

LORIENT AGGLOMÉRATION
APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
CESSION DU BÂTIMENT H2

OBJET DE L'AMI : CESSION DU BÂTIMENT H2

La présente procédure a pour objet de sélectionner un candidat pour l'acquisition du bâtiment H2, **non libre d'occupation**, 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 H2 représente une surface au sol de 1563 m², pour un total de surfaces exploitables de 1743 m² figurant au plan annexé et réparti comme suit :

H2	
dimension L x l	44 x 37 m
Hauteur utile	9 m

Espaces	
Local compresseur	42 m ²
Mezzanine	138 m ²
hangar	1 563 m²
Total général	1 743 m²

Ouvertures	2 façades Par porte sur la totalité des façades
-------------------	---

Il est rappelé que la cession portera exclusivement sur l'immobilier et 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.

Le foncier extérieur au bâtiment est pleinement intégré aux terre-pleins dont l'usage est et restera 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, avec les constructions existantes et fera l'objet de prescriptions.
- que la cession immobilière n'intègre pas un droit à une ou plusieurs places à flot : celles-ci devront faire l'objet d'une sollicitation auprès du gestionnaire des places au port de Lorient La Base, actuellement La Sellor.
- que le bâtiment est actuellement occupé par un groupement d'intérêt économique regroupant trois équipes de course au large. Les candidats sont informés que le contrat passé avec l'occupant actuel arrivera à échéance le **31 décembre 2029**. Sauf à ce que l'occupant actuel vienne à dénoncer son occupation, l'acquéreur devra donc assurer aux occupants la jouissance de l'intégralité du lieu telle que mentionnée au contrat.

PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE

Le candidat proposera un prix d'acquisition a minima de **2,4 millions** d'euros hors taxes.

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, les événements et activités de R&D liées aux équipes occupantes. Cette clause s'appliquera aux ayants-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 les ventes de produits dérivés ne seront que ceux des équipes occupantes. Il en sera de même pour les activités réceptives qui seront réservés aux partenaires de ces mêmes équipes.

La durée de validité des deux premières clauses ne pourra être inférieure a minima à 25 ans et fera l'objet d'une proposition 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/des skipper(s) 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 H2 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 ;
 - 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 : « intention » architecturale, volumétrie, aménagements intérieurs, principes de matériaux, calendrier de mise en œuvre, budget prévisionnel argumenté 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 skippeur et de l’équipe, engagement des sponsors pour le projet et sur le territoire, usage des équipements et infrastructures locaux, hébergement de plusieurs équipes, 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 17h 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.lorient-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.