APPEL A CANDIDATURES EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN BATIMENT INTERCOMMUNAL

LOCAL COMMERCIAL + LOGEMENT

12300 BOISSE-PENCHOT

SOMMAIRE

PREAMBULE ..... page 3

PRESENTATION DU TERRITOIRE..... page 4

DECAZEVILLE COMMUNAUTE..... page 4

COMMUNE DE BOISSE-PENCHOT..... page 11

LE BIEN PROPOSÉ A LA VENTE : LOCAL COMMERCIAL ET LOGEMENT..... page 13

LA PROCÉDURE DE VENTE..... page 18

VISITE DU BÂTIMENT..... page 20

CONTENU DE L'OFFRE..... page 22

DEFINITION DU PROJET..... page 24

PROPOSITION FINANCIERE..... page 26

INFORMATIONS RELATIVES A LA CANDIDATURE..... page 28

PROCÉDURE DE SÉLECTION..... page 30

PREAMBULE

La communauté de communes DECAZEVILLE COMMUNAUTE propose à la vente un bâtiment situé sur la commune de Boisse-Penchot (12300).

Le bien proposé à la vente est constitué d'une partie logement et d'un local commercial ayant été utilisé comme multiservice, puis bar-restaurant. Ces 2 modules ne seront pas vendus indépendamment.

En cohérence avec la dynamique territoriale portée par DECAZEVILLE COMMUNAUTE, qui est de maintenir et pérenniser l'attractivité de ce territoire, et de façon complémentaire avec les services existants sur la commune de Boisse-Penchot, la volonté des élus est que cet équipement soit un atout important pour la vie du village et de ses environs.

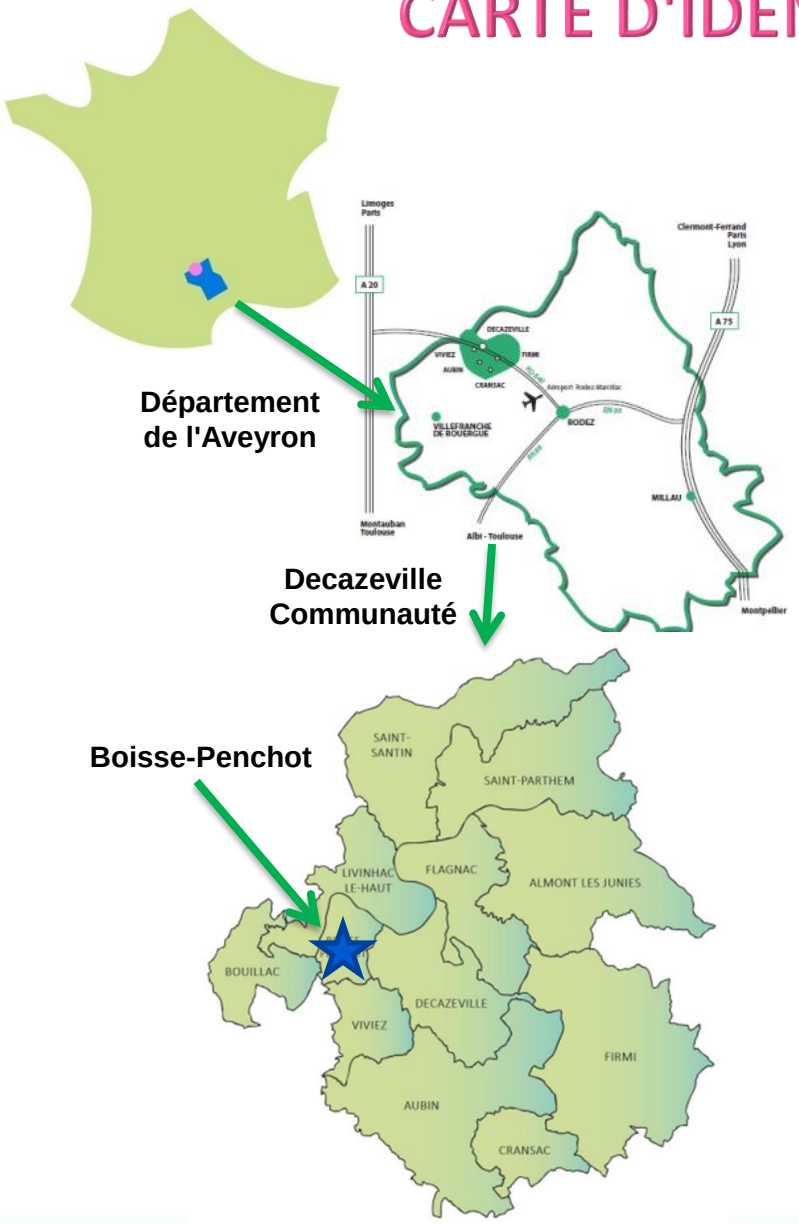
Cet appel à candidatures est lancé dans la perspective de faire savoir largement l'intention de vente de DECAZEVILLE COMMUNAUTE, afin de recueillir un panel d'offres permettant le choix d'un acquéreur qui semble s'inscrire au mieux dans cette dynamique territoriale.

Les offres sont à remettre au plus tard **le 30 avril 2024,** par pli postal ou remis en mains propres à l'accueil de DECAZEVILLE COMMUNAUTE contre récépissé.

PRESENTATION DU TERRITOIRE

DECAZEVILLE COMMUNAUTE

CARTE D'IDENTITE DU TERRITOIRE



Région Occitanie
Nord - Ouest du Département de l'Aveyron (12)

Decazeville Communauté : 12 communes – superficie 190 km²
Population : 19 332 habitants (INSEE 2018)

Un territoire au cœur des échanges et des flux économiques entre Rodez et Figeac

Les atouts du territoire

- Situation géographique : 2h Montpellier et Toulouse, proximité aéroport, gare
- A équidistance des pôles de Rodez (40mn) et Figeac (20mn)
- Siège de la Mecanic Vallée, cluster d'entreprises, créateur d'emplois et de deux campus des métiers
- Offre d'équipements intermédiaire développée et satisfaisante
- Patrimoine industriel, architectural, paysager et culturel atypique propice au développement d'une destination touristique

UN TERRITOIRE RAYONNANT ET ATTRACTIF

Cinéma la Strada

Thermes de Cransac

TUB

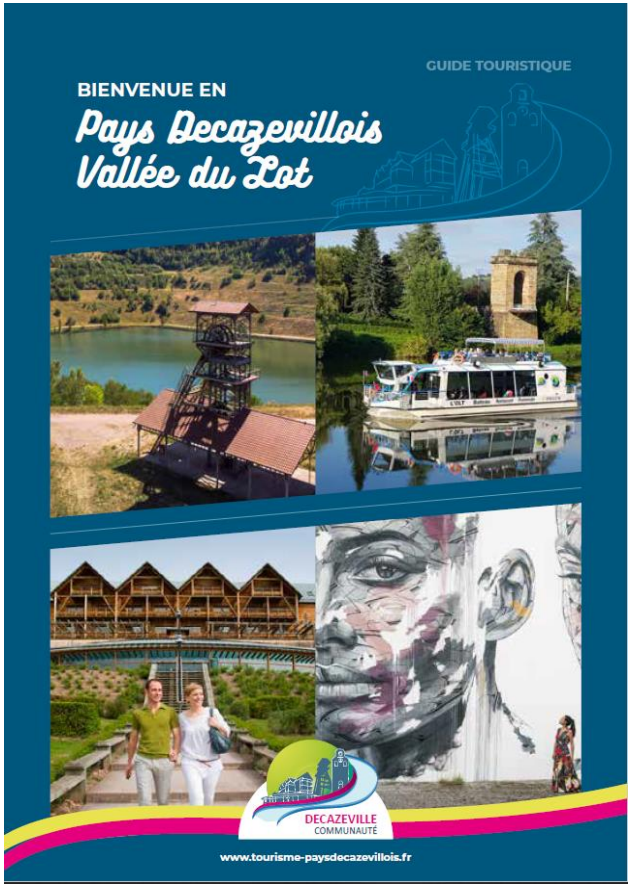
Un territoire attractif et ouvert sur l'extérieur :

- A 15 mn du site médiéval de Conques et traversé par les chemins de Saint-Jacques de Compostelle (GR 65 et 62b)
- Station classée de tourisme disposant du seul casino de l'Aveyron et d'un centre thermal unique en Europe (7 000 curistes / an)

Au service et en proximité de ses 20 000 habitants :

- 5 médiathèques en réseau
- 1 réseau de transport urbain (sur 5 communes) et location de vélos électriques
- 1 cinéma numérique & 3D (3 salles) : *« La Strada »*
- 1 salle de spectacles (*Yves Roques*), de théâtre et de concerts
- 1 programmation culturelle toute l'année
- 5 centres de Santé, 6 cabinets dentaires, des cabinets infirmiers, un hôpital, des pharmacies et un vétérinaire.
- 1 crèche de 60 berceaux et un Relais Assistantes Maternelles
- 3 collèges et deux lycées avec 8 BTS

UNE OFFRE TOURISTIQUE ATYPIQUE, RICHE ET DIVERSIFIÉE



L'ECONOMIE TOURISTIQUE ET THERMALE

UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DYNAMIQUE ET VOLONTARISTE

DECAZEVILLE COMMUNAUTÉ

UN PROGRAMME AMBITIEUX D'INVESTISSEMENT 2021-2025

sur les thématiques telles que le transport, le social, le développement économique, l'environnement, l'habitat/urbanisme,la culture ou encore le tourisme (projets d'investissement déjà engagés compris).

Ce programme fut largement distribué à tous les acteurs.

TRANSPORT ET MOBILITÉ

1 / Faire du vélo un véritable mode de déplacement
2 / Renforer le service de TAD
3 / Favoriser le co-voiturage pour les déplacements courts
4 / Le dernier kilomètre
5 / Étude pour étendre la desserte TUB à la Vallée du Lot (3 communes limitrophes)

ÉCONOMIE

1 / ZAC du Centre phase 2
2 / Requalfication des zones d'activités
3 / Soutien au tissu économique local
4 / Résidences Habitat Jeunes
5 / Halles Vallourec

HABITAT & URBANISME

1 / Observatoire du Logement
2 / Plan Climat Air Énergie
3 / Liaison Aubin Cransac
4 / Politique foncière
5 / Changement d'image, péril, habitat délabré, labellisation du territoire, PLH
6 / Veille juridique : PPRM...

ACTION SOCIALE & SANTÉ

1 / Le Plan Local Santé
2 / Transfert de gestion du Centre Social
3 / Convention Territoriale Gobale
4 / La Mutuelle Communale Solidaire

AMÉNAGEMENT & CADRE DE VIE

1 / GEMAPI : Plan Pluriel Annuel de gestion 2021-2022
2 / GEMAPI : Programme d'Actions de Prévention des inondations
3 / Optimisation des sous-produits des déchèteries
4 / Optimisation des tournées OM et des points de regroupement
5 / Tarification du traitement des déchets
6 / Aménagement en cours
7 / Aménagement en perspectives

DIVERS

1 / Fond de concours aux communes
2 / Logiciel RH et matériel informatique
3 / Maisons de santé
4 / Salle Yves Roques

CULTURE

1 / Festival Street Art
2 / Éducation artistique et culturelle
3 / Communication
4 / Réalisation d'un lieu d'exposition
5 / Valorisation des Soufflantes
6 / Circuits thématiques
7 / Création d'un lieu d'échanges
8 / Harmonisation signalétique
9 / Réalisation du pôle musique
10 / Reconfig. réseau des médiathèques

TOURISME

1 / La Vallée du Lot à Vélo
2 / Le Parc Intercommunal
3 / Accompagement au développement du Thermalisme et du Bien-Être
4 / Itinérance culturelle et touristique sur les chemins de Compostelle
5 / Une nouvelle vitrine de découverte du Territoire
6 / Mise en valeur du Patrimoine
7 / Navigation sur le Lot
8 / Création d'un festival de musique en Pays decazevillois/Vallée du Lot

COMMUNE DE BOISSE-PENCHOT

UNE COMMUNE VIVANTE ET IDEALEMENT SITUEE

Population : 523 habitants

Un emplacement idéal sur l'axe Decazeville/Figeac et en bordure de la rivière Lot.

Un village avec des commerces et services : coiffeuse, bar-tabac, boulanger

Un camping ouvert à l'année avec bar/restaurant et des hébergements de tourisme (gîtes et chambres d'hôtes)

Des entreprises artisanales et industrielles (Usicap, Chaudronnerie de Bassin...)

Des associations et un cadre de vie agréable

LOCAL COMMERCIAL ET LOGEMENT : LE BIEN PROPOSE A LA VENTE

BIEN PROPOSÉ A LA VENTE

LE BÂTIMENT

BIEN PROPOSÉ A LA VENTE

L'HISTORIQUE

Ce bâtiment, construit en 2007 par la communauté de communes de la Vallée du Lot est aujourd'hui propriété de la communauté de communes DECAZEVILLE COMMUNAUTE (issue de la fusion de la communauté de communes de la Vallée du Lot et de la Communauté de communes du Bassin de Decazeville-Aubin, au 31/12/2016).

A proximité de ce bâtiment, la communauté de communes avait également aménagé une aire de camping-cars dont la gestion était confiée au gérant du bar-restaurant, qui assurait la vente de jetons permettant un approvisionnement en eau et électricité des camping-caristes. Depuis le 20 décembre 2018, la gestion de l'aire a été restituée à la commune de Boisse-Penchot.

Ce bâtiment a initialement accueilli une activité de multiservices avec : bar, restaurant, brasserie, traiteur, épicerie, dépôt de journaux, pain, gaz, location de matériel de sports et de loisirs, puis une activité de bar-restaurant.

ELEMENTS RELATIFS AU BIEN PROPOSE A LA VENTE

LA SITUATION

Le bâtiment est situé sur les parcelles 315 et 313 (d'une surface cadastrale de 777m²), commune de Boisse-Penchot. Il est situé en Zone Ue du PLUi.

Le bâtiment est implanté au cœur du village, en bordure de la RD 42, en entrée d'un espace à proximité de la rivière Lot, dédié aux loisirs et à la détente. En effet, ont été aménagés aux abords de ce bâtiment :

- Une aire de camping-cars (gérée par commune)
- Une borne de recharge pour véhicule électrique
- Un mini port avec aire de pique-nique et barbecues
- Piscine (gérée par la commune)
- Courts de tennis (gérés pas la commune)

Par ailleurs, la voie de la "Vallée du Lot à vélo" (V86), passe en contrebas de ce bâtiment.

ELEMENTS RELATIFS AU BIEN PROPOSE A LA VENTE

DESCRIPTIF DES LOCAUX

Le bâtiment (intégralement accessible aux personnes à mobilité réduite) est composé de 2 niveaux se répartissant de la façon suivante :

- Au rez-de-chaussée :

- Partie **local commercial** comprenant : salle de restaurant, bar, cuisine, WC handicapés, rangement et bureau pour une surface d'environ 120 m² + terrasse extérieure en bois. Cette partie est climatisée.
- Partie **habitation** : séjour, cuisine, 2 chambres, WC et salle d'eau, dégagement, pour 75 m² environ

Chauffage au sol, gaz de ville.

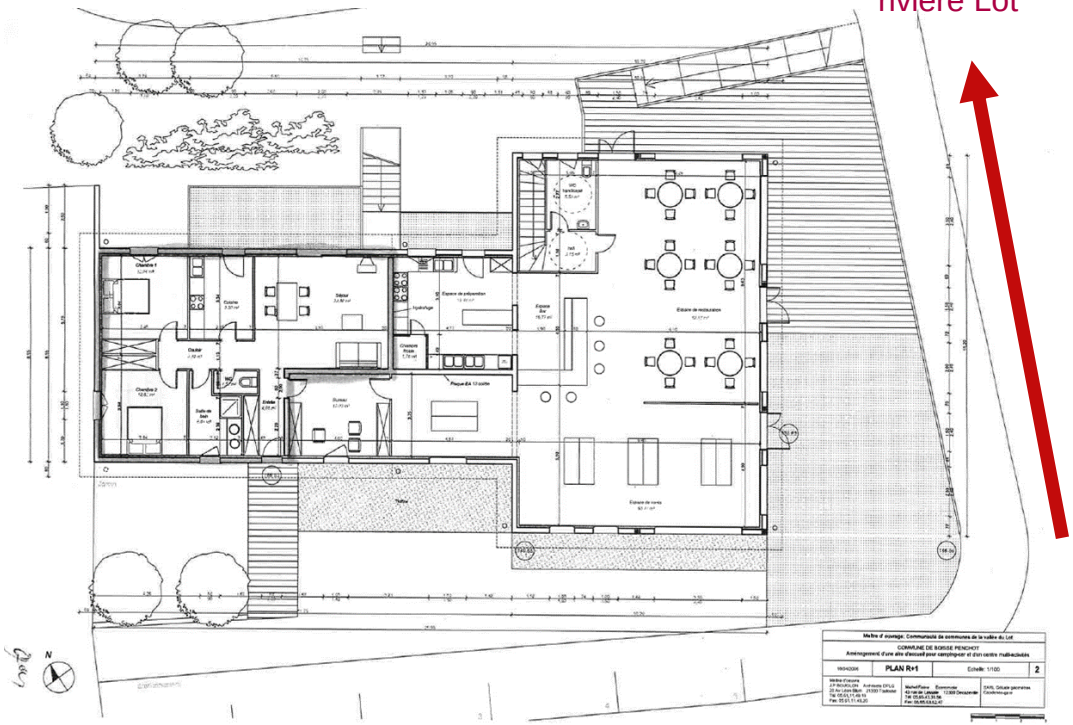
- **En sous-sol** : locaux pour la plupart aveugles comprenant un vaste garage de 73 m², des réserves, sanitaires et chaufferie, stockage. Surface totale de 195m² environ.

Surface totale d'environ 390 m².

Un parking communal VL et PL est situé à côté du bâtiment.

Plan du RDC du bâtiment

Accès aire de camping-cars et rivière Lot



ELEMENT COMPLEMENTAIRE

DECAZEVILLE COMMUNAUTE reste propriétaire d'une **Licence IV** qu'elle pourra mettre à disposition au profit de l'exploitant, si nécessaire.

LA PROCEDURE DE VENTE

ELEMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE

GARANTIES ET RESERVES

Le candidat s'engage, du fait de son offre, à n'élever s'il devient attributaire aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. A ce titre, il s’oblige à prendre les locaux tels qu'en l'état actuel, et ne sollicitera de la part de la Communauté de Communes aucun travaux d'aménagement préalable.

FRAIS

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

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il aura pu consulter dans le cadre de la réalisation de son offre. Il ne pourra en aucun cas solliciter une quelconque indemnisation à ce titre en cas de rejet de son offre ou d'abandon de la procédure par la Communauté de Communes DECAZEVILLE COMMUNAUTE.

L’acquéreur supportera l’impôt foncier afférent au bien acquis à compter du transfert de propriété.

VISITE DU BÂTIMENT

VISITE DU BÂTIMENT

CONNAISSANCE DU SITE ET ORGANISATION DE LA VISITE

Le candidat est invité, à ses frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par ses conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun pour faire une offre d'acquisition.

Les diagnostics obligatoires relatifs au bâti seront réalisés par la Communauté de Communes DECAZEVILLE COMMUNAUTE dans le cadre de la conclusion de la vente.

Toute information complémentaire, notamment d'ordre technique, se rapportant au bâtiment ou aux modalités de présentation des candidatures peut-être demandée par mail à l'adresse suivante :

dev.eco@decazeville-communaute.fr

En mettant systématiquement en copie :

foncier@decazeville-communaute.fr

ou par téléphone, auprès de :

Camille ESQUERRÉ au 05.65.43.63.63

En conséquence, le candidat reconnait et accepte qu'en soumettant une offre il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

LA VISITE DU BÂTIMENT

La visite du bien immobilier mis en vente est **obligatoire** et sera organisée exclusivement sur rendez-vous, lors d'une journée unique de visite programmée le : **02 avril 2024**. A cette issue, une attestation de visite sera remise aux candidats qui devront l'insérer dans leur dossier de candidature.

Les candidats sont invités à formuler leur demande de rendez-vous par mail à l'adresse suivante : dev.eco@decazeville-communaute.fr avant le 29 mars 2024.

CONTENU DE L'OFFRE

CONTENU DE L'OFFRE

L'offre sera rédigée en français.

Elle devra contenir les éléments relatifs aux 3 points suivants :

- **Définition du projet**
- **Proposition financière**
- **Informations relatives à la candidature**

comme détaillé ci-après.

En cas de pièce manquante, la Communauté de communes DECAZEVILLE COMMUNAUTE se réserve le droit de rejeter la candidature.

DEFINITION DU PROJET

DEFINITION DU PROJET

Le candidat décrira impérativement son projet au moyen d'un dossier de présentation.

Ce dossier détaillera et précisera :

- L'activité (ou les activités) qu'il souhaite développer au sein du local commercial ainsi que les prestations associées, et la nature de l'occupation prévue pour le logement
- Le calendrier de mise en œuvre
- La nature, le coût estimatif des travaux envisagés (le cas échéant)
- Le plan de financement global du projet
- Un prévisionnel de l'activité sur 3 ans

Le projet devra bien entendu être conforme avec l'ensemble des dispositions urbanistiques en vigueur.

PROPOSITION FINANCIERE

PROPOSITION FINANCIERE

PROPOSITION FINANCIERE

Le candidat doit présenter une offre financière pour l'acquisition du bien, dans sa totalité.

L'offre financière remise devra contenir :

- le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur), en excluant toute formule, modèle ou fourchette

- Les modalités de financement pour l'acquisition

IMPORTANT : Pour information, la vente étant un bien du domaine privé de DECAZEVILLE COMMUNAUTE, le Code Général des Collectivité Territoriales prévoit dans ce cas, que l'Etat doit émettre préalablement un avis sur la valeur vénale du bien.

Cet avis actualisé le 23/05/2022 a estimé le bien à **CENT QUATRE-VINGTS UN MILLE EUROS HORS TAXES (181 000€ HT)**.
Ainsi, le candidat devra établir sa proposition au regard de cette estimation.
L'offre financière devra lister les conditions suspensives du candidat, le cas échéant.

INFORMATIONS RELATIVES A LA CANDIDATURE

INFORMATIONS RELATIVES A LA CANDIDATURE

Le candidat doit accepter expressément les termes du présent appel à candidature et fournir à minima :

- L'identité complète du (ou des) candidat(s) :
    - o Pour les personnes physiques :
        - leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession
        - copie d'une pièce d'identité en cours de validité
        - curriculum vitae
    - o Pour les sociétés ou personnes morales :
        - Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, et copie de leur pièce d'identité en cours de validité
        - un extrait Kbis de moins de 3 mois
        - copie des derniers statuts déposés, certifiés conformes par le candidat acquéreur
        - 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
        - une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, chiffre d'affaires, résultats des trois derniers exercices, références).
- L'adresse postale de la résidence principale ou le siège social de la personne morale, les coordonnées téléphoniques et électroniques.
- Attestation de visite obligatoire

PROCEDURE DE SELECTION

PROCEDURE DE SELECTION

OBJECTIF

DECAZEVILLE COMMUNAUTE ayant déjà été approchée pour le projet de reprise de ce commerce, l'objectif de cette démarche est de pouvoir, pour les élus, identifier l'offre qui semble économiquement la plus avantageuse, à savoir au-delà du prix de vente, de pouvoir mesurer l'intérêt du projet présenté au regard du contexte et des attentes propres au territoire, tout en recherchant sa viabilité économique.

LES POINTS D'ATTENTION

Pour cela, les élus de DECAZEVILLE COMMUNAUTE seront particulièrement attentifs à :

- La prise en compte des caractéristiques du territoire et l'intégration du projet dans ce territoire
- Les activités de services que le candidat prévoit de proposer et dans quelles conditions
- Les perspectives de développement de l'activité
- Le souci d'interaction avec les acteurs du territoires (ex. : développement de partenariats, achats en circuits courts, prise en compte de la saison touristique, etc...)

PROCEDURE DE SELECTION

ETAPES DE SELECTION DES CANDIDATS

DECAZEVILLE COMMUNAUTE procédera comme suit :

- Examen des candidatures et présélection possible de candidats à auditionner ou non
- Entretien des candidats par la commission chargée du suivi de cette vente
- Débat et analyse en commission à l'appui des éléments du dossier et des conclusions de l'entretien
- Négociation éventuelle avec les candidats
- Sélection du candidat retenu

Pour information, la commission comprendra à minima :

- le Président de DECAZEVILLE COMMUNAUTE ou son représentant
- le Maire de BOISSE-PENCHOT ou son représentant
- la direction des services de DECAZEVILLE COMMUNAUTE
- la direction du service DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE de DECAZEVILLE COMMUNAUTE,

DECAZEVILLE COMMUNAUTE se réservant le droit de compléter la commission par les personnes qu'elle souhaite, sans que les candidats en soient préalablement informés.

PROCEDURE DE SELECTION

CRITERES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES

Les critères retenus pour l'examen des candidatures seront :

- CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES – Note sur 40 points
    - Projet global et intégration dans le territoire
    - Moyens humains
    - Financement / gestion envisagée / faisabilité du projet

- EXPERIENCES ET QUALIFICATIONS – Note sur 20 points

- CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE – Note sur 40 points
    - Offre financière
    - Mode d'achat proposé

La note totale sera la somme de ces 3 notes pour obtenir une note sur 100 points.

Cette première note sera retenue pour identifier les 3 meilleures offres qui pourront faire l'objet d'une phase de négociation.

PROCEDURE DE SELECTION

PROCEDURE DE SELECTION APRES PREMIER CLASSEMENT DES OFFRES

Si une phase de négociation a lieu, l'offre de chaque candidat ayant fait l'objet de modifications suite à ça, sera à nouveau appréciée selon les mêmes critères de sélection qu'initialement, et fera l'objet d'une nouvelle notation.

Le candidat retenu sera celui qui aura obtenu la note la plus élevée, correspondant à l'offre économiquement la plus avantageuse, après négociation le cas échéant.

DECAZEVILLE COMMUNAUTE se réserve le droit de ne pas vendre le bien à l'issue de cet appel à candidature.

Le candidat présentant l'offre la plus avantageuse économiquement ne pourra faire valoir, à l'issue de ladite procédure, un quelconque bénéfice de promesse de vente à son profit. Seule la délibération qui sera prise ensuite en Bureau Communautaire à l'issue de ladite procédure vaudra engagement de vente, le cas échéant.

ATTENTION, pour rappel, la présente consultation n'est pas un marché public, il s'agit d'un simple appel à candidature permettant à DECAZEVILLE COMMUNAUTE de faire savoir son projet de vente, et pouvoir choisir l'acquéreur qui présentera l'offre économiquement la plus avantageuse.

SYNTHESE DU PLANNING

SYNTHESE DU PLANNING

- Inscription pour visite : avant le 29 mars 2024

- Visite du bâtiment sur rendez-vous : le 02 avril 2024

- Remise des offres : le 30 avril

- Entretien avec les candidats : le 15 mai au matin

- Sélection du candidat retenu : fin mai 2024

VOTRE DESTINATION POUR ENTREPRENDRE

DECAZEVILLE COMMUNAUTE

Maison de l'Industrie
Avenue du 10 Août
12300 DECAZEVILLE

Tél : 05 65 43 90 00
Email : dev.eco@decazeville-communaute.fr

WWW.DECAZEVILLE-COMMUNAUTE.FR