APPEL A PROJETS
CESSION DE DEUX PARCELLES DE TERRAIN SITUEES SUR LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA GUERENNE A SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE

Cahier des charges & Règlement de consultation

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

2, avenue Georges Clemenceau – BP 74

33 220 PINEUILH

☎ 05.57.46.20.58 – mail : contact@paysfoyen.fr

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Pays Foyen exerce, au titre des compétences obligatoires édictées par le Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence « actions de développement économique ». A ce titre, elle a en charge la « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » […]

La Communauté de Communes souhaite co-construire, et notamment avec les entreprises, l'avenir d'un territoire actif et rayonnant en veillant à l'équilibre territorial à l'échelle du bassin de vie. Destinées à accueillir et faciliter l'implantation des entreprises, les Zones d'Activités Economiques (ZAE) sont une vitrine de l'économie locale qui participe à l'attractivité globale du territoire.

La Communauté de Communes a ainsi souhaité lancer un appel à projets pour la vente de deux parcelles de terrain situées sur la ZAE la Guérenne et, ce, afin d'inscrire l'aménagement de cet espace dans le respect des orientations économiques et environnementales du territoire.

1. Contexte général de l'appel à projets

Située à 45 kilomètres à l'ouest de Libourne, 21 kilomètres à l'est de Bergerac et 25 kilomètres au nord de Duras, la Communauté de Communes du Pays Foyen se situe à la limite extrême ouest du Département de la Gironde (33) et à la limite extrême est du Département de la Dordogne (24), et enfin, à la limite extrême nord du Département du Lot et Garonne (47).

La Communauté de Communes est propriétaire d'une Zone d'Activités Economiques située à la Guérenne Nord sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire (33220). Cette ZAE se compose de 9 lots viabilisés.
Les lots 5 et 9, d'une superficie respective de 4 527 m² et 2 886 m², font l'objet du présent appel à projet.

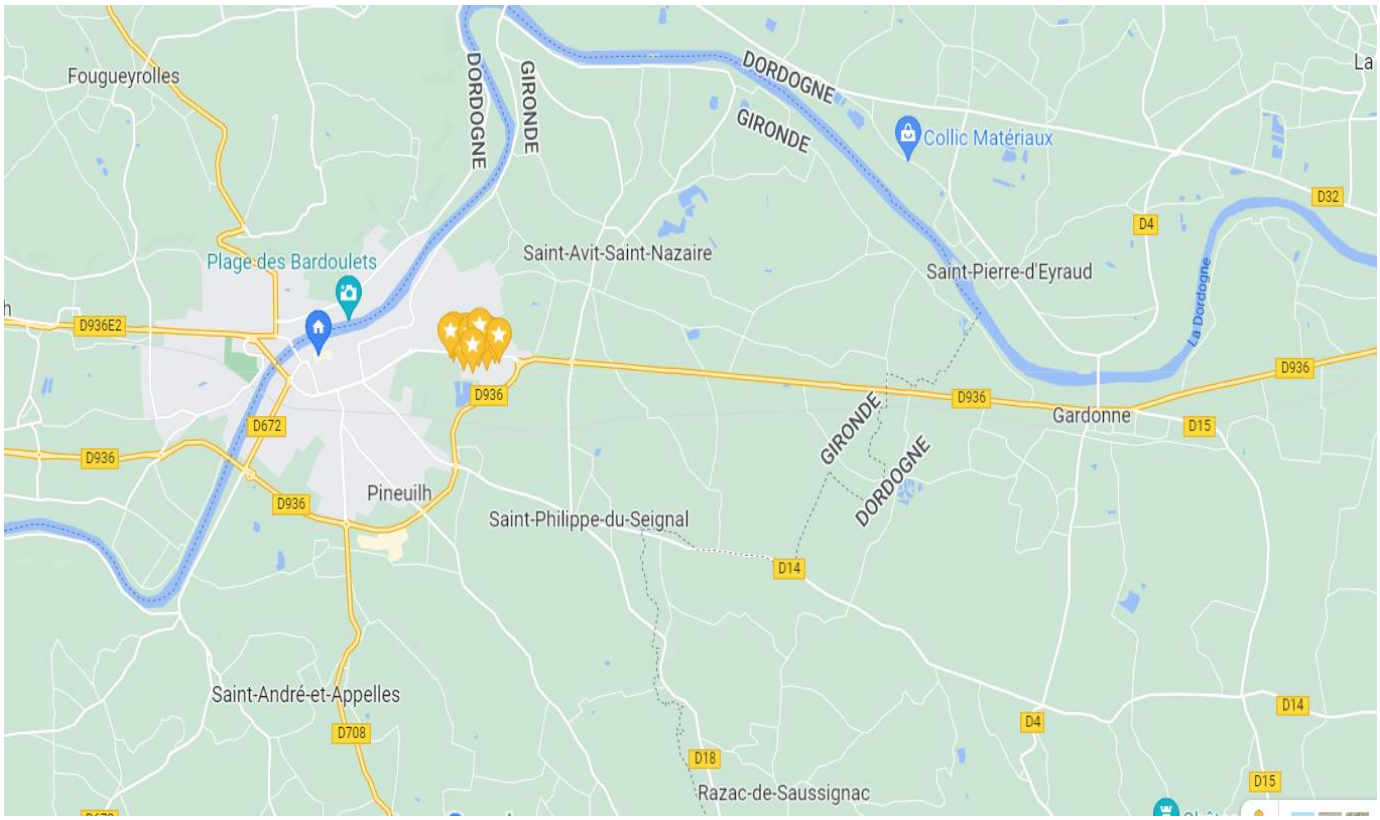
a. Présentation de la ZAE

La ZAE la Guérenne occupe une situation stratégique, au croisement des départements de la Gironde, de la Dordogne et du Lot-et-Garonne, le long de la route D936 reliant Bordeaux et Sarlat.
La ZAE est desservie par un rond-point.
Sa superficie totale est de 5,83 hectares et elle bénéficie des services suivants : haut-débit, électricité, gaz, eau potable, assainissement collectif.

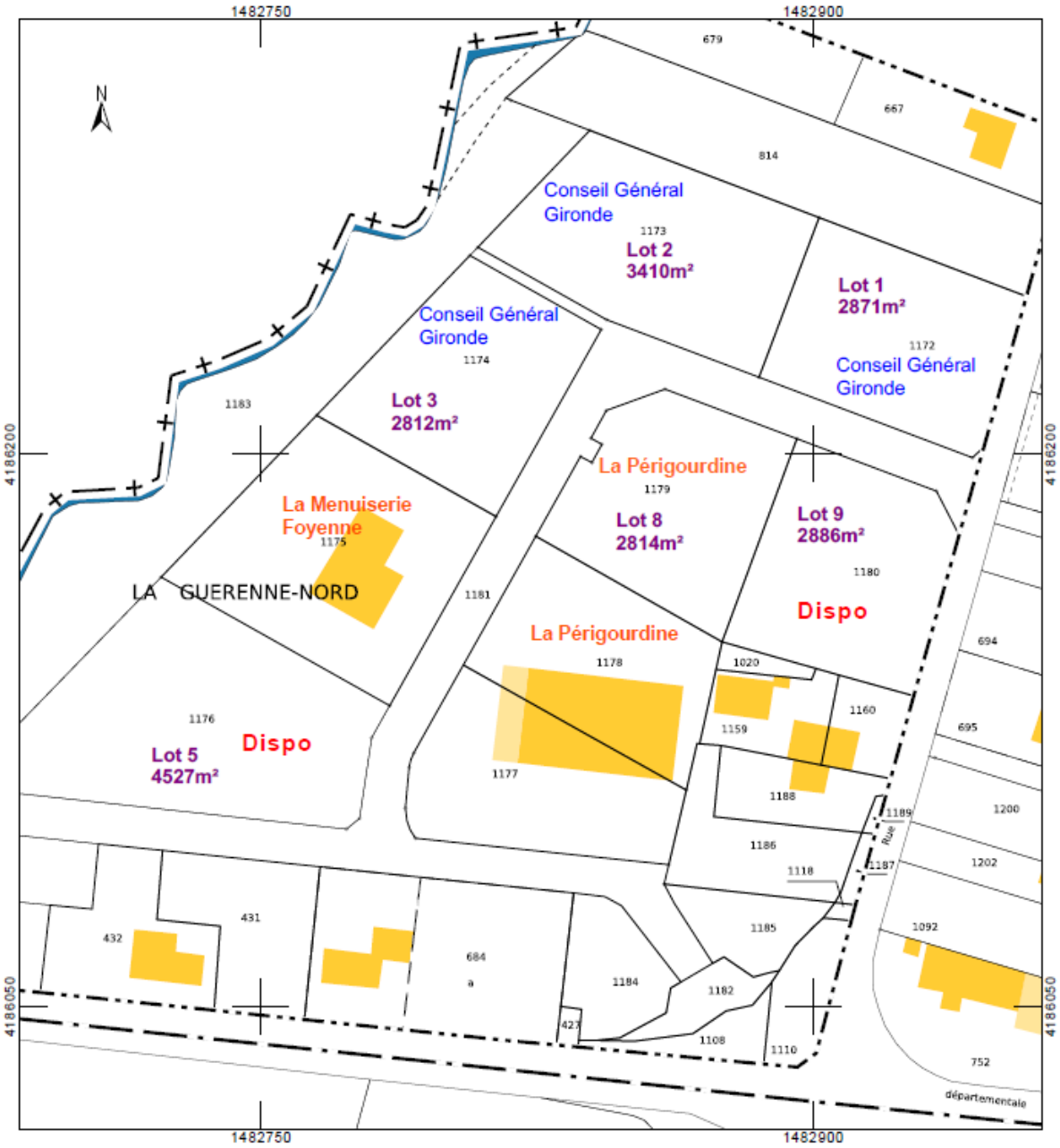
La ZAE est classée en zone UX.
Il s'agit d'une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.
Le règlement de la zone est annexé au présent document

A ce jour, la ZAE accueille les entreprises et Collectivité suivantes :

- La Périgourdine (coopérative agricole)
- La Menuiserie Foyenne (menuiseries alu, menuiseries PVC, fermetures…)
- Le Département de la Gironde (zone des services techniques girondins).


Fougueyrolles
DORDOGNE
GIRONDE
DORDOGNE
GIRONDE
Collic Matériaux
Plage des Bardoulets
Saint-Avit-Saint-Nazaire
Saint-Pierre-d'Eyraud
D936E2
D936
D672
D936
D936
Pineuilh
Saint-Philippe-du-Seignal
GIRONDE
DORDOGNE
D936
Gardonne
D15
D14
Saint-André-et-Appelles
D708
D4
D14
D18
Razac-de-Saussignac
D15
D32
D4
La Dordogne

Rue Seignal
D130E9
Rue Des Planterurs
Rue des Pouges
ABF concept
Château Coutelor
Romarine
Le Seignal
Rue Seignal
Locatoumat
St-Avit-St-Nazaire
La Périgourdine
Coopérative Agricole
Point P
Sainte-Foy-la-Grande
Daniel Moquet signe
vos allées - Ent. Guenet
LA PERIGOURDINE
D936
D936
D936
Rue des Pouges
Legrand
chateau cheval blanc
Sarl Exploitation
Lavaud Piquets
D936
Ets Feydel
E.Leclerc DRIVE
ineuilh / Sainte-Foy
D936
L'Arbalestrier
D130E9


1482750
1482900
4186200
4186050
N
679
667
814
Conseil Général
Gironde
1173
Lot 2
3410m²
Lot 1
2871m²
1172
Conseil Général
Gironde
Conseil Général
Gironde
1174
Lot 3
2812m²
1183
La Périgourdine
1179
Lot 8
2814m²
Lot 9
2886m²
1180
Dispo
La Menuiserie
Foyenne
1175
LA GUERENNE-NORD
1181
La Périgourdine
1178
1020
1160
1159
694
695
1176
Dispo
Lot 5
4527m²
1177
1188
1189
1200
1186
1187
1202
1118
1185
1092
431
432
684
a
1184
1182
423
1108
1110
752
départementale
Rue

b. Présentation des 2 lots objet de l'appel à projets

- **Lot n°5 d'une superficie de 4 527m²**

Situé entre la parcelle 1177 (la Périgourdine) et la parcelle 1175 (Menuiserie Foyenne), le lot n°5 (parcelle 1176) dispose de deux accès (un situé sur l'avant et l'autre sur l'arrière).
Ce lot ne dispose que de peu de visibilité depuis la route départementale.
Par ailleurs, il convient de noter que 304 m², soit 7% de la superficie totale du lot, se trouvent en zone inondable.

- **Lot n°9 d'une superficie de 2 886 m²**

Situé à côté de la parcelle 1178 (arrière de La Périgourdine) et face aux bâtiments du Département de la Gironde, ce lot (parcelle 1180) est situé à proximité de la sortie de la ZAE, le long de la départementale D130-E9.

2. Les conditions particulières de la vente

a. Le prix de vente

La Communauté de Communes a fixé un prix plancher de vente, à savoir :

- 10 euros HT/m² pour le lot 5
- 10 euros HT/m² pour le lot 9

b. Le projet

Il est précisé aux candidats que le projet envisagé devra respecter les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en ce qui concerne :

- la destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités,
- les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- les équipements et réseaux.

A compter de l'attribution des lots et de la signature du compromis de vente, l'acquéreur disposera d'un délai de 6 mois pour concevoir son projet architectural qui fera l'objet d'un dépôt de permis de construire.

Une fois le permis de construire accordé, les entreprises disposeront d'un délai de 2 ans pour réaliser les travaux de construction.

Les candidats sont informés que tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets en vie de l'acquisition d'un lot, que le candidat pourrait avoir à supporter, seront à sa seule charge, et ce, qu'elle que soit l'issue de la procédure de consultation.

Par ailleurs, les candidats retenus devront payer tous les frais liés à l'acte de vente et à sa publication, ainsi que toutes les taxes et impôts afférents.

3. Organisation générale de la procédure d'appel à projets

La présente consultation prend la forme d'un avis d'appel à projets pour la cession de deux parcelles de terrain, qui sera publié sur le site internet de la Communauté de Communes www.paysfoyen.fr. Les dossiers pourront être téléchargés gratuitement sur le site de la Communauté de Communes dans le délai imparti.

Les offres devront impérativement être déposées, sous pli cacheté, portant l'adresse et les mentions suivantes avant la date limite de remise des offres, soit le **12 mai 2023 à 12h00**.

Communauté de Communes du Pays Foyen

2, Avenue Georges Clemenceau – BP 74 – 33220 PINEUILH

Avis d'appel à projet : cession de deux parcelles de terrain sur la ZAE la Guérenne

NE PAS OUVRIR

La remise s'effectuera soit par voie postale, soit directement au Siège de la Communauté de Communes contre récépissé.

Les offres qui seraient remises ou envoyées après la date et l'heure limites de remise des dossiers, ainsi que celles remises sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenues et seront renvoyées à leur expéditeur.

La Communauté de Communes procèdera au choix des candidats acquéreurs à l'issue de l'analyse des offres et des négociations qui feront éventuellement suite.

Aucune visite ne sera organisée.

4. Contenu du dossier d'offre à remettre par le candidat acquéreur

Les dossiers d'offre devront être formulés conformément aux dispositions décrites ci-après. Ils devront être rédigés en français et libellés en euros, et comprendre obligatoirement :

- Une note de présentation du candidat acquéreur comprenant :
  - Pour les personnes physiques :

- L'identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, n° de téléphone et adresse mail
- Copie de la carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité

  - Pour les personnes morales :

- Nom et coordonnées de la personne morale
- Nom du ou des dirigeant(s), du ou des représentant(s), légal(aux) ou de la/des personne(s) dûment habilitée(s) et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel

en cours de validité
- Nom et organisme du groupe si appartenance à un groupe
- Statuts à jour certifiés conforme par le candidat acquéreur
- Une copie certifié conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente.
- Extrait K-bis daté de moins de 3 mois
- Attestation sur l'honneur que la personne morale est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et que les représentants légaux n'ont pas fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues par le Code pénal et le Code générale des impôts

▪ Les pièces du dossier :
- L'indication du lot pour lequel le candidat remet une offre ; il est précisé que les candidats sont autorisés à remettre une offre pour chacun des lots
- L'offre de prix
- Une promesse unilatérale d'achat complétée et signée
- Un engagement du candidat à respecter les prescriptions du PLUi et les délais de réalisation tels que précisés à l'article 2 du présent document
- Une description précise du projet envisagé

Les offres seront fermes et ne pourront être rétractées jusqu'à ce que la Communauté de Communes ait informé le candidat du rejet de son offre.

Les pièces qui seraient manquantes devront être fournies, à première demande, dans un délai impératif de 72h.

5. Analyse des offres et critères de sélection

La sélection des candidats sera effectuée à l'issue de l'analyse des dossiers d'offre.

Les candidats qui n'auront pas remis l'ensemble des pièces demandées dans les délais impartis ou dont le dossier d'offre ne serait pas conforme aux prescriptions du présent document, verront leur offre éliminée.

Les offres seront évaluées au vu des critères suivants :

- Qualité du projet : 55%
- Prix proposé : 45%

La qualité du projet sera jugée au vu des sous-critères énoncés ci-après.
Une note sur 100 sera attribuée, puis cette note sera pondérée.

Critères	Sous-critères	Détail du sous-critère	Notation	Total notation
Prix d'achat proposé	-	La proposition d'achat au m² sera de 10 euros HT minimum et 20 euros HT maximum		45

Qualité du projet	Viabilité de l'entreprise	Expérience des dirigeants (compétences techniques/commerciales/gestion, réseaux, connaissance du territoire)	20	30
		Potentiel de développement économique	10	
	Adéquation du projet avec les orientations communautaires en matière de développement économique	Activité complémentaire au panel d'activités économiques du territoire contribuant à la diversification de l'offre locale et ne portant pas concurrence à celles déjà implantées	10	20
		Création d'emplois pérennes	10	
	Adéquation du projet avec les orientations communautaires en matière d'aménagement et de respect de l'environnement	Attention particulière portée à la construction, l'aménagement intérieur et extérieur du bâtiment, des espaces de stationnement, chantier propre	5	5

6. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats peuvent adresser une demande écrite par mail, au plus tard 4 jours avant la date limite de remise des dossiers, à :

Virginie BERTIN - Service Marchés Publics - CDC du Pays Foyen
Email : cdc-juridique@paysfoyen.fr

Dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats, il ne sera répondu à aucune question orale. De même, et afin que tous les candidats bénéficient du même niveau d'information, les réponses apportées aux questions des candidats seront publiées sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

La Communauté de Communes se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation ou à l'interrompre à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.