

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Pour la :

**VENTE DES ANCIENS CENTRES
D'EXPLOITATION TECHNIQUE DE :
GOETZENBRUCK et ROHRBACH-LES-BITCHE.**

LES IMMEUBLES INTERCOMMUNAUX SONT SITUÉS :

- ROUTE DE STRASBOURG
A ROHRBACH LES BITCHE

- RUE HOHL
A GOETZENBRUCK

POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES
PERMETTANT LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT D'EMPLOIS.

– CAHIER DES CHARGES –

Bâtiment de ROHRBACH-LES-BITCHE.



Département :
Moselle

Commune :
Rohrbach les
Bitche

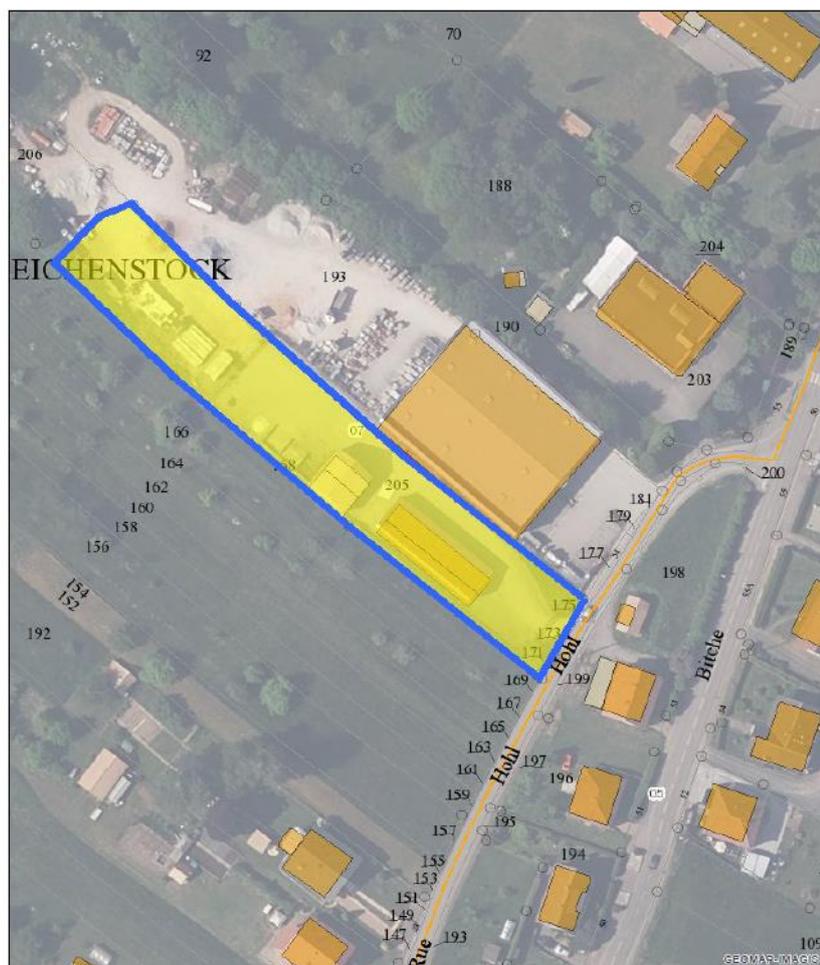
Adresse :
Route de Strasbourg

Référence
cadastrale :
Parcelle N°31,
Section48

Contenance :
69ares et 27ca

Renseignements
d'urbanisme :
Zone AC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Bâtiment de GOETZENBRUCK.



Département :
Moselle

Commune :
Goetzenbruck

Adresse :
Rue HOHL

Référence cadastrale :
Parcelle N° 171 ;173 ;175 ;205,
Section 7

Contenance :
34 ares et 78 ca

Renseignements d'urbanisme :
Zone UX du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Fin 2022, la Communauté de communes du Pays de Bitche a proposé à la location les 3 anciens Centres d'Exploitations Routière (CER) du Département en organisant un appel à manifestation d'intérêt avec mise en concurrence.

Si le bâtiment de Volmunster a trouvé preneur, il n'en est pas de même pour les immeubles situés sur Goetzenbruck et Rohrbach-Lès-Bitche.

En effet, les différentes personnes intéressées par les bâtiments s'accordent à dire qu'au regard des investissements nécessaires une location n'est pas intéressante. Aussi, les élus communautaires ont validé la vente des bâtiments de Goetzenbruck et de Rohrbach-Lès-Bitche.

La vente est réservée pour y développer une activité économique permettant le maintien et le développement d'emplois.

1.– Mode de consultation

L'appel à manifestation d'intérêt est fondé sur le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

L'appel à manifestation d'intérêt est organisé par :

Communauté de Communes du Pays de Bitche
Direction du développement
4 rue du Général Stuhl
57230 BITCHE
Tél. : 03 87 96 99 45
contact@cc-paysdebitche.fr

La Direction du développement économique tient à disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également téléchargeable sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Bitche à l'adresse suivante : www.cc-paysdebitche.fr

La Communauté de communes du Pays de Bitche se réserve la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui seront déclarés.

2.– Désignation des immeubles

Les activités des anciens centres d'exploitation routière de Goetzenbruck et de Rohrbach-lès-Bitche sont désormais regroupées sur le nouveau site de Bitche. Ces bâtiments étant devenus inutiles pour le Département, la Communauté des

Communes du Pays de Bitche a fait valoir son intérêt pour ces biens.

Par délibération du 8 septembre 2021, le Conseil communautaire a approuvé l'acquisition, par acte administratif, de trois ensembles immobiliers (Goetzenbruck Rohrbach-Lès-Bitche et Volmunster).

Par délibération du 28 septembre 2022, le Conseil communautaire a validé la location de ces 3 anciens centres d'exploitation routière.

Les anciens centres techniques de Goetzenbruck et Rohrbach-Lès-Bitche n'ayant pas trouvé preneur dans le cadre d'une location, par délibération du 12 avril 2023, le Conseil communautaire a souhaité opter pour la vente desdits bâtiments.

Les principales caractéristiques des immeubles peuvent se résumer comme suit :

- **Concernant le Centre de Goetzenbruck :**

- Terrain situé rue Hohl, constitué par les parcelles : section 7 N° 171, 173, 175, 205
- D'une contenance totale de 34 ares et 78 ca
- Un bâtiment d'activité d'un rez-de-chaussée, édifié dans les années 1970, comprenant une partie bureau et une partie atelier
- En partie arrière un hangar à sel des années 1990
- Avec aires de stockage et de stationnement
- L'ensemble est libre de toute occupation

- **Concernant le Centre de Rohrbach-lès-Bitche :**

- Terrain situé rue de Strasbourg, constitué par la parcelle section 48 N° 31
- D'une contenance 69 ares et 27 ca
- Un bâtiment d'activité d'un rez-de-chaussée, édifié dans les années 1970, comprenant une partie bureaux, locaux sociaux, salle de pause et cuisine, sanitaires et vestiaires avec douches
- Un hangar à sel des années 1990 et un garage à véhicules lourds de 2011
- Le terrain comporte une aire de stockage et stationnement
- L'ensemble est libre de toute occupation

3.– Contraintes urbanistiques.

Il appartient aux candidats de veiller à ce que l'activité envisagée par eux sur le site qu'ils souhaitent acquérir puisse être autorisée au regard des règles d'urbanisme et environnementales applicables sur la zone.

Aujourd'hui les bâtiments mis en vente ont une destination d'« *équipement d'intérêt collectif et services publics* ».

Pour rappel, les destinations définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'article R151-28 du même code précise les sous-destinations, à savoir :

- Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les candidats sont ainsi informés que l'usage envisagé par eux du site acquis nécessitera, **a minima, une déclaration préalable pour changement de destination.**

Pour ce qui est du bâtiment de Goetzenbruck.

Les potentiels acquéreurs sont informés que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) réglemente les occupations et utilisations comme suit (voir extrait ci-dessous) :

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, si elles ne sont pas listées à l'article Ux2,
- les constructions à usage d'activités touristiques ou de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux,
- les carrières ou décharges,
- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins,

05/03/2012

28

- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, à des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage principal d'activités. Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement d'une superficie de 90 m² de S.H.O.N. maximum.
2. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations.
3. Les constructions d'habitation, citées au paragraphe 1, et les constructions d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des Espaces boisés Classés.

Tout projet d'extension devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour ce qui est du bâtiment de Rohrbach-Lès-Bitche.

Les potentiels acquéreurs sont informés que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) autorise uniquement l'occupation pour les activités suivantes (voir extrait ci-dessous)

Zone AC :

- Les activités de service dans les bâtiments d'une taille supérieure à 100 mètres carrés existants au moment de l'approbation du PLUi.
- Les commerces dans les bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi, sous réserve que leur surface de vente soit, par unité foncière, inférieure à 100 m².
- Les possibilités de réhabilitation, de reconstruction et d'extension présentées dans les items ci-dessus concernent toute construction existante au moment de l'approbation du PLUi, c'est-à-dire identifiable notamment sur les photos aériennes antérieures, ceci quel que soit leur taille et leur destination.

4.– Diagnostics.

Les documents suivants sont annexés au présent cahier des charges :

- diagnostic amiante
- diagnostic de performance énergétique

II – CONTENU DES CANDIDATURES

Les candidats doivent produire à l'occasion de leur réponse au présent appel à manifestation d'intérêt, les éléments suivants :

- **POUR TOUT CANDIDAT :**

- Lettre de candidature précisant sa demande et sa motivation. Devront obligatoirement y figurer les éléments permettant d'apprécier la candidature au regard des critères de sélection rappelés au IV.3 du présent cahier des charges
- Attestation de visite
- Chiffre d'affaires HT pour chacune des trois dernières années (Prévisionnel pour les créations).
- Savoir-faire et expérience professionnels.
- 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.
- Si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.
- Le présent cahier des charges signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure et accepté les termes du « cahier des charges ».

- **Si personne physique :**

- Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse.

- **Si société ou autre personne morale :**

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée,
- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat,
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent.

III – ORGANISATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1.– Organisation des visites

La visite des biens se fait sur rendez-vous. Pour l'organisation des visites, les candidats doivent contacter la Communauté de Communes du Pays de Bitche au : 03.87.96.99.45. ou par mail (contact@cc-paysdebitche.fr)

2.– Publicité de l'appel à manifestation d'intérêt

L'appel à manifestation d'intérêt fait l'objet des mesures de publicité suivantes, permettant d'assurer une visibilité à l'appel à manifestation d'intérêt :

- Le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Bitche
- La page Facebook de la Communauté de Communes du Pays de Bitche
- Les Communes sur lesquelles sont situés les bâtiments.
- Le Républicain Lorrain

IV – ORGANISATION DES CANDIDATURES

1.– Présentation des candidatures

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

La transmission de la candidature doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge :

**« APPEL A MANIFESTATION D'INTERET –
CANDIDATURE POUR L'ACQUISITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

[...] »

(Préciser pour quel bâtiment vous faites la proposition.)

"Ne pas ouvrir par le Service du courrier"

Ces plis sont impérativement transmis via l'une des formes suivantes :

- Soit par voie postale, **par lettre recommandée avec avis de réception**,
- Soit remis directement sur place contre récépissé à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Bitche
4 rue du Général Stuhl
57230 BITCHE

Une candidature transmise via un autre mode de transmission ne sera pas acceptée ni analysée.

2.– Date limite de réception des candidatures.

le 5 juillet 2023 à 12h00

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus. La date prise en compte est la date de réception par la Communauté de Communes du Pays de Bitche et non la date d'envoi, ni le cachet de la poste.

3.– Examen des offres et choix de l'acquéreur

L'acquéreur sera retenu en fonction des critères énoncés dans la délibération communautaire du 12 avril 2023 :

- Le prix (30%)
- Le maintien et la création d'emplois (30%)
- La mutualisation du projet d'acquisition (20%)
- Les locataires de l'hôtel d'entreprises communautaires (20%)

Des auditions pourront être réalisées en tant que de besoin par la Communauté de Communes du Pays de Bitche, en son siège à Bitche ou par visioconférence.

Les opérateurs pourront adapter leur offre en fonction des discussions opérées autant de fois que nécessaire.

Les candidatures seront présentées aux membres de la commission Développement économique de la Communauté de communes du Pays de Bitche, qui proposera un classement (au regard des critères ci-dessus), le choix de l'acquéreur sera entériné par un vote en conseil communautaire.

L'information à l'opérateur retenu, si le choix est réalisé, se fera par le biais d'un courrier après décision du conseil communautaire. Les autres candidats seront également informés par courrier de leur non sélection.

Les propositions n'engageront pas la Communauté de Communes à signer une promesse de vente ou un acte authentique dès lors qu'ils estimeront que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier particulièrement. Les études et prospections nécessaires aux candidats restent à leur charge.

V – PRIX DE CESSION

Les bâtiments à céder ont été évalués par les Domaines.

Un avis du 14 mars 2023 confirme l'évaluation délivrée le 16 juillet 2021.

Le Conseil Communautaire, propose un prix de vente « plancher » qui est celui du Service des Domaines, majoré de 10% pour les frais de gardiennage et d'entretien.

Aussi, la cession du centre de :

1. Goetzenbruck est proposée au prix plancher de 70 000€ + 10%, soit 77 000€
2. Rohrbach-lès-Bitche est proposée au prix plancher de 107 000€ + 10%, soit 117 700€

Les candidats ne pourront pas proposer d'offre à un prix inférieur à un prix plancher.

VI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties s'engagent à mettre tout en œuvre pour régler par voie amiable tout litige concernant l'exécution du présent cahier des charges avant de recourir aux juridictions compétentes en cas d'échec de la phase de règlement non contentieuse.

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de STRASBOURG.