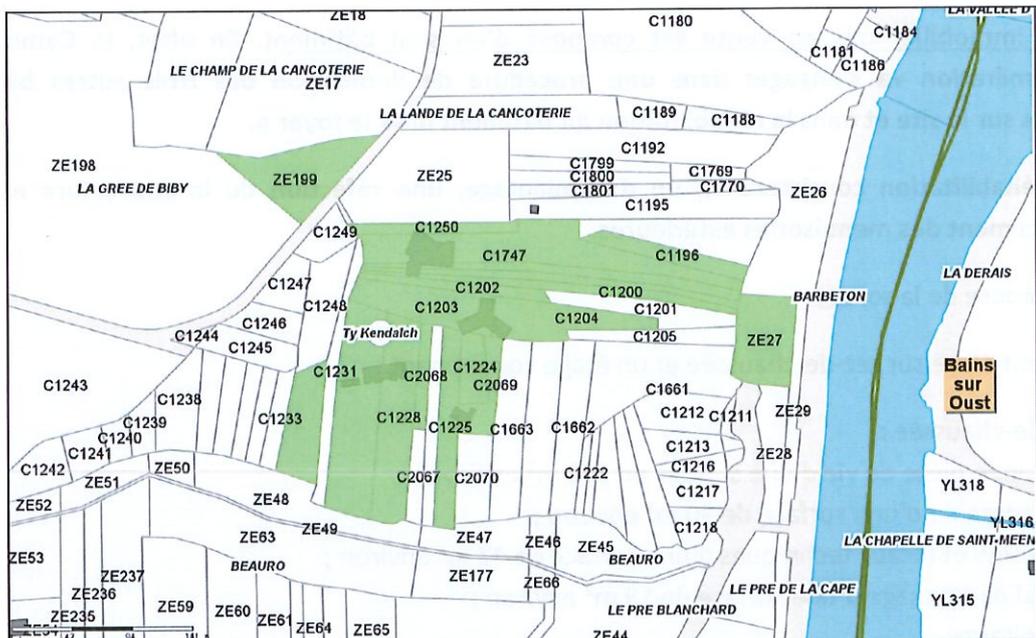
Représentant une surface de 100 m² environ.

Plan de situation :

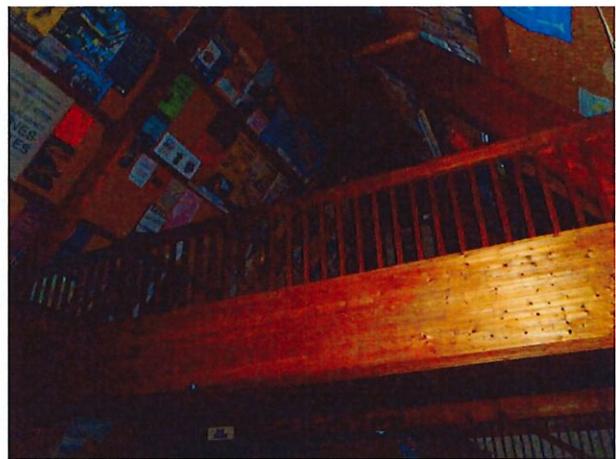


Plan cadastral :

Emprise foncière :



Photos :



État d'occupation :

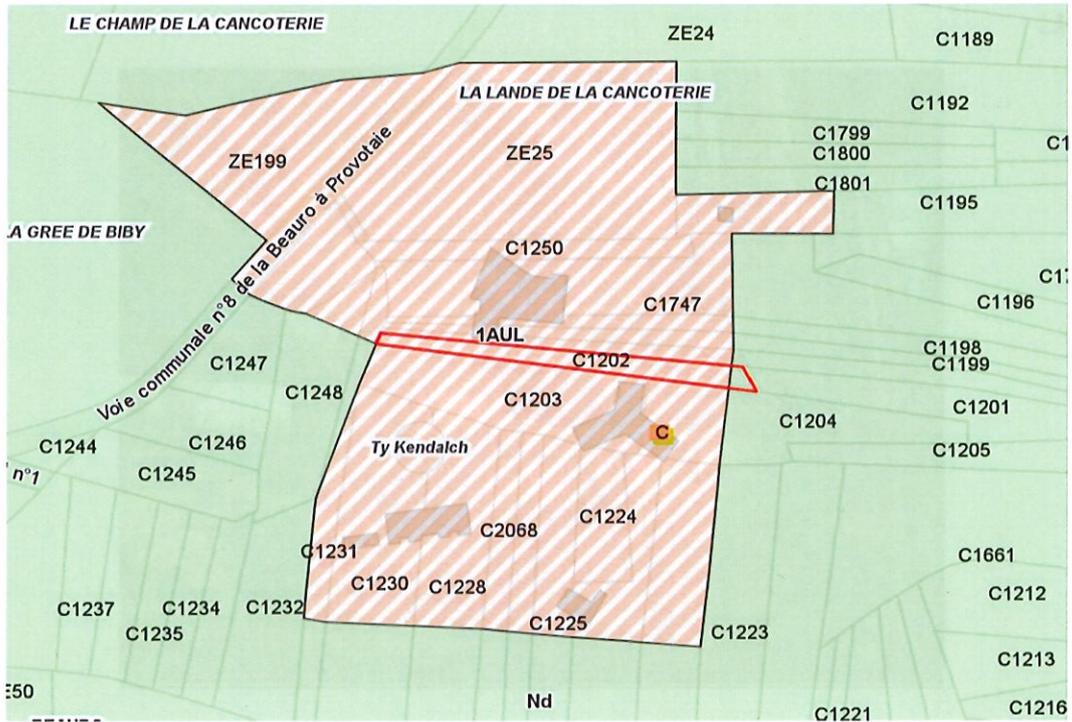
Libre de toute occupation.

Urbanisme :

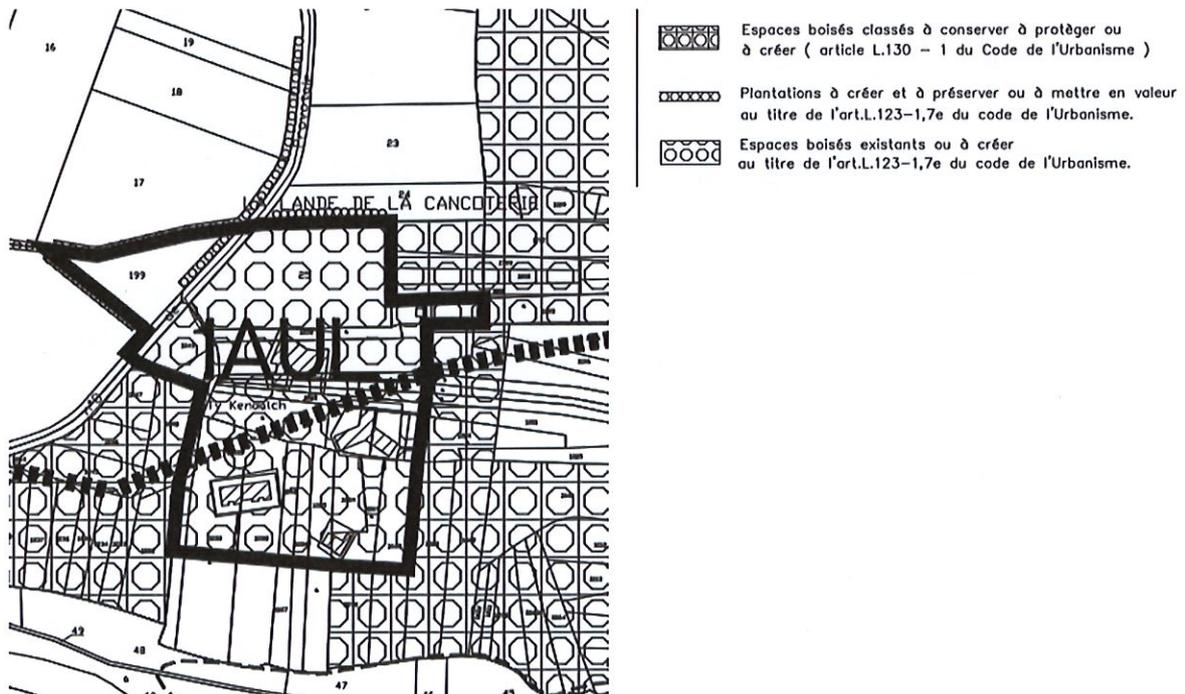
La Commune de Saint-Vincent-sur-Oust est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2004 : <http://saint-vincent-sur-oust.fr/Urbanisme>

Le zonage applicable est 1AUI et Nd :

1AUI : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, affectés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.



Espaces boisés présents sur le site :



Diagnostics immobiliers :

Le dossier de diagnostics techniques, inhérent à l'acquisition de 2012, est consultable dans les locaux de Redon Agglomération (3 rue Charles Sillard 35600 REDON) ou remis à tout candidat acquéreur sur demande.

6. ORIENTATIONS DEFINIES POUR LE SITE

Les candidats doivent répondre aux objectifs du présent article.

Les activités du (des) candidat(s) ne doivent pas venir en concurrence avec les activités existantes sur le site de l'Île aux Pies. Elles doivent s'inscrire dans le cadre défini ci-dessous :

Axes de développement :

- Développer des activités en lien avec le tourisme intégrant une démarche environnementale et d'intégration paysagère ;
- Développement d'activités touristiques conservant le caractère patrimonial culturel ;
- Créer de l'activité économique autour de l'éco-tourisme et/ou de l'itinérance.

Les principes d'actions :

- Innover et expérimenter sur des activités nouvelles en matière de tourisme ;
- S'ancrer territorialement dans un réseau d'acteurs : travailler en partenariat avec des acteurs locaux, régionaux, nationaux, avec le milieu urbain et développer les partenariats ;
- Mutualiser les savoirs entre acteurs présents sur le site de l'Île aux Pies et avec les partenaires.

7. PRIX DE VENTE

Le candidat proposera un prix d'acquisition net vendeur du bien correspondant à sa valeur vénale à la date de remise des offres.

La valeur vénale du bien a été estimée à 50 000 euros (*cinquante mille euros*).

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

8. ORGANISATION DE LA CONSULTATION ET CALENDRIER

1. Lancement de l'appel à projets : 1^{er} juin 2018.
2. Réception et analyse des dossiers d'intention des candidats jusqu'au 13 juillet 2018 à 17h30.
Chaque candidat aura à produire un premier dossier d'intention comprenant l'ensemble des éléments énumérés au paragraphe 9.
3. Sélection des candidats (3 candidats maximum) : semaine 29 (du 16 au 22 juillet 2018).
4. Remise d'une étude de faisabilité qui pourrait comprendre une étude de marché, ainsi que les éléments financiers prévisionnels (compte de résultats et bilans) par les candidats présélectionnés et autres pièces complémentaires : jusqu'au 26 octobre.
Après réception des dossiers, il sera procédé à l'ouverture des plis puis à l'analyse des dossiers remis.
5. Audition des candidats retenus : semaine 46 (du 12 au 18 novembre 2018).

Redon Agglomération se réserve la possibilité d'organiser une ou plusieurs auditions d'un ou plusieurs candidats, afin de permettre à ceux-ci de présenter leur proposition et de répondre aux questions des élus.

Le candidat retenu à l'issue de cette consultation pourrait être amené à la demande de la Communauté d'Agglomération à présenter son projet devant le Conseil Communautaire.

6. Validation définitive du choix du candidat par le Conseil Communautaire et autorisation de signature de l'avant-contrat et de l'acte de vente : novembre ou décembre 2018.

Redon Agglomération se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues. Redon Agglomération n'aura pas à justifier sa décision.

9. PRESENTATION DE L'OFFRE

Les candidats doivent remettre un dossier dûment constitué à Monsieur le Président de Redon Agglomération dans les délais fixés par le présent cahier des charges.

Contenu :

Obligatoire :

- Descriptif et objectifs du projet envisagé,
- Présentation des porteurs de projet
- Exposé des motivations pour le site
- Partenariats envisagés

Le dossier remis pourra en outre comporter, en sus des éléments ci-dessus demandés, tous éléments de présentation que le candidat jugera utile pour une meilleure perception de sa proposition.

Remise :

Les dossiers d'intention doivent être remis au plus tard le vendredi 13 juillet 2018 à 17h30.

Ils doivent être envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis contre récépissé, en un exemplaire papier, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président de Redon Agglomération

Direction Economie

3 rue Charles Sillard

35605 REDON Cedex

Les plis devront comporter la mention suivante :

« Candidature dans le cadre de l'appel à projets en vue de la cession du site communautaire Ti Kendaic'h – NE PAS OUVRIR »

10. CHOIX DE L'ACQUEREUR

Redon Agglomération choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues au vu notamment :

- Du respect des éléments de programme précisés ci-avant,
- Des garanties financières proposées,
- Des qualités architecturales et d'insertion environnementale du projet.

11. RENSEIGNEMENTS

Les candidats pourront obtenir toutes précisions complémentaires auprès de Redon Agglomération :
Direction Economie – Madame Angélique Rouxel - 02 99 70 34 34 ou entreprises@redon-agglomeration.bzh

La Direction Economie se réserve néanmoins la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui se seront déclarés.

Les visites seront organisées exclusivement sur rendez-vous et pourront être collectives.

12. CONFIDENTIALITE

Les candidats s'interdisent pour quelque raison que ce soit de mettre en cause la responsabilité de Redon Agglomération.

Il est ici précisé que le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

S'il devait s'avérer que le lauréat ne puisse pas signer l'avant-contrat, il ne pourrait prétendre à aucun versement d'indemnité quelle qu'en soit la nature.

Les candidats renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à cette consultation.

En acceptant de recevoir les présentes, le destinataire accepte et reconnaît que toutes les informations qui y sont contenues sont confidentielles et que toute communication ou reproduction – partielle ou totale – des présentes ou des informations communiquées par Redon Agglomération est interdite sans le consentement exprès et écrit de celle-ci, étant entendu que le destinataire pourra, pour les besoins de son analyse, porter son contenu à la connaissance de ses collaborateurs, mandataires et représentants.

