

LORIENT AGGLOMÉRATION
APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
CESSION DU BÂTIMENT GLORIEUX 2

OBJET DE L'AMI : CESSION DU BÂTIMENT GLORIEUX 2

La présente procédure a pour objet de sélectionner un candidat pour l'acquisition du bâtiment Glorieux 2, propriété de Lorient Agglomération sur le site de Lorient La Base. Par cette cession, l'agglomération souhaite ainsi stimuler l'investissement privé sur Lorient La Base et assurer la modernisation de cet équipement.

La cession ne peut s'envisager qu'au profit exclusif de l'accueil d'activités en lien direct avec la course au large.

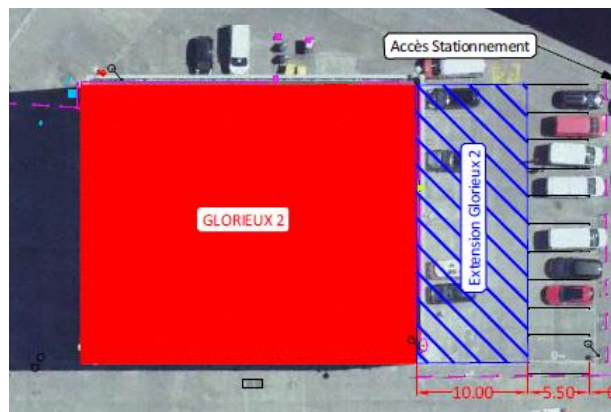
Le candidat présentera, en complément de son offre d'acquisition, son projet sportif ainsi que son projet d'aménagement du bâtiment, tant dans son volet financier qu'architectural.

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Implanté sur le site de Lorient La Base, le bâtiment Glorieux 2 représente une surface au sol de 750 m², pour un total de surfaces exploitables de 1062 m² figurant au plan annexé et réparti comme suit :

RdC	Niv 1	Niv 2
615,35	23,20	21,00
31,30	33,65	21,00
30,60	10,70	16,70
13,65	44,50	19,50
14,05		23,90
13,98		35,85
5,60		7,90
6,20		17,00
4,10		21,50
		19,20
		6,30
		5,60
734,83	112,05	215,45
Total		1 062,33

Il est rappelé que la cession portera exclusivement sur le foncier délimité par l'emprise du bâtiment et, si le candidat le manifeste dans son dossier, par une bande de terrain de quelques dizaines de cm nécessaire à l'isolation du bâtiment. Une cession foncière complémentaire peut être envisagée à l'arrière du bâtiment (coté sud-est) et dans son prolongement sur une profondeur maximale de 10 m, en lieu des actuelles places de stationnement. Dans cette limite de 10 m, le candidat proposera la profondeur d'extension souhaitée, étant entendu que selon la surface proposée, elle réduira plus ou moins le nombre de places de stationnement disponibles. Il est par ailleurs indiqué qu'une telle extension nécessitera une procédure de déclassement induisant un décalage d'au moins deux mois dans la temporalité de la cession. Le cout des travaux de viabilisation supplémentaires liés à l'extension sur ce foncier complémentaire (dévoisement réseaux, rétablissement des emprises de stationnement ...) et de procédure liée au déclassement seront à la charge de l'acquéreur.



Le foncier extérieur au bâtiment et à cette emprise est et restera pleinement intégré aux terre-pleins dont l'usage est public afin de répondre aux besoins collectifs en termes de stationnement, de circulation ou d'accueil de manifestations sur le site de Lorient La Base.

Il est précisé :

- que toute réhabilitation du bâtiment devra s'inscrire en harmonie avec les principes architecturaux de Lorient La Base, les constructions existantes et les prescriptions qui seront formulées.
- que la cession immobilière n'intègre pas un droit à une place à flot, qui devra faire l'objet d'une sollicitation auprès du gestionnaire des places au port de Lorient La Base, actuellement La Sellor.
- le bâtiment est actuellement occupé. Les termes respectifs des trois contrats d'occupation sont fixés aux 31 décembre 2023 pour l'un et au 29 février 2024 pour les deux autres. La cession intégrera donc la reprise des contrats d'occupation en cours, si la cession intervient avant le terme des contrats.

PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE

Le candidat proposera un prix d'acquisition, a minima d'**1,2 million** d'euros hors taxes, hors éventuel foncier cédé en complément à un prix de base minimum de **250 € HT/m² HT**. Le prix proposé fait partie des critères pris en considération dans la sélection, comme le prévoit le paragraphe « critères de sélection ».

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Compte tenu de la volonté de Lorient Agglomération de dédier le site de Lorient La Base à l'accueil d'activités en lien direct avec la course au large, la cession sera assortie de deux clauses particulières non négociables :

- une clause d'affectation garantissant une utilisation conforme à l'objet initial de ce bâtiment soit la construction, la maintenance, le stockage de bateaux affectés à la course au large, événementiels et activités de R&D liées aux équipes occupantes. Cette clause s'appliquera aux ayant-droits et ayants-causes de l'acquéreur et devra être reproduite dans les actes de location ou les actes de revente successifs de l'immeuble.
- un pacte de préférence au bénéfice de Lorient Agglomération pour le rachat du bâtiment en cas de cession de celui-ci par l'acquéreur.
- L'occupant veillera à ne pas développer des activités accessoires pouvant faire concurrence à une offre déjà proposée sur Lorient La Base ; à titre d'exemple la commercialisation de produits dérivés ne pourra être que ceux des équipes occupantes. Il en sera de même pour les activités réceptives qui seront réservés aux partenaires de ces mêmes équipes.
- Les modifications architecturales extérieures devront être menées en harmonie avec celles mises en œuvre pour les Glorieux 1 et 3 : forme, matériaux de vêture, coloris, ...

La durée de validité des deux premières clauses ne pourra être inférieure a minima à 25 ans et fera l'objet d'une proposition de durée de la part du candidat.

PIÈCES À FOURNIR PAR LE CANDIDAT

Présentation du candidat :

- Activité, effectifs, actionnaires actuels de la structure candidate,
- Comptes de résultat et bilans des trois dernières années,

Présentation du projet :

Chaque dossier devra développer:-

- 1) Le projet sportif et économique du porteur de projet. Le dossier devra décrire l'ambition et les moyens mobilisés (bateau(x), budget, place(s) à flot) et comprendre notamment :
 - le projet sportif, bateaux actuels, acquisitions projetées, programmes de course, CV sportif du skipper et des principaux cadres de l'équipe, etc... ; plan d'exploitation prévisionnel à 5 ans ; description des interactions avec les entreprises et organismes de l'écosystème Bretagne Sud ;
 - une lettre d'engagement signée du candidat, explicitant la volonté d'investir dans le Glorieux 2 à Lorient La Base, acceptant notamment les clauses particulières, leur durée avec une prolongation éventuelle au-delà des 25 ans, et formulant un prix de rachat hors taxes ;
 - les lettres d'engagement signées des sponsors principaux faisant apparaître la durée d'engagement ;
 - À titre accessoire, les projets course au large non portés par le candidat mais qui pourraient faire l'objet d'un accueil au sein du bâtiment.
- 2) Le projet d'aménagement : présentation des souhaits d'évolution du bâtiment et éventuellement du foncier supplémentaire pour une extension : « intention » architecturale, volumétrie, aménagements intérieurs, principes de matériaux et cohérence avec les projets de réhabilitation des autres Glorieux, calendrier de mise en œuvre, budget prévisionnel consacré à l'acquisition-modernisation et plan de financement, étayé par les accords de financement.

CRITÈRES DE SÉLECTION

- 50%** Impacts sportifs et économiques du projet, aptitude à générer à long terme une plus-value directe et indirecte sur le tissu économique local. Ce critère sera évalué notamment au regard des éléments suivants : emplois, investissements projetés, clients et fournisseurs locaux, équipements nautiques à disposition, notoriété du skipper et de l'équipe, engagement des sponsors pour le projet et sur le territoire, usage des équipements et infrastructures locaux, accueil de plusieurs équipes, maintien des occupants actuels à l'issue des fins de contrat d'occupation, implications passées pour le développement de Lorient La Base et la durée des clauses particulières,
- 30%** Prix proposé pour l'acquisition et investissements projetés,
- 20%** Ambition et qualité du projet architectural et cohérence avec l'environnement portuaire

AUDITION

Les candidats, dans la limite de trois candidats retenus car présentant les meilleurs dossiers, classés selon les critères définis ci-dessus, pourront être invités à une audition.

Les candidats seront représentés par la personne physique dûment autorisée à engager leur structure vis-à-vis des tiers et pourront se faire assister de 2 personnes impliquées dans le projet.

CONFIDENTIALITÉ

Les candidatures et auditions respecteront la confidentialité nécessaire :

- 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 les éléments de sa candidature présentant un caractère particulier de confidentialité.

REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

La remise des candidatures est à adresser par écrit au plus tard le vendredi 11 août 2023 à 17 h à l'adresse électronique suivante :

contact-dev@agglo-orient.fr

Le dossier de candidature ainsi que les plans du bâtiment sont à télécharger sur ce lien :

<https://www.orient-agglo.bzh/a-vivre/developpement-economique/avis-cessions-immobilieres/>

Pour tout complément d'information vous pouvez joindre Lorient Agglomération :

Direction du développement économique
Maison de l'Agglomération
Quai du Péristyle - CS 20001 56314 LORIENT CEDEX

Denis-Pierre Merrien
Tel: 02 90 74 73 80

Mobile : 06 35 29 12 48
dpmerrien@agglo-orient.fr

Pierre Chauve
Tel: 02 90 74 73 91

Mobile : 06 07 19 03 87
pchauve@agglo-orient.fr

Lorient Agglomération se réserve la faculté de ne pas donner suite à cet appel à manifestation d'intérêt. Dans ce cas elle informera les candidats de cette décision qui ne donnera lieu à aucune indemnité.