

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER DE LA COMMUNE D'AGDE (Hérault)

AVIS D'APPEL A PROJET EN VUE DE LA CESSIION AMIABLE D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL

CAHIER DES CHARGES DE LA CESSIION

Offre à remettre par lettre recommandée ou déposée directement au
Service Foncier
au plus tard le vendredi 21 septembre 2018 à 12h00

Ville d'AGDE
Direction générale Cadre de vie –Projet urbain
Direction Aménagement Durable et Foncier
Service Foncier
Tél. 04 67 94 64 18/32

Visites sur rendez-vous

PRÉAMBULE

Créée il y a presque 50 ans dans le cadre de la mission Racine, la station balnéaire du Cap d'Agde est entrée dans un processus de modernisation soutenu.

Celui-ci, d'ores et déjà engagé à l'entrée du Cap d'Agde, dite « Cœur de station », et bientôt étendu à l'île des Loisirs, a pour ambition de proposer aux habitants et aux touristes des services et des équipements haut de gamme.

Que l'initiative soit publique ou privée, cet objectif s'étend à tous les secteurs : « **routier** » avec une reconfiguration optimisée des voies publiques ; « **loisir** » avec un casino moderne ; « **services publics** » avec de nouveaux locaux pour la mairie annexe et La Poste, ainsi que le regroupement de la Police Nationale, de la Police Municipale et du Centre de Supervision Urbain ; « **résidentiel** » avec, notamment, la variété de logements proposée par le projet « Iconic » de Kaufman & Broad ; « **économique** » avec un nouveau palais des congrès configuré pour accueillir des congrès et séminaires ; « **commercial** » avec de nouvelles enseignes dans le cadre du projet « Iconic » ; « **sénior** » avec une résidence gérée intégrée dans le projet « Iconic » ; « **architectural** » avec des signatures de renommée internationale ; « **hôtelier** » avec le projet d'hôtel quatre étoiles sous l'enseigne Hyatt Place.

Ainsi, en transférant les services publics vers ces nouveaux équipements, la Ville d'Agde va disposer de locaux vides dont l'utilité et l'état de vétusté imposent un projet de reconversion ambitieux et cohérent, en termes de qualité, avec les réalisations énumérées ci-dessus.

Ce projet sera essentiellement destiné à de l'habitat touristique auxquels pourront s'adjoindre des services et activités, conformément au Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, la Ville d'Agde a défini le présent cahier des charges pour mettre en concurrence les candidats à l'acquisition de ses immeubles qui, à l'issue de l'appel à projet, seront déclassés puis cédés au candidat retenu.

Les candidats sont appelés à apporter une attention particulière pour que leur projet s'inscrive dans cette dynamique de montée en gamme et contribue à renouveler l'image de l'entrée du Cap d'Agde, à assurer son rayonnement et son développement économique et à valoriser le patrimoine foncier de la collectivité.

Sommaire

I.	IDENTIFICATION DU VENDEUR.....	4
II.	OBJET DE LA CONSULTATION – PREREQUIS ET ORIENTATIONS DU PROJET	4
III.	OFFRES D’ACQUÉRIR	5
A.	Contenu des offres.....	5
1.	Données juridiques	5
2.	Données financières.....	6
3.	Données relatives au projet du candidat :	6
B.	Organisation des visites	7
C.	Lieu où les documents relatifs à l’immeuble peuvent être obtenus	7
IV.	PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX et CONDITIONS GÉNÉRALES.....	7
A.	Présentation des candidatures	7
B.	Date limite de réception des offres.....	8
C.	Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat.....	8
D.	Commission compétente pour le choix du candidat.....	8
E.	Choix du candidat.....	8
F.	Mode de règlement du prix d’acquisition	9
G.	Conditions générales de l’acquisition.....	9
1.	Transfert de propriété.....	9
2.	Absence de garantie	10
3.	Impôts.....	10
4.	Frais.....	10
V.	INFORMATION SUR LE BIEN IMMOBILIER.....	10
A.	domanialité.....	10
B.	Surface	11
C.	Urbanisme	11
D.	réseaux.....	11

I. IDENTIFICATION DU VENDEUR

Commune d'AGDE

Hôtel de Ville
CS 20007
34306 AGDE Cedex
<http://www.ville-agde.fr/>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, identifiée au SIREN sous le numéro 213400039, représentée par son Maire, Monsieur Gilles D'ETTORE.

Cette procédure est organisée et suivie par le Service Foncier de la Ville d'Agde :

Commune d'AGDE

Direction générale Cadre de vie –Projet urbain
Direction Aménagement Durable et Foncier
Service Foncier
Hôtel de Ville

Rue Alsace Lorraine - CS 20007

34306 AGDE Cedex

Affaire suivie par M. Axel CANTON, Mme Fabienne ARNAUD et Madame Andrée POUJOL

Tél. 04 67 94 64 18 / 32

Fax : 04.67.94.64.09

axel.canton@ville-agde.fr / fabienne.arnaud@ville-agde.fr / andree.poujol@ville-agde.fr

II. OBJET DE LA CONSULTATION – PREREQUIS ET ORIENTATIONS DU PROJET

La consultation a pour objet de recueillir des candidatures, basées sur un projet architectural, dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un bien immobilier communal destiné à **UN PROJET MIXTE DE LOGEMENTS A VOCATION TOURISTIQUE ET DE SERVICES.**

Ce projet devra obligatoirement :

- ✓ Garantir la continuité du cheminement et la liaison piétonne entre les quartiers depuis l'allée de la Flânerie et la place Agde Marine au moyen d'une servitude de passage public,
- ✓ Proposer dans son ou ses premiers niveaux des espaces de services (800 à 1000 m²) dont la commune aura l'usage pour les confier, notamment au milieu associatif et qui lui seront rétrocédés sous forme de dation,
- ✓ Etre dépourvu de toute offre de locaux commerciaux.

Enfin, sans être imposé, le recours à des énergies renouvelables pour le fonctionnement du projet sera un élément qui valorisera le choix du candidat.

III. OFFRES D'ACQUÉRIR

A. CONTENU DES OFFRES

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature qui doit comprendre les données suivantes :

1. Données juridiques

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
- Le candidat doit préciser :
 - ✓ S'il s'agit d'une personne physique :
 - ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
 - sa profession
 - sa situation matrimoniale,
 - ses coordonnées complètes.
 - ✓ S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :
 - sa dénomination sociale,
 - son capital social,
 - son siège social,
 - ses coordonnées complètes,
 - le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
 - sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
 - sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
 - l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.
 - ✓ S'il s'agit d'un groupement solidaire de sociétés, les indications précédentes seront données pour chaque membre du groupement et la répartition des rôles au sein du groupement sera précisée.
- Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :
 - les références de l'établissement prêteur,
 - le montant du ou des prêts souscrits,

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

2. Données financières

- Une offre de prix laquelle s'entend « net vendeur », puisque la Commune n'a pas la qualité « d'assujetti en tant que tel » à la TVA immobilière.
- Un prix au mètre carré correspondant au rapport entre l'offre de prix et la surface de plancher du projet.

3. Données relatives au projet du candidat :

Le candidat doit préciser :

- Ses références dans des opérations similaires,
- Une présentation du projet développé pour cet appel à projet, avec, notamment :
 - La présentation du montage immobilier envisagé,
 - Une description du projet envisagé (stade avant-projet / esquisse) avec au minimum 2 planches de présentation au format A0,
 - Une note explicative du parti pris architectural, avec identification de l'architecte,
 - Des esquisses ou croquis d'intention,
 - Un plan masse,
 - Les volumétries,
 - La durée prévisionnelle d'exécution de l'opération,
 - Le nombre d'emplois prévisionnels créés
 - De manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet.

Il est rappelé que le projet présenté doit nécessairement garantir la continuité du cheminement piéton entre l'allée de la Flânerie et la place Agde Marine conformément à l'esprit de l'aménagement des espaces publics et circulations de la station du Cap d'Agde, prévoir la rétrocession à la Commune d'espaces pour les activités associatives, être dépourvu de toute offre de locaux commerciaux.

B. ORGANISATION DES VISITES

Les candidats pourront visiter le bien vendu, sur rendez-vous, en s'adressant à :

Commune d'AGDE

Direction générale Cadre de vie –Projet urbain

Direction Aménagement Durable et Foncier

Service Foncier

Hôtel de Ville

Rue Alsace Lorraine - CS 20007

34306 AGDE Cedex

Affaire suivie par M. Axel CANTON, Mme Fabienne ARNAUD et Madame Andrée POUJOL

Tél. 04 67 94 64 18 / 32

Fax : 04.67.94.64.09

axel.canton@ville-agde.fr / fabienne.arnaud@ville-agde.fr / andree.poujol@ville-agde.fr

C. LIEU OU LES DOCUMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE PEUVENT ETRE OBTENUS

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la commune d'Agde, Service Foncier, dont les coordonnées figurent au point précédent.

IV. PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GÉNÉRALES

A. PRESENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER - NE PAS OUVRIR »

Et contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe **III/A**.

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Commune d'AGDE

Direction générale Cadre de vie –Projet urbain

Direction Aménagement Durable et Foncier

Service Foncier

Hôtel de Ville

Rue Alsace Lorraine - CS 20007

34306 AGDE Cedex

B. DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES

Vendredi 21 septembre 2018 à 12 heures.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la ville.

La Ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

C. DELAI DE VALIDITE ET CARACTERE FERME DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme et non modifiable. Elle pourra cependant être rétractée par le candidat par lettre à la Commune d'Agde, envoyée avec accusé de réception, dans les sept jours suivant le lendemain de la notification du compromis de vente, en application des articles L.442-8 du Code de l'Urbanisme et L.271-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de rétractation, le candidat retenu en deuxième position aura le bénéfice de la vente et un compromis de vente sera dressé avec ce dernier.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

D. COMMISSION COMPETENTE POUR LE CHOIX DU CANDIDAT

Une commission sera présidée par Monsieur le Maire et sera composée d'élus auxquels pourront être associés des personnalités qualifiées proposées par Monsieur le Maire.

E. CHOIX DU CANDIDAT

Les choix de la commission mentionnée au point précédent feront l'objet d'une lettre, transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans les quinze jours suivant la tenue de cette commission.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Le projet du candidat (50 %), la qualité du programme et de l'architecture seront prépondérants car devant s'inscrire dans l'ambition portée pour la montée en gamme et l'attractivité de la station du Cap d'Agde

Cahier des charges de cession d'un bien immobilier de la Commune d'Agde
avril 2018 – p. 8/24

- Le prix proposé (30 %),
- La capacité technique et financière du candidat et ses références pour des opérations similaires (10%),
- Le calendrier de réalisation du projet (10%).

Une négociation pourra être engagée avec un ou plusieurs des candidats et pourra porter sur l'ensemble des éléments du projet proposé. La négociation pourra prendre la forme d'auditions et d'échanges écrits.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville d'AGDE se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

En cas d'accord, une délibération du Conseil Municipal validera le déclassement du domaine public et la cession puis un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble seront rédigés, aux frais de l'acquéreur, par un office notarial d'Agde et publié au deuxième bureau du service de la publicité foncière de BÉZIERS.

A l'occasion de la signature du compromis, l'acquéreur devra verser au notaire une indemnité d'immobilisation d'un montant correspondant à 10 % du prix total de vente. Passé le délai de rétractation suite à la signature du compromis de vente et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives dudit compromis, l'indemnité d'immobilisation versée par l'acquéreur restera acquise à la Commune

F. MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte qui le transmettra après signature de l'acte au receveur municipal de la Ville d'AGDE.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville d'AGDE aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

G. CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION

1. Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

2. Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison :
 - ✓ Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.
- sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

3. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

4. Frais

L'ensemble des frais droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

V. INFORMATION SUR LE BIEN IMMOBILIER

A. DOMANIALITE

Le bien immobilier objet du présent cahier des charges est composé de :

- La parcelle cadastrée section OE numéro 0058, d'une surface 2 701 m² au sol, servant d'assiette à l'actuel Palais des Congrès dont les plans d'intérieur sont repris en annexe.
- La parcelle cadastrée section OE numéro 0059, d'une surface 1 030 m² au sol, servant d'assiette à des locaux administratifs (La Poste, la police municipale, la mairie annexe, le centre de supervision urbaine, la direction du milieu marin) dont les plans d'intérieur sont repris en annexe.
- Une emprise d'environ 1 090 m², non cadastrée, servant d'assiette aux places de stationnement réservées à la police municipale.

Ces immeubles sont affectés à des services publics et relèvent en conséquence du domaine public communal.

Le déclassement du domaine public sera prononcé en préalable dans la délibération du Conseil Municipal qui validera la cession au profit du candidat retenu.

Il est toutefois précisé qu'en application des dispositions de l'article 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques et en raison des nécessités du service public, la

désaffectation n'interviendra que postérieurement au déclassement du domaine public dans un délai convenu avec le candidat retenu. Ce délai devra notamment permettre d'éviter ou de limiter dans le temps un déménagement des services administratifs vers un site temporaire avant la livraison de leurs locaux définitifs.

B. SURFACE

Le bien immobilier est d'une surface d'environ **4 821 m²**, représentée sur le plan annexé. Cette surface sera précisée par l'établissement d'un document d'arpentage par un géomètre expert.

C. URBANISME

Le bien immobilier est situé en zone de précaution élargie au reste du territoire communal « Z2 » du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le bien immobilier est situé dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones :

- UB2 4c qui correspond à la zone à caractère central d'habitats collectifs et individuels groupés, de services et d'activités située au Cap d'Agde.
- UP2 qui correspond à la zone dédiée aux équipements publics qui concerne la voirie paysagère, les parkings, les stations-services, les sanitaires et les transformateurs.

Il est ici précisé qu'une procédure de modification de droit commun du PLU a été décidée par délibération n°14 du Conseil Municipal en date du 04 juillet 2017 et porte notamment sur la création d'une OAP spécifique au bien objet du présent cahier des charges.

Cette modification permettra de modifier les règles d'urbanisme de la manière suivante :

- Hauteur : R+9, soit 30 mètres,
- Surface habitable : environ 5 500 m²
- Circulation publique : conservation d'une liaison piétonne interquartiers pour les piétons et les personnes à mobilité réduite,
- Stationnement : privilégier le stationnement souterrain
- Traitement paysager : qualitatif, notamment en rez-de-chaussée

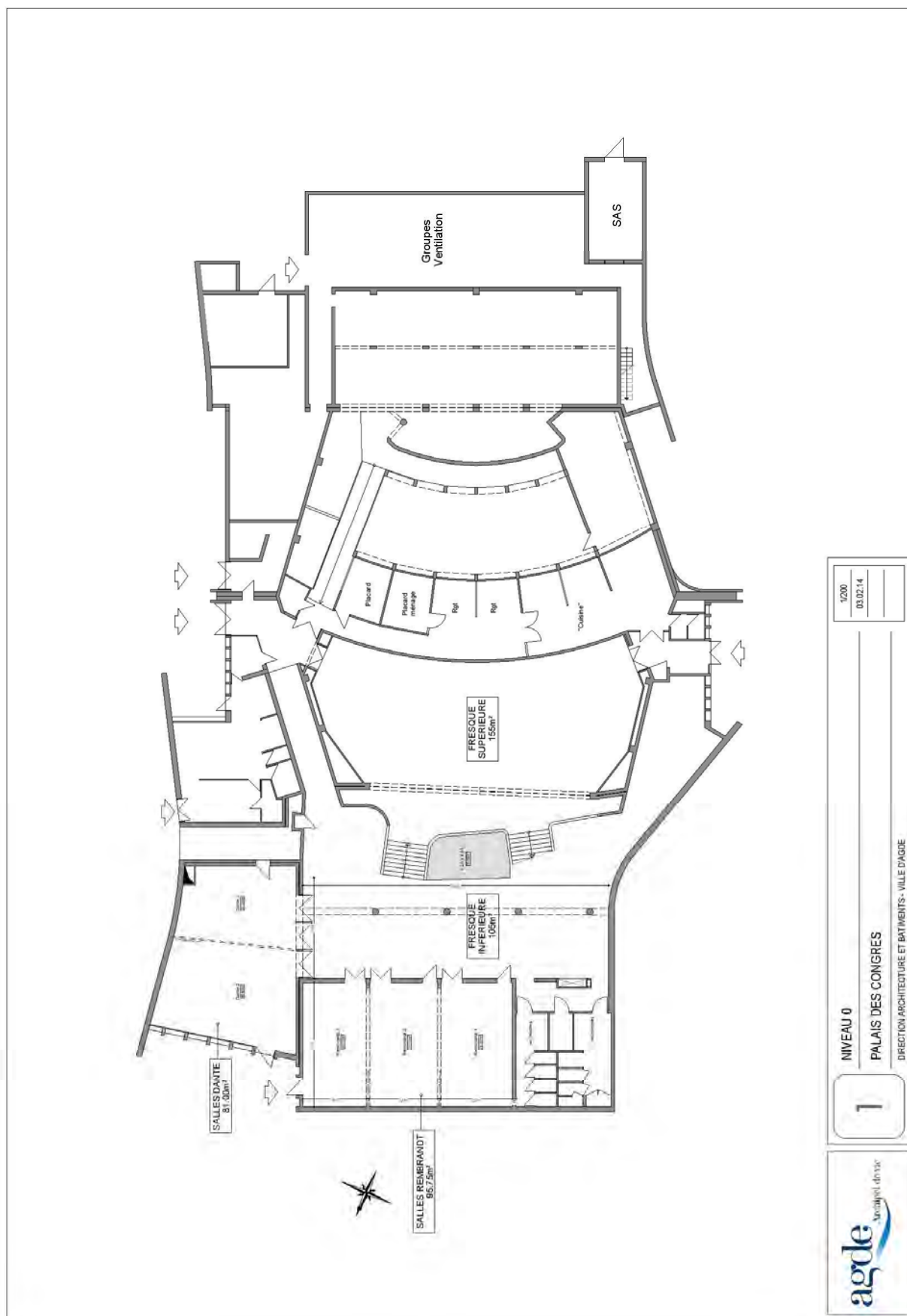
D. RESEAUX

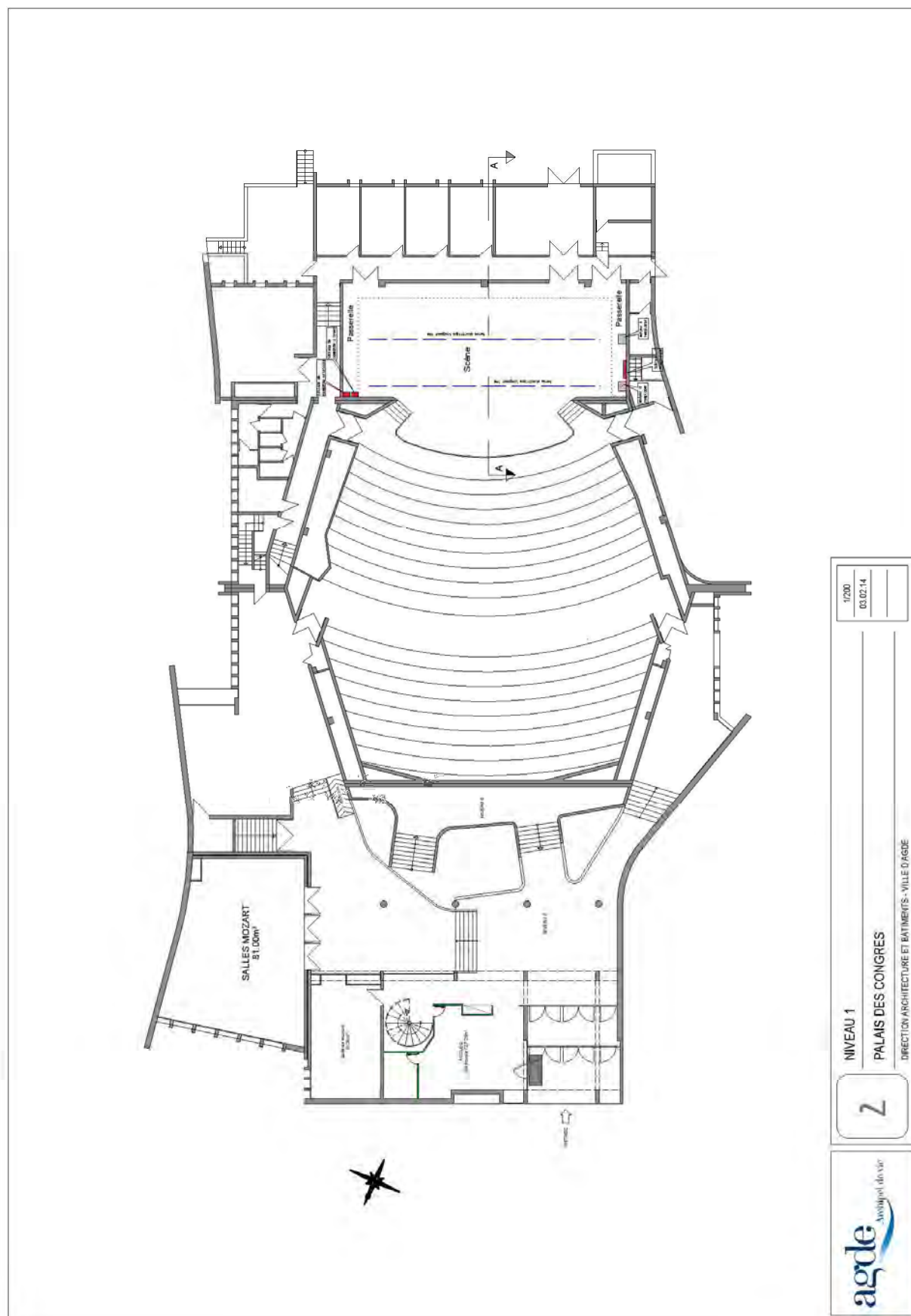
Le bien immobilier est desservi par l'ensemble des réseaux.

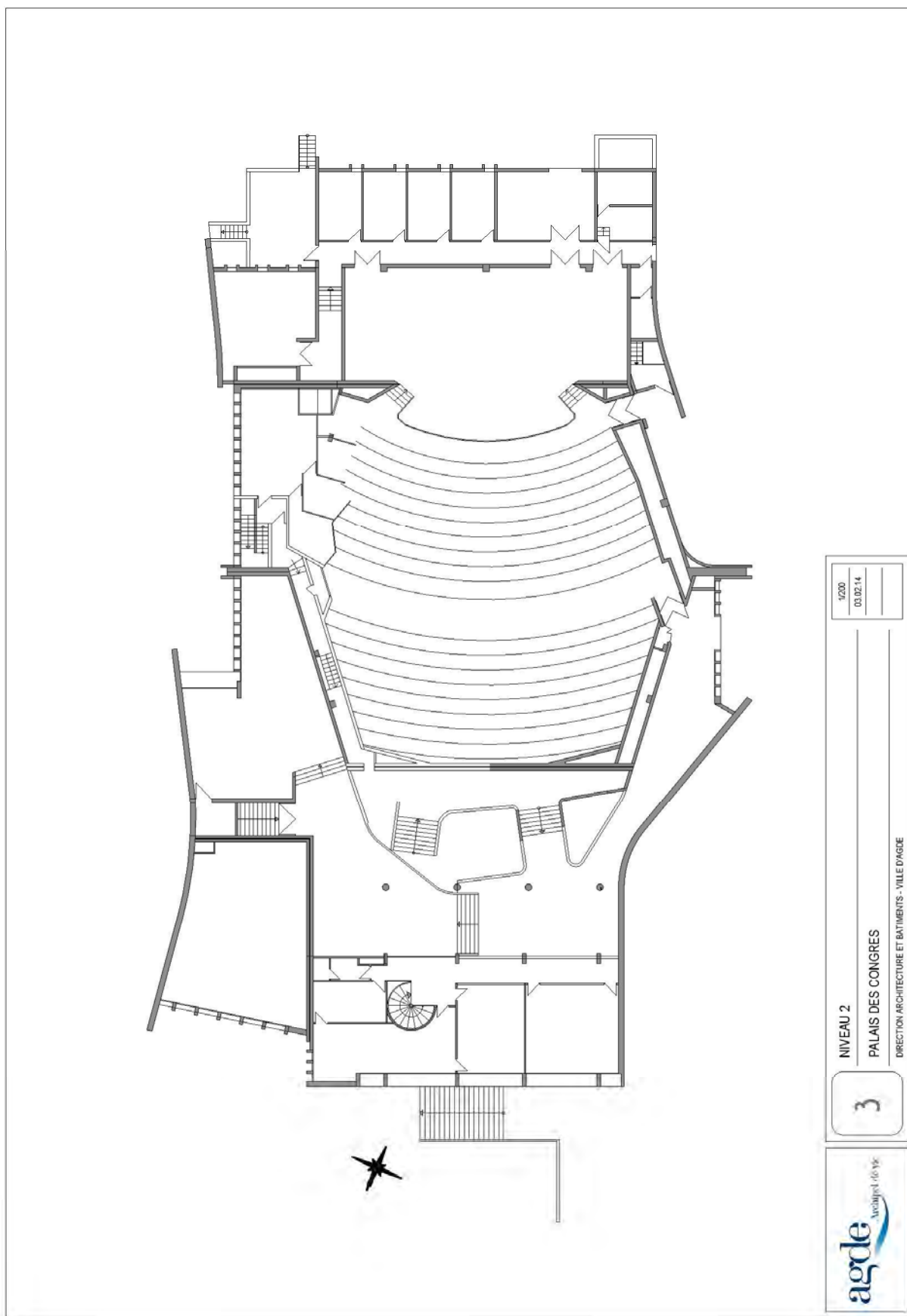
PLAN D'EMPRISE



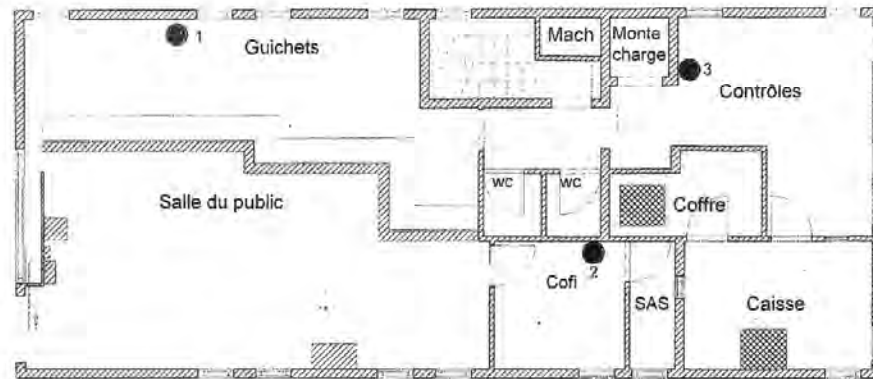
PLANS D'INTERIEUR



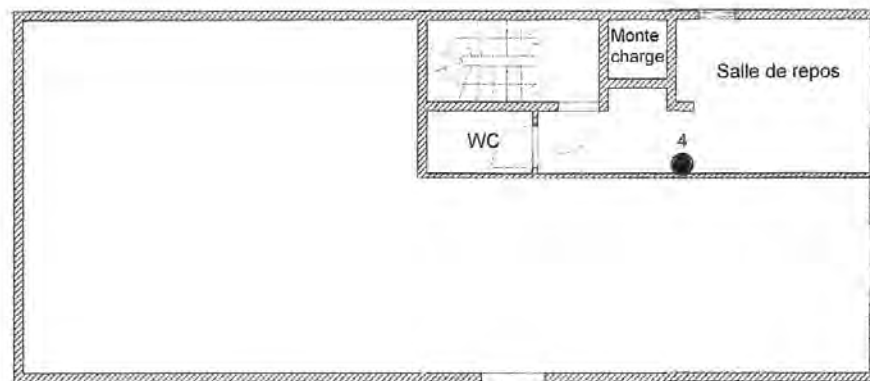




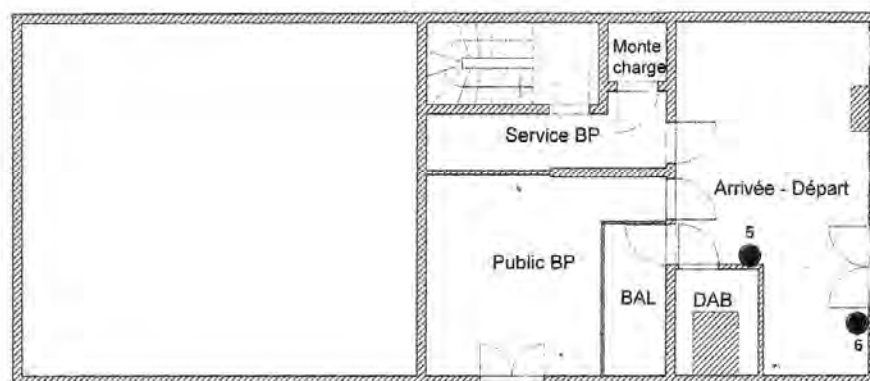
BUREAU DE POSTE DU CAP D'AGDE



R+2

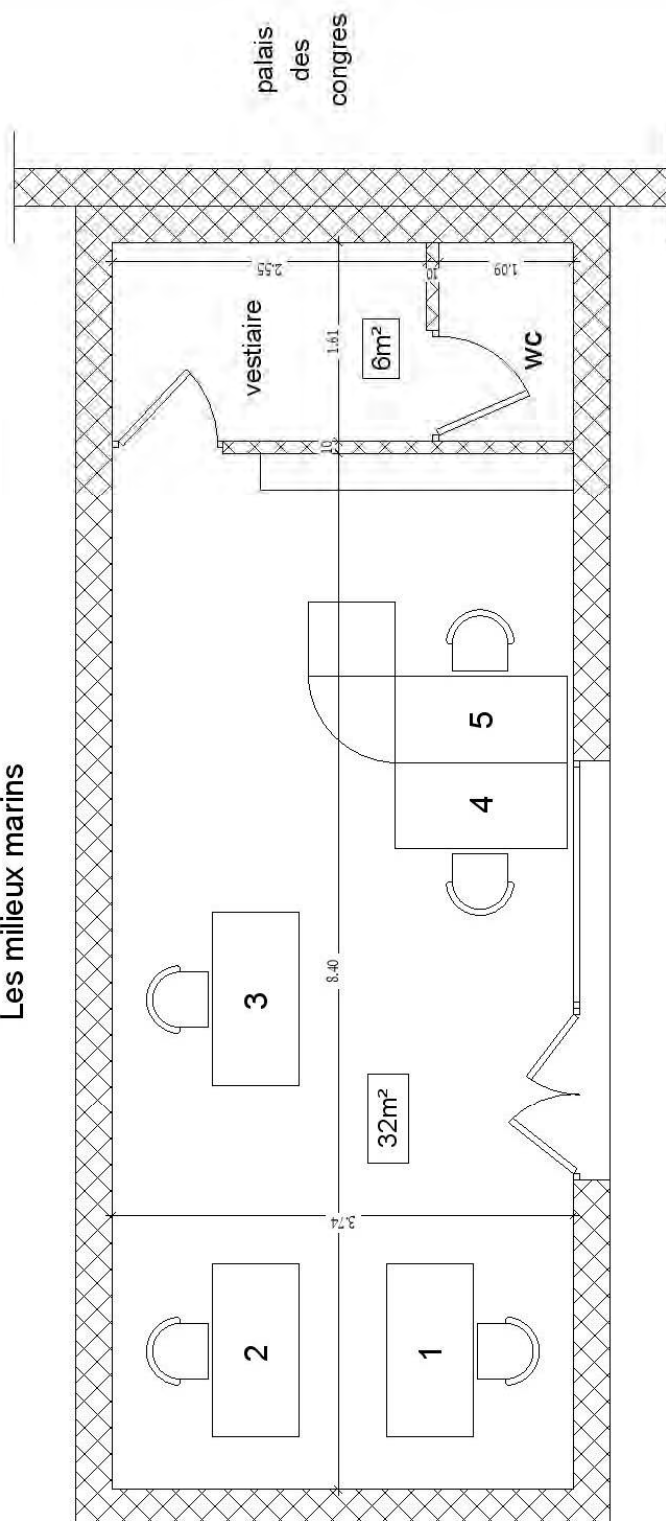


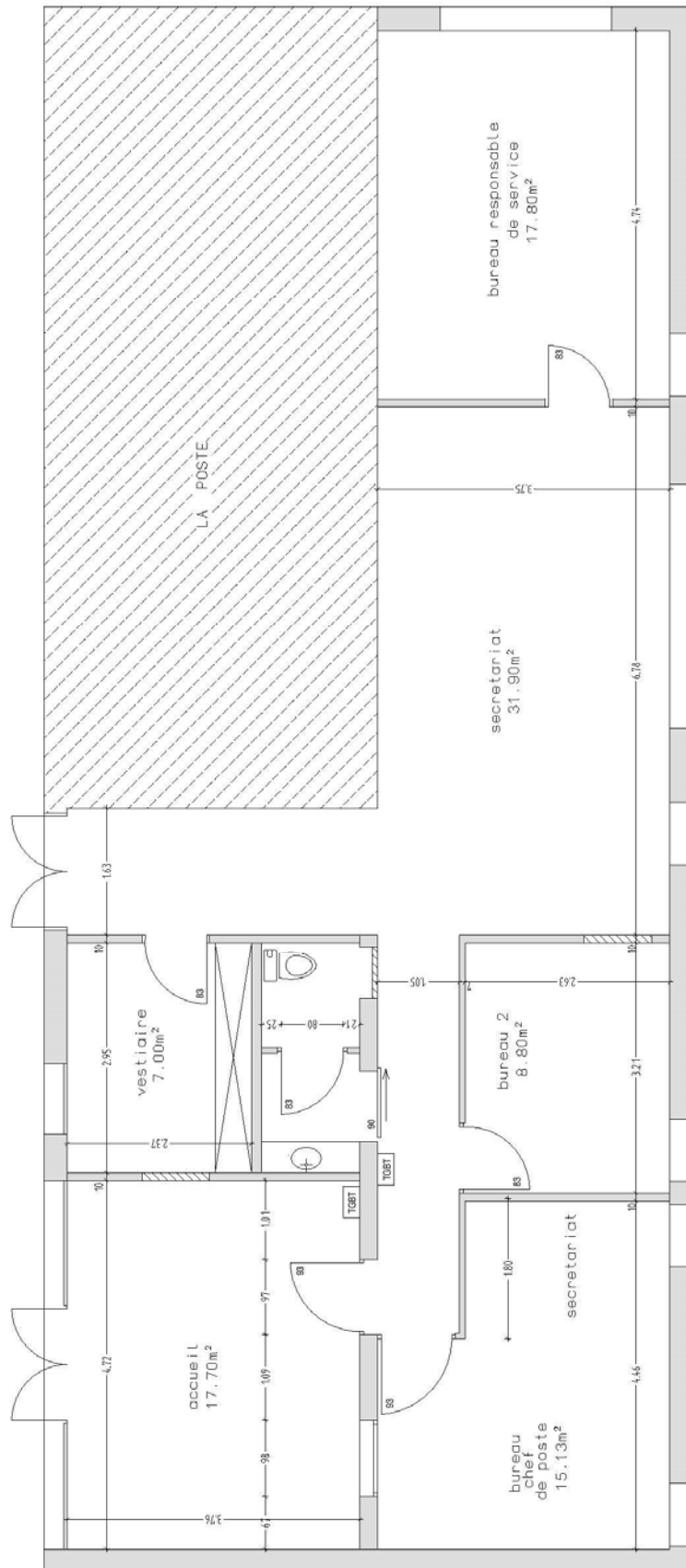
R+1



RdC

Les milieux marins





VUES D'AMBIANCE

