

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

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

CENTRE INTERNATIONAL DE TENNIS

<h2>CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION</h2>
--

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

Sommaire

I.	IDENTIFICATION DU VENDEUR.....	3
II.	CONTEXTE ET OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
A.	Contexte de la consultation.....	3
B.	Objet de la consultation.....	4
1.	Le centre médico sportif.....	4
2.	Le campus sports de raquette.....	4
3.	La résidence hôtelière 4 étoiles.....	5
III.	OFFRES D'ACQUÉRIR.....	5
C.	Contenu des offres.....	5
1.	Données juridiques.....	5
2.	Données financières.....	6
3.	Données relatives au projet du candidat :.....	7
D.	Organisation des visites.....	7
E.	Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus.....	7
IV.	PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX et CONDITIONS GÉNÉRALES.....	8
A.	Présentation des candidatures.....	8
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.....	9
E.	Choix du candidat.....	9
F.	Mode de règlement du prix d'acquisition.....	10
G.	Conditions générales de l'acquisition.....	10
4.	Transfert de propriété.....	10
5.	Absence de garantie.....	10
6.	Impôts.....	10
7.	Frais.....	10
V.	INFORMATION SUR LE BIEN IMMOBILIER.....	11
A.	domanialité.....	11
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. CONTEXTE ET OBJET DE LA CONSULTATION

A. CONTEXTE DE LA CONSULTATION

Le Centre international de Tennis (C.I.T) avec ses 30 courts de tennis, dont 8 couverts, est l'un des équipements structurants de la station balnéaire du Cap d'Agde. Outre le fait de bénéficier d'un environnement et d'une météo exceptionnelle, ce site dispose d'atouts indéniables autour de la destination Cap d'Agde, de son accessibilité et d'un environnement unique sur la côte méditerranéenne. Créé en 1973, sous l'impulsion de Pierre BARTHES, et inauguré par Stan SMITH, le C.I.T a été l'un des plus grands et des plus renommés centre de tennis en Europe.

La Ville d'Agde a décidé de repenser depuis 2 ans l'entrée du Cap d'Agde et son Cœur de station pour renouveler son image, dans une logique d'embellissement et de montée en gamme, mais aussi pour intégrer dans son organisation urbaine les nécessités d'une station balnéaire moderne. Pour mener à bien ce projet ambitieux, la ville a engagé des investissements conséquents dans la construction d'un nouveau Casino, du Palais des Congrès, d'espaces publics, et a noué un partenariat privé pour un programme immobilier de qualité et ambitieux, s'accompagnant d'un hôtel 4 étoiles.

Le C.I.T, qui se trouve au cœur de la station, bénéficie du dynamisme généré par cet aménagement, et la Ville d'AGDE a souhaité accompagner cet élan, en lançant un projet de rénovation de l'équipement, accompagné par la mise en œuvre d'une Académie des Sports de Raquette, permettant de créer une animation sur site mais surtout de positionner le C.I.T comme site référent des sports de raquette en France et en Europe

Pour mener à bien ce projet de rénovation et de relance de l'équipement, la ville d'Agde a décidé de vendre un espace foncier situé à l'intérieur du C.I.T, ayant pour objectif la réalisation d'un pôle d'hébergement touristique et d'activités attaché aux sports de raquette. Les enjeux de cette réalisation sont d'apporter un nouvel outil pour le futur exploitant de l'Académie des Sports de Raquette, d'offrir un centre médico-sportif en adéquation avec les attentes actuelles et le suivi des sportifs, de compléter le dispositif d'offre d'hébergement « haut de gamme » de la station et d'apporter un concept original et innovant sur le territoire communal.

La mise en œuvre de l'Académie des Sports de Raquette ne peut se passer d'une structure d'hébergement polyvalente dédiée sur site et non dissociée, pouvant répondre à différentes typologies de clientèles et surtout à ce que les sportifs et leurs familles recherchent.

La notion d'offre groupée étant aujourd'hui très prisée, l'évolution du C.I.T doit passer par sa capacité à offrir in situ, un hébergement adapté et différencié en fonction de la clientèle, des espaces des soins, de récupération, de restauration, de loisirs, de détente, de réunion, le tout connecté pour les sportifs, familles, touristes, groupes, sociétés, associations et clubs,...

B. OBJET DE LA CONSULTATION

C'est donc dans cet esprit que l'appel à projet s'oriente vers un « **RESORT A FORTE IDENTITE SPORTIVE** », pôle pluridisciplinaire (sportif, touristique et médical) qui devra être composée à minima de 3 entités :

- Un centre médico-sportif
- Un Campus Sports de Raquette
- Une résidence hôtelière 4 étoiles

1. Le centre médico sportif

Le centre médico sportif devra accueillir une équipe pluridisciplinaire de médecins et thérapeutes orientée vers le domaine sportif. Proposant, entre autres les nouvelles technologies de soins et de récupération, l'équipement d'une surface comprise entre 550 et 700m² devra au moins comporter les espaces et fonctionnalités suivants :

- A minima, 4 locaux de consultations spécialisées
- Une salle de rééducation fonctionnelle et de renforcement musculaire accessible pour les patients et les membres de l'Académie de Sports de Raquette
- Espace bain froid, cryothérapie et balnéothérapie et Bien Être
- Bâtiment accessible de l'intérieur du C.I.T, comme de l'Avenue de la vigne

2. Le campus sports de raquette

Cette structure d'hébergement, dénommé CAMPUS, sera dédié aux jeunes stagiaires de l'Académie, scolaires, équipes et groupes de jeunes et adultes ayant un lien fort avec le fonctionnement de l'Académie des Sports de Raquette. Parmi les contraintes de cet espace, figure la maîtrise des flux de circulation pour assurer la sécurité des jeunes hébergés, en rapport avec les exigences d'accueil de jeunes publics.

Ce module doit compoter à minima les fonctionnalités suivantes :

- Entre 20 à 25 chambres de type dortoir de 4 à 6 personnes, très fonctionnelles, flexibles
- Accessibilité par le C.I.T uniquement, donc intégré à l'équipement sportif
- Chambres spécifiques pour l'équipe d'encadrement
- Salle de réunion et/ou d'études
- Salle de jeux
- Bureau d'accueil
- Espace bagagerie

3. La résidence hôtelière 4 étoiles

La résidence hôtelière a une orientation vers une clientèle adulte, de parents, sportifs, entreprises pour des séjours de séminaires ou touristes à vocation sportive.

D'une entrée côté avenue de la vigne, la résidence hôtelière haut de gamme devra comporter à minima les fonctionnalités et espaces suivants :

- Entre 50 et 55 chambres spacieuses, dont quelques des suites parentales avec kitchenette
- Salle de conférence pouvant se scinder en 2 ou 3 parties ayant vue sur les courts centraux du C.I.T
- Hall d'accueil important
- Restaurant/bar
- Maîtrise des potentielles nuisances sonores et visuelles

L'ensemble du complexe devra se montrer très vertueux en gestion et consommation d'énergie, devra intégrer, d'un point de vue architectural une identité sportive et garantir un équilibre de vie entre les différents publics fréquentant le complexe, mais également le CIT.

III. OFFRES D'ACQUÉRIR

C. 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,
 - Une description précise des modalités de gestion envisagée pour chacune des entités du projet développé, avec identification du gestionnaire ou des professionnels associés,
 - 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.

D. 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

E. 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 %),
- 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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 fait partie d'un immeuble de plus grande contenance cadastré section KM numéro 0063.

Situé le long de l'avenue des Vignes, il comprend un bâtiment de plain-pied d'une surface d'environ 180 m² entouré d'un terrain d'agrément, ainsi que quatre cours synthétiques.

Cet immeuble est affecté à des services publics et relève 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 **4 150 m²**, représentée sur le plan annexé. Cette surface sera précisée par l'établissement d'un document d'arpentage par un géomètre expert.

C. URBANISME

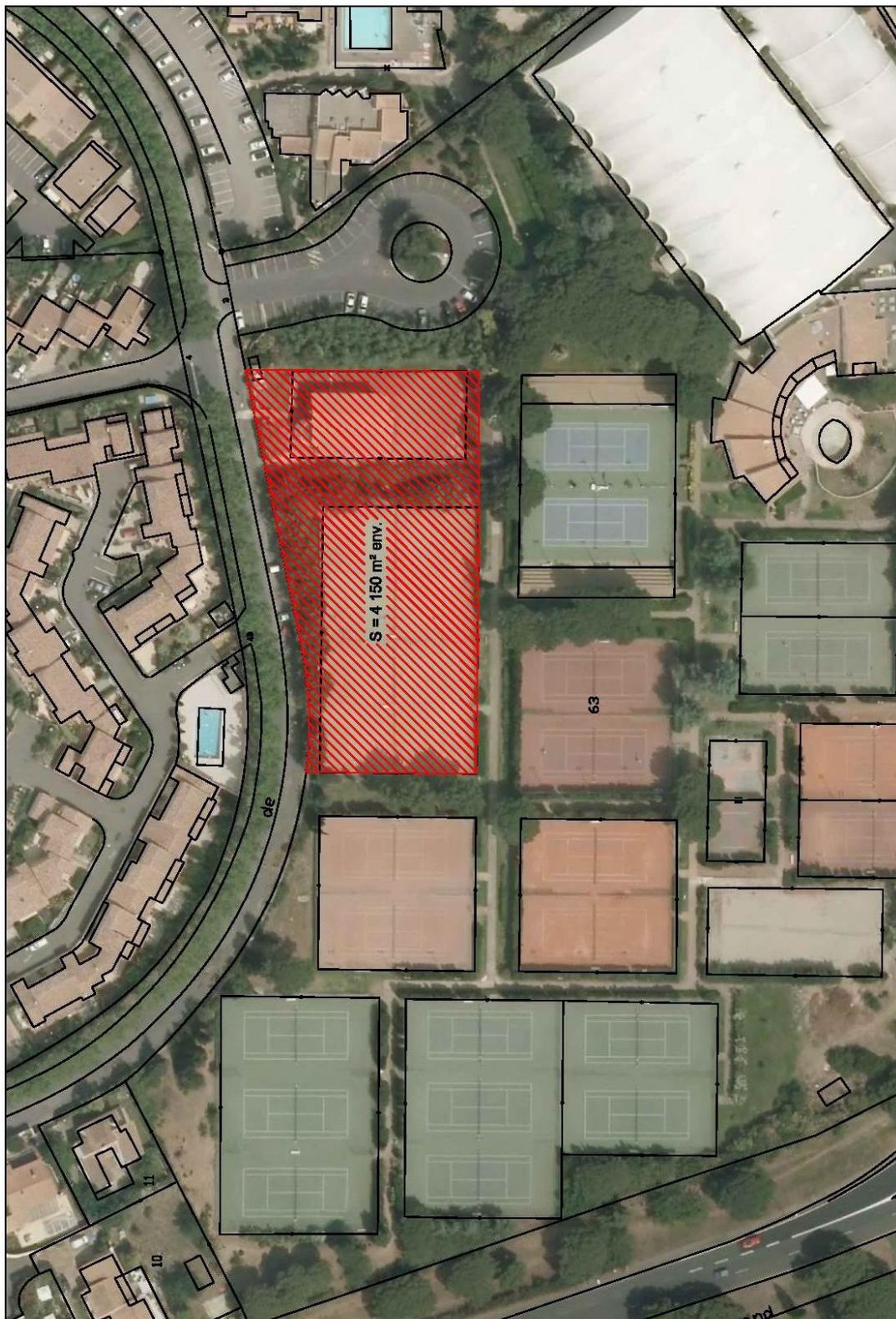
Le bien immobilier est situé en zone de précaution élargie au reste du territoire communal « Z2 » du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le bien immobilier est situé en zone UC2 18a du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui correspond au secteur pavillonnaire du Cap d'Agde.

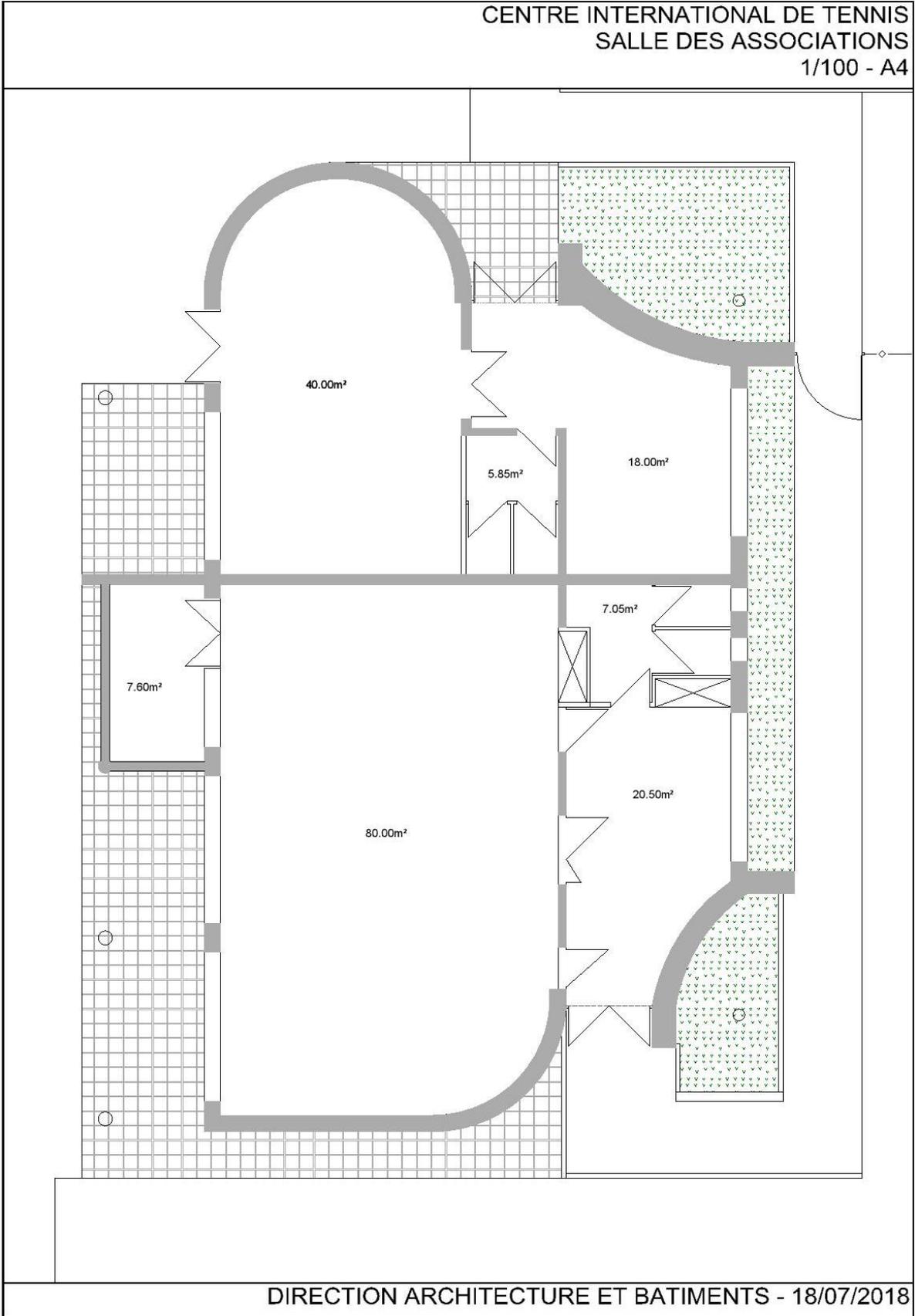
D. RESEAUX

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

PLAN D'EMPRISE



PLANS D'INTERIEUR



VUE AERIEENNE

